

Kanton Aargau
Gemeinde Oberwil-Lieli

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand: 11.08.2020, Vorlage Gemeindeversammlung
BVURO: 12.112-1

Auftraggeber

Gemeinde Oberwil-Lieli
Dorfstrasse 52
8966 Oberwil-Lieli

Auftragnehmer

Projektleitung, raumplanerische Bearbeitung

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH/BSLA
Sarah Lauener, BsC FHO in Landschaftsarchitektur
Valentin Müller, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

arcoplan klg
Raumentwicklung
Landschaftsarchitektur
Bauberatung
Projektmanagement

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck der Planung	1
1.2	Planungsbestandteile	1
1.3	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	2
1.4	Entwicklungsziele der Gemeinde Oberwil-Lieli	2
1.5	Planungsrechtlicher Anlass zur Revision Nutzungsplanung	3
1.6	Übergeordnete Vorgaben	4
2	Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1	Planungskommission	6
2.2	Terminprogramm / Ablauf der Planung	6
3	Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Vorgaben	8
3.1	Kantonale Grundlagen und Hinweise	8
3.2	Richtplan Aargau und Raumkonzept Aargau	8
3.2.1	Raumkonzept Aargau	8
3.2.2	Richtplan des Kantons Aargau	9
3.3	Grundlagen Verkehr	10
3.3.1	Kantonsstrassen	10
3.3.2	Öffentlicher Verkehr	10
3.3.3	Fuss- und Radverkehr	11
3.4	Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte	12
3.4.1	Ortsplanung	12
3.4.2	Regionale Konzepte	12
3.4.3	Kantonale Gesetze, Pläne und Konzepte	12
3.4.4	Gesetze und Pläne Bund	12
4	Zentrale Sachthemen	13
4.1	Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung	13
4.1.1	Bevölkerungsentwicklung	13
4.1.2	Arbeitsstätten / Beschäftigte	13
4.1.3	Einwohnerdichten	14
4.1.4	Stand der Erschliessung / Baugebietsreserven	16
4.1.5	Innere Siedlungsentwicklung	17
4.1.6	Innenentwicklungspfad / Handlungsprogramm Innenentwicklung	18
4.1.7	Erschliessungsprogramm	19
4.1.8	Altersleitbild	19
4.1.9	Schulraum- und Infrastrukturplanung	20
4.1.10	Mobilisierung von Bauzonenreserven	21
4.2	Ortsbildschutz	21
4.2.1	ISOS	21
4.2.2	Bauinventar	21
4.3	GIS-gestützte Erstellung Nutzungspläne	22

4.4	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	23
4.5	Mehrwertausgleich / Baupflicht	24
4.6	Ökologische Ausgleichsmassnahmen	26
4.7	Umsetzung Hochwassergefahrenzonen	28
4.7.1	Rechtsgrundlage	28
4.7.2	Umsetzung in der BNO	28
4.8	Gewässerraum	29
4.9	Waldfeststellung	30
4.10	Abstimmung Siedlung und Verkehr	31
4.11	Historische Verkehrswege	31
4.12	Archäologische Fundstellen	32
5	Erläuterungen zu den Planungsinhalten	34
5.1	Erläuterungen zum Bauzonenplan	34
5.1.1	Einzonungen	34
5.1.2	Auszonungen	37
5.2	Bilanz der Ein- und Auszonungen	40
5.2.1	Einzonungen	40
5.2.2	Auszonungen	41
5.2.3	Umzonung	41
5.2.4	Verlust an Fruchtfolgeflächen	41
5.3	Bau- und Nutzungsordnung	42
5.4	Erläuterungen zum Kulturlandplan	47
5.4.1	Landwirtschaftszone / Speziallandwirtschaftszonen	47
5.4.2	Landwirtschaftsbetriebe in Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)	47
5.4.3	Schutzzonen und Schutzobjekte	48
5.4.4	Wildtierkorridor	49
6	Ergebnisse der Planung	50
6.1	Kantonale Vorprüfung	50
6.2	1. Mitwirkungsverfahren	50
6.3	2. Mitwirkungsverfahren	50
6.4	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	50
6.5	Beschluss Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung	51

Anhang

Auswertungstabellen aus 1. Mitwirkungsverfahren

Auswertungstabellen aus 2. Mitwirkungsverfahren

Beilagen

Innenentwicklung (Potentialabschätzungen)

11. August 2020, arcoplan klg

Inventarplan Natur und Kultur 1:5000

11. August 2020, arcoplan klg

Inventarliste zu den Natur- und Landschaftswerten

11. August 2020, Burger & Liechti / arcoplan klg

Übersichtsplan «Plan der flächenrelevanten Änderungen», Format A3

11. August 2020, arcoplan klg

Übersichtsplan «Überbauungsstand», Format A3

11. August 2020, arcoplan klg

Nebenplan «Historische Verkehrswege (IVS)», Format A3

11. August 2020, arcoplan klg

Themenplan «Oberflächenabfluss», Format A3

11. August 2020, arcoplan klg

1 Ausgangslage

1.1 Zweck der Planung

Die rechtskräftigen Zonenpläne, bestehend aus Bauzonenplan und Kulturlandplan, sowie die dazugehörige Bau- resp. Nutzungsordnung von Oberwil-Lieli wurden zwischen den Jahren 1993 und 1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen und von den kantonalen Behörden genehmigt. Damit wird der im Raumplanungsgesetz verankerte Planungshorizont für Nutzungsplanungen von 15 Jahren überschritten.

Der Gemeinderat erachtet es daher als notwendig, die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Oberwil-Lieli zu überprüfen und die Regelungen und Bestimmungen den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen anzupassen.

Die Planungsvorlage dient der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oberwil-Lieli. Die kommunalen Planungsinstrumente werden inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Recht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

1.2 Planungsbestandteile

Die Vorlage besteht aus folgendem beschluss- und genehmigungspflichtigem Inhalt:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oberwil-Lieli. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut ist und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Grundlagen und der getroffenen Entscheide. Damit ist die nötige Transparenz im Planungsprozess gewährleistet. Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe der Nutzungsplanung. Der Planungsbericht hat orientierende Wirkung.

1.3 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Rechtskräftige Nutzungsplanung und Teiländerungen

Zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Oberwil-Lieli über folgende rechtskräftigen Planungsinstrumente:

Nutzungsplanung	Beschluss EWG	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan 1:2'500	5. März 1993	31. Oktober 1995
Bauordnung	5. März 1993	31. Oktober 1995
Kulturlandplan 1:5'000	24. September 1996	24. September 1996
Nutzungsordnung	25. März 1994	24. September 1996

Folgende Teiländerungen wurden in der Zwischenzeit realisiert und sind rechtskräftig:

Teiländerungen	Beschluss EWG	Genehmigung Kanton
Teiländerung „Augenweid“	15. Juni 2007	17. Oktober 2007
Teiländerung „Dreispietz“	28. November 2008	4. März 2009
Teiländerung „Chilchächer“	28. November 2008	4. März 2009
Teiländerung „Chalberweid“	28. November 2008	4. März 2009
Teiländerung „Rütenen“	26. Juni 2009	14. Oktober 2009
Teiländerung „Letten“	18. Juni 2010	6. April 2011
Teiländerung Speziallandwirtschaftszone „Tormatte“	10. Juni 2011	19. Oktober 2011
Teiländerung „Schulhaus Falter“	21. Juni 2013	25. September 2013
Teiländerung „Definitive Zufahrt Schulhaus Falter“	23. November 2018	1. Mai 2019

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Oberwil-Lieli wurde vor mehr als 20 Jahren von der Gemeindeversammlung beschlossen. Der vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren wird somit deutlich überschritten und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit wird eingehalten.

1.4 Entwicklungsziele der Gemeinde Oberwil-Lieli

Oberwil-Lieli steht heute in einem Spannungsfeld: Einerseits ist die Gemeinde ein beliebter Wohnort, der aufgrund seiner attraktiven Lage, der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Steuersituation in den letzten Jahren stark gewachsen ist. Andererseits hat das Dorf nach wie vor einen ländlichen Kern und ein gesundes Dorf- und Vereinsleben, welche es zu bewahren gilt. Der Gemeinderat hat als übergeordnetes, duales Entwicklungsziel festgelegt, das aktive Dorfleben in Oberwil-Lieli zu fördern (kein «Schläferdorf» zu werden), und gleichzeitig die hohe Standortqualität weiter zu stärken. Oberwil-Lieli zählt heute zu den finanzstärksten Gemeinden im Kanton Aargau und trägt wesentlich zum Steuersubstrat und zum Finanzausgleich des Kantons bei.

Das Wachstum der letzten Jahre war insbesondere im Dorfteil Lieli sehr ausgeprägt. Die rege Bautätigkeit war grösstenteils auf verdichtetes Bauen (Mehrfamilienhäuser) ausgerichtet. Mehrfamilienhäuser - im Sinne der Verdichtung wünschenswert - werden auch weiterhin ein Fokus sein, insbesondere wird die Gemeinde auf einem Teil ihrer Baulandparzelle im Unterdorf in den kommenden zwei Jahren Mehrfamilienhäuser erstellen («bezahlbarer Wohnraum»). Um das oben beschriebene, duale Entwicklungsziel zu erreichen, sollen aber nebst der weiteren Verdichtung auch attraktive Parzellen für Einfamilienhäuser bereitgestellt werden. Der geplante Landabtausch wird helfen dieses Ziel zu erreichen. Mit der Schaffung von attraktivem Bauland wird der Zuzug von finanzstarken Personen in den Aargau unterstützt und die Steuerkraft von Oberwil-Lieli wird auf ein breiteres Fundament gestellt.

Die mit dem geplanten Landabtausch verbundene Auszonung im Unterdorf wird einen Beitrag zum Ortsbildschutz und zum Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Oberwil leisten. Die Qualität des historischen Dorfkerns wird gestärkt und Grünraum gesichert. Unmittelbar angrenzend an die auszuzonende Parzelle befindet sich das Dorfmuseum («Gerberhaus»), ein aufwendig renoviertes Bauernhaus aus dem 17./18. Jahrhundert. Mit der Auszonung wird die Landwirtschaftsfläche um das Dorfmuseum erweitert und qualitativ aufgewertet (z.B. mit der Pflanzung von Hochstammbäumen). Dies ist aus kulturhistorischer Perspektive wünschenswert und wird dem Charakter von Oberwil als Bauerndorf gerecht.

1.5 Planungsrechtlicher Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit Inkraftsetzung der letzten revidierten Nutzungsplanungen haben sich diverse übergeordnete Vorgaben verändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2016).
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Mai 2017).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015).

Das geltende kantonale Recht (BauG / BauV) ist auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Entsprechend müssen in der neuen BNO der Gemeinde Oberwil-Lieli die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen werden. Das neueste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der aktualisierte BNO Oberwil-Lieli basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG galt bezüglich der Gewässerräume bis vor kurzem der revidierte § 127 BauG, worin die Abstände geregelt sind. Die zulässige Gestaltung des Gewässer-

raumes wird in Art. 41c GSchV definiert. Das Verwaltungsgerichtes des Kantons Aargau, hat festgestellt, dass die Umsetzung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich erfolgt ist. Eine allfällig notwendige Überarbeitung der Revisionsvorlage bzgl. des Gewässerräume erfolgt nach der provisorischen kantonalen Vorprüfung.

Am 23. August 2017 hat der Bundesrat die Gesamtrevision des Richtplanes (Beschluss des Grossen Rates vom 20. September 2011) und die Anpassung des Kapitels Siedlung (Beschluss des Grossen Rates vom 24. März 2015) genehmigt.

Die am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes führte dazu, dass der Richtplan des Kantons Aargau angepasst werden musste. Das neue Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet, wurde vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen. In Oberwil-Lieli wurde im kantonalen Richtplan kein zusätzliches Siedlungsgebiet festgesetzt. Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf. Baulandreserven sollen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet und über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmt werden.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um die Planungsinstrumente der Gemeinde Oberwil-Lieli grundsätzlich zu überprüfen und zu revidieren.

1.6 Übergeordnete Vorgaben

Folgende Ziele (Art. 1 RPG) und planerische Grundsätze (Art. 3 RPG) aus dem übergeordneten Recht sind für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung Oberwil-Lieli von Bedeutung und müssen stufengerecht beachtet respektive umgesetzt werden.

Art. 1 RPG

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

Art. 3 RPG

² Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

- a) der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;
- b) Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- c) See- und Flusssufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

³ Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;
- b) Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c) Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Bearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat die Begleitkommission Nutzungsplanung ein. Diese setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Mitglied	Funktion
Christoph Emmenegger	Gemeinderat (Vorsitz)
Andreas Glarner (bis Ende 2017 / Ilias Läber (ab 2018))	Gemeindeammann
Roland Jauch	Externer Bauberater
Cornelia Hermann	Gemeindeschreiberin
Renato Costamagna	Externer Raumplaner (arcoplan klg)

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Renato Costamagna, Siedlungsplaner FH, Raumplaner FSU wahrgenommen. Die Inventarisierung der Natur- und Landschaftsobjekte wurde durch das Büro Burger & Liechti, Ennetbaden vorgenommen. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung wurde durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA, Arcoplan, erarbeitet.

2.2 Terminprogramm / Ablauf der Planung

Vorbereitung	
Kantonale Grundlagen und Hinweise (BVURO.12.112-1)	6. September 2012
Kreditbeschluss Gemeindeversammlung	21. Juni 2013
Auftragserteilung an rc-raumentwicklung GmbH, ab 01.2015 arcoplan klg	
Grundlagen und Entwürfe	
Startsitzung in Begleitkommission	Herbst 2013
<i>Zwischen 2014 und 2016 erfolgten Planungsunterbrüche infolge Änderungen/Anpassungen des übergeordneten Planungsrechtes (Raumplanungsgesetzgebung, kantonaler Richtplan und Baugesetz)</i>	
Inventar Natur und Landschaft, Umsetzung in Planungsinstrumente	Mai bis August 2016
Entwurf Bauzonenplan / Kulturlandplan	2014 – 2017
Entwurf Bau- und Nutzungsordnung	2014 – 2017
Entwurf Innenentwicklungspfad	2016 – 2017
Entwurf Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	Frühling 2017
Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat	Ende August 2017

Vorprüfung und Mitwirkung	
Provisorische kantonale Vorprüfung	September 2017 – März 2018
Einholung Stellungnahme Repla Mutschellen-Reusstal-Kelleramt	21. November 2017
Fachliche 1. Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung	12. März 2018
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	5. November - 4. Dezember 2018
Informationsveranstaltungen, Sprechstunden	5., 7. und 11. November 2018
Behandlung Mitwirkungseingaben	Winter 2018/2019
Behandlung Einzonung Juchächer mit Kompensationen im Unterdorf und Letten / Beschluss Einwohnergemeindeversammlung zum Kauf der Parzelle 252	1. Halbjahr 2019 / 7. Juni 2019
Einholung 2. Stellungnahme Repla Mutschellen-Reusstal-Kelleramt	29. April 2019
Zweite Mitwirkungsaufgabe	14. Oktober – 12. November 2019
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Dezember 2019 – Februar 2020
Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. April 2020
Rechtssetzung	
Vorbereitung öffentliche Auflage	März 2020
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage)	April 2020 – Mai 2020
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Juni 2020
Beschluss Gemeindeversammlung (Urnenabstimmung)	September 2020
Genehmigung kantonale Behörde	Winter 2020/21

3 Übergeordnete raum- und verkehrsplanerische Vorgaben

3.1 Kantonale Grundlagen und Hinweise

Zu Beginn der Planungsarbeiten hat die Gemeinde bei der kantonalen Abteilung Raumentwicklung die Grundlagen und Hinweise eingeholt. Diese liegen mit Datum vom 6. September 2012 und 8. September 2016 (Ergänzung zur Grundlagenerhebung) vor (vgl. BVURO.12.112-1). Sie enthalten unter anderem folgende wichtigen materiellen Hinweise:

- Die neue BNO ist in Bezug auf die „Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) auf die revidierte Bauverordnung (BauV) abzustützen.
- In Anbetracht der Dorfstruktur stehen grössere Verkaufsnutzungen dem Charakter der Gemeinde entgegen. Verkaufsnutzungen bis 500 m² in der Dorfzonen / Dorfkernzone sollen aus Rechtssicherheitsgründen explizit für zulässig erklärt werden.
- Sämtliche Naturschutzzonen im Wald sowie die Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung im Wald (NkBW) sind in den Kulturlandplan zu übernehmen. In der BNO sind entsprechende Aussagen zu den Naturschutzzonen zu machen.
- Der Gewässerraum (Vorgaben Kanton) muss in der Nutzungsplanung berücksichtigt werden.
- Die Gefahrenkarte Hochwasser ist in der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen. Im Bauzonenplan sind Hochwassergefahrenzonen und Restgefährdungsflächen auszuscheiden und in der BNO sind entsprechende Bestimmungen zu formulieren. Zudem ist der Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.

3.2 Richtplan Aargau und Raumkonzept Aargau

3.2.1 Raumkonzept Aargau

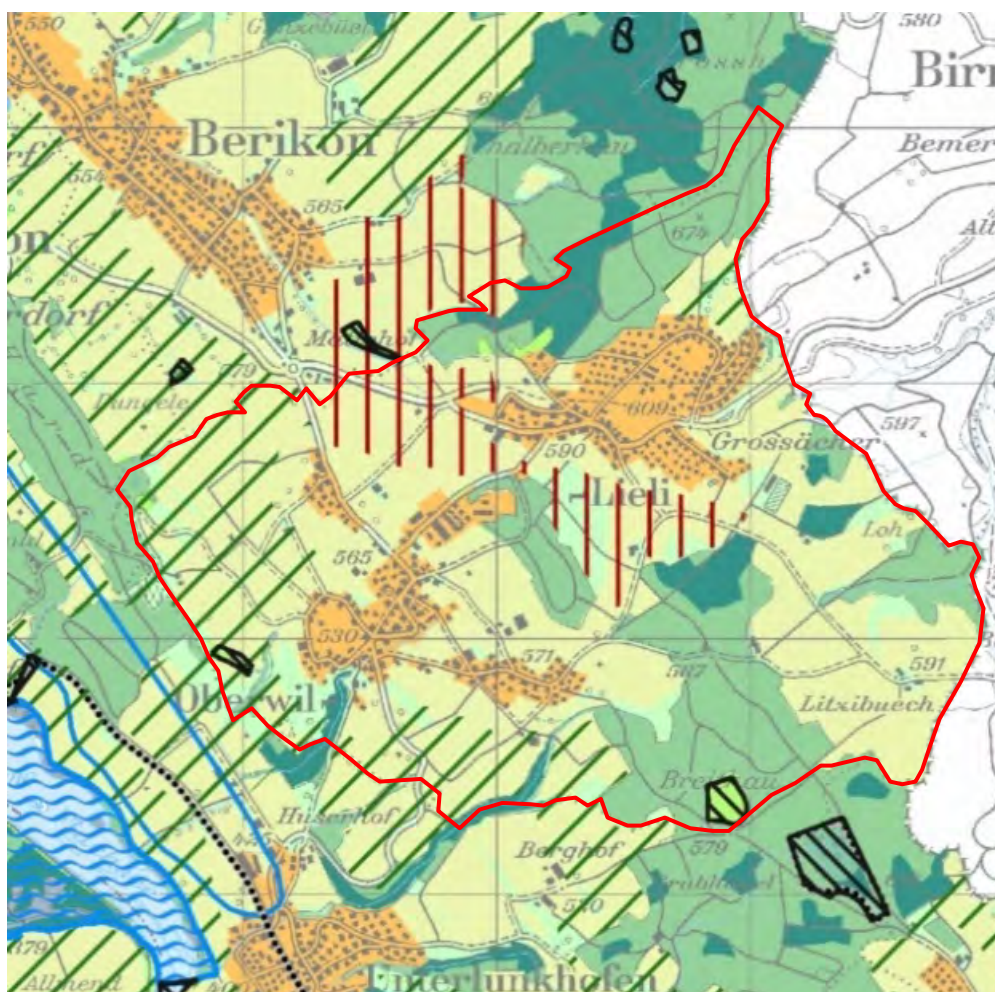


Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau

Der Grosse Rat hat am 5. September 2006 mit dem Planungsbericht raumentwicklung-AARGAU den Auftrag erteilt, die Raumentwicklung an zukunftsorientierten Raumstrukturen auszurichten. Oberwil-Lieli liegt gemäss Raumkonzept Aargau im "ländlichen Entwicklungsraum" (beiger Hintergrund im nebenstehenden Planausschnitt).

Die ländlichen Entwicklungsräume werden im Richtplankapitel R1 wie folgt festgesetzt:
Ländliche Entwicklungsräume umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

3.2.2 Richtplan des Kantons Aargau



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau

Die wesentlichen Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. Das Richtplankapitel S 1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen

und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.

- Falls in Oberwil-Lieli Verkaufsnutzungen mit weniger als 500 m² Nettoladenfläche erstellt werden, so ist dies in der Grundnutzung zu regeln. Seitens des Richtplanes sind keine weiteren Massnahmen erforderlich (Richtplan S 3.1).
- Beim Naturschutz resp. dem Kulturland sind folgende richtplanrelevanten Themen von Bedeutung:
 - Umsetzung Siedlungstrenngürtel in der Nutzungsplanung (Richtplan)
 - Umsetzung des Naturschutzes im Wald (Richtplan L 2.1)
- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist die Gemeinde verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zum Hochwasserschutz (Richtplan L 5.1) umzusetzen.

3.3 Grundlagen Verkehr

In Oberwil-Lieli besteht im Zuge dieser Nutzungsplanungsrevision keine unmittelbare Anforderung zur Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplanes Verkehr, weil keine der in § 54a BauG aufgeführten Themen (Einführung Parkleitsystem, Begrenzung Anzahl Parkfelder über § 56 BauG hinaus, Bewirtschaftung Parkfelder auf privatem Grund) in die Planung integriert werden soll.

Gestützt auf die in §§ 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wurden im Zuge der Nutzungsplanungsrevision das Strassen- und Wegnetz hinsichtlich seiner Vollständigkeit und seiner Leistungsfähigkeit in Verbindung mit dem rechnerisch möglichen Vollausbau des entsprechenden Siedlungsraumes überprüft. Weiter fanden Abklärungen zum Leistungsausbau des öffentlichen Verkehrs statt.

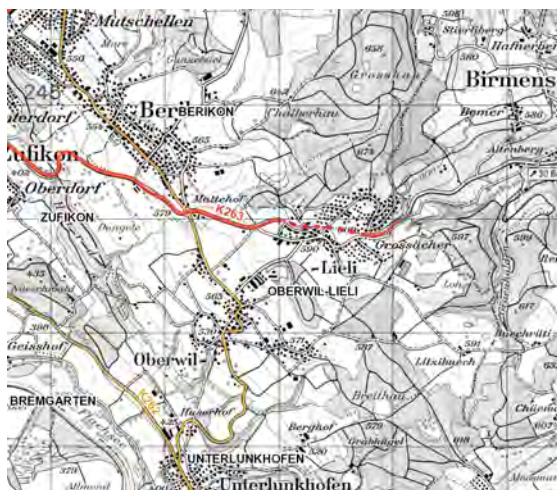
3.3.1 Kantonsstrassen

Auf dem Gemeindegebiet von Oberwil-Lieli verlaufen zwei Kantonsstrassen: Die Birmensdorferstrasse K263, eine kantonale Hauptverkehrsstrasse (HVS) durch den Ortsteil Lieli und die Berikonerstrasse K411, eine kantonale Verbindungsstrasse (VS) durch den Ortsteil Oberwil. Die K263 verläuft seit dem Jahre 2008 im Umfahrungstunnel unter dem Baugebiet von Lieli und weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 18'000 Fahrzeugen auf (DTV 2017). Mit dem Tunnel ist die Gemeinde Oberwil-Lieli vom Durchgangsverkehr von und zur Westumfahrung Zürich befreit. Die K411 weist mit ca. 4'600 Fahrzeugen eine deutlich kleinere Belastung auf (DTV 2017).

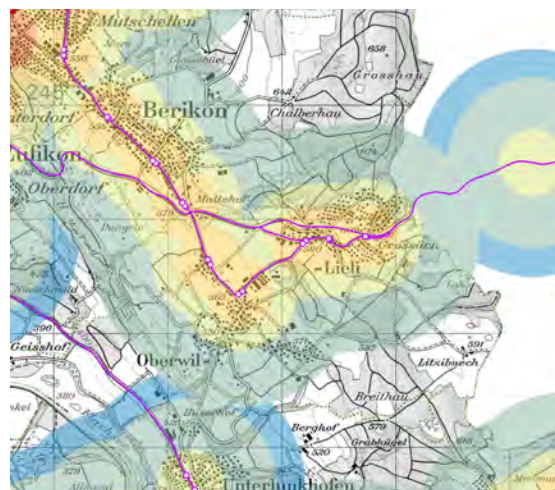
3.3.2 Öffentlicher Verkehr

Oberwil-Lieli wird beim öffentlichen Verkehr durch die Buslinie 350 (Berikon-Widen – Zürich Wieikon) und die Buslinie 444 (Bremgarten – Zürich Enge) erschlossen. Vor allem die Verbindungen zu den Bahnhöfen Enge und Wiedikon sind mit einer Reisezeit von ca. 30 Minuten attraktiv. Der Kurs nach Berikon ist in den Hauptreisezeiten sehr gut ausgelastet, jedoch noch nicht überlastet. Die Linie 444 nach Bahnhof Enge ist vor allem frühmorgens (06:44, 07:14, 07:44) chronisch überlastet. In einem Umkreis von 300 m um die Bushaltestellen findet sich die

OeV-Güteklasse C. Ausser vereinzelt Bauten im Unterdorf und dem Quartier „Augenweid“, welche sich in der OeV-Güteklasse E befinden, liegen die restlichen Bauzonen in der OeV-Güteklasse D.



Kantonsstrassennetz (Quelle: AGIS)



OeV-Güteklassen: C (orange), D (gelb) und E (grün)

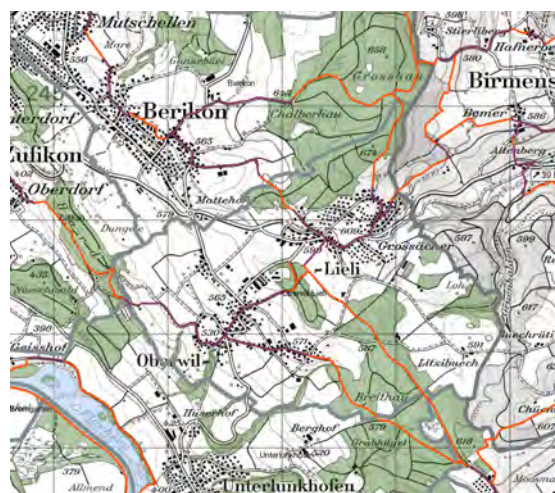
3.3.3 Fuss- und Radverkehr

Durch den Ortsteil Lieli verläuft die kantonale Radroute Nr. 680 zwischen Berikon und Birmensdorf. Die Radroute ist bestehend bzw. es sind keine weiteren Ausbauten geplant. Sie wird im Baugebiet im Mischverkehr geführt und ausserhalb des bewohnten Gebietes auf einem separaten Radweg parallel zur Kantonsstrasse.

Ein relativ engmaschiges Netz von kantonalen Wanderwegen verbindet die beiden Ortsteile Oberwil und Lieli mit diversen umliegenden Gemeinden (Zufikon, Berikon, Rudolfstetten-Friedlisberg, Birmensdorf und Arni).



Kantonales Radroutennetz



Übersichtsplan kantonale Wanderwege

3.4 Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte

3.4.1 Ortsplanung

Die kommunalen Nutzungsplaninstrumente werden gesamtheitlich und übergreifend revidiert. Damit ist sichergestellt, dass die Instrumente in allen Aspekten unter sich koordiniert sind und keine Widersprüche resultieren.

3.4.2 Regionale Konzepte

Die vorstehend aufgeführten Projekte, namentlich das Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, bildet eine integrierende, wenn auch nicht grundeigentümerverbindliche Basis für die Leitideen und Grundsätze der vorliegenden Revision.

Regionale Anliegen wurden durch das zweimalige Einholen einer Stellungnahme des Regionalplanungsverbandes Mutschellen-Reusstal-Kelleramt berücksichtigt.

3.4.3 Kantonale Gesetze, Pläne und Konzepte

Auf kantonaler Ebene sind in erster Linie die Vorgaben des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der zugehörigen Verordnung (BauV) sowie des kantonalen, gesamtrevidierten Richtplans einzuhalten. Die vorliegende Revision setzt diese um, soweit dies nicht bereits bei der Vorgängerplanung der Fall war.

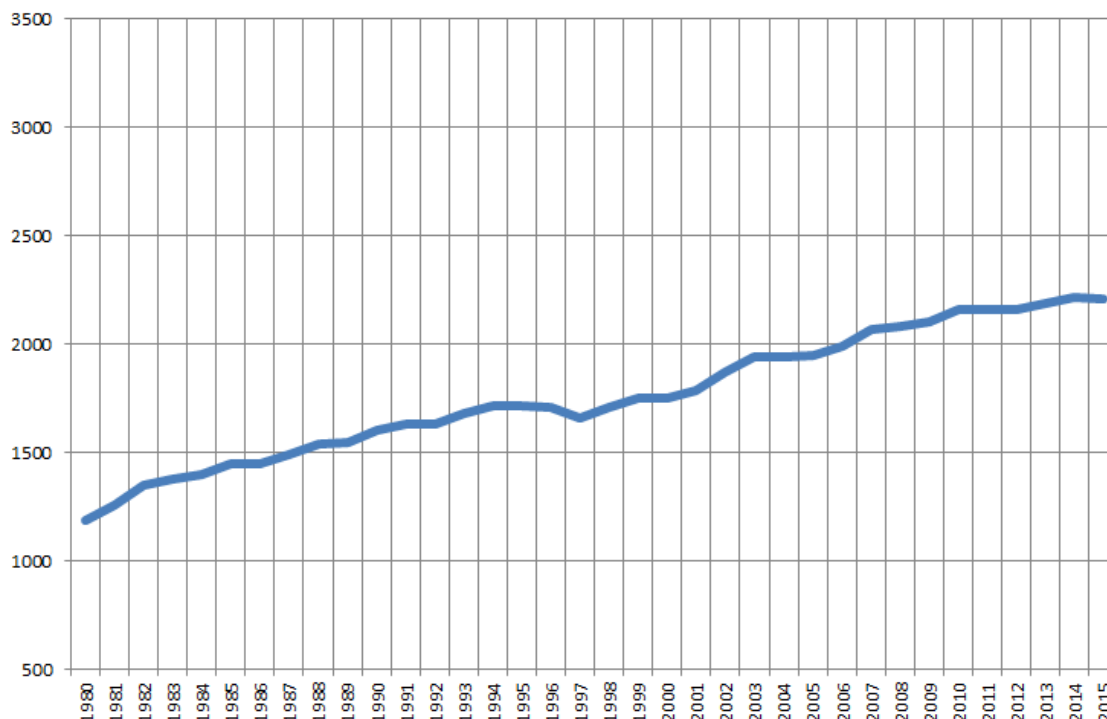
3.4.4 Gesetze und Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung Oberwil-Lieli 1980 - 2015

Die Bevölkerung von Oberwil-Lieli nahm von 1995 bis 2015 um 28.6 % zu (das heisst von 1'719 Einwohner auf 2'211 Einwohner). Dieser Wert liegt deutlich über dem kantonalen Durchschnitt, welcher eine Zunahme von 17.7 % registriert. Die umliegenden Gemeinden weisen diesbezüglich sehr unterschiedliche Werte auf: Berikon verzeichnet mit einer Zunahme von nur 2.6 % einen deutlich tieferen und Oberlunkhofen einen deutlich höheren Wert (35.7 %). Das durchschnittliche jährliche Wachstum beträgt in den Kellerämter Gemeinden zwischen 2010 und 2016 ca. 1.03%.

Im Jahr 2016 beträgt die ständige Wohnbevölkerung 2'313 Bewohnerinnen und Bewohner.

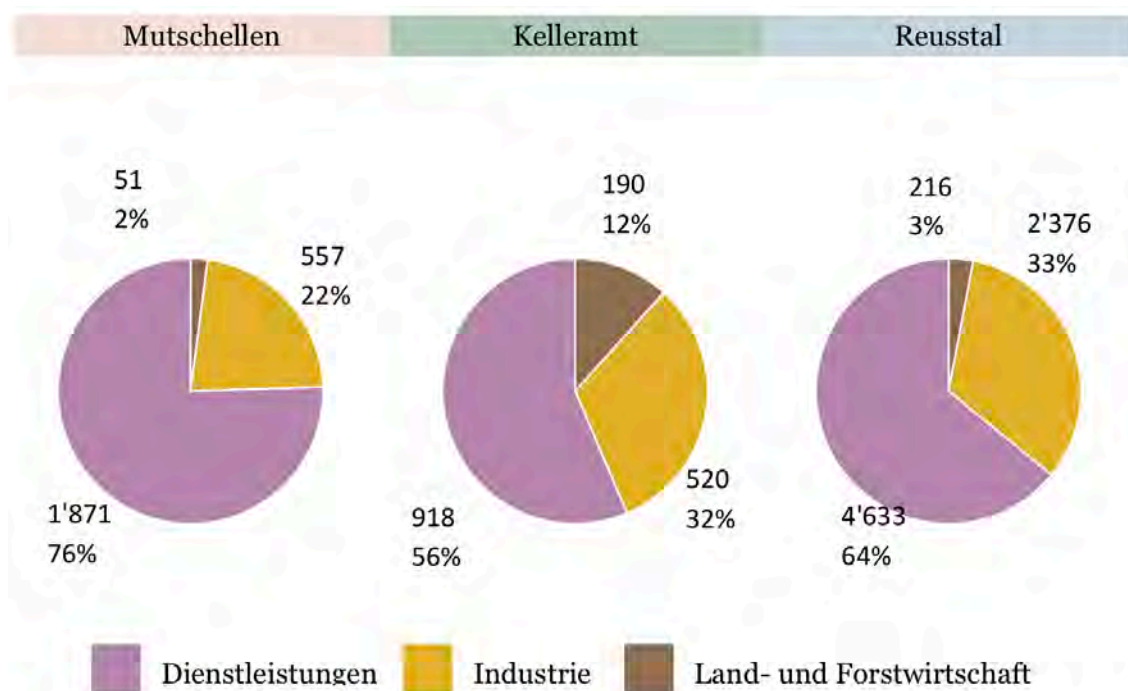
4.1.2 Arbeitsstätten / Beschäftigte

Ein Blick auf die Beschäftigtenstatistik zeigt einen kontinuierlichen, wenn auch nur leichten, Anstieg der Arbeitsstätten und der dort Beschäftigten. Bei den Beschäftigten nimmt vor allem der Dienstleistungssektor (Sektor III) stark zu. Während auch der gewerbliche/industrielle Sek-

tor seit 2001 leicht zugenommen hat, nehmen die Arbeitsstätten und Beschäftigten im Landwirtschaftssektor ab.

	2001 ¹⁾		2005 ¹⁾		2008 ¹⁾		2012 ²⁾
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Beschäftigte
Sektor I	20	96	23	88	20	81	74
Sektor II	18	58	16	44	17	41	76
Sektor III	69	176	71	177	82	227	282
Total	107	330	110	309	119	349	432

Der Vergleich der drei Teilregionen zeigt im regionalen Kontext diesbezüglich folgendes Bild:



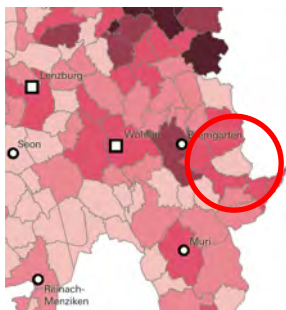
Quelle: Regionalplanungsverband M-R-K

4.1.3 Einwohnerdichten

Die Einwohnerdichte von Oberwil-Lieli liegt in den überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen zurzeit bei rund 36.8 Einwohnern pro Hektare.

Im Jahr 2010 lag der Wert im Bestand bei 36 Einwohnern pro Hektare. Der entsprechende Zielwert für das Jahr 2040 liegt gemäss Erläuterungsbericht des Regierungsrates zum kantonalen Richtplan, Stand Dezember 2014, bei 41 Einwohnern pro Hektare im Bestand.

Stand heute (2020) beträgt dieser Dichtewert 39.8 E/ha.

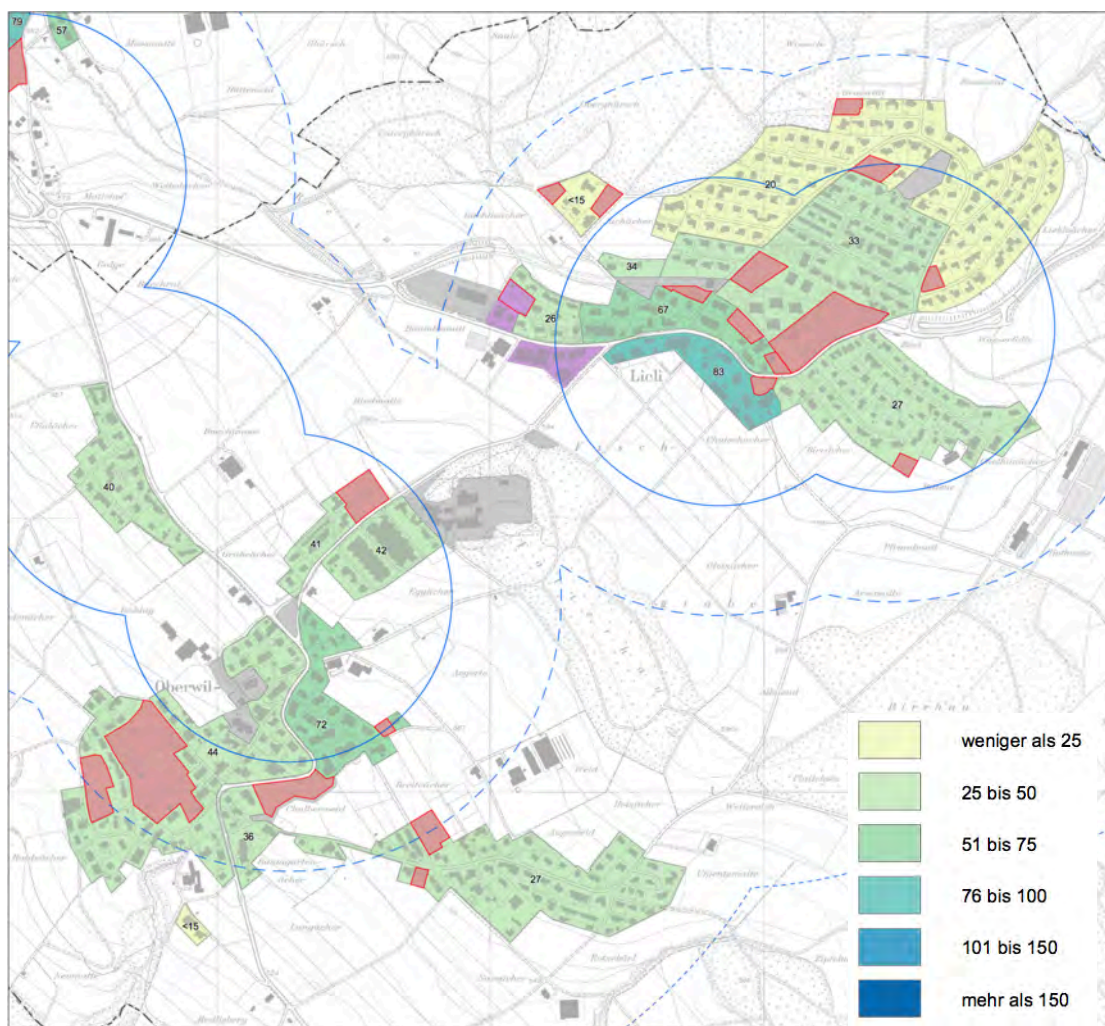


Die aktuelle Einwohnerdichte von Oberwil-Lieli liegt etwas unter dem regionalen Durchschnitt. Die nebenstehende Grafik zeigt die Einwohnerdichte von Oberwil-Lieli im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden.

Gemäss Richtplan-Vorgabe (Kapitel S1.2) betragen die Mindestdichten für unüberbaute Wohn- und Mischzonen bei Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum 60 Einwohnern pro Hektare (Entwicklung). Die Überbauung Lieli-Vilette zeigt exemplarisch, dass diese Werte bei Neuüberbauungen problemlos erreicht werden können.

Karte Bevölkerungsdichte (Stand: 2016)

Die bestehenden Einwohnerdichten in den einzelnen Siedlungsteilen unterscheiden sich und bilden die jeweils zugrundeliegenden Bauzone bzw. deren Zonenweck ab.

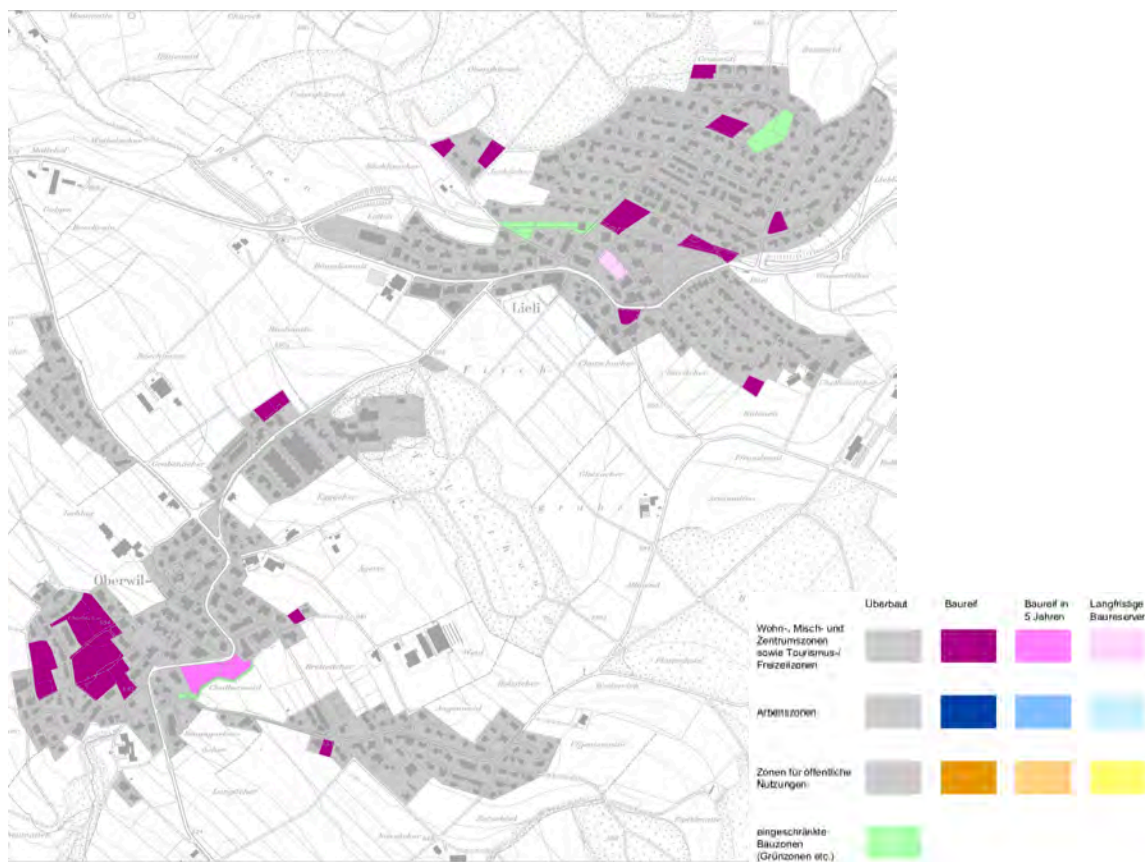


Einwohnerdichten (Einwohner pro Hektare) der Wohn- und Mischzonen Oberwil-Lieli (Stand: 31.12.2015)

Insbesondere die reinen Wohnquartiere im Ortsteil Lieli weisen mit 20 E/ha resp. 27 E/ha vergleichsweise niedrige Dichten auf. Auch das Quartier *Augenweid* in Oberwil hat mit 27 E/ha eine tiefe Einwohnerdichte. Dies lässt sich mit der hier vorherrschenden Gebäudetypologie (Einfamilienhäuser und Villen) in Verbindung mit relativ grossflächigen Grundstücken und dem hohen Bewohneranteil von über 65-Jährigen erklären.

4.1.4 Stand der Erschliessung / Baugebietsreserven

Zusammengefasst sind noch 6.2 ha der total 71.0 ha umfassenden Bauzone nicht baulich genutzt. Grossflächige, noch unüberbaute Bauzonen sind in der Gemeinde Oberwil-Lieli in der Dorfzone im *Unterdorf* (A) und im Gebiet *Chalberweid* (B) vorhanden. Im Weiteren sind noch verschiedene Einfamilienhausparzellen in der Landhauszone und in der Wohnzone W unüberbaut. Das Fassungsvermögen der Bauzonen wird im diesem Bericht beiliegenden Innenentwicklungspfad beurteilt.



Übersicht zum Stand der Erschliessung 2018

Zonen zusammengefasst	überbaut	baureif	5 Jahre	langfristig	Total
Wohn- und Mischzonen	59.80	4.39	0.55	0.18	64.92
Gewerbezone	1.17	0.0	0.0	0.0	1.17
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen	3.91	0.0	0.0	0.0	3.91
Grünzone	0.98	0.0	0.0	0.0	0.98
Total	65.87	4.39	0.55	0.18	71.0

Stand per 31.12.2018

4.1.5 Innere Siedlungsentwicklung

Gestützt auf die Revision des Raumplanungsgesetzes, welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, wurde der Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel Siedlungsgebiet S1.2) überarbeitet. In diesem Zusammenhang rückte das Thema der inneren Siedlungsentwicklung weiter in den Vordergrund.

Es ist eine differenzierte und qualitätsvolle Entwicklung nach Innen anzustreben. Diese ist in dazu geeigneten Gebieten vorzunehmen und mit verschiedenen planerischen Instrumenten zu fördern. Das Siedlungsgebiet von Oberwil-Lieli wurde anhand verschiedener Aspekte und Indikatoren auf ein mögliches Verdichtungspotential hin untersucht. Parameter wie Einwohnerdichte, Gebäudetypologie und Bauperiode geben Hinweise zum Erneuerungspotenzial und damit einer möglichen inneren Verdichtung. In zweigeschossigen Wohnzonen mit rund 40 oder weniger Einwohnern pro Hektare besteht theoretisch ein grosses Verdichtungspotenzial. Dieses hängt aber stark von der Gebäudetypologie und dem Erstellungsjahr der Baute ab. Weiter stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, inwieweit örtliche Verdichtungen zu einem vollständig anderem Siedlungsbild des Quartiers führen können und was dies für Folgen auf die Bewohnerschaft haben kann. Bei Hanglagen ist z.B. die auch Thematik der Fernsicht der Quartiere nicht ausser Acht zu lassen.

Die Themenkarte Bauperiode gibt wertvolle Hinweise bezüglich dem Alter des Gebäudebestandes. Vor 1960 realisierte Bauten sind in hier besonders interessant, da sie meistens in mehrerer Hinsicht nicht mehr den Standards entsprechen (Energetik, Hausinstallationen, Wohnbedürfnisse).

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung wird im Wesentlichen mit folgenden Massnahmen erreicht:

- Konkrete Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet *Chalberweid* (§ 4 Abs. 4 nBNO)
- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten, u. a. zur räumlichen Entwicklung für den Gemeinderat (§ 5 nBNO)
- Erhaltung des Ortsbildes; namentlich der Dorfzone und in der Dorfkernzone (§§ 8 und 9 nBNO).

Die Entwicklung des Gebietes *Unterdorf* wird geprägt durch die im Zusammenhang mit der Einzonung im Juchächer (Parzelle 252) stehenden Auszonung einer Teilparzelle 48. Die rechtsgül-

tigen Festsetzungen - insbesondere die Zonierung und der Gestaltungsplan - bleiben unverändert bestehen.

4.1.6 Innenentwicklungspfad / Handlungsprogramm Innenentwicklung

Der diesem Bericht beiliegende Innenentwicklungspfad listet die Potentiale, deren jeweilige Mobilisierung und die Massnahmen zur Qualitätssicherung pro Quartier aus. Weiter enthält er Angaben zur zeitlichen Realisierung der identifizierten Nutzungsreserven sowie dessen Ausschöpfungsgrad innerhalb des Planungshorizontes der Nutzungsplanung (2030).

Durch die geplanten Ein- und Auszonungen in den Gebieten, «Juchächer», «Unterdorf» und «Letten» wird – getreu den vorstehend erläuterten Entwicklungszielen - neues Bauland für die Erstellung von Einfamilienhäusern geschaffen (Landhauszone).

Die Kompensation dieser Fläche erfolgt primär durch die Auszonung einer Fläche, die der Dorfzone zugewiesen ist. Die durch diese Mutation resultierende Reduktion der potentiellen Einwohnerdichte respektive des Bevölkerungspotentials (unterschiedlichen Nutzungsdichte in den beiden Bauzonen) wird zum einen mit den Bevölkerungszahlen in der bereits realisierten Überbauung Lieli-Vilette und der im Unterdorf geplanten Mehrfamilienhausüberbauung egalisiert. Dank der bereits erreichten respektive den absehbaren Dichtewerten wird die Bilanz ausgeglichen ausfallen. Zum anderen beträgt der Ausschöpfungsgrad bei der Baulandmobilisierung innerhalb des Planungshorizontes im «Juchächer» 100% während dem sie im nun auszunehmenden Gebiet «Unterdorf» mit nur rund 50% angenommen wurde.

Die Auszonung der Teilparzelle im Gebiet «Letten» ist in diesem Zusammenhang nicht relevant, da es sich hier nicht um der Wohn- oder Mischzone zugeteiltes Bauland handelt (OE-Zone).

Die Zusammenstellung der Innenentwicklungspotentiale zeigt, dass die grössten Reserven in den Quartieren «Dorfkernzone Oberwil», «Augenweid» und «Chilchächer-Birrächer» liegen. Bei konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten gemäss Bau- und Nutzungsordnung könnten so mittels Innenverdichtung rund 250 zusätzliche Einwohner angesiedelt werden. Da diese Entwicklung – im Gegensatz zum Neubau auf der grünen Wiese - eher langsam von statten gehen wird, wurden die jeweiligen Ausschöpfungsgrade hinsichtlich der zeitliche Realisierung mit 33% bzw. 50% angenommen.

Aus heutiger Sicht (Frühling 2020) kann festgestellt werden, dass die effektive Bevölkerungsentwicklung schneller verläuft, als dies die berechneten Werte bei linearer Entwicklung (Bericht Innenentwicklung, Seite 18) prognostizieren: Ende 2019 lebten bereits 2470 Personen in Oberwil-Lieli. Diese Einwohnerzahl sollte gemäss vorstehender Prognose erst per 2021 erreicht sein. Die gerade erst fertiggestellte Überbauung *Lieli-Vilette* und die damit im Zusammenhang stehende Sprungentwicklung bei der Bevölkerungszahl sind hierbei natürlich zu beachten.

Es zeigt sich aber auch, dass die im kantonalen Richtplan angenommene Entwicklung von 14% Wachstum im Zeitraum von 2012 bis 2040 für Oberwil-Lieli zu kurz greift. Der Druck des nahen und gut erreichbaren Zürich spielt hier - nebst den vor Ort vorhandenen attraktiven ökologi-

schen und ökonomischen Rahmenbedingungen und Werten - eine grössere Rolle als bei anderen ländlichen Räumen.

4.1.7 Erschliessungsprogramm

In Oberwil-Lieli gibt es keine wirklich grossen, noch unüberbaute Areale, deren Entwicklung sprunghafte Auswirkungen auf die bestehende Bildungsinfrastruktur (Kiga, Schulen) haben. Es gilt, die Gesamtentwicklung im Auge zu behalten um frühzeitig entsprechenden Raum- und Flächenbedarf ausmachen zu können.

Der im Bericht „Innenentwicklung“ ausgewiesene Bevölkerungszuwachs der bereits erstellten Überbauung Lieli-Vilette macht heute schon von den öffentlichen Bauten und Anlagen Gebrauch. Diesbezüglich besteht demzufolge kein Handlungsbedarf.

Das Areal im Unterdorf – wo kurz- bis mittelfristig 2 Mehrfamilienhäuser geplant sind - steht im Besitz der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde. Das Areal ist im bau- und planungsrechtlichen Sinn erschlossen (rechtsgültiger Gestaltungsplan). Die verkehrstechnische Erschliessung ist bis zu den Parzellen vorhanden respektive sind mit den Bauten zu erstellen.

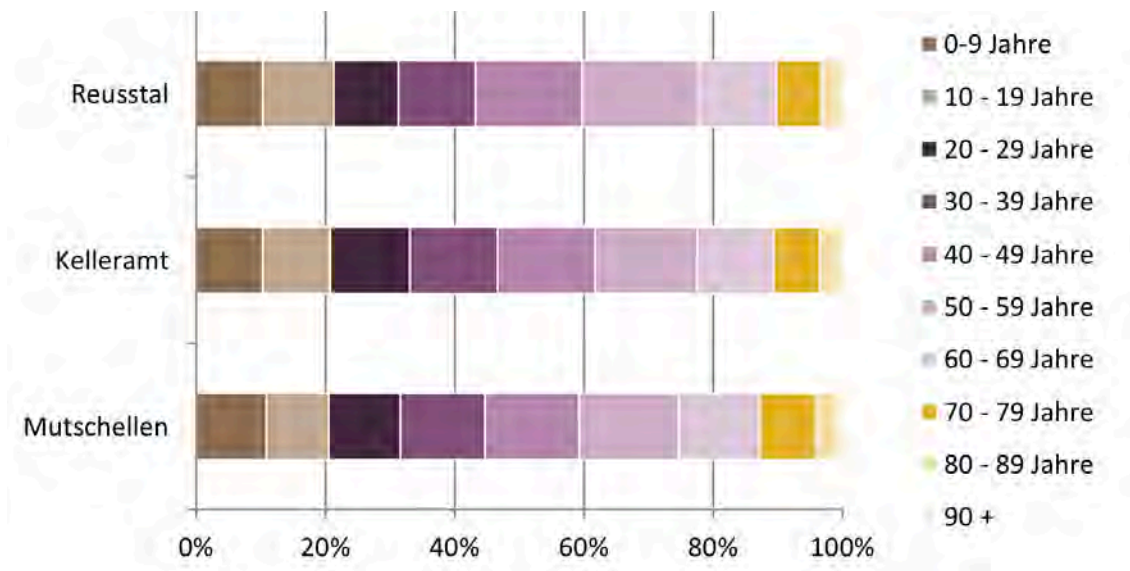
Die Erschliessungsanlagen des Areals „Juchächer“ – das mit der Einzonung in den Besitz der Einwohnergemeinde übergeht – sind im Zuge der Parzellierung respektive dem Verkauf durch die Gemeinde zu erstellen. Die entsprechenden Aufwendungen sind im Finanzplan der Gemeinde zu berücksichtigen.

Bei den übrigen unüberbauten Parzellen handelt es sich um kleinere Einzelgrundstücken, deren Grunderschliessung bereits erstellt ist. Diesbezüglich ergibt sich keine unmittelbare Relevanz für die Finanzplanung der Gemeinde.

4.1.8 Altersleitbild

Auch in Oberwil-Lieli wächst die Anzahl älterer Menschen, während die Zahl der jüngeren stetig sinkt. Dieser gesellschaftliche Umbruch wirkt sich auf die Gesundheitsversorgung, auf die Infrastruktur und auf das Betreuungsangebot aus. Veränderungen zeichnen sich auch in der Siedlungsentwicklung ab.

In den nächsten zwei Jahrzehnten sind bezüglich der Altersverteilung Veränderungen zu erwarten. Die Zahl der über 65-Jährigen dürfte sich ungefähr verdoppeln, jene der über 80-Jährigen sogar verdreifachen. Die Gruppe der 20- bis 64-Jährigen nimmt anteilmässig ab. Diese gesellschaftliche Entwicklung wird die Dorfgemeinschaft über alle Themenbereiche hinweg verändern.



Quelle: Regionalplanungsverband M-R-K

Die Arbeitsgruppe „Wohnen 60+“ hat ein kommunales Altersleitbild erarbeitet. Darin sind nebst Leitsätzen auch raumrelevante Empfehlungen formuliert worden, die im Zuge von Arealentwicklungen aufgenommen und weiterbearbeitet werden können.

4.1.9 Schulraum- und Infrastrukturplanung

Die Schulpflege hat im Auftrag des Gemeinderates Abklärungen und Prognosen hinsichtlich des Schulraumbedarfes getroffen. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Anforderungen des Lehrplans 21 können folgende Aussagen gemacht werden:

Kindergarten: In den beiden Aussenabteilungen (Oberwil und Lieli) besteht die Möglichkeit auf 2 Abteilungen aufzustocken und damit theoretisch bis zu 25 Kinder pro Abteilung Platz zu bieten. Daraus ergibt sich, dass bei den Kindergarten bis 2040 vermutlich kein zusätzlicher Raumbedarf besteht.

Schule : Auf Schulstufe hat die Gemeinde normalerweise 9 oder maximal 10 Abteilungen. Rein theoretisch hat die Gemeinde Oberwil-Lieli Klassenzimmer für 12 Abteilungen. Weiter könnten die auf dem Schulareal bestehenden zwei Wohnungen bei Bedarf in Schulräume umgewandelt werden.

Es ergibt sich somit bis zum Planungshorizont in 15 Jahren kein Handlungsbedarf hinsichtlich der voraussichtlich benötigten Schulzimmern. Allenfalls besteht mittelfristig ein Bedarf an einer zusätzlichen Turnhalle. Diese liesse sich auf dem Schulareal Falter realisieren.

Das Feuerwehr- und Werkhofgebäude wurde neu erstellt und verfügt über grosse Raum- und Flächenreserven. Die hier vorhandenen Kapazitäten sollten gut für die im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum stehenden Anforderungen ausreichen.

Das Verwaltungsgebäude beinhaltet zwei Wohnungen, die im Bedarfsfall von der Gemeindeverwaltung als zusätzliche Büroräumlichkeiten genutzt werden könnten.

4.1.10 Mobilisierung von Bauzonenreserven

Allgemeine, zonenbezogene Verdichtungsmassnahmen sollen Anreize für verdichtete Wohnbauformen schaffen, die sich in angemessener Weise in die Quartierstruktur einfügen und die dafür als notwendig erachteten Qualitäten sichern. Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung umfasst ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung der Grundeigentümer hinsichtlich dem Innenentwicklungspotenzial unter Wahrung der Ortsbildqualitäten (z.B. an Informationsveranstaltungen).
- Unterstützung von parzellenübergreifenden Planungen (z.B. durch Bauverwaltung bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

4.2 Ortsbildschutz

4.2.1 ISOS

Das Ortsbild des Ortsteiles Oberwil weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eine lokale Bedeutung auf.

4.2.2 Bauinventar

Im Zuge der letzten Ortsplanungsrevision von Oberwil-Lieli sind keine Objekte des 1998 erstellten Kurzinventars als kommunale Schutzobjekte (Substanzschutz) in der BNO respektive den Nutzungsplänen festgesetzt worden. Mit dem Gestaltungsplan „Unterdorf“ (Beschluss vom Gemeinderat am 1. Oktober 2001 / Genehmigt vom Regierungsrat am 27. Februar 2002) wurden zwei Objekte unter Substanzschutz gesetzt. (OBL903; Doppelwohnhaus, ehem. Schmitte, Mitteldorfstrasse 36,38 und OBL905; Doppelwohnhaus, Unterdorfstrasse 53, 59).

Mit dem Bauinventar (vormalig Kurzinventar) wird für die Gemeinden im Kanton Aargau eine systematische Bestandsaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten vorgenommen. In Oberwil-Lieli wurde das Bauinventar 2018 aktualisiert. Dabei wurde das vor-

stehend erwähnte Objekt OBL903 infolge grosser baulicher Veränderungen und geringem materiellen Zeugenwert aus dem Bauinventar entlassen.

Das Bauinventar ist ein Hinweisinventar, welches den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide dient. Für den Grundeigentümer entfaltet es keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Eine Umsetzung hat in geeigneter Form im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen. Die auf dieser Grundlage neu festgesetzten kommunalen Substanzschutzobjekte sind in den Nutzungsplänen festgesetzt und im Anhang 1.1 der neuen BNO aufgeführt.

Da das Objekt OBL903 im Zuge der Gestaltungsplanung Unterdorf festgesetzt wurde, kann es nur im gleichen Verfahren (Sondernutzungsplanverfahren) wieder aufgehoben werden. Eine Schutzentlassung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (Nutzungsplanverfahren) ist nicht möglich. Das Objekt verbleibt daher aus baurechtlicher Sicht vorderhand unter Substanzschutz, wird aber im Bauzonenplan resp. der BNO (Anhang 1.1) nicht mehr als Substanzschutzobjekt geführt.

Im Zuge des Mitwirkungsverfahrens wurden folgende im Bauinventar als kommunale schützenswert bezeichnete Gebäude im Rahmen einer Gesamtabwägung von der Unterschutzstellung (Substanzschutz) ausgenommen:

- OBL905 (Nichtaufnahme in Nutzungsplanung infolge schlechtem Allgemeinzustand und ungenügender Nutzbarkeit / Effektive Schutzentlassung erfolgt erst mit Teiländerung des Gestaltungsplanes Unterdorf, da das Objekt dort unter Substanzschutz gestellt wurde).
- OBL911 (Ersatzmassnahme zwecks Qualitätssicherung hinsichtlich des Ortsbildschutzes in § 9 Abs. 11 nBNO): Auf Parzelle 911 wird bei Gebäudeabbruch oder Ergänzungsbauten eine ortsbauliche Qualitätssicherung vorgegeben. Vorgängig einem Abbruch der bestehenden Bauten ist in einem Gesamtkonzept aufzuzeigen, wie an dieser ortsbaulich wichtigen Lage städtebaulich adäquat reagiert werden soll. Der Gemeinderat wird als instruierende Behörde bei der Festsetzung dieses Richtprojektes benannt.

Bezüglich weiterer Erwägungen wird auf die Auswertungstabelle zum Mitwirkungsverfahren im Anhang verwiesen.

4.3 GIS-gestützte Erstellung Nutzungspläne

Die Erstellung der Nutzungspläne erfolgt GIS-gestützt und auf Grundlage der Daten der amtlichen Vermessung. Im Rahmen der Revision werden beide Nutzungspläne an die aktuellsten verfügbaren Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst. Die Änderungen zwischen dem neuen und dem rechtskräftigen Bauzonenplan sind im Plan der flächenrelevanten Änderungen ausgewiesen (siehe Beilage) und in Kapitel 5.2 aufgeführt.

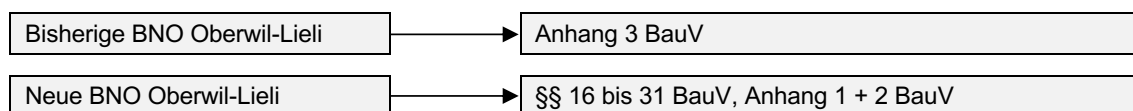
Weiter ergeben sich in der Flächenstatistik kleinere Differenzen, deren Ursprünge in den noch von Hand gezeichneten, rechtsgültigen Originalplänen und der als Plangrundlage verwendeten amtlichen Vermessung liegen.

4.4 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

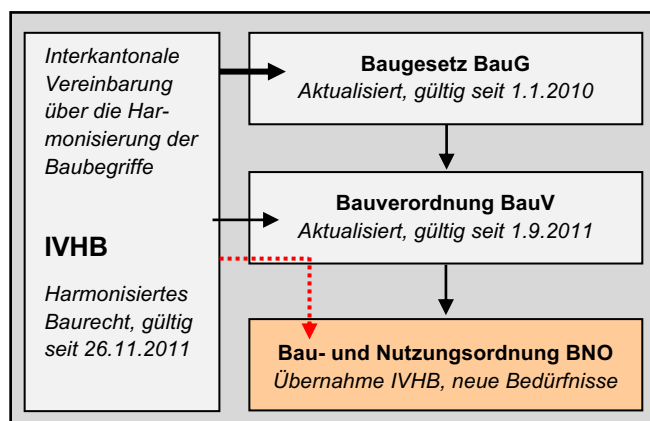
Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schlussendlich schweizweit zu vereinheitlichen. Das Konkordat ist im August 2010 zustande gekommen.

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnützungsziffer (AZ) gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 der kantonalen Bauverordnung (BauV). Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Bisherige und neue BNO Oberwil-Lieli, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



- Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- Kantonsspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

In der neuen BNO Oberwil-Lieli wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen aargauischen Recht üblich werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Die wichtigsten Anpassungen der BNO Oberwil-Lieli die sich aus den neuen IVHB-Bestimmungen ergeben, betreffen folgende Punkte:

- Die bisher eigenständigen Bau- und Nutzungsordnungen (BO/NO) werden zur Bau- und Nutzungsordnung BNO zusammengeführt.
- Die Höhen waren bisher über die Gebäudehöhe und über die Firsthöhe definiert. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gelten neu eine Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe.
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60 % eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.
- Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt gemäss § 32 BauV die anrechenbare Geschossfläche, so dass der Abzug von Nebenräumen wesentlich eingeschränkter ist, als dies noch bei der vorher geltenden Bruttogeschossfläche der Fall war. So muss das effektiv in Erscheinung tretende bauliche Volumen richtigerweise als Mass der baulichen Dichte bemessen werden.
- Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff massgebendes Terrain definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

4.5 Mehrwertausgleich / Baupflicht

Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen zur Mehrwertabgabe muss bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben werden. Gemäss § 28a Abs. 1 BauG sind den Einzonungen die Umzonungen innerhalb Bauzonen gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. In diesen Fällen muss die Mehrwertabgabe neu zwingend mittels einer Festsetzungsverfügung und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erhoben werden.

In verwaltungsrechtlichen Verträgen können Gemeinden weiter Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile (zum Beispiel Aufzonungen) bezwecken (§ 28a Abs. 4

BauG). In diesen Fällen besteht somit ein Spielraum für eine vertragliche Mehrwertabschöpfung. Bei dieser Nutzungsplanungsrevision sind aber keine derartigen Verträge vorgesehen.

Die vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung führt bei der Parzelle 252 (Juchächer) sowie bei der Arrondierung der Teilparzelle 398 zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die beiden Grundstücke wurden vor diesem Hintergrund durch das kantonale Steueramt beurteilt. Während bei der Parzelle 252 ein entsprechender Mehrwert erkannt wurde, fällt bei der Parzelle 398 infolge der Bagatellfallregelung kein solcher an.

Bei Einzonungen - soweit diese nicht bedingt erfolgen - und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat in der Regel eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest. Die Parzelle 252, Juchächer, steht im Eigentum der Gemeinde. Es wird beabsichtigt, die Erschliessung und die Parzellierung des Areals unmittelbar im Anschluss an die Rechtskraft der Einzonung an die Hand zu nehmen. Die Baulandverflüssigung besteht im Verkauf der Baulandparzellen mit vertraglich festgesetzter Frist für die Erstellung der Bauten.

Nachstehendes Konzept zeigt die Erschliessung und Parzellierung der Einzonungsfläche. Es werden voraussichtlich 8 Parzellen mit Flächen zwischen 1'200 m² und 1'700 m² gebildet. Die Verkehrserschliessung erfolgt mittels zwei neuer Stichstrassen; die Randgrundstücke können auch direkt an die Juchächerstrasse bzw. den Weisserlenweg angeschlossen werden. Der untere Erschliessungssast dient auch der südlich angrenzenden Parzelle und verbessert die dortige Erschliessungssituation.



Erschliessung und Parzellierung des „Juchächers“

Hinsichtlich dem gemäss § 4 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) geforderten Nachweise der Verbesserung der Siedlungsqualität können folgende Argumente und Begründungen bei der Interessensabwägung ins Feld geführt werden:

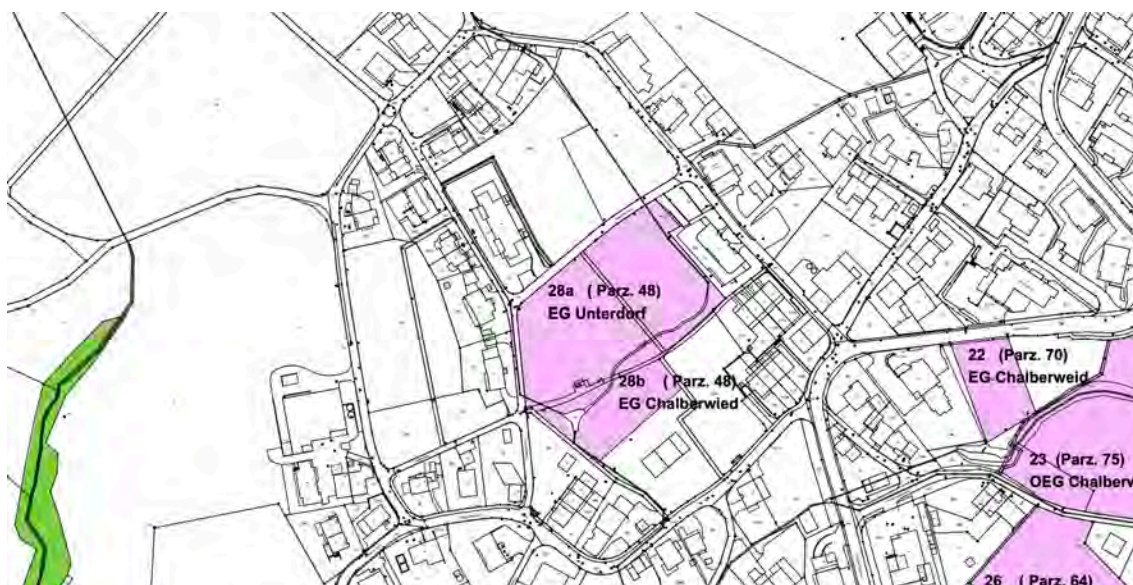
- Die Schaffung von qualitativ hochstehender, auf das nachgesuchte Nutzerprofil zugeschnittener Parzellen für die Erstellung gehobener Einfamilienhäuser bzw. Villen entspricht einem erklärten Entwicklungsziel des Gemeinderates. Dieses Angebot entspricht nicht der Nachfrage; es bestehen demnach keine adäquaten Nutzungsreserven (§ 4 Abs. 1 lit. a).
- Der Bericht „Innenentwicklung“ (siehe Beilage) enthält eine auf die baurechtlichen Möglichkeiten abgestützte Potentialabschätzung hinsichtlich der Einwohnerentwicklung. Die Untersuchungen wurden Quartier-scharf vorgenommen. Dem jeweilig bestehenden Quartier-Charakter kam bei der Beurteilung dieser Potentiale eine grosse Bedeutung zu. Die einzelnen Tabellen im Bericht enthalten Hinweise zur Sicherstellung dieser Qualitäten und reichen von grundeigentümergebundenen Festsetzungen in rechtsgültigen Gestaltungsplänen bis zu bedarfsweisen Gesprächen mit einzelnen Grundeigentümern von sanierungsbedürftigen Altliegenschaften und/oder unternutzten Grundstücken (§ 4 Abs. 1 lit. b).
- Dadurch wird unter anderem der Bau von bezahlbarem Wohnraum für jüngere und ältere Bevölkerungsgruppen im „Unterdorf“ in Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Die Sicherstellung dieser Zielsetzungen wird dadurch erreicht, dass die öffentliche Hand (Einwohner- und Ortsbürgergemeinden) als Grundeigentümerin resp. Bauherrschaft figuriert, was die zeitgerechte Verfügbarmachung von grösseren unüberbauten Bauarealen entscheidend begünstigt (§ 4 Abs. 1 lit. c).
- Qualitativ wirksame Rahmenbedingungen und Einschränkungen – wie z.B. örtliche Abweichungen von den gemäss BNO zulässigen Bauhöhen – können je nach Erfordernis bzw. Massgabe in den Kaufverträgen formuliert werden. Aufgrund der Lage von Oberwil-Lieli sind die Wege z.B. vom „Juchächer“ in die Naherholungsgebiete der Gemeinde sehr kurz. Die Parzellen sind mit 1'200 m² – 1'700 m² sehr gross bemessen, was für einen entsprechend grossen Durchgrünungsanteil spricht. Weitere Verbesserungsmassnahmen zur Erhöhung der Siedlungsqualität, wie sie in § 4 Abs. 1 lit. d) und e) formuliert sind, erübrigen sich. Hier ist § 4 Abs.3, wonach der Umfang der Ausführungen sich nach der Bedeutung der Planung richtet, besondere Beachtung zu schenken.
- Von der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht wird zudem bewusst abgesehen. Die öffentlichen Interessen können auch ohne Sondernutzungsplan durchgesetzt werden. Anwohner können sich spätestens im Zuge der Baubewilligungsverfahren zu den Erschliessungsbauwerken resp. den individuellen Bauprojekten einbringen.

4.6 Ökologische Ausgleichsmassnahmen

Die im Zuge der Baulandumlegung Juchächer/Unterdorf resultierende Fruchtfolgeflächen-Bilanz zeigt trotz Prüfung weitere Auszonungen zum Zwecke der Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen ein negatives Ergebnis von rund 0,4 ha. Die Gesamtinteressensabwägung zur Baulandumlegung hat aber auch gezeigt, dass die Erhaltung des Freiraums im Nahbereich zum Ortsmuseum/Gerberhaus im Ortsteil Oberwil im kulturhistorischen Kontext interessant ist. Sie kann zur Steigerung der Siedlungsqualität beitragen. Voraussetzung ist, dass die Fläche

zukünftig zonenkonform, das heisst landwirtschaftlich genutzt oder als Biodiversitätsfläche entwickelt wird.

Die Gemeinde Oberwil-Lieli verfügt über ein aktuelles Pachtlandreglement (7. Juni 2019). Im zugehörigen Plan ist die Parzelle 48, die im Eigentum der Einwohnergemeinde steht, ausgewiesen.



Ausschnitt Plan „Pachtland“

Im Pachtland-Massnahmen-Katalog sind die Zielbestimmungen beschrieben. Die Gemeinde Oberwil-Lieli möchte auf dem in ihrem Eigentum stehenden Kulturland in Zukunft eine wesentliche Förderung der Artenvielfalt ermöglichen. Zudem soll auf diesen Flächen der Erholungswert für die Bevölkerung erhöht werden. Dazu sind allgemein eine extensive landwirtschaftliche Nutzung mit Anlegen von Hecken sowie das Pflanzen von Obstbaumgärten, Baumalleen sowie Einzelbäumen vorgesehen. Die Umsetzung der Aufwertungsmassnahmen wird durch die Arbeitsgruppe Landschaft Oberwil-Lieli geplant, organisiert und in Absprache mit den Pächtern ausgeführt. Die Pächter werden frühzeitig über die Umsetzungen orientiert. Damit wird sichergestellt, dass auch in Zukunft die Landwirtschaftlichen Flächen sinnvoll genutzt werden können (Zufahrt, Schattenwurf usw.). Die Empfehlungen der Arbeitsgruppe Landschaft bzgl. der Parz. 48 lauten: extensiv Bewirtschaften / Obstgarten mit alten Sorten und Nussbäumen erstellen / Evtl. Obstgarten mit einem nat. Holzweidezaun einzäunen. Diese Massnahmen sind mit dem Gerberhaus abzustimmen.

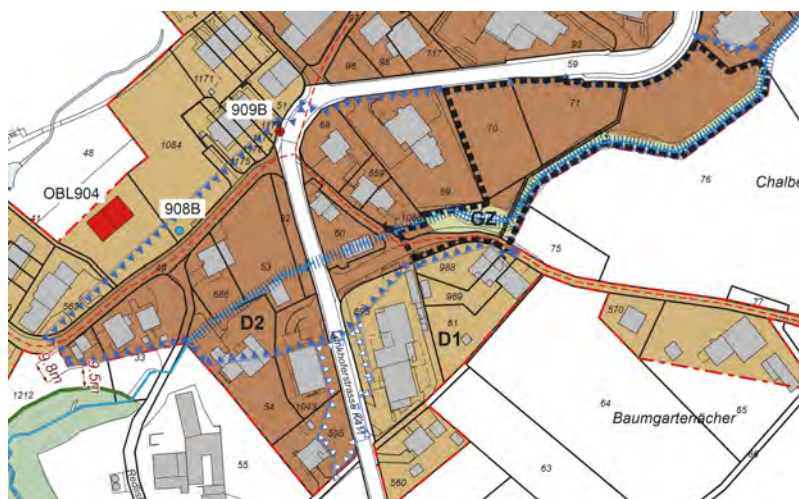
4.7 Umsetzung Hochwassergefahrenzonen

4.7.1 Rechtsgrundlage

Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert. In Oberwil-Lieli im Bereich des Schulweges eine kleine Restgefährdungsfläche ausgewiesen. Im Ortsteil Oberwil weist das Gebiet entlang des Dorfbachs ein Schutzdefizit auf. Aus diesem Grund wird im Gebiet *Chalberweid* eine Hochwassergefahrenzone sowie eine Restgefährdungsfläche ausgewiesen.



Gebiet mit Restgefährdung im Ortsteil Lieli



Umsetzung Hochwasserschutz im Ortsteil Oberwil

4.7.2 Umsetzung in der BNO

Die in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (§§ 49 bis 51 nBNO) erlassenen Vorschriften im Zusammenhang mit der Hochwassersicherheit gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde.

Die im Bauzonenplan dargestellte Hochwassergefahrenzone und Restgefährdungsflächen basieren auf dieser Karte. Sie wird im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration im Bauzonenplan dargestellt.

4.8 Gewässerraum

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Der Gewässerraum muss bei der Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden.

In der Gewässerraumkarte des Kantons Aargau wird der Raumbedarf des Gewässers aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes festgelegt.

Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. In der kommunalen Nutzungsplanung müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer ausgeschieden werden.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Bremgarten werden die Gewässerräume somit für alle Gewässer umgesetzt. Betroffen sind folgende, meist Klein- und Kleinstgewässer:

- Ghürschbach
- Rossweidbach
- Rummelbach
- Schulwegbach
- Hellbächli
- Srimatte
- Geissweidbach
- Tädickerbächli
- Gatter
- Litzibuechermoos
- Fronwald 1
- Chuchichastenbach
- Widenbach
- Nassächer
- Huserhofbach
- Dorfbach/Geherenbach
- Haldenbach
- Paradis
- Ziegelbach
- Herrengassbach

Ausserdem Haldenbach und dem Dorfbach/Geherenbach liegen alle Bäche vollumfänglich im Kulturland.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerraumzonen ist in Art. 41c. GSchV geregelt, wobei folgende wichtigsten Bestimmungen gelten:

- *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. *zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
 - b. *land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
 - c. *standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*
- *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Die Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung zur Gewässerraumzone und zum Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern (§§ 22 und 22^{bis} BNO) richten sich nach den aktuellen Musterbestimmungen der Abteilung Landschaft und Gewässer.

4.9 Waldfeststellung

Bei jeder Änderung der Bauzonengrenzen sind die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 AWaG). Der Waldgrenzenplan ist zusammen mit der Nutzungsplanung öffentlich aufzulegen (§ 3 ff AWaV). Das durchgeführte Waldgrenzenverfahren ist rechtlich zwingend für den kommunalen

Beschluss und die kantonale Genehmigung der Zonenplanänderung (§ 3 ff AWaV).

Im aktuell rechtsgültigen Bauzonenplan sind verschiedene Waldgrenzen definiert. Die Feststellung der Waldgrenzen wird im Zuge des kantonalen Vorprüfungsverfahrens veranlasst.

Im Kanton Aargau werden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Im Laufe des Septembers 2019 lag der die Gemeinde Oberwil-Lieli betreffende Waldgrenzenplan auf. Es sind keine Einwendungen erhoben worden. Somit sind alle Waldgrenzen in der Gemeinde rechtskräftig.

4.10 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Auf die Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr KGV wurde verzichtet, da in Oberwil-Lieli keine der in § 54a Abs. 2 BauG formulierten gesetzlichen Erfordernisse vorhanden sind. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden nur unbedeutend kleine Flächen dem Baugebiet zugeführt (Areal Juchächer, voraussichtlich 8 EFH-Parzellen). Zudem liegt die für den Planungshorizont 2030 prognostizierte Bevölkerungszahl in den einzelnen Quartieren in einem Rahmen, welcher vom bestehenden kommunalen Strassennetz gut aufgenommen werden kann.

Die publikumsorientierten Nutzungen (Öffentliche Bauten und Anlagen) liegen so, dass bestehende Wohnquartiere nicht belastet werden. Grössere, entsprechenden Ziel- und Quellverkehr induzierende Anlagen fehlen. In Oberwil-Lieli gilt auf dem überwiegenden Quartierstrassennetz Tempo 30. Seit dem Jahre 2008 ist der Umfahrungstunnel in Lieli in Betrieb und der Ortsteil ist von quartierfremden Durchgangsverkehr befreit. Der Ortsteil Oberwil wird von der kantonalen Verbindungsstrasse *Berikonstrasse K411* durchfahren. Die Verkehrsbelastung hält sich hier mit rund 3'700 Fahrzeugbewegungen pro Tag (DTV 2015) aber in Grenzen.

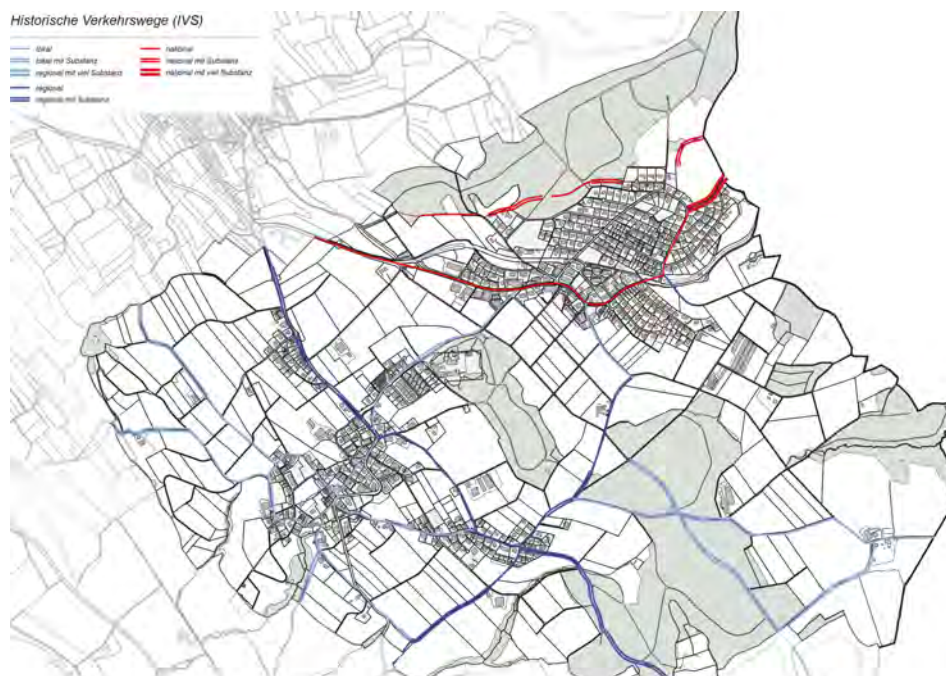
Folgende verkehrsrelevanten planerischen Massnahmen sind in die neue BNO eingeflossen:

- Differenzierte Zulassung von Verkaufsnutzungen je Zone (Umsetzung Richtplanbeschluss S3.1/1.1).
- Forderung, dass Garagen und Parkieranlagen zusammengefasst werden sollen (§ 43 Abs. 1 BNO).
- Förderung des Fahrradfahrens durch benutzerfreundliche Platzierung der Veloabstellplätze (§ 45 Abs. 1 BNO)

4.11 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze etc.). Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen.

Zu Gunsten einer besseren Planlesbarkeit des Bauzonen- und des Kulturlandplanes sind die auf dem Gemeindegebiet Oberwil-Lieli bestehenden Verkehrswege (IVS-Objekte) in einem separaten Übersichtsplan mit den offiziellen IVS-Farben dargestellt (Beilage).



Übersichtsplan der historischen Verkehrswege in der Gemeinde Oberwil-Lieli

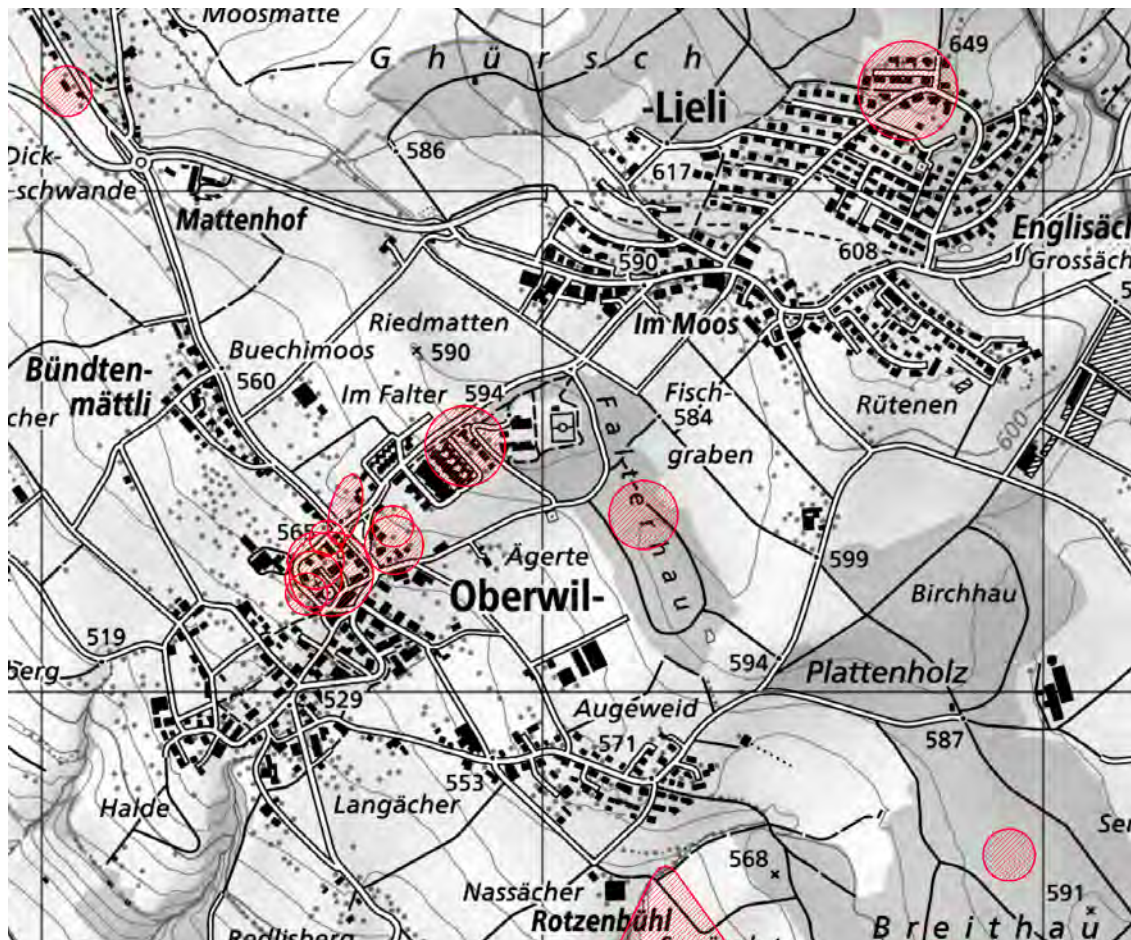
4.12 Archäologische Fundstellen

Die Archäologie erschliesst die materielle Hinterlassenschaft früherer Generationen. Für viele Epochen der Vergangenheit sind archäologische Funde die einzige Informationsquelle. Historische und archäologische Stätten sind ein wesentlicher Teil der reichhaltigen Aargauer Kulturlandschaft und prägen Landschaft und Regionen des Kantons.

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Neben den historischen Ortskernen sind zum Beispiel ein römischer Gutshof und ein frühmittelalterliches Gräberfeld aktenkundig, die beide sehr grossflächig sein können. Es ist deshalb möglich, dass bei Bodeneingriffen archäologische Hinterlassenschaften - auch bislang unerkannte - zum Vorschein kommen beziehungsweise beeinträchtigt werden.

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31.03.2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

Die Kantonsarchäologie stellt den Planungsbehörden sowie der Bevölkerung eine laufend aktualisierte und öffentlich zugängliche Online-Karte der archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.ag.ch/geoportal). Aus diesem Grund müssen die bekannten Fundstellen nicht mehr in den kommunalen Nutzungsplänen dargestellt werden.



Ausschnitt aus der Online-Karte mit den Einträgen der archäologischen Fundstellen in Oberwil-Lieli

5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

5.1 Erläuterungen zum Bauzonenplan

Am Bauzonenregime werden keine Änderungen vorgenommen. Es erfolgen auch keine Auf- oder Umzonungen. Neu eingezont wird die Parzelle 252 (Juchäcker). Kompensiert wird diese Fläche durch die Auszonungen im „Letten“ (Teilparzelle 259) und im „Unterdorf“ (Teilparzelle 48). Diverse Siedlungsrandstrassen sowie die ehemalige Kantonsstrassen durch Lieli und Richtung Oberwil (Bremgartenstrasse, Birmenstorferstrasse, Lielistrasse) werden neu dem Baugebiet zugeschlagen. Daraus ergeben sich die Differenzen zu den in der Tabelle auf Seite 17 ausgewiesenen Werten. Das Baugebiet wächst gegenüber den kantonalen Zahlen um 1.43 Hektaren.

Nutzungszone	unüberbaut [ha]	überbaut [ha]	Total [ha]
Dorfzone D1	1.45	5.12	6.58
Dorfkernzone D2	0.84	13.18	14.03
Landhauszone L	1.88	8.46	10.34
Landhauszone mit Spezialbauvorschriften LSP	0.12	4.38	4.50
Wohnzone W	0.90	30.10	31.01
Arbeitszone A	0.00	1.43	1.43
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen OE	0.00	3.61	3.61
Grünzone GZ	0.00	0.95	0.95
Total	5.19	67.26	72.45

Tabellarische Übersicht der Bauzonenflächen im neuen Bauzonenplan

5.1.1 Einzonungen

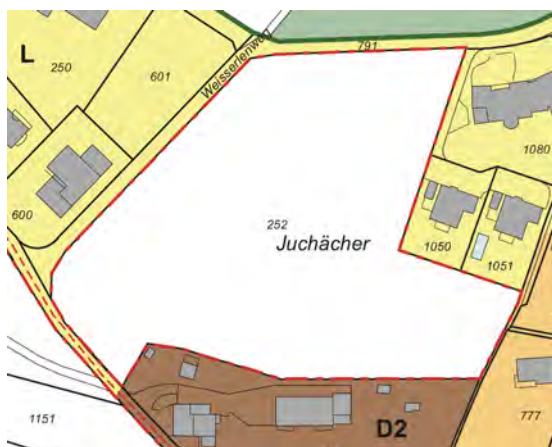
Im Rahmen der strategischen Überlegungen zur Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat in der zweiten Hälfte 2018 die Idee für einen Landabtausch innerhalb der Gemeinde entwickelt. Dies vor dem Hintergrund, dass ein solcher es der Gemeinde ermöglichen würde, ihre Entwicklungsziele besser und umfassender erreichen zu können.

Die Gemeinde besitzt eine zentral gelegene Baulandparzelle im Unterdorf, Dorfteil Oberwil. In Lieli liegt eine flächenmässig ähnlich grosse Landwirtschaftsparzelle, die von zwei Einfamilienhauszonen eingefasst ist und nordseitig an Wald grenzt. Ein der Gesamtrevision zugrunde gelegtes Planungsziel besteht darin, die Landwirtschaftsparzelle in Lieli einzuzonen (Parzelle Nr. 252 «Juchäcker») und dafür die Baulandparzelle in Oberwil (Parzelle Nr. 48 «Unterdorf») sowie einen Teil der Parzelle Nr. 259 im Raum «Letten» auszuzonen. Der Entwurf der Nutzungsplanung soll dahingehend überarbeitet werden. Der Abtausch soll flächen- und wesensgleich erfolgen.

In einem separaten Entwicklungsprozess wurde aufgezeigt, dass der Landabtausch unter Berücksichtigung diverser relevanter Aspekte wie Ortsbild, Raumplanung, Wohnattraktivität, Landwirtschaft, etc. einen deutlichen Mehrwert für die Gemeinde generieren und damit ein wesentlicher Beitrag zum Erreichen der eingangs beschriebenen Entwicklungsziele geleistet wird. Die kantonalen Fachstellen haben zu diesem „Revisions-Eckpfeiler“ im zustimmenden Sinn Stellung genommen.

Juchächer (Parzelle 252)

Das Areal Juchächer mit einer Fläche von 12'700 m² ist grösstenteils vom Baugebiet umgeben. Im Norden grenzt das Areal an Wald und im Südwesten an die Landwirtschaftszone. Aufgrund seiner Lage eignet sich das Gebiet aus raumplanerischer Sicht gut für eine Einzonung. Der Ortsteil Lieli ist geprägt von Einfamilienhäusern. Die Einzonung des Gebiets Juchächer zur Landhauszone wäre die logische Weiterführung der Siedlungsentwicklung und würde sich gut in die Landschaft resp. ins Ortsbild einfügen. Das Areal war im bereits einmal im Bauzonenplan vom 30. August 1988 als Landhauszone der 2. Etappe festgesetzt worden. Bei der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 1995 wurde das Gebiet jedoch nicht mehr der Bauzone zugewiesen.



Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan



Ausschnitt Luftbild (Quelle: agis)

Das Gebiet ist schwach geneigt nach Südwest ausgerichtet, was einer optimalen Exposition für eine attraktive Wohnlage entspricht. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C und ist somit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln relativ gut erschlossen. Dank dem im Jahr 2008 eröffneten Umfahrungstunnel ist davon auszugehen, dass das Gebiet bezogen auf den Strassenlärm nicht vorbelastet ist. Die entsprechende Fachkarte im AGIS weist offenbar noch eine Lärmvorbelastung aus, die vor dem Tunnelbau Bestand hatte.

Das Gebiet entspricht somit der nachgefragten attraktiven Wohnlage und eignet sich auch aus raumplanerischer Sicht sehr gut für eine Einzonung.

Gemäss § 28i BauG legt der Gemeinderat bei einer Einzonung eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest (in der Regel zwischen 5-10 Jahren). Die Gemeinde Oberwil-Lieli hat die

Parzelle Nr. 252 erworben. Die gesetzlich geforderte Baulandverflüssigung kann somit durch die Gemeinde sichergestellt werden. Auch die Herbeiführung der bau- und planungsrechtlichen Baureife (Erschliessungsplanung und -projektierung, Parzellierung, etc.) wird unter gemeinderäthlicher Führung erfolgen.

Der Verlust an Fruchtfolgefläche beträgt rund 0.4 Hektaren. Mit den vorgesehenen Auszonungen lässt sich keine Kompensation erreichen. Im Zuge der Revision werden ökologische Ausgleichsmassnahmen vorgenommen. So werden zum Beispiel neue Kulturobjekte kommunal unter Schutz gestellt. (siehe Landschaftsinventar und Kulturlandplan).

Arrondierung Parzelle 398

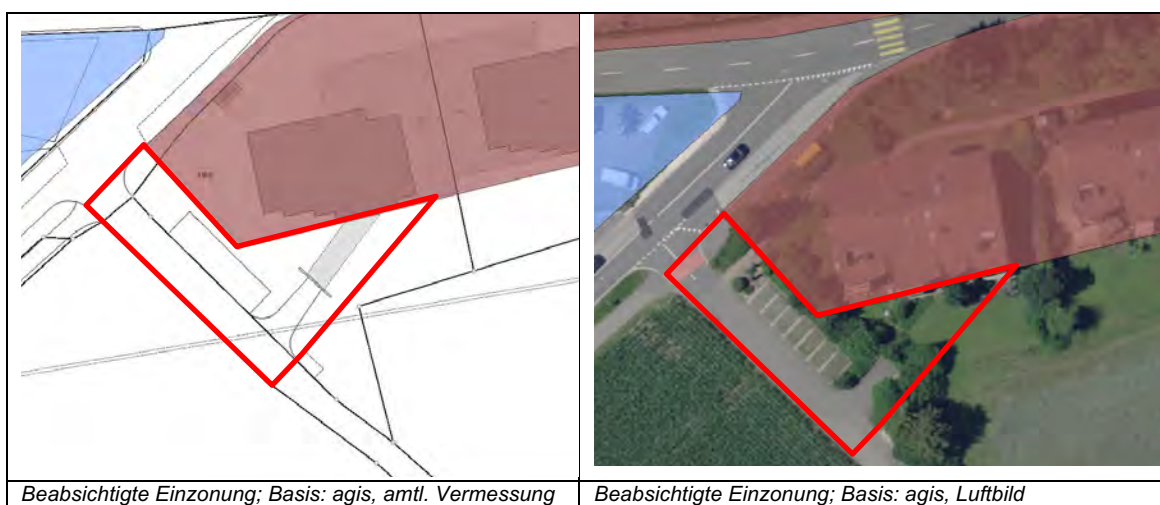
Im Zuge der Gesamtrevision erfolgte auch eine Beurteilung der bestehenden Abgrenzungen am Baugebietsrand. Im Bereich der Parzelle 398 liegen für die Erschliessung von Mehrfamilienhäusern benötigte Anlagen (Besucherparkplätze, Rampe der Unterniveaugarage) sowie der zu diesen Anlagen führende Zufahrtsweg heute in der Landwirtschaftszone, was aus raumplanerischer Sicht weder sinnvoll noch rechtens ist. Die entsprechenden Flächen sollen daher (wieder!) eingezont werden.

Im Bauzonenplan aus dem Jahr 1988 waren diese Erschliessungsanlagen noch der Bauzone zugewiesen, wurde aber auf Wunsch der kantonalen Fachstellen - und wohl vor dem Hintergrund von viel zu grossen Baugebietsreserven - im Zuge der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 1995 ausgezont. Auf dem nachstehenden linken Planausschnitt ist zu erkennen, dass die Bauzone 1988 leicht abgekröpft bis und mit der Strasse Im Moos verlief. Mit der Revision 1995 (Planausschnitt rechts) wurde die Bauzone reduziert: Die Strasse Im Moos ist nun nicht mehr Bestandteil des Baugebietes; zudem wurde die 1. Bauzonentiefe ab Lielistrasse auf 16 m eingekürzt (Vermassung im Bauzonenplan). Gut zu erkennen sind hier auch die beiden Mehrfamilienhäuser auf den Parzelle Nr. 398 und 1064, die im Jahr 1994 erstellt wurden.



Raumplanerisch sinnvoll soll eine Fläche von total 560 m² – wovon 370 m² auf der Parzelle Nr. 398 und 190 m² auf Strassenparzelle liegen – eingezont werden. Diese Erschliessungsflächen

(Strasse, Parkierung und Zufahrt UG-Garage) sollen gestützt auf die Planungsanweisung 3.5 des Richtplankapitels S.1.2 ohne flächengleichen Abtausch eingezont werden können. Die Einzonung führt explizit nicht zu einer einwohnerrelevanten Vergrösserung des Baugebietes. Es handelt sich nachweislich vielmehr um Flächen von rechtmässig erstellten, bestimmungsgemäss nutzbaren und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 b) sowie um eine bestehende Zonenrandstrasse (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 d).



5.1.2 Auszonungen

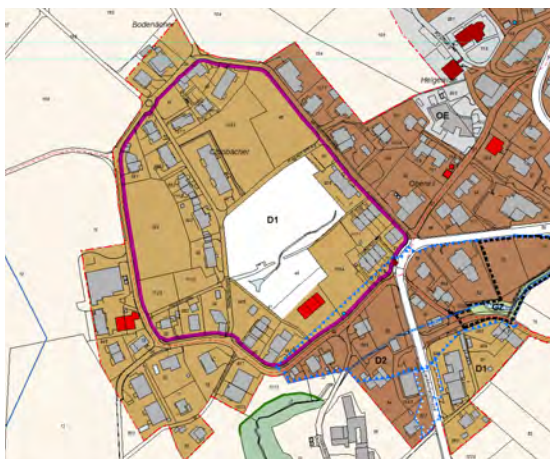
Für die flächen- und wesensgleiche Kompensation der Einzonung „Juchächer“ sind zwei Auszonungsflächen in den Gebieten „Unterdorf“ und „Letten“ evaluiert worden. Sowohl die Parzelle Nr. 48 (Unterdorf) als auch die Parzelle Nr. 259 (Letten) stehen im Eigentum der Gemeinde Oberwil-Lieli. Wie vorstehend erwähnt, hat die Gemeinde die Parzelle Nr. 252 (Juchächer) erworben. Ein Abtausch gestaltet sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse somit vergleichsweise einfach.

Unterdorf (Teilparzelle 48)

Die auszuzonende Fläche der Parzelle 48 im «Unterdorf» ist unüberbaut und umgeben von der Dorfzone 1. Die Parzelle wird heute landwirtschaftlich genutzt. Es besteht kein landwirtschaftlicher Pachtvertrag (Baugebiet).

Aus raumplanerischer Sicht ist eine Auszonung von Flächen mitten im Siedlungsgebiet und insbesondere in der Dorfzone nicht widerspruchslös. Das Unterdorf von Oberwil ist jedoch geprägt von vielen Grünflächen und landwirtschaftlicher Nutzung. Damit dieser Charakter erhalten

werden kann, soll mitten im Dorf in unmittelbarer Nähe zum Ortsmuseum eine Landwirtschaftsfläche langfristig gesichert werden.



Ausschnitt Bauzonenplan mit Auszonungsfläche



Ausschnitt Luftbild (Quelle: agis) mit Auszonungsfläche

Hinweis: Der Gestaltungsplan «Unterdorf» ist zwischenzeitlich erstellt worden. Aus diesem Grund wird das Areal im neuen Bauzonenplan nicht mehr als gestaltungsplanpflichtiges Gebiet dargestellt. Der rechtskräftige Sondernutzungsplan verbleibt in seinen Festsetzungen grundeigentümerverbindlich soweit diese Festsetzungen nicht durch übergeordnetes Recht aufgehoben werden (→ Auszonungsfläche).

Beim *Chlobächer-Bach* sowie dem Teich handelt es sich um durch die Gemeinde angelegtes Bachgerinne (Offenlegung Drainage), der nicht im Bachkataster (agis) verzeichnet ist. Im Gestaltungsplan Unterdorf ist dieses offengelegte Gewässer als Orientierungsinhalt eingetragen.



Agis; Ausschnitt Bachkataster (kein Eintrag)



Ausschnitt Gestaltungsplan Unterdorf

Die auszuzonende Fläche soll landwirtschaftlich genutzt oder als Biodiversitätsfläche entwickelt werden. Grundlage hierfür bilden unter anderem das Pachtlandreglement, genehmigt durch Beschluss des Gemeinderates vom 13. Mai 2019. Die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe Landschaft hat einen Umsetzungsplan erstellt. Die dort vorgesehenen Massnahmen wurden mit den betroffenen Bauern abgesprochen. Die Umsetzung erfolgt gestützt auf das Pachtlandreglement.

Die konkreten Umsetzungsziele und Massnahmen sind im Dokument «Pachtland Massnahmen» vom 14. Juni 2019 beschrieben. Für die Parzelle 48 gelten folgende Empfehlungen:

Pachtfl. Nr. Parz.Nr.	Objekt gemäss Inventarliste zu den Natur- Landschaftswerten (Dez. 2018)	Empfehlungen Ausschuss Arbeitsgruppe Landschaft	Bemerkungen
26 (41) 48 Unterdorf	keine	extensiv Bewirtschaften Obstgarten mit alten Sorten und Nussbäumen erstellen. Evtl. Obstgarten mit einem nat. Holzweidezaun einzäunen	Massnahmen mit Gerberhaus abstimmen

Die Stellung des geschützten Gerberhauses (Ortsmuseum) würde durch den langfristigen Erhalt einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche gestärkt. Der ehemalige Vielzweckbau steht heute noch frei auf einer grösseren Fläche. Eine Überbauung der Parzelle Nr. 48 würde die Ortsbauliche Stellung des Gerberhauses entsprechend schwächen.



Gerberhaus (Quelle: Online-Inventar der Kantonalen Denkmalpflege Aargau)

Aus kulturhistorischer Sicht ist die Auszonung im ehemals bäuerlich geprägten Ortsteil mit dem geschützten Gerberhaus somit erstrebenswert. Es entsteht ein Zusammenspiel zwischen in ihrer Ursprünglichkeit erhaltenen, bäuerlichen Bebauung mit entsprechender Nutzung (Ortsmuseum) und landwirtschaftlich genutztem Umschwung.

Für die landwirtschaftliche Nutzung eignet sich das von der restlichen Landwirtschaftsfläche isolierte Areal hingegen nur bedingt, da das Land von einem Weg und einem Bach mit Weiher gequert wird. Aus landwirtschaftlicher Sicht eignet sich die Fläche vorwiegend für eine extensive Nutzung mit Hochstammbäumen und für die Weidehaltung. Im Zusammenhang mit dem Weiher könnten zudem weitere ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden. Ob die Fläche als Fruchtfolgefläche aufgenommen werden kann, muss noch abgeklärt werden.

5.2 Bilanz der Ein- und Auszonungen

Die nachstehende Tabelle enthält sämtliche Ein- und Auszonungen, die nicht als Ausgangslage gemäss Anpassung an die amtliche Vermessung gelten.

5.2.1 Einzonungen

Parzelle / Ortsbezeichnung	Fläche (Hektaren)	Bemerkungen
252 / «Juchächer»	1.2700 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Landhauszone L
398	0.0370 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone D2
397	0.0190 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone D2 (Siedlungsrandstrasse «Im Moos»)
947	0.0088 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A (Siedlungsrandstrasse «Juraweg»)
947	0.0289 ha	Einzonung von öffentlicher Zone (OE) in Arbeitszone A (Siedlungsrandstrasse «Juraweg» resp. «Jurastrasse»)
947	0.0210 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohnzone W (Siedlungsrandstrasse «Juraweg» und «Lettenstrasse»)
256	0.0635 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohnzone W (Siedlungsrandstrasse «Lettenstrasse»)
256	0.0274 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone D2 (Siedlungsrandstrasse «Lettenstrasse»)
1145	0.0049 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Wohnzone W (Siedlungsrandstrasse «Juchächerstrasse»)
245	0.0164 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone D2 (Siedlungsrandstrasse «Juchächerstrasse»)
245	0.0799 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Landhauszone L (Siedlungsrandstrasse «Juchächerstrasse»)
791	0.1522 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Landhauszone L (Siedlungsrandstrasse «Weisserlenweg»)
251	0.0869 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Landhauszone L (Siedlungsrandstrasse «Juchächerweg»)
462	0.0416 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Landhauszone

		Spezial LSP (Siedlungsrandstrasse «Alte Zürcherstrasse»)
548	0.0963 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A («Lielistrasse»)
965	0.0220 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A (Siedlungsrandstrasse)
262	0.0152 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A (Siedlungsrandstrasse)
226	0.0551 ha	Einzonung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A (Ehemalige Kantonsstrasse «Bremgartenstrasse»)
Total	2.0461 ha	

5.2.2 Auszonungen

Parzelle/ Ortsbezeichnung	Fläche	Bemerkungen
48 / «Unterdorf»	0.9277 ha	Auszonung von Dorfkernzone D1 in Landwirtschaftszone
259 / «Letten»	0.3495 ha	Auszonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in Landwirtschaftszone
Total	1.2772 ha	

5.2.3 Umzonung

Parzelle/ Ortsbezeichnung	Fläche	Bemerkungen
1145	0.0065 ha	Umzonung von Grünzone in Dorfkernzone D2 (Siedlungsrandstrasse)
928	0.0094 ha	Umzonung von öffentliche Bauten und Anlagen (OE) in Arbeitszone A (Velo- und Fussweg der «Bremgartenstrasse» und «Ju- rastrasse»)
Total	0.0159 ha	

5.2.4 Verlust an Fruchtfolgeflächen

Mit der Einzonung «Juchächer» ist der Verlust von 0.96 ha Fruchtfolgeflächen verbunden. Dieser kann im Umfang von 0.55 ha teilweise kompensiert werden durch die Auszonung im «Unterdorf». Weitere potentielle Kompensationsflächen – beispielsweise bei der Parzelle 1070 oder im Gebiet des Gestaltungsplanes «Chalberweid» - wurden geprüft und im Rahmen einer Gesamtabwägung verworfen. Es entsteht somit eine Differenz von 0.41 ha FFF.

Die anhaltende Überbauung von Kulturland führt gemäss Angaben des Departements Bau, Verkehr und Umwelt dazu, dass jedes Jahr grosse Mengen an fruchtbarem Bodenmaterial anfallen. Boden ist eine wichtige Ressource unserer Gesellschaft. Dennoch ist es in der Praxis oft schwierig, überschüssiges Bodenmaterial sinnvoll wiederzuverwerten. Die Verwertungsmöglichkeiten sind beschränkt, so dass fruchtbares Ober- und Unterbodenmaterial häufig in Gruben

deponiert wird und somit für immer verloren ist. Auf der anderen Seite ist bekannt, dass in der Vergangenheit Abfalldeponien oder Kiesgruben oft mangelhaft und wenig sorgfältig rekultiviert wurden. Auch bei Installationsplätzen von ehemaligen Baustellen oder bei Tagebautunnels können vor Jahren entstandene Schäden bis heute spürbar sein. An solchen Standorten ist vielfach eine nachträgliche Bodenverbesserung angezeigt.

Im Zuge der Überbauungen im «Unterdorf» und im «Juchächer» werden grössere Mengen an fruchtbarem Bodenmaterial anfallen. Für die neue Erschliessungsstrasse (ca. 800 m²) und die rund 12 Baugruben (2 x 1'000 m² + 10 x 400 m²) wird eine Fläche von ca. 6'800 m² mit entsprechender Bodenqualität anfallen. Damit könnte das vorstehend ausgewiesene Defizit im Umfang von 0.41 ha FFF zumindest rechnerisch ausgeglichen werden.

An dafür geeigneten Standorten kann dieses Material einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Das kantonale Verzeichnis «Aufwertung Fruchtfolgeflächen (FFF)» gibt Auskunft über Standorte, die sich für Bodenverbesserungen eignen.

Die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde können diese Verantwortung wahrnehmen und in ihrer Funktion als Grundeigentümer respektive Bauherrschaften beispielsweise im Zuge der Baugebietsererschliessungen dem Unternehmer Vorgaben zur Wiederverwertung der FFF-Böden machen oder bei der Veräusserung der Bauparzellen entsprechend bindende Auflagen in die Verkaufsverträge aufnehmen.

In den letzten Jahren hat die Einwohnergemeinde verschiedene Bodenverbesserungsmassnahmen vorgenommen. Zu erwähnen sind hier die Altlastensanierungen im Bach-Tobel westlich des Gebiets «Unterdorf» bzw. «Haldenächer» sowie im Gebiet «Chalberweid». Bei letzterer standen die Massnahmen im Zusammenhang mit einer Bachöffnung und der Revitalisierung des anliegenden Gewässerraums.

5.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die rechtsgültigen Baubestimmungen für Oberwil-Lieli bestehen aus einer Bauordnung (BO) für das Baugebiet sowie aus einer Nutzungsordnung (NO) für das Kulturland. Neu werden diese beiden Reglemente in einer Bau- und Nutzungsordnung zusammengefasst.

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst nun das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.
- Generell Verzicht auf Wiederholung materieller oder formeller bau- und planungsrechtlicher Bestimmungen, die im übergeordneten Recht festgesetzt sind.

Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Hauptziele für die räumliche Entwicklung aufgeführt. Diese sind als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab bei raumrelevanten Fragestellungen hinzuzuziehen.
4	Gestaltungsplanpflicht	- Um für das grössere Areal <i>Chalberweid</i> eine gesamtheitliche Planung mit den erforderlichen Qualitäten zu gewährleisten, wird es als gestaltungsplanpflichtiges Areal bezeichnet. In Abs. 4 werden entsprechende Zielvorgaben genannt. - Begriffserklärung «Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen» gemäss § 4 Abs. 2 BNO: Dieser Passus ermöglicht konkret die Bewilligung von Bauvorhaben, die in ihrem Umfang und ihren Auswirkungen klein und untergeordnet sind und den Gestaltungsplan nicht präjudizieren (Beispiele: Innenausbauten oder untergeordnete Anbauten an bestehenden Liegenschaften, Dachausbauten, etc.). Die genannten Beispiele haben alle entweder gar keine oder dann unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild. - Hinweis: Die beiden Gestaltungspläne «Unterdorf» und «Chilchächer» sind zwischenzeitlich erstellt worden. Aus diesem Grund werden die Areale im neuen Bauzonenplan nicht mehr als gestaltungsplanpflichtige Gebiete dargestellt. Sie bleiben aber rechtskräftige Sondernutzungspläne und in ihren Festsetzungen grundeigentümerverbindlich.
5	Kommunale Richtpläne	- Präzisierung bzgl. Zuständigkeit (Gemeinderat), Themen für kommunale Richtpläne
6	Inventare / Grundlagenpläne	- Hinweis auf aktuelle Inventare und Grundlagenpläne, welche bei der Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen sind.
7	Bauzonen	- Anhebung der Ausnützungsziffer in allen relevanten Bauzonen auf das höchstzulässige Mass gem. altrechtlicher BNO (ohne Arealüberbauung) - Anstelle der „Gebäudehöhe“ neue „Fassadenhöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt. - Anstelle der „Firsthöhe“ neue „Gesamthöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt. - Vorgabe einer maximalen Vollgeschosszahl aufgehoben. - Mit einer zusätzliche Bestimmung zu Brüstungen bei Flachdachbauten können die maximalen Fassadenhöhen der Wohnzonen und der beiden Landhauszonen in der Tabelle von § 7 Abs. 1 BNO tiefer gehalten werden. - bei Attikageschossen gemäss § 25 BauV entspricht die zulässige Fassadenhöhe der Gesamthöhe. Vorbehalten bleibt § 48^{bis} Abs. 1 BNO.
8	Dorfzone	- Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m ² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix in der kleinteiligen Struktur und in Zentrumsnähe zu unterstützen.

9	Dorfkernzone	- Zweck der Zone neu definiert. - Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix in der kleinteiligen Struktur und in Zentrumsnähe zu unterstützen. - Einpassungskriterien für Um- oder Ausbauten sowie für Neubauten neu formuliert, um der dörflichen Struktur gerecht zu werden. - Präzisierung der Beurteilung von Bauvorhaben durch den Gemeinderat. Verweis auf Kriterien gemäss § 47 BNO. - Dachaufbauten sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und sorgfältig anzuordnen, um die im örtlichen Kontext in der Regel vorhanden ruhige Gesamtwirkung beizubehalten. Gemeinderat kann bei ortsbaulich sehr gut begründbaren Fällen Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen - Als qualitätssichernde Massnahme für die Aussenraumgestaltung ist neu mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. - Auf Parzelle 911 wird bei Gebäudeabbruch oder Ergänzungsbauten eine ortsbauliche Qualitätssicherung vorgegeben.
10	Landhauszone L / LSP	- L und LSP in einer Bestimmung zusammengefasst - Qualitätssicherungsvorgabe gemäss geltendem Recht - Nicht störendes Gewerbe sowie Läden bis 100 m² Nettoladenfläche sind in der LSP zugelassen. - Verdichtung mittels Einliegerwohnung in LSP ist möglich
11	Wohnzone W	- Läden bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen.
12	Arbeitszone A	- Zonenzweck gem. M-BNO neu formuliert (Wohnen bis max. 33 % der aGF; ist explizit möglich / max. 2 Wohnungen pro Hauptgebäude). - Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen. - Verbot von reinen Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben. - Vorgaben zur kubischen Gestaltung und zur Farbgebung als qualitätssichernde Massnahme
15	Landwirtschaftszone	- Anpassungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons
16	Bauten in der Landwirtschaftszone	- Anpassungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons
17	Speziallandwirtschaftszone „Gärtnerei“	- Anpassung der zulässigen Produktionen in der Speziallandwirtschaftszone
18	Speziallandwirtschaftszone „Tormatten“	- Neue Speziallandwirtschaftszone für die bodenunabhängige landwirtschaftliche Tierhaltung und der Saumästerei.
19	Naturschutzzonen	- Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen - Einzelne Ergänzung gemäss Muster BNO, z.B. bzgl. Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen

20	Naturschutzzone Wald	- Auf Objekte gem. dem kantonalen Richtplan und dem Betriebsplan Wald abgestimmte Schutzbestimmungen
21	Landschaftsschutzzone	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons / Planbereinigungen - Festsetzungen der Standorte für bestehenden landwirtschaftliche Siedlungen in der Landschaftsschutzzone («L»)
21 ^{bis}	Wildtierkorridor	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Festsetzungen zu den Wildtierkorridoren AG R11 und AG R17
22	Gewässerraumzone	- Umsetzung der Bestimmungen aus der Gewässerschutzgesetzgebung / Anpassungen an aktuelle kantonale Vorgaben der Abteilung Landschaft und Gewässer (ALG)
22 ^{bis}	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	- Umsetzung der Bestimmungen aus der Gewässerschutzgesetzgebung / Anpassungen an aktuelle kantonale Vorgaben der Abteilung Landschaft und Gewässer (ALG)
23	Naturobjekte	- Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen
24	Gebäude mit Substanzschutz	- Schutzvorschriften zu den Substanzschutzobjekten gem. Bauinventar und Anhang 1.1
25	Kulturobjekte	- Aktualisierung der Schutzvorschriften von Kulturobjekten
26	Ausnützungsziffer	- Übernahme der altrechtlichen Bestimmungen (keine materiellen Änderungen)
27	Nicht störendes bzw. mässig störendes Gewerbe	- Definition des Störmasses gem. aktueller Muster BNO des Kantons
28	Verkaufsflächen	- Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm
29	Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber bestehenden Bauten	- Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können.
30	Strassenabstand	- Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln - Für Bauten und Anlagen die auf Grundstücken die an die Tunnelstrasse oder an die Baulinie grenzen, gelten zwingend die Bestimmungen der „Richtlinie für die Nutzung der Tunnelstrasse“ vom 14. Mai 2007 der Abteilung Tiefbau des BVU
31	Abstand gegenüber dem Kulturland	- gegenüber dem Kulturland wird neu für Hochbauten ein Abstand von mind. 3 Metern definiert. Spezielle Regelung (2m) für Klein-, Kleinst- und Anbauten.
33	Abgrabungen	- Mögliche Abweichung gegenüber kantonalem Recht, um zweckmässige Abgrabungen z.B. für Garage und Erschliessungsanlagen von mehr als einem Drittel zuzulassen
34	Arealüberbauungen	- Festsetzung von Mindestvoraussetzungen für Arealüberbauungen. Zusätzlich gelten die Bestimmungen gemäss § 39 BauV

35	Benützung von Privateigentum	- Anpassungen an aktuelle Muster-BNO des Kantons
37	Energieeffizienz	- Möglichkeit zur Steigerung der Energieeffizienz: Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn eine Gruppenheizung zweckmässig und zumutbar ist.
42	Anordnung Parkfelder	- Qualitätssichernde Anordnung von Parkierungsanlagen verlangt (bzgl. Freiräume) / Zugänglichkeit Besucherparkplätze wird sichergestellt.
44	Veloabstellplätze und Kinderwagen	- Anordnungsvorgaben bei Mehrfamilienhäusern: ein Mindestanteil von Abstellplätzen sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.
45	Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	- Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnete werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung) - Hinweis auf unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen
46	Abfall- und Kompostieranlagen	- Anordnungsvorgaben bei Mehrfamilienhäusern
48	Aussenraumgestaltung	- klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. - Inhalt Umgebungsplan präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können.
48 bis	Gebäude an Hanglagen	- Für Gebäude an Hanglagen werden zusätzliche Bestimmungen für die Anordnung von Attikageschossen und für In Gegenrichtung zum Hang verlaufende Pultdächer aufgenommen.
49 50 51	Freihaltegebiet Hochwasser, Hochwassergefahrenzone, Oberflächenwasserschutz (Hangwasser)	- Gestützt auf die Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Bestimmungen gemäss M-BNO
53	Gebühren	- Bezüglich Gebühren in Bausachen gilt § 21 und 26 der rechtsgültigen Bauordnung. Das Gebührenreglement wird zurzeit überarbeitet. Je nach dem zu welchem Zeitpunkt die Gemeindeversammlung das neue Reglement beschliesst, ist die Bestimmung in § 56 Abs. 2 der neuen BNO entsprechend anzupassen. - Umfang der Aufzuhebenden Teiländerungen der Nutzungsplanung sowie Aufhebung des Gestaltungsplanes «Bremgartenstrasse/Letten»
55	Übergangsbestimmungen	- Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO - Anpassungen an IVHB-Begriffe bei altrechtlichen Sondernutzungsplänen - Umfang der Aufzuhebenden Teiländerungen der Nutzungsplanung sowie Aufhebung des Gestaltungsplanes «Bremgartenstrasse/Letten»

5.4 Erläuterungen zum Kulturlandplan

5.4.1 Landwirtschaftszone / Speziallandwirtschaftszonen

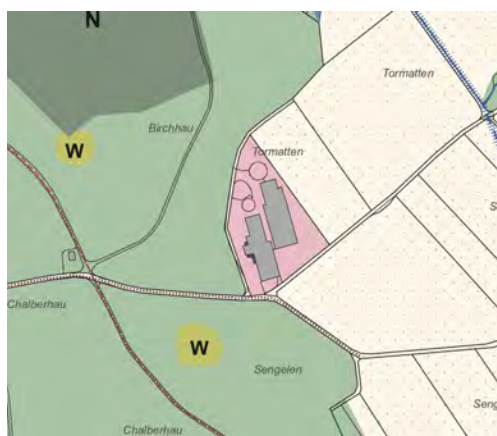
Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Oberwil-Lieli sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Rahmen dieser Revision wurde überprüft, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen.

Die Speziallandwirtschaftszone *Gärtnerei* ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse dienen. Aufgrund einer entsprechend dokumentierten Anfrage soll die Speziallandwirtschaftszone um die Parzelle 519 erweitert werden. Das Betriebskonzept wird den Akten zur abschliessenden Schlussprüfung beigelegt.

Das Gebiet *Tormatte* wurde im Rahmen der Teiländerung Speziallandwirtschaftszone „Tormatte“ 2011 in eine Speziallandwirtschaftszone umgezont. Die Speziallandwirtschaftszone „Tormatte“ dient der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Tierhaltung und der Saumästerei.



Spezialzonen Gärtnerei



Spezialzone Tormatten

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung.

5.4.2 Landwirtschaftsbetriebe in Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)

Mit der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone werden im Kulturlandplan die im Richtplan ausgeschiedenen Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) dargestellt. Die von den Schutzinteressen betroffenen Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einem Symbol («L») versehen. Damit werden die landwirtschaftlichen Interessen, die Erhaltung der landwirtschaftlichen

Entwicklung an bestehenden Hofstandorten berücksichtigt. Es ist zu beachten, dass diese nur für landwirtschaftliche Gewerbe anwendbar sind. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft.

Die entsprechenden Kennzeichnungen innerhalb der im Kulturlandplan dargestellten Landschaftsschutzzonen wurden überall dort vorgenommen, wo ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb ansässig ist.

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Hof/Region</i>
122	Rebbergächer
385	Fischraben

5.4.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümerverbindlich, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden.

Als Basis dient das im Rahmen dieser Revision überarbeitete Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Oberwil-Lieli. Das Inventar besteht aus einem Inventarplan Natur und Kultur sowie der dazugehörigen Inventarliste. Die Inventarisierung wurde im Sommer 2015 durch das Büro Burger & Liechti aus Ennetbaden durchgeführt und im Herbst 2019 durch arcoplan klg überprüft. Ebenfalls eingeflossen sind die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren.

Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt. Aus der Diskussion in der Planungskommission und unter Abwägung aller relevanten Interessen entstand so ein konsolidierter Antrag zu Händen des Gemeinderates, welche Objekte mit welchen Bestimmungen zu schützen sind. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Trockenstandorte, Magerwiesen; 12 inventarisierte Objekte, 2 waren bisher geschützt, neu werden 5 geschützt.
- Feuchtstandorte; 11 inventarisierte Objekte, 4 waren bisher geschützt, neu werden 5 geschützt.
- Hecken, Feld und Ufergehölze; 40 inventarisierte Objekte, bisher sind 19 Objekte und neu werden 30 Objekte geschützt
- Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen; 29 inventarisierte Objekte, bisher sind 2 Objekte und neu werden 9 Objekte geschützt
- Kulturobjekte; Bildstöckli, Wegkreuz, Brunnen, Findling; 17 inventarisierte Objekte, bisher ist 1 Objekt und neu werden 10 Objekte geschützt
- Aussichtspunkte; 7 inventarisierte Objekte, bisher ist kein Objekt und neu werden 2 Objekte geschützt
- Zudem sind 3 Naturobjekte und 3 Hochstamm-Obstgärten inventarisiert worden; diese sind aktuell nicht geschützt und werden mit den neuen Planungsinstrumenten auch nicht einem Schutz unterstellt.

5.4.4 Wildtierkorridor

Die Anforderungen bezüglich der Durchlässigkeit für Wildtiere, wie sie aus den Festsetzungen zu den beiden Wildtierkorridoren (früher: Vernetzungskorridor) AG R11 und AG R17 resultieren, werden in der Bau- und Nutzungsordnung in § 21 ^{bis} BNO umgesetzt und im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzone „Wildtierkorridor“ bezeichnet.

6 Ergebnisse der Planung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) in zwei Durchläufen. Die Resultate der Vorprüfung sind im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 2. April 2020 zusammengefasst. Die darin enthaltenen Vorbehalte wurden in vorliegendem Gesamtentwurf aufgenommen bzw. umgesetzt.

6.2 1. Mitwirkungsverfahren

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der 1. Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG über die Planung informiert. Die Akten lagen vom 5. November bis 4. Dezember 2018 öffentlich auf. Zudem fand eine öffentliche Informationsveranstaltung/Sprechstunde statt. Die Landwirte und die Eigentümer von Liegenschaften, die unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden sollen, wurden speziell informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und Erkenntnisse in die Planungsentwürfe eingearbeitet. Der Anhang zu diesem Planungsbericht enthält die entsprechenden Auswertungstabellen.

6.3 2. Mitwirkungsverfahren

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der Aufnahme der Einzonung „Juchächer“ in die Revision wurde der entsprechend aufbereitete Gesamtentwurf erneut einem Mitwirkungsverfahren zugeführt. Diese 2. Mitwirkungsaufgabe wurde vom 14. Oktober bis 12. November 2019 durchgeführt. Am Samstag, 26. Oktober 2019 fand eine weitere öffentliche Sprechstunde statt. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und die Erkenntnisse in die Planungsentwürfe eingearbeitet. Ein weiterer Anhang zu diesem Planungsbericht enthält die entsprechenden Auswertungstabellen.

6.4 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgte im Zeitraum vom 24. April – bis 25. Mai 2020 das Auflageverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Insgesamt sind während der Auflagefrist 116 Einwendungsschreiben (teils mit zwei Unterschriften) eingereicht worden. Bei 91 Eingaben handelte es sich um wort- und sinngleiche Einwendungen.

Nach der Durchführung von Einwendungsverhandlungen hat der Gemeinderat nachstehende materielle Änderungen bzw. Anpassungen an den Planungsdocumenten beschlossen:

BNO:

- § 8 Abs. 1 BNO: Zweifamilienhäuser sind zulässig
- § 26 Abs. 2 BNO: In der Dorfzone D1 gelten Dachgeschossflächen unter Satteldächern nicht als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnützungsziffer.
- § 47 Abs. 1 BNO: Streichung „in allen Bauzonen“
- § 48 Abs. 2 BNO: Streichung 1. Satz („Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 0.8 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist, höher als 1.8 m sein“)

Bauzonenplan:

- *redaktionelle Bereinigung (Ergänzung Wegkreuze, Laufbrunnen)*

Kulturlandplan:

- Aufnahme einer zusätzlichen Hecke (H88)
- *redaktionelle Bereinigungen und Ergänzungen (Koordinatenliste) im Naturinventar*

6.5 Beschluss Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Infolge der Situation rund um COVID-19 (Beschränkungen bei Versammlungen) findet die ursprünglich auf den 28. August 2020 angesetzte Gemeindeversammlung nicht statt. Aufgrund der Dringlichkeit des Geschäfts wird dieses stattdessen am Urnengang vom 27. September 2020 zur Abstimmung vorgelegt.

Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Einzonungsbegehren		Grundsätzlich gilt: Flächen welche gemäss Richtplan des Kantons Aargau nicht als Siedlungsgebiet ausgeschieden sind oder nicht dem Planungshinweis 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 entsprechen (kleinflächige Einzonungen am Bauzonenrand, die das überbaute Gebiet nicht erweitern), können ohne flächengleiche Auszonung nicht eingezont werden.
15	Einzonung der Parzelle 985	Die Parzelle 985 im Büntenmätteli ist bereits 1977 der Einfamilienhauszone zugewiesen worden und ist (betrachtet man das Quartier Büntenmätteli) ein logischer Teil dieses Siedlungszusammenhangs. Gross war dann die Enttäuschung, als der Kanton anfangs der Neunzigerjahre in einer „Ho Ruck“ Aktion diese Parzelle aus dem Zonenplan streicht, obwohl uns der damalige Gemeinderat beim Verkauf des Dreispitzes (heute Parkplatz) versprach, dass diese ganz sicher eingezont bleibt. Ein Antrag an der Gemeindeversammlung im März 1994, die Parzelle sei der EFH-Zone zuzuteilen, wurde vom Volk mit grossem Mehr befürwortet. Gegenstimme 1.	➤ Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses Bauzonenplan		
21	Auf dem Bauzonenplan soll das Gerberhaus der heutigen Gebäudegrösse (ohne Anbau) dargestellt werden.	Der nicht zum ursprünglichen Gerberhaus gehörende Anbau auf der Nordostseite wurde schon länger abgerissen, d.h. der Zonenplan-Entwurf ist hier veraltet.	Für die Darstellung der Bauten und Anlagen wird die Amtliche Vermessung verwendet. Es ist möglich, dass einzelne Mutationen im Baubestand vom Bezirksgeometer noch nicht erfasst und im Grundbuchplan bereinigt wurden. Der entsprechende Layer im Bauzonenplan wird vor dem Beschluss der Planung nochmals aktualisiert.
28	Der im Bauzonenplanentwurf gezeigte Verlauf der nordwestlichen Bauzonenabgrenzung weicht augenscheinlich etwas von der rechtsgültig festgesetzten Abgrenzung ab. Bitte um Korrektur	Begründet wird der Antrag auf Überprüfung und allfälliger Berichtigung mit einer vom Nachführungsgeometer erstellten, vermassen Planskizze, die den rechtsgültigen Verlauf der Bauzonenabgrenzung zeigt.	Der erwähnte Plan des Nachführungsgeometers hat lediglich orientierenden Charakter. Massgebend ist der rechtskräftige Bauzonenplan vom 31.10.1995. Die Abgrenzung wird anhand dieses Planes vorgenommen; der neue Bauzonenplan wird entsprechend vermassst.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Geschützte Gebäude / Bauinventar		
13	Fragen betreffend der Unterschutzstellung Liegenschaft Prügelsegasse 15 (OBL902)	- Hat diese Einstufung einen Einfluss auf den Eigenmietwert? - Müssen wir Renovationen und Umbauten (z.B. Ersatz einer Küche oder eines Badezimmers) im Gebäudeinnern bewilligen lassen? - Falls ja, welche Formvorschriften und Fristen sind dabei einzuhalten?	- Die Unterschutzstellung hat keinen Einfluss auf den Eigenmietwert. - Ja; zwecks Beurteilung der Frage, ob das Bauvorhaben die Schutzziele tangiert, ist ein Baubewilligungsverfahren für sämtliche bauliche Vorhaben erforderlich (§ 25 BNO). Das Verfahren richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften gem. BauG und BauV. Fallweise kann ein vereinfachtes Verfahren gem. § 61 BauG durchgeführt werden.
16	Ablehnung Unterschutzstellung Liegenschaft Berikonstrasse 21 (OBL906)	Die Unterschutzstellung wird aus folgenden Gründen abgelehnt: - In den – In den letzten 50 Jahren hatte wohl niemand am Zustand des Hauses Interesse - Viele Elemente, welche dieses noch schützenswert machen würden existieren nicht mehr, weil man sie durch neue Materialien ersetzen oder gar entfernen musste. - Auch der russgeschwärzte Dachstuhl ist nicht wie beschrieben weil der Rauch durch Dachritzen entwich, sondern rührt vom einstigen Kaminbrand her! - wegen zwei, drei kleinen Dingen wie einer Brettertür (Welche auch defekt/undicht ist und ersetzt wird) es sich wohl nicht lohnt einen Hausbesitzer massiv zu schädigen indem man sein Eigen unter Denkmalschutz stellt und somit den Verkaufswert noch nach unten drückt. Denn - Ich habe dieses Haus und Grundstück als meine dritte Säule gekauft und wenn Sie es unter Denkmalschutz stellen fügen sie mir einen <u>massiven</u> Schaden für meine Zukunft zu. Und dies kann wohl nicht im Interesse einer Wohngemeinde eines Steuerzahlers liegen.	Hinweis: Die Liegenschaft soll nicht unter (kantonalen) Denkmalschutz gestellt werden. Das Gebäude soll mit einem kommunalen Substanzschutz gemäss § 25 BNO belegt werden. Die Liegenschaft wurde am 25.09.2018 auch von Innen besichtigt und wird als schützenswert bezeichnet. Im Fachinventar der Denkmalpflege wird die ortsbauliche Bedeutung und der Zustand der Liegenschaft umfassend beschrieben. Seitens Grundeigentümer wird die Schutzfähigkeit der Liegenschaft aufgrund des allgemein schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes in Frage gestellt. Weiter wird eine Entwertung der Liegenschaft befürchtet. ➤ An der denkmalpflegerischen Empfehlung wird festgehalten.

23	Ablehnung Unterschutzstellung Liegenschaft Hofstrasse 7 (OBL911)	Die Unterschutzstellung wird zusammengefasst aus folgenden Gründen abgelehnt: - Das als schutzwürdig eingestufte Bauernhaus befindet sich inmitten eines grösseren Grundstücks, welche, sollte das Objekt als Substanzschutzobjekt aufgenommen werden, für jede weitergehende Nutzung nicht mehr brauchbar ist. - ausserdem möchten wir darauf hinweisen, dass das Bauernhaus direkt an der Hofstrasse liegt und daher ein allfällig nötig werdender Ausbau der Hofstrasse unmöglich wird. - Die zur Verfügung stehende Wohnfläche sowie die in absehbarer Zeit vorzunehmenden grösseren Renovations- und Instandstellungsarbeiten stehen in keinem Verhältnis und sind aus ökonomischer Sicht unwirtschaftlich sowie finanziell nicht tragbar. - Seitens Grundeigentümer wird die Schutzfähigkeit der Liegenschaft aufgrund des allgemein schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes bezweifelt. - Es bestehen seitens der Grundeigentümer anderer Nutzungsvorstellungen für das Grundstück, die bei einem Erhaltungszwang der Liegenschaft nicht realisierbar wären. - Unter dem Strich würde die Unterschutzstellung der Liegenschaft eine sinnvolle und zeitgemässe bauliche Entwicklung verunmöglichen.	Im Fachinventar der Denkmalpflege wird die Liegenschaft wie folgt umschrieben: Hoch aufragender Vielzweckbau aus der Zeit um 1850, der sich als letzter Zeuge der historischen, ländlichen Bebauung in Lieli äusserlich intakt erhalten hat. Der wohl in Fachwerkbauweise erstellte, steilgieblige Baukörper mit stirnseitigem Klebdach zeigt eine regionaltypische Bauweise. Mit seinem seltenen dreigeschossigen Wohnteil zählt er zu den stattlichsten im Dorf je errichteten Bauernhäusern. Der traufbetonte, fünf Achsen zählende Bau steht leicht zurückversetzt und abgewinkelt zur Hauptstrasse, so dass er trotz stark verändertem Umfeld noch immer zur Geltung kommt und ein ortsbildprägendes Element mit hohem Identifikationswert bildet. ➤ Von einer Unterschutzstellung wird aufgrund der geschilderten Umstände abgesehen. Aufgrund der besonderen ortsbaulichen Situation wird in § 9 Abs. 11 BNO eine zusätzliche baurechtliche Bestimmung bei Abbruch der bestehenden Baute und Neunutzung der Parzelle 423 aufgenommen.
----	--	---	---

24	Antrag auf Aufhebung der Unterschutzstellung Liegenschaft Unterdorfstrasse 53, 59 (OBL905)	Begründet wird die Aufhebung des Substanzschutzes mit: - Raumhöhen sind zu niedrig - Schlechte Isolation des Gebäudes - Holzbalken von Laube sind morsch und vom Wurm befallen - Böden sind krumm und schief - Dachkonstruktion ist in einem schlechten Zustand - Teilweise lösen sich steine aus der Gefachfüllung des Backsteinmauerwerks - in diesem Zustand ist die Vermietung schwierig - viel nicht bewohnbarer Raum (Estrich) - kein energietechnisch zeitgemässe Gesamtsanierung möglich - ein Hausteil (Nr. 53) wurde bereits vor der Unterschutzstellung mit dem GP «Unterdorf» saniert.	Die Liegenschaft ist ein Doppelwohnhaus; die Schutzentlassung wird für die gesamte Liegenschaft von beiden Eigentümern beantragt. Im Fachinventar der Denkmalpflege wird die Liegenschaft wie folgt umschrieben: Hoch aufragender Vielzweckbau aus der Zeit um 1850, der sich als letzter Zeuge der historischen, ländlichen Bebauung in Lieli äusserlich intakt erhalten hat. Der wohl in Fachwerkbauweise erstellte, steilgieblige Baukörper mit stirnseitigem Klebdach zeigt eine regionaltypische Bauweise. Mit seinem seltenen dreigeschossigen Wohnteil zählt er zu den stattlichsten im Dorf je errichteten Bauernhäusern. Der traufbetonte, fünf Achsen zählende Bau steht leicht zurückversetzt und abgewinkelt zur Hauptstrasse, so dass er trotz stark verändertem Umfeld noch immer zur Geltung kommt und ein ortsbildprägendes Element mit hohem Identifikationswert bildet. ➤ Das Gebäude ist mit dem GP «Unterdorf» unter Substanzschutz gestellt worden. Eine Entlassung aus diesem Schutz kann nur im gleichen Verfahren (Aufhebung oder Teiländerung des GPs) erfolgen. Aus diesem Grund kann im Zuge der Gesamtrevision nur über die Nicht-Aufnahme des Gebäudes in den kommunalen Substanzschutz in den BZP und in die BNO befunden werden (Nichtaufnahme); nicht aber über die beantragte Schutzentlassung. ➤ Von einer Unterschutzstellung im Rahmend der Gesamtrevision wird aufgrund der geschilderten Umstände abgesehen.
----	--	--	---

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Gewässerraum / Hochwasserschutz		
3	Gefahrenbereich Oberflächenabfluss	Im Bauzonenplan ist ersichtlich, dass zwei grössere Gebiete (Holzächer/Weide, Buechimoos) in einer Zone "Gefahrenbereich Oberflächenabfluss" eingetragen ist. Könnte es sein, dass die Zone "Gefahrenbereich Oberflächenabfluss" im Kulturlandplan und Inventarplan Natur und Kultur fehlt? Wäre es nicht sinnvoll, wenn es dort auch aufgeführt ist. Was hat das zu bedeuten für die Landwirtschaftszonen? Wird diese Zone in Zukunft noch grösser und besser ersichtlich sein? Was gedenkt der Gemeinderat zu tun, damit der Oberflächenabfluss vom Falterhau nicht mehr in die Landwirtschaftszone fliesst (es besteht ein V-Graben am Waldrand entlang)?	Der Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) ist neu in § 52 der BNO geregelt. Der «Gefahrenbereich Oberflächenabfluss» ist orientierungshalber im BZP eingetragen und dient dem Bauwilligen in der angrenzenden Bauzone hinsichtlich der zu ergreifenden Objektschutzmassnahmen. Für das Landwirtschaftsland besteht keine entsprechende unmittelbare Vorsorgepflicht (ausser bei landwirtschaftlichen Neubauten). Aus Plandarstellungsgründen wurde auf die Darstellung im KLP verzichtet – neu wurde ein entsprechender Themenplan (A3) für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Anfrage ist für NP-Revision nicht relevant.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses Kulturlandplan		
5	Parzelle 519; Umzonung in die Speziallandwirtschaftszone.	Die Parzelle 519, auf der unser Betrieb steht, ist noch in der Landwirtschaftszone. Da die Definitionen für Bodenabhängige und Bodenunabhängige Produktion nicht klar definiert sind und die Meinungen dazu sich ändern, wäre es von Vorteil, wenn Sie die Parzelle 519 der Spezialzone Gärtnerei zuordnen. Es würde uns freuen, wenn Sie unsere Anliegen berücksichtigen können.	Die Beurteilung des Antrages bedingt einer Interessensabwägung. Dafür sind fundierte Unterlagen (begründetes Gesuch) beizubringen. ➤ Das Gesuch wird im Kulturlandplan abgebildet, das vorliegende <i>Betriebskonzept Birchhof 2025</i> wird zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Wildtierkorridor		
5	Gebiet Wasserfallen F0; Weihnachtsbaumkultur	Im Gebiet Wasserfallen F03 ist eine grosse Fläche als Wildtierkorridor eingezeichnet. Auf dieser Fläche stehen bereits seit 40 Weihnachtsbäume, die zum Schutz vor Wildverbiss eingezäunt sind. Was passiert mit dieser Fläche? Bekommen wir dafür eine Ersatzfläche oder darf die Anlage bestehen bleiben?	Die Wildtierkorridore von nationaler und von kantonaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die kommunale Nutzungsplanung muss die Wildtierkorridore grundeigentümergebunden umsetzen. Die Abgrenzung der Korridore basiert auf dem kantonalen Richtplan sowie auf den Objektbeschreibungen zu den einzelnen Korridoren; damit ist sie fachlich begründet. Es besteht nur ein begrenzter Interpretationsspielraum (Siehe auch Themenkarte Wildtierkorridor). Rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie. Für Neuanlagen gilt § 21 Abs. 5 BNO. ➤ Antrag kann nicht berücksichtigt werden. Antwort im Sinne der Erwägung.
34	3 Anträge auf Verlegung der Abgrenzung zu den Wildtierkorridoren	3 verschiedene Projektideen in der Landwirtschaftszone bedingen u. a. die Verschiebung der Abgrenzungen der beiden im Kulturlandplan dargestellten Wildtierkorridore. Die Anpassungen werden in den Anträgen detailliert beschrieben und stehen in engem Zusammenhang mit weiteren Anpassungen am Kulturlandplan (Siedlungseier in den Landwirtschaftszonen)	Die Anträge wurden mit Vertretern von «Landwirtschaft Aargau» und der ARE besprochen. Sie werden mit entsprechenden Projektbeschreibungen hinterlegt und im Zuge des Schlussprüfungsverfahrens von den kantonalen Stellen beurteilt. ➤ Die Anträge werden entsprechend im Gesamtentwurf berücksichtigt.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Schutzzonen, Natur- und Kultur-objekte		
3 12	Feuchtgebiet im Raum Fischgraben Projekt «Oise Weiher»	Im Gebiet Fischgraben sind Massnahmen zur Regeneration von Feuchtgebieten zulässig. In welchem Zeitraum muss man mit einem Feuchtgebiet rechnen? In der Arbeitsgruppe Landschaft wurden wir über die Vision eines neuen Falterweihers informiert. Ich denke, da müsste der Gemeinderat die Anstösser der Gemeinde-Liegenschaft frühzeitig informieren, evt. Landabtausch vornehmen.	→ siehe Projektmappe der Landschaftskommission ➤ Es handelt sich hier um ein Projekt von grösserer politischer und räumlicher Tragweite. Falls die Projektidee weiter verfolgt werden soll, stünde eine entsprechende Vertiefung mit dem Initiativkomitee sowie eine Besprechung mit den Fachstellen ALG und «Landwirtschaft Aargau» im Vordergrund.
3	Neues Siedlungsei im Gebiet Cholhauächer, Birrächer und Fischgraben	Die Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. Im Gebiet Cholhauächer, Birrächer und Fischgraben, beantrage ich ein sogenanntes Siedlungsei. Damit, wenn der Zeitpunkt da ist, ein Remise für Ackerbaubetrieb und Gartenbaubetrieb erstellt werden kann.	Die Beurteilung des Antrages bedingt einer Interessensabwägung. Dafür sind fundierte Unterlagen (begründetes Gesuch) beizubringen. ➤ Einem Antrag «auf Vorrat» kann ohne entsprechend begründete und detaillierte Gesuche nicht zugestimmt werden. Denkbar ist auch eine Teiländerung des Kulturlandplanes zum gegebenen Zeitpunkt.
5	Gebiet Arnimatten und Pfrundmatt neu in der Landschaftsschutzzone	Zum einen ist das Gebiet Arnimatten und Pfrundmatt neu in der Schutzzone, was den Bau und Betrieb der bewilligten Folienhäuser und eventuell einen Ausbau sehr erschwert. Für uns wäre es wünschenswert, wenn diese beiden Parzellen nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.	Das beschriebene Areal ist im kantonalen Richtplan mit einem Siedlungstrenngürtel belegt. Die Umsetzung im Kulturlandplan erfolgt mittels einer Landschaftsschutzzone. Rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.
12	Landschaftsschutzzone Rossweid, Lieli	Im bisherigen Kulturlandplan ist das Gebiet Rossweid nördlich von Lieli mit einer Landschaftsschutzzone überlagert, was den Vorgaben im kantonalen Richtplan entspricht. Es handelt sich bei diesem Gebiet um eine ausgesprochene Aussichtslage, die deshalb auch von weither einsehbar ist. Im KLP-Entwurf vom 29.10.2018 fehlt eine Überlagerungssignatur als Landschaftsschutzzone. Dieser Umstand findet im Planungsbericht vom 29.10.2018 keine Erwähnung, obschon so die Vorgaben des kantonalen Richtplanes nicht mehr erfüllt werden. Aus Sicht des zukünftigen Landschaftsschutzes ist eine Aufhebung der heutigen Landschaftsschutzzone in diesem Gebiet ausgesprochen unerwünscht.	Der Hinweis ist korrekt. Im Richtplan ist das Gebiet zudem als Landschaft von kantonalen Bedeutung bezeichnet. ➤ Der Kulturlandplan wird entsprechend berichtigt.

12	Ergänzung der Naturobjekte im Landschaftsinventar und im Kulturlandplan	Umfang, Anträge und Begründungen (Anträge 1 – 5) gemäss separater Aufstellung der Landschaftskommission	➤ Die Anträge wurden durch den Landschaftsarchitekten (Ersteller Landschaftsinventar) geprüft; das Landschaftsinventar sowie die Umsetzung im Nutzungsplan werden entsprechend dieser fachlichen Beurteilung ergänzt.
26	Antrag auf Schutzentlassung der Parzelle 740 aus der Landschaftsschutzzone	Begründet wird der Antrag damit, dass auf der Parzelle 740 eine gedeckte Obst- und Beerenanlage erstellt werden soll und dies in der Landschaftsschutzzone nicht gestattet sei. Der Standort eignet sich perfekt für die angedachte Nutzung.	Die Parzelle ist im rechtsgültigen Kulturlandplan mit einer Landschaftsschutzzone belegt. Die Abgrenzung verläuft entlang der Redlisbergstrasse und berücksichtigt die Hangkante. Die Parzelle befindet sich zudem im Randbereich der im kantonalen Richtplan definierten «Landschaft von kantonalen Bedeutung». Hier besteht ein Anordnungsspielraum. Falls die Parzelle 740 aus der Landschaftsschutzzone entlassen wird, müsste die Abgrenzung in diesem Bereich auch für die nördlich angrenzende Parzelle 319 neu definiert werden, damit eine sinnvolle, im Feld nachvollziehbare Schutzzonebegrenzung entsteht. ➤ Dem Antrag wird im Sinne der Erwägung entsprochen.
32	Die Parzelle 6 mit dem geschützten Trockenstandort/Magerwiese sei als Ganzes mit der vollen Fläche von 10'745 m ² als Naturschutzzone auszuscheiden.	Begründet wird der Antrag damit, dass eine Teilfläche der Parzelle heute schon als Schutzzone ausgeschieden ist. Weiter ist es eine Zweckverpflichtung, die erst vor kurzem erworbene Parzelle für die die ganze Parzelle eine grosse Biodiversität zu erreichen und langfristig und nachhaltig eine naturnahe Nutzung zu installieren. Zudem wird der nicht im Trockenstandort liegende untere Teil der Parzelle 6 fast zur Hälfte von der Schutzzone 2 und 3 der Unterlunkhofer Trinkwasserfassung «Gruebrain» überlagert.	Die Begründung ist schlüssig und ökologisch sinnvoll. Dem Antrag kann aus fachlicher Sicht entsprochen werden. Es wird angeregt, vorgängig der Unterschutzstellung den bestehenden Pachtvertrag bzgl. der verbleibenden Vertragsdauer zu konsultieren. ➤ Dem Antrag wird stattgegeben
34	Anträge für 3 Siedlungseier in verschiedenen Landschaftsschutzonen im Bereich der Parzellen 141, 217 und 512). (Anmerkung: Beantragtes Siedlungsei auf Parz. 150 aufgrund nicht vorhandener Schutzzone nicht notwendig).	Begründet werden die Anträge mit verschiedenen Projekten (Biomastindstall, Biolegehennenstall. Produktion Bio-Mastpoulets)	Die Anträge wurden mit Vertretern von «Landwirtschaft Aargau» und der ARE besprochen. Sie werden mit entsprechenden Projektbeschreibungen hinterlegt und im Zuge des Schlussprüfungsverfahrens von den kantonalen Stellen beurteilt. ➤ Die Anträge werden entsprechend im Gesamtentwurf berücksichtigt.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Innenentwicklungspfad		
14	- Planungsbericht ist aufgrund der aktuellen Einwohnerentwicklung (starkes Wachstum bereits bis 2017) anzupassen. - Zusätzliche Einwohner der sich im Bau befindlichen Überbauungen (z.B. Lieli Vilette) sind für die Berechnung der heutigen Einwohnerdichte der Quartiere mit zu berücksichtigen. - Angestrebte Innenentwicklung ist zu reduzieren, insbesondere in Quartieren Chilchächer/Birrächer und Augenweid.	Im Jahr 2017 wohnen in Oberwil-Lieli 2'375 Personen. Der Plan BNO geht für dasselbe Jahr von lediglich 2'224 Personen aus, also über 150 Einwohner weniger. Damit kommt der Planungsbericht zu irreführenden Schlüssen. Wieso werden nicht die korrekten Zahlen der Planung zugrunde gelegt? Mit den aktuellen Einwohnerzahlen vom 2017 wird die vom Kanton für 2040(!) geplante Einwohnerdichte (41 Einwohner/ha) bereits heute erreicht. Es besteht also keine Notwendigkeit für eine weitere (Innen-)Verdichtung. Wieso wird dennoch eine weitere Verdichtung angestrebt? Verstehe ich es richtig, dass mit der neuen BNO insbesondere in den Einfamilienhausquartieren der Zone W (Augenweid, Chilchächer/Birrächer) eine wesentliche Verdichtung erreicht wird durch folgende Massnahmen: - Attika/UG zählt nicht mehr zur Ausnützung und Attika kann wesentlich grösser gebaut werden (fast doppelt so gross wie heute) - Höhe der Gebäude um 1 m erhöht - Abgrabung für ganzes UG erlaubt Wie wurde im Innenentwicklungsbericht das "Potential im Bestand" berechnet? Unterschätzt dieses die tatsächlichen Auswirkungen der neuen BNO, da nur ein kleiner Teil der Fläche ausgewiesen ist (z.B. p.13, nur 3 ha von 16 ha fliesen in die Berechnung ein)	Die Daten zum Bevölkerungsstand und zur Bevölkerungsentwicklung stammen aus kantonalen und kommunalen Quellen. Datenbasis bildet das Jahr 2016. Für die Innenentwicklung des Siedlungsgebietes sind nur die innerhalb des Baugebietes Wohnenden massgebend. Die Entwicklung in Lieli-Vilette wurde berücksichtigt. Die heutige Dichte auf Basis vorstehender Werte beträgt im Schnitt rund 34 E/ha. Gemäss kantonalem Richtplan betragen die für Oberwil-Lieli relevanten Mindestdichten im Bestand 41 E/ha und in der Entwicklung 63 E/ha. Der Innenentwicklungspfad weist die ausgewiesenen Innenverdichtungspotentiale mögliche Mobilisierungsmassnahmen aus. Die in der BNO verankerten Festsetzungen stellen die baurechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung dar. In den Berechnungstabellen (Spalte «Quantifizierung») des Innenentwicklungspfades wird das jeweilige Einwohnerpotential pro Quartier und pro Gebietsteil abgeschätzt. Der Ausschöpfungsgrad bis zum Planungshorizont 2030 wurde bewusst tief angesetzt um den speziellen Gegebenheiten in Oberwil-Lieli gerecht zu werden.
17	ÖV-Anbindungen «Bushaltestelle Unterdorf» und «Bushaltestelle Unterdorf und Oberwil Post»	Diese wurde ja wieder aufgehoben. Soll eine solche wieder eingeführt bzw. ist es angedacht eine neue Bushaltestelle zu installieren bzw. eröffnen.	Der Hinweis ist korrekt. Die Einträge werden gestrichen.
22	Die Angaben in Kapitel D sind mittlerweile überholt.	Offensichtlich wächst die Bevölkerung von Oberwil-Lieli deutlich stärker als prognostiziert.	Die im Innenentwicklungspfad gemachten Aussagen und Prognosen geben den Planungsstand 2016 wieder. Die Tabelle in Kapitel D zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Relation zu den Wachstumsannahmen in den Quartierbetrachtungen (Kapitel A). Es liegt in der Natur der Sache, dass die reale Entwicklung nicht exakt vorhersehbar ist da viele Parameter auf Annahmen beruhen. Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist deshalb im Sinne einer Tendenz zu verstehen und gibt den angenommenen Bevölkerungszuwachs über die gesamte Planungsperiode von 15 Jahren wieder.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	BNO		
1, 22	§ 56 Abs. 2: Umfang der Teiländerungen? Antrag: GPs belassen	Hier wäre mein Input, dass die Gestaltungspläne nach wie vor Gültigkeit behalten, da diese ja bereits von vielen Vorteilen, welche sich nach den neuen Gesetzen gerichtet haben, profitiert haben. Ich finde, man sollte verhindern, dass durch die Einführung der neuen BNO nicht noch mehr wie im Gestaltungsplan definiert bebaut werden kann.	Die in § 56 Abs. 2 aufgeführten Teiländerungen betreffen mit einer Ausnahme den Bauzonenplan. Einzig der durch die Gemeindeversammlung beschlossene GP «Bremgartenstrasse/Letten» vom 24.06.1983 soll aufgehoben werden, da die Planfestsetzungen umgesetzt sind. Ausgenommen hiervon ist eine Bestimmung zur Höhenbeschränkung, die neu in § 12 Abs. 5 nBNO übernommen wird.
1, 22, 25, 27	§ 26 BNO / Differenzierte Handhabung der AZ bei Überbauungen, welche im Rahmen eines Sondernutzungsplanes realisiert wurden.	Bei Überbauungen, welche im Rahmen eines Sondernutzungs-/ oder Gestaltungsplanes realisiert wurden und dadurch bereits eine wesentlich höhere Ausnutzung erzielt werden konnte, sind die Attikageschosse der Ausnutzung anzurechnen.	Eine Beibehaltung der ursprünglich im Rahmen des Gestaltungsplanes zugestandenen Nutzungsdichte sowie der damit zusammenhängenden Bauhöhen steht nach wie vor im Vordergrund der Überlegungen. ➤ § 26 BNO wird mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.
1, 4, 6, 11, 22	Differenzierte Regelung der Gebäudehöhe der im Zuge von Gestaltungsplänen erstellten Bauten.	Die in Sondernutzungs-/ oder Gestaltungsplänen definierte Gebäudehöhe von Flachdächern entspricht der maximalen Gesamthöhe der Bau- und Nutzungsordnung des Kanton Aargau. Die in Gestaltungsplänen definierte Gebäudehöhe gilt somit als maximale Höhenbeschränkung.	Im Rahmen der Revision werden die Vorgaben der IVHB differenziert umgesetzt. Eine altrechtliche Bestimmung zu Gebäudehöhen ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Die Gestaltungspläne sind aber bezüglich ihrer jeweiligen Festsetzungen zur Nutzungsdichte und zu den zulässigen Grundmassen zu überprüfen. Allenfalls sind im Zuge der Revision Übergangsbestimmungen hinsichtlich der relevanten Festsetzungen (z.B. IVHB) zu treffen. ➤ Beim GP Chilchächer werden die entsprechenden Bestimmungen zur Ausnutzung in § 26 Abs. 2 BNO präzisiert.

1, 22, 30	Altrechtliche Gestaltungspläne mit nicht IVHB-konformen Festsetzungen	Die rechtskräftigen, nach bisherigem Recht erlassenen Sondernutzungspläne gelten unverändert weiter. Neue Sondernutzungspläne sind nach jenem Recht zu erlassen, das die neue BNO vorgibt. Dies gewährleistet die Einheitlichkeit und Übereinstimmung der anwendbaren Vorschriften und sorgt dafür, dass bereits realisierte Überbauungen, welche bereits von einem Ausnützungsbonus profitieren konnten, nicht übermässig bebaut werden. Sämtliche nach altem Recht definierten Gebäudehöhen und Ausnutzungsziffern gelten somit unverändert weiter.	Es besteht nicht die Absicht, mit der neuen BNO in mit Sondernutzungsplänen belegten Gebieten eine weitere Verdichtung zu ermöglichen. Die Bestimmungen in der BNO und im Gestaltungsplan «Chilchächer» werden hinsichtlich ihrer jeweiligen Festsetzungen zur Nutzungsdichte und zu den zulässigen Grundmassen überprüft und angepasst. Allenfalls wären Übergangsbestimmungen hinsichtlich der relevanten Festsetzungen (z.B. IVHB) zu treffen oder die BNO wäre anzupassen (insb. § 26 BNO).
7, 25, 29, 30	Für Quartiere, wo im Rahmen eines speziellen Gestaltungsplanes, d.h. der Bereich «Chilchächer» eine schon wesentliche höhere AZ und andere explizite Regelungen gefunden wurden, ist das Erstellen von zusätzlichen Attikageschossen, die nicht auf die bereits bestehenden erhöhten AZ angerechnet werden, ausgeschlossen. ...	- Die AZ wurde bereits im Rahmen des GP auf 0,5 und 0,6 erhöht. - Die sich im Bau befindliche Siedlung "Lieli Villette" könnte um ein weiteres Attikageschoss aufgestockt werden. - Eine weitere Erhöhung der Nutzungsdichte beeinflusst die Interessen der bisherigen Bewohner negativ. - Die Fernsicht auf das Quartier wird ganz klar beeinträchtigt.	➤ Beim GP Chilchächer werden die entsprechenden Bestimmungen zur Ausnutzung in § 26 Abs. 2 BNO präzisiert.
4, 6, 11, 22, 25, 27, 30, 33	Bei Wohneinheiten, welche bereits im Rahmen eines Sondernutzungs- resp. Gestaltungsplanes gebaut wurden und diesbezüglich schon von einer wesentlich höheren AZ profitieren konnten, sind die Attikageschosse der AZ anzurechnen. Die in Sondernutzungs- / oder Gestaltungsplänen definierten Gebäudehöhen von Flachdächern entsprechen der maximalen Gesamthöhe der Bau- und Nutzungsordnung des Kanton Aargaus. Somit gilt diese Höhe als maximale Höhenbeschränkung.	Grundsätzlich erachte ich es als sinnvoll und zeitgemäss, die Ausnutzungsziffer (AZ) in der Wohnzone auf 0.4 zu erhöhen. Problematisch und nicht mehrheitsfähig erachte ich Artikel 26, welcher beschreibt, dass die Dach-, Attika und Untergeschossen NICHT mehr als anrechenbare Geschossfläche der AZ gelten sollen. Dies würde in meinem konkreten Fall theoretisch bedeuten, dass die in meiner umliegenden Nachbarschaft neu erbaute Siedlung "Lieli Villette" vom Grundsatz her nochmals um ein Attikageschoss erweitert werden könnte. Das Projekt "Lieli Villette" wurde schon mit einer höheren AZ (0.6) bewilligt. Eine erhöhte Verdichtung wurde durch die ausgedehnte AZ bereits realisiert. Ich erachte es im Sinne der Interessen der Anwohner als unangemessen, eine weitere Ausweitung der bereits erhöhten AZ zuzulassen, zumal im Rahmen der Planungsgrundsätze die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität explizit hervorgehoben wird.	

9	für Quartiere wo im Rahmen eines speziellen Gestaltungsplans eine bereits schon wesentlich höhere AZ und andere explizite Regelungen gefunden wurden, soll das Erstellen von zusätzlichen Attikageschossen, welche nicht auf die bereits bestehenden erhöhten AZ angerechnet werden, ausgeschlossen werden. Die bisherige AZ von 0.5 od. 0.6 ermöglicht schon eine genügende Verdichtung.	Wenn wir das richtig verstanden haben, wurde im Falle der Birmensdorferstrasse bereits eine AZ von 0.6 gewährt, heisst also weit über dem Betrag, welcher z.Zt. für die Zone W gilt. Daher nutzen die im Bau befindlichen Gebäude von "Lieli Vilette" bereits die AZ von 0.6 mit verdichtetem Bauen. Darüber hinaus durch die vorgeschlagene BNO ein zusätzliches Attikageschoss zu ermöglichen, hätte auch präjudizierenden Charakter für noch unbebaute Parzellen oberhalb/unterhalb der Rosenstrasse/Rosenweg. Eine effektive AZ von bis zu 0.8 für diese Überbauung(en), ist unserer Meinung nach absolut nicht angemessen. Man kann die Frage der Auswirkungen auf das beschriebene Siedlungsgebiet selbstverständlich in Frage stellen aber die Thematik der Fernsicht ganzer Quartiere wird ganz klar beeinträchtigt.	
1	Verschiedene Gesamthöhen bei unterschiedlichen Dachformen	Bei einem Satteldach schränkt eine Erhöhung um 1m vermutlich nicht gross ein. Aber bei einem Flachdach oder Attikageschoss schon! Darum würde ich empfehlen, die maximale Gesamthöhe von Flachdächern gegenüber Satteldächern ggf. zu reduzieren. Denn Satteldächer lassen eine Durchsicht zu, Volumen mit Flachdächern und Attikas können Durchsichten versperren.	Das Begehren wird in § 7 Abs. 1 (Fussnoten) Rechnung getragen. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
1	Neue Höhendefinitionen; Mehrhöhen?	Die Erhöhung der maximalen Fassadenhöhe um +1m finde ich sinnvoll, da gemäss der neuen IVHB auch transparente Brüstungen bei Flachdächern zur Gebäudehöhe zählen. Somit gibt es hier keine negativen Einschränkungen. Zudem gibt das etwas mehr Freiheit für Gebäude mit Satteldächern (Traufhöhen). Die Erhöhung der maximalen Gesamthöhe finde ich in der Wohnzone und Landhauszone eher fraglich. Es hat nur noch wenige unbebaute Grundstücke und ein höher realisierter Neubau inmitten eines bestehenden Quartiers würde so eventuell „herausstechen“. Vielleicht kann eine Erhöhung um 0.50m angestrebt werden infolge der Erfüllung immer besserer Energieauflagen.	Die aufgrund der IVHB-Umsetzung geänderten Höhenmasse wurden situativ geprüft. Die materiellen Änderungen sind minim und lassen sich primär mit den geänderten Definitionen der Höhenbestimmungen infolge Umsetzung IVHB (Gebäude- und Firsthöhen vs. Fassaden- und Gesamthöhen) begründen. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
1	Untergeordnete Dachaufbauten	Zu § 9 Dorfkernzone D2 soll der Artikel 6 geprüft werden. Der Paragraph „Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen.“ finde ich schon ziemlich negativ einschneidend. Das verhindert den Ausbau von attraktiven Dachwohnungen.	Dem Hauptdach kommt in der ortsbaulichen Gesamtbeurteilung eine wichtige Rolle zu (5. Fassade). Zu viele und zu grosse Dachaufbauten führen zu einer entsprechend starken Beeinträchtigung der Dachlandschaft. Attraktive Dachwohnungen sind gleichwohl realisierbar. ➤ Antrag nicht berücksichtigen

1	Dachneigung	Zu § 9 Dorfkernzone D2 soll der Absatz 6 geprüft werden. Die Dachneigung ist neu auf 35° bis 45° eingeschränkt. In der alten Bauordnung von Lieli ist die Einschränkung von 30° bis 45°.	Die Begründung ist schlüssig, dem Antrag kann aus fachlicher Sicht entsprochen werden. ➤ Antrag stattgeben
20	Dacheinschnitte	Durch § 9 Abs. 6 werden in der D1 und D2 Zone Satteldächer vorgeschrieben, was für mich ein einheitliches Quartierbild ausstrahlt. Dadurch ist jedoch die Wohnraumgestaltung im Dachgeschoss erschwert. Weiter erschwert wird die Wohnnutzung durch die Untersagung von Dacheinschnitten in § 9 Abs. 6. Ich beantrage daher den Text «Dacheinschnitte sind untersagt» zu ersetzen durch «Dacheinschnitte sind nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt».	Bei Dacheinschnitten und Dachaufbauten handelt es sich gemäss Bauverordnung um Dachdurchbrüche. Es kommt daher § 24 ^{1bis} BauV zur Anwendung, wonach diese namentlich in Dorfzonen nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt sind. Der beantragte Ersatztext wiederholt somit übergeordnetes Recht und ist demnach in der BNO nicht nochmals aufzuführen. ➤ Antrag im Sinne der Begründung stattgeben
1	Balkone	Zu § 9 Dorfkernzone D2 soll der Absatz 9 geprüft werden. Hier soll das Wort „Balkone“ präzisiert werden. Gemäss diesem Artikel wird das Bauen von Balkonen untersagt. Es hat jenste Häuser in der Dorfkernzone mit Balkonen.	Gemäss § 9 Abs. 9 sind Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, nicht zulässig. Störende Balkone gehören hier dazu. ➤ An der gewählten Formulierung wird festgehalten.
1, 19	Stützmauern gegenüber dem Kulturland	§ 49 Artikel 6 besagt, dass zu Landwirtschaftszonen keine Stützmauern erlaubt sind. Es gibt aber jenste Beispiele, wo das sowieso so ausgeführt ist. Ich finde Stützmauern gar nicht schlecht, so hat man mindestens eine klare Trennung und nicht das Problem von ständig herüberwachsendem Gras und der Unterhalt der Landwirtschaftsflächen ist so auch besser. Wir sehen nicht ein, weshalb der § 49 Abs. 6 (...) nicht ersatzlos gestrichen wird. Die kantonalen Bestimmungen sind eindeutig und regeln diesen Punkt. Uns ist keine andere Aargauer Gemeinde bekannt, welche eine solche Regelung vorschreibt.	Die Bestimmung dient der Übergangsgestaltung der Siedlung zum Kulturland. Ein harter, abrupter Übergang mit hohen Niveauunterschieden ist zu vermeiden. In der Praxis hat sich diese Bestimmung in vielen Aargauer Gemeinden bewährt. Das übergeordnete Baurecht macht hierzu in § 29 BauV allgemeingültige Vorgaben, die von der Gemeinde im Rahmen ihres Anordnungsspielraum präzisiert werden können. ➤ Antrag wird stattgegeben. Es gilt somit die kantonale Regelung in § 28 BauV.
1	Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten in der Wohnzone	Wohnzone W mit der Beschränkung von maximal 6 Wohneinheiten pro Haus finde ich sehr sinnvoll und das sorgt auch für die Einhaltung von gewissen Qualitätsmerkmalen in der Gemeinde. Insbesondere bleiben so gewisse Sichtbezüge offen und es kann nicht alles mit einem größtmöglichen Volumen bebaut werden – dafür ist ja die Dorfkernzone da. Auch hat man mit der Realisierung von 6 Wohnungen genügend Freiheiten in einer Wohnzone.	Kenntnisnahme

2, 25	Begrenzung der Gebäudehöhen in den Landhauszonen L und LSP.	Die maximalen Gebäudehöhen müssen so begrenzt werden, dass ein Eigentümer dem anderen die heutige Aussicht nicht verbauen kann. Auch muss Transparenz bezüglich der komplizierten neuen Regelungen in diesem Bereich (viele neue unscharfe Baubegriffe) geschaffen und die Komplexität wo möglich reduziert werden.	Die neuen BNO-Bestimmungen, die zur Festsetzung der jeweils zulässigen Baumasse dienen, sind sachlich klar und transparent. Sie enthalten keinen Interpretationsspielraum und entsprechen den Vorgaben der IVHB. Jeder Grundeigentümer erhält aufgrund dieser Bestimmungen Klarheit darüber, was er auf seiner Parzelle realisieren kann – unabhängig davon, was sein Nachbar allenfalls schon realisiert hat. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
2 10	Ausschliessliche Zulässigkeit von Landhäusern	Wie es der Name verspricht, dürfen auch zukünftig in diesen Zonen nur Landhäuser gebaut werden. Flachdächer müssen weiterhin verboten bleiben. «Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen». «Die Erstellung eintöniger Serienbauten» muss auch weiterhin untersagt werden (Art. 51 und 52 der bestehenden BO). Mit einer Aufhebung der Landhauszonen L und LSP wird der Zersiedelung und dem architektonischen Wildwuchs Vorschub geleistet. Die Gebäudehöhen und der Landhausstil sind analog der bestehenden Bauordnung festzusetzen und Flachdächer müssen weiterhin verboten sein.	«Landhaus» ist ein unbestimmter Rechtsbegriff; im Bau-recht findet sich keine entsprechende Definition. Der zulässige Bautypus ergibt sich aus den Bestimmungen der neuen BNO. Flachdachbauten gewähren in der Regel eine bessere Aussicht für den Hinterlieger als dies bei Steildachbauten der Fall ist. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
2 10	Dimensionierung der Ausnützungsziffer	Die Ausnutzungsziffern und deren Berechnungsweise müssen so dimensioniert werden, dass der heutige hohe Durchgrünungsanteil in den Landhauszonen erhalten bleibt. Die Architektur muss auf den bestehenden Quartiercharakter Rücksicht nehmen und es sind nur Bauten im Landhausstil erlaubt. Die Berechnungsweise und Höhe der Ausnutzungsziffer darf der geltenden BO nicht widersprechen. Auf eine abgestimmte Architektur und den bisherigen Grünanteil in der Landhauszone ist Rücksicht zu nehmen.	Die Ausnutzungsziffer ist mit 0.3 vergleichsweise tief und lässt eine genügende Durchgrünung zu. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
12	Darstellung der geschützten Objekte im KLP	In den Tabellen mit den Schutzobjekten sollte aus Gründen der Benutzerfreundlichkeit unbedingt die LK-Koordinaten oder zumindest die Parzellennummern angegeben werden. Mit dem heutigen System sind die Objekte auf dem Kulturlandplan ausgesprochen schwierig zu finden. Dies hat erfahrungsgemäss unerwünschte Folgen für eine spätere Umsetzung der BNO-Bestimmungen.	Die BNO wird mit einem weiteren Anhang (1.3; Anhang Naturobjekte) ergänzt. Dort können die Schutzobjekte entsprechend verortet werden. ➤ Antrag stattgeben

17	§ 4 Abs. 2 BNO: ... untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen..., sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen... auf das Ortsbild haben.	Was heisst dies konkret. Welchen «Spielraum» erlaubt dieser Absatz und wie ist die Definition von «keine wesentlichen Auswirkungen, insbesondere auf das Ortsbild»...	Dieser Passus ermöglicht konkret die Bewilligung von Bauvorhaben, die in ihrem Umfang und ihren Auswirkungen klein und untergeordnet sind und den Gestaltungsplan nicht präjudizieren (Beispiele: Innenausbauten oder untergeordnete Anbauten an bestehenden Liegenschaften, Dachausbauten, etc.). Die genannten Beispiele haben alle entweder gar keine oder dann unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild.
21	§ 7 BNO: a.) In den verschiedenen Zonen sei analog bisher eine max. Vollgeschosszahl zuzuordnen. b.) Die Ausnützungsziffern in den Zonen L, LSP und W seien auf dem heutigen Niveau zu lassen.	Zu a.) Eine Vollgeschosszahl klärt die Berechnung der Ausnützung, zumal da UG und DG ausnützungsbefreit sind. Im Planungsbericht fehlt ein Beschrieb der Konsequenzen (inkl. Vor- und Nachteile) der vorgeschlagenen Aufhebung. Zu b.) Die mit der «leichten Anhebung» angestrebte Verdichtung in den Wohnzonen ist zu krass. Was dicht schon in der bisherigen BNO z.B. in der Wohnzone W heisst, zeigt die in Realisierung befindliche Überbauung Vilette in Lieli. Schon bisher sind Wohn- und Arbeitsräume im UG nicht zur Ausnützung zählend, was schon verdichtungsfördernd ist bzw. bei den AZ von 0.25 bei L/LSP und 0.30 bei W zu berücksichtigen ist. Mit der neu zusätzlichen Befreiung des DG (gemäss § 26 wie im UG nicht mehr zur Ausnützung zählend) wird die mögliche Ausnützung schon massiv heraufgesetzt (...).	Zu a.): Gemäss § 49 BauG bestimmen die Gemeinden die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosshöhen. Sowohl das bisherige als auch das neue kantonale Recht überlassen es den Gemeinden, wie sie die Höhen der Gebäude im Einzelnen definieren. Für die Bemessung der zulässigen Bauhöhen stehen grundsätzlich drei Kriterien zur Verfügung: Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Vollgeschosszahl. Für eine genügende Bestimmung der Bauhöhen ergeben sich 5 Varianten. Bei der Wahl der Bauhöhen ist darauf zu achten, dass sich die Grundmasse einerseits gut ergänzen und andererseits das bauliche Volumen als Ganzes im beabsichtigten Rahmen erfasst wird. Um dies am ehesten gewährleisten zu können, sind in der Regel die Höhen an der Fassade (mittels Vollgeschosszahl oder Fassadenhöhe) wie auch am höchsten Punkt eines Gebäudes (mittels Gesamthöhe) zu definieren. Dabei können auch Überlegungen bezüglich der Proportionen zwischen den Hauptgeschossen sowie den Dach- und Attikageschossen mit einbezogen werden. Aufgrund der Erfahrungen in der Praxis sowie den Empfehlungen der IVHB-Arbeitshilfe hat sich der Gemeinderat entschieden, die Bauhöhen mittels der Fassaden- und Gesamthöhe zu definieren. Die Befreiung der Unter-, Dach- und Attikageschosse spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Zu B.) Die Überbauung Lieli-Vilette wurde nicht nach den Bestimmungen von § 7 bewilligt sondern nach den Vorgaben des Gestaltungsplanes «Chilächer» beurteilt. Die gewählten Ausnützungsziffern sind im kommunalen Vergleich durchaus angemessen und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten (Anrechenbarkeit Attikageschoss siehe § 26 Abs. 2 BNO)

25	Mehrwertabgabe bei expliziter oder impliziter Aufzonung	Sollte die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung zu einer expliziten oder impliziten Aufzonung (bspw. infolge nicht mehr anrechenbarer Geschossflächen in Dach- Attika- und Untergeschossen) und somit zu einem Planungsmehrwert führen, ist eine Mehrwertabgabe einzufordern.	Planungsmehrwerte infolge Aufzonung oder weiterer Planungsmassnahmen (wie z.B. die Erhöhung der AZ) können vom Gemeinderat mittels verwaltungsrechtlicher Verträge mit jedem Grundeigentümer einzeln abgeschlossen werden. Die Rechtskraft setzt aber eine beiderseitige Unterzeichnung des Vertrages voraus. Die Bemessung des effektiven Mehrwertes ist komplex und von Fall zu Fall zu beurteilen.
17	§ 7 Abs. 1 BNO: Tabelle mit Ausscheidung Bauzonen / Ausnützung Dorfzone D1 (braun)	Bis auf die Dorfzone wird die Ausnützung in allen Zonen ansonsten moderat erhöht. Weshalb wurde diese in der Dorfzone belassen und nicht auch leicht erhöht (von 0.55 auf 0.60). Es wird weiterhin eine AZ geben, was im Hinblick auf eine Erhöhung der «Dichte» nicht förderlich ist und eine moderate Erhöhung in der Dorfzone D1 würde sicherlich keine negativen Auswirkungen bringen. Eine solche würde auch „Chancen“ bringen und wäre zeitgemässer, was offenbar in den übrigen Zonen erkannt wurde. Auch mit Blick darauf, dass in der Zone D1 doch erhebliches Entwicklungspotenzial auch mit „nachgeschalteten“ Planungsverfahren besteht, wäre eine Anpassung hier sicherlich möglich.	Die AZ in der Dorfzone D1 wird bewusst und primär aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit nicht angepasst. Im Zuge einer allfälligen Überarbeitung des hier geltenden Gestaltungsplanes «Unterdorf» kann eine adäquate Dichte untersucht und festgesetzt werden.
17	§ 8 Abs. 1 BNO: Dorfzone D1 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt.	§ 8 Abs. 1 widerspricht in gewisser Weise § 7 Abs. 1 mit «verdichteter Bauweise». Was wird unter Baulücken oder auf Restgrundstücken in Bezug auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern genau gemeint. Auf Grund der «Nicht-Erhöhung» der AZ entsteht mit dieser Formulierung, gegenüber der bisherigen bzw. noch gültigen BNO ein noch höherer Widerspruch.	Planungsrechtlich ist kein Widerspruch erkennbar. Bezüglich der «Nicht-Erhöhung» der AZ in der Dorfzone D1 siehe obenstehende Erwägungen. Definition Baulücken und Restgrundstücke: Überall dort, wo aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen oder deren Anordnung kein Mehrfamilienhaus oder eine Wohnsiedlung mehr gebaut werden kann, ist grundsätzlich der Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern denkbar. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu führen.
17	§ 8 Abs. 3 BNO: Gesamter Absatz 3.	Es wurde der «alte» Absatz 3 übernommen. Dies mit dem Verweis auf § 9 BNO (neu). Es bleibt aber unklar, welche Absätze von § 9 dann bei § 8 (Dorfzone D1) genau zur Anwendung kommen. Eine genauere Definition würde wohl den „Handlungsspielraum“ einschränken, aber auch konkretere Hinweise und Aussagen machen. Es geht nicht genau hervor, welche Passagen von § 9 bei § 8 zur Anwendung kommen. Wo wird in § 9 eine Aussage zum „Dachmaterial“ gemacht, welches in § 8 erwähnt wird? Kommt § 9 Abs. 6 bei § 8 bzw. der Zone D1 in welchem Umfang zur Anwendung.	Es sind dies die Passagen in § 9 BNO die sich auf die in § 8 genannten Punkte beziehen (Ortsbildschutz, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und Fachgutachten) Dachmaterial: § 8 Abs. 5 verweist bezüglich der Einordnungskriterien auf § 48 BNO (hier z.B. g) Materialwahl, Farbe)

17	§ 8 bzw. § 9: Dachmaterial Zone D1 und Zone D2.	Was wird genau zum Dachmaterial ausgesagt? Auch zum Fachgutachten gemäss § 8 Abs. 3 steht in § 9 nicht wirklich etwas konkretes. Müsste der § 8 Abs. 3 diesbezüglich nicht nochmals angeschaut und allenfalls überdacht werden?	Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens werden diese Fragen anhand des konkreten Bauprojektes und des spezifischen Umfeldes geprüft. Die Festsetzungen sind stufengerecht und haben sich in der Praxis bewährt. Gerade bei Bauvorhaben in der Dorfzone empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um solche Fragen zu klären.
17	§ 9 Abs. 3: Dorfzone D2	Was wird unter «sowie die öffentlichen Interessen gewahrt werden» genau verstanden oder was kann darunter in diesem § verstanden werden?	Ein «öffentliches Interesse» kann z.B. eine gesamtheitliche Verbesserung der Quartiererschliessung sein. Dieses «öffentliche Interesse» muss aber in jedem Fall genügend gross sein, um einen Wiederaufbau einer Bestandesbaute an alter Stelle zu verhindern.
17	§ 9 Abs. 8: Dorfzone D2	der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen. Ist das Wort «beteiligten» privaten hier notwendig oder könnte es auch heissen und die privaten Interessen... Eine Beteiligung wird ja grundsätzlich vorausgesetzt. Für eine Interessensabwägung?	Mit «beteiligten» privaten Interessen sind die Interessen derjenigen gemeint, die durch diese Bestimmung direkt beteiligt sind, nicht aber der «unbeteiligte», nicht direkt betroffene Nachbar.
17	§ 9 Abs. 9: u.dgl.	... dies über den ganzen Entwurf stehen Abkürzungen wie „usw.“ „dgl.“ welche eigentlich keine konkreten Aussagen machen und bei welchen man annehmen muss, dass eigentlich nichts mehr gesagt werden kann. Diese könnten auch weggelassen werden und sind nur „Füller“.	Mit dgl. und usw. wird angezeigt, dass die Aufzählung nicht abschliessend ist und im Einzelfall weitere Aspekte, Punkte oder Rahmenbedingungen und dergleichen denkbar sind. Dies ist aus rechtlicher Sicht durchaus von Relevanz.
17	§ 12 Abs. 4; Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.	In § 48 Abs. 1 wird unter g) die Materialwahl, Farbe thematisiert bzw. als «Kriterium» bei der Beurteilung von Bauten und Anlagen erwähnt. Weshalb wird diese unter § 12 Abs. 4 separat erwähnt und sind in anderen Zonen die Farbgestaltung der Gebäude nicht bewilligungspflichtig, obwohl es zur Beurteilung gehört (gemäss § 48). Da besteht eine gewisse Diskrepanz. Wenn die explizite «Bewilligungspflicht» in der Arbeitszone A erwähnt wird, weshalb in anderen Zonen nicht.	Bei Gewerbebauten handelt es meist um grössere, kubisch sehr stark in Erscheinung tretende Gebäude mit grossen geschlossenen Fassaden (ohne Fenster). Der Farbgebung kommt deshalb hier eine besondere Rolle zu. In § 12 Abs. 4 BNO wird diesem Aspekt Rechnung getragen.
17	§ 12 Abs. 4: Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.	In § 48 Abs. 1 wird unter g) die Materialwahl, Farbe thematisiert bzw. als «Kriterium» bei der Beurteilung von Bauten und Anlagen erwähnt. Weshalb wird diese unter § 12 Abs. 4 separat erwähnt und sind in anderen Zonen die Farbgestaltung der Gebäude nicht bewilligungspflichtig, obwohl es zur Beurteilung gehört (gemäss § 48). Da besteht eine gewisse Diskrepanz. Wenn die explizite «Bewilligungspflicht» in der Arbeitszone A erwähnt wird, weshalb in anderen Zonen nicht.	Bei Gewerbebauten handelt es meist um grössere, kubisch sehr stark in Erscheinung tretende Gebäude mit grossen geschlossenen Fassaden (ohne Fenster). Der Farbgebung kommt deshalb hier eine besondere Rolle zu. In § 12 Abs. 4 BNO wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

17	§ 29 Abs. 1: Ganzer Absatz	Wo ist der Gebäudeabstand für die jeweilige Zone definiert und festgehalten. Können Sie mir die Anwendung dieses § 29 an Hand eines Beispiels erklären. Die Anwendung ist mir unklar, insbesondere wegen den Begrifflichkeiten «Grenz- und Gebäudeabstand».	Die Definitionen zum Grenz- und Gebäudeabstand sind kantonal geregelt (Bauverordnung). Vereinfacht ausgedrückt ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen einer Gebäudefassade und der Parzellengrenze. In § 7 Abs. 1 BNO sind der grosse (der bei der Hauptwohnseite anzuwenden ist) und der kleine Grenzabstand pro Bauzone ausgewiesen. Der Gebäudeabstand – in der Regel die Summe von kleinem und grossem Grenzabstand - ist die Distanz zwischen den Fassaden zweier benachbarter Gebäude, die auf verschiedenen Grundstücken stehen. Beispiel: Unter den in § 29 Abs. 1 genannten Bedingungen (Einhaltung der Wohnhygiene, Feuerpolizei, etc.) beträgt demnach der minimale Abstand zwischen zwei Neubauten in der Landhauszone L 2 x 6 m = 12 m. Steht jetzt aber auf einem Grundstück bereits ein Altbau in einem Grenzabstand von nur 2 m, kann auf dem Nachbargrundstück ein Neubau trotzdem mit einem minimalen Grenzabstand von 6 Metern erstellt werden. In der Summe ergibt dies einen Gebäudeabstand von 8 m. Es ist also beim Neubau kein Grenzabstand von 10 m einzuhalten, damit gesamtheitlich die 12 m (= 2 x zonengemässer Grenzabstand) eingehalten sind.
----	-------------------------------	---	---

17	§ 31 Abs. 1 + 2: Ganzer Absatz	In welchen Fällen kann dieser § 31 zur Anwendung kommen. «Kulturland» ist ja nicht näher definiert. Handelt es sich hier um Landwirtschaftszonen, Schutzzonen oder überlagerte Schutzzonen. Die Begrifflichkeit «Kulturland» ist ja nicht näher definiert. Bedeutet dies, dass ab Bauzonengrenze, zum Beispiel gegenüber der Landwirtschaftszone noch ein Abstand von 3 Metern eingehalten werden muss? Gibt es Fälle wo es hier bisher zu Problemen kam oder weshalb muss dieser § 31 verwendet werden. Ergibt sich dies aus einer kantonalen Vorgabe? Bedeutet demnach, Bauzonengrenze ist nicht gleich Bauzonengrenze, diese liegt faktisch 3 Meter hinter der ordentlichen Grenze? Wie ist dies zu verstehen.	In § 29 der kantonalen Bauverordnung (BauV) ist der Abstand zum Kulturland (Per Definition Land, das nicht der Bauzone, den übrigen Zonen gemäss eidgenössischer Raumplanungsgesetzgebung oder dem Wald zugeschlagen ist), in Absatz 1 wie folgt geregelt: Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, der a) für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht, b) für Stütz- und Einfriedungsmauern 60 cm beträgt. Für Stützmauern, die grösser sind als 2,40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe. Diese Bestimmung ist in der kommunalen BNO umzusetzen. Der Gemeinderat schlägt vor, für Hochbauten den Abstand gegenüber dem Kulturland einheitlich auf 3 m festzulegen. Für klein- und Anbauten sowie für Kleinstbauten gilt ein reduzierter Abstand von 2 Metern.
17	§ 33 Abs. 1: Ganzer Absatz	Wird damit die Möglichkeit geschaffen, dass mit einer Abgrabung auf einer Fassadenflucht ein zusätzliches «Vollgeschoss» in Erscheinung tritt?	Die neue BNO kennt keine Vollgeschoss-Vorgaben mehr. Insofern ist es nicht von Relevanz, ob mit einer Abgrabung im baurechtlichen Sinne ein zusätzliches Vollgeschoss entsteht. Die Bestimmung zielt primär darauf ab, dass in Abweichung zu § 23 Abs. 2 BauV Untergeschosse nicht nur auf einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden dürfen. In der Praxis führt diese Bestimmung vielfach dazu, dass die Erstellung einer ins Gebäude integrierten Doppelgarage verunmöglicht wird.
17	§ 37 Abs. 1: Feuchtigkeitsisolationen usw.	«usw.» könnte auch hier weggelassen werden. Dies bedeutet, dass gerade nichts mehr bekannt ist, schafft ebenfalls «Spielraum» aber nicht Klarheit und ist rechtlich unbestimmt und für die Anwendung eigentlich nicht relevant.	Diese technische Bauvorschrift hat sich in der Praxis als Rechtsgrundlage bewährt. Bzgl. «usw.» siehe auch vorstehende Bemerkungen zu Eingabe betreffend § 9 Abs. 9 BNO auf Seite 17).

17	§ 48 Abs. 2e:	Es besteht ein Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung, sofern die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. In welchen Fällen soll dieser Punkt in der Praxis zur Anwendung kommen? Was bedeutet dieser genau? Um welche «Beeinträchtigung der Umgebung» kann es sich da nach konkret handeln (was nicht genau vorgeschrieben und klar definiert wurde)? Es scheint sich hier um eine «Allgemeinklausel» zu handeln, welche der Baubewilligungsbehörde dienen soll. Ob dieser Punkt jedoch in der Praxis zur Anwendung kommt, bezweifle ich. Er wäre wirklich zu überdenken, da «überflüssiges» nicht in eine neue BNO gehört (es muss ja nicht gut sein, nur weil es abgeschrieben wurde). Deshalb interessiert mich hier der Gedankengang für praktische Anwendung.	Der Passus in § 48 Abs. 2 richtet sich nach den Vorgaben aus der kantonalen Muster-BNO und wurde von dort übernommen. Die Baubewilligungsbehörde kann unter bestimmten Voraussetzungen die Baubewilligung verweigern. Z.B. kann sie bei der Prüfung eines Baugesuches erkennen, dass die hierfür relevanten Bauvorschriften offensichtlich ungeeignet oder inhaltlich überholt sind. Weiter können sich im Lauf der Zeit bis zum Planungshorizont raumrelevante Veränderungen ergeben, die zuerst die Überprüfung und allfällige Anpassung rechtsgültiger Bauvorschriften erfordern. In solchen Fällen kann der Gemeinderat eine Baubewilligung verweigern oder zurückstellen; weiter kann er z. B. eine Bausperre oder eine Planungszone verfügen. Voraussetzung für ein entsprechendes behördliches Vorgehen ist ein hierfür genügend grosses öffentliches Interesse und eine entsprechende Rechtsgrundlage in der BNO.
17	§ 54: Ganzer Absatz	Hier wird auf das Gebührenreglement der Gemeinde verwiesen. Existiert bereits ein solches über «Bausachen»? Falls nein, müsste ein solches spätestens mit der Verabschiedung der neuen bzw. geänderten BNO der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden, damit die Gebühren nach wie vor verlangt werden können. Bei der aktuell gültigen BNO sind diese im Anhang II (gemäss § 21 und 26 BO) festgehalten und geregelt. Wird nun die «alte» BNO ausser Kraft gesetzt, werden damit auch die Grundlagen für die Gebührenbemessung ausser Kraft gesetzt. Auf diesen Zeitpunkt müssen die Gebühren im Gebührenreglement der Gemeinde geregelt sein.	Der Hinweis ist im Grundsatz richtig. Parallel zur Nutzungsplanungsrevision wird zurzeit ein neues, aktualisiertes Gebührenreglement erarbeitet. Je nach dem zu welchem Zeitpunkt die Gemeindeversammlung das neue Reglement beschliesst, ist diese Bestimmung in der neuen BNO entsprechend anzupassen. ➤ Vorderhand wird das Gebührenreglement von der Aufhebung ausgenommen (§ 56 Abs. 2 BNO). Falls das neue Gebührenreglement vor oder zeitgleich mit der Nutzungsplanung beschlossen wird, ist die Ausnahmeregelung entsprechend anzupassen.

17	§ 49 Abs. 7: Ganzer Absatz	Auch hier handelt es sich um eine «Allgemeinklausel». Wenn etwas rechtskräftig beseitigt wurde, kann es nicht einfach wieder «beseitigt» werden oder es können Verbesserungen verlangt werden. Dann wurde der Fehler bei der Bewilligung gemacht und solches verstösst wider Treu und Glauben. Wenn etwas hingegen ohne Bewilligung erstellt wurde, nicht bewilligungsfähig ist (aus den beschriebenen Gründen), so kann sehr wohl eine Beseitigung oder eine Verbesserung verlangt werden. Wann dieser Absatz und wie genau durch die Baubewilligungsbehörde zur Anwendung kommen kann, dies würde mich hier ebenso interessieren (siehe auch vorgängiger Hinweis bei § 54).	Die Bestimmung, die nur in verhältnismässigen Fällen und bei genügend grossem öffentlichen Interesse zur Anwendung kommen kann, hat sich in der Praxis bewährt.
----	-------------------------------	---	---

Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Einzonungsbegehren		Grundsätzlich gilt: Flächen welche gemäss Richtplan des Kantons Aargau nicht als Siedlungsgebiet ausgeschieden sind oder nicht dem Planungshinweis 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 entsprechen (kleinflächige Einzonungen am Bauzonenrand, die das überbaute Gebiet nicht erweitern), können ohne flächengleiche Auszonung nicht eingezont werden.
1	Einzonung der Parzelle 489	Ich werde in 5 Jahren das Pensionsalter erreichen, habe keinen Betriebsnachfolger und werde den Betrieb aufgeben. Da die Regelung betr. Betriebsaufgabe gemäss NO § 5 jetzt entfällt, bin ich der Meinung, dass die Spezialzone Gärtnerei aufgehoben werden und die ganz Parzelle 489 in die Wohnzone umgezont werden soll.	➤ Antrag kann ohne wesensgleiche Kompensation nicht berücksichtigt werden. Das Gesuch kann ev. nachgelagert im Rahmen einer entsprechend begründeten Teilzonenplanänderung geprüft werden.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses Bauzonenplan		
2	Wir beantragen...dass uns ein vermasster 1:500 Planausschnitt der Parzellen 160 und 1249 mit der im Entwurf des neuen Bauzonenplans dargestellten Bauzonen-grenze zugestellt wird, damit wir die korrekte Lage verifizieren können.	...Am 11.11.19 haben wir ... einen Planausschnitt 1:500 aus dem WEBGIS mit abweichender Vermassung und aus unserer Sicht unkorrekten Darstellung der Bauzonengrenze erhalten.	Der erwähnte Plan des Nachführungsgeometers hat lediglich orientierenden Charakter. Massgebend ist der rechtskräftige Bauzonenplan vom 31.10.1995. Die Abgrenzung wird anhand dieses Planes vorgenommen; der neue Bauzonenplan wird entsprechend vermasst. ➤ Dem Mitwirkenden kann ein entsprechender Planausschnitt ausgehändigt werden.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses		
6a	Infrastruktur, öffentlicher Verkehr	...In Bezug auf die Infrastruktur möchten wir noch darauf hinweisen, dass die Situation des öffentlichen Verkehrs im Planungsbericht ... unvollständig erfasst wird... . Keine Erwähnung findet ..., dass die Linie 444 nach Bahnhof Enge vor allem frühmorgens ... chronisch überlastet ist.	➤ Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

7b, 8b, 9b, 10b, 11b, 12b, 13b, 16e	Auswertung zum 1. Mitwirkungsverfahren	...Formulierungen wie «Es besteht nicht die Absicht, mit der neuen BNO in mit Sondernutzungsplänen belegten Gebieten eine weitere Verdichtung zu ermöglichen» ...mögen zwar nett gemeint sein, werden aber im Zweifel juristisch eher weniger Stand halten. Formulierungen wie «Die Bestimmungen in der BNO und im Gestaltungsplan «Chilchächer» werden hinsichtlich ihrer jeweiligen Festsetzungen zur Nutzungsdichte und zu den zulässigen Grundmassen überprüft und angepasst. Allenfalls wären Übergangsbestimmungen hinsichtlich der relevanten Festsetzungen (z.B. IVHB) zu treffen oder die BNO wäre anzupassen (insb. § 26 BNO)» lassen in der jetzigen Fassung auch sehr viel Interpretationsspielraum offen...	Die monierten Formulierungen in der Auswertungstabelle zum 1. Mitwirkungsverfahren werden wie folgt präzisiert: Es besteht nicht die Absicht, mit der neuen BNO in mit Sondernutzungsplänen belegten Gebieten eine weitere Verdichtung zu ermöglichen. ➤ Die Bestimmungen in der BNO und im Gestaltungsplan «Chilchächer» wurden hinsichtlich ihrer jeweiligen Festsetzungen zur Nutzungsdichte und zu den zulässigen Grundmassen überprüft und angepasst. Allenfalls wären Es sind keine Übergangsbestimmungen hinsichtlich der relevanten Festsetzungen (z.B. IVHB) zu treffen, <u>oder Die neue BNO erfährt diesbezüglich materiell keine Änderungen</u> (insb. § 26 BNO).
20a, 20b, 20c, 22d	Schulraum- und Infrastrukturplanung	Wie sind die oben aufgeführten zusätzlichen Fachzimmer und die komplette Auslastung der Turnhalle in einer kurz- und mittelfristigen Schulraum- und Infrastrukturplanung der Gemeinde berücksichtigt? Liegt eine aktuelle Stellungnahme der Schulpflege nach Bekanntwerden der Stundentafel des Lehrplans 21 vor? Mit welchen Kosten ist bei einer Erweiterung der Turnhalle oder ggfs. Einem weiteren Neubau einer zweiten Turnhalle zu rechnen? ...die Freizeitanlage auf dem Schulareal muss vor Schulauserweiterungen geschützt werden...	Aus heutiger Sicht genügen die im neuen Bauzonenplan ausgewiesenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse im Planungshorizont. Im Planungsbericht finden sich auf Seite 19ff weitere Angaben zur Schulraum- und Infrastrukturplanung. Die Kosten sind zum gegebenen Zeitpunkt im Rahmen der jeweiligen Projektentwicklungen zu erheben. Der Standort Letten eignet sich nicht als Erweiterung der Schule.
24a	Plandarstellung rechtsgültige Sondernutzungspläne	Ist es richtig, dass im neuen Bauzonenplan diejenigen Bauzonenflächen, welche bereits mit einem Gestaltungsplan belegt sind, nicht herausgelesen werden können?... ...gibt es (hierfür) gesetzliche Grundlagen...	Rechtsgültige Sondernutzungspläne werden üblicherweise aus plangraphischen Gründen und meist auch aus darstellerischen Gründen nicht mehr im BZP dargestellt. Es werden vorliegend also nur noch die noch nicht oder neu festgesetzten Gestaltungspläne im BZP dargestellt und deren jeweiligen Entwicklungsziele in der BNO umschrieben.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Schutzzonen, Natur- und Kulturobjekte		
3	Unterschutzstellung von drei Naturobjekten	Wir beantragen, dass diese (<i>siehe nachstehende Auflistung</i>) Objekte weiterhin ihren Schutzstatus behalten respektive im Inventar verbleiben. Die Objekte können unschwer anhand der oben erwähnten LK-Koordinaten aufgesucht und beurteilt werden. Neue Nr. H 87; Feuchte Bestockung (seltener EK-Standort) Neue Nr. H88; Hecke Neue Nr. H89; Hecke	Zu Neue Nr. H 87; Feuchte Bestockung (seltener EK-Standort): Gemäss altem Landschaftsinventar handelt es sich hier um das Objekt Nr. 30. Dieses wurde zwischenzeitlich als Wald definiert. Zu Neue Nr. H88; Hecke: Gemäss altem Landschaftsinventar handelt es sich hier um das Objekt Nr. 79. Neu wird diese Hecke als Naturobjekt Nr. H55 geführt. Neue Nr. H89; Hecke: Gemäss altem Landschaftsinventar handelt es sich hier um das Objekt Nr. 33. Neu wird diese Hecke als Naturobjekt Nr. H58 geführt.
22b	Festsetzung von drei weiteren Aussichtspunkten	Auch am Weisserlen- und Juchacherweg, sowie im Oberholz existieren schützenswerte Aussichtspunkte (Koordinatenangaben)	Oberwil-Lieli verfügt aufgrund seiner herausragenden topographischen Lage über eine Vielzahl von Aussichtspunkten, von denen aus die nähere und weitere Umgebung genossen werden kann. Die Planungskommission hat sich für sieben Standorte entschieden, die einem besonderen Schutz unterstellt werden. Die beantragten drei Standorte gehören nicht dazu.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Innenentwicklungspfad		
4a	keine Notwendigkeit für weitere Verdichtung	...besteht in unserer Gemeinde kein unmittelbarer Druck für eine weitere übermässige Verdichtung nachdem sich durch den Bezug der Überbauung Lieli-Vilette ja bereits einiges getan hat...	Die Entwicklung Lieli-Vilette wurde bei der Innenentwicklung berücksichtigt. Der Bericht zur Innenentwicklung weist die ausgewiesenen Innenverdichtungspotentiale und mögliche Mobilisierungsmassnahmen aus. Die in der BNO verankerten Festsetzungen stellen die baurechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung dar.
6b, 7a, 8a, 9a, 10a, 11a, 12a, 13a, 14, 16d	Innenentwicklungspfad, Kap. 7 Quartier Chilchächer-Birrächer	...Wir unterstützen deshalb den Vorschlag, im Innenentwicklungspfad, Seite 12, Kapitel 7 Chilchächer-Birrächer das Kapitel anzupassen und den zweiten Satz ersatzlos zu streichen, welcher die «Gewährung Nutzungsboni bei Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten auf als überbaut geltenden Parzellen» ermöglicht.	➤ Dem Antrag wird stattgegeben
19, 22c, 22f	Einzonung Juchächer / Auszonung im Unterdorf	...Aufgrund der Ersetzung von eingezontem Land in der Dorfzone durch eine Landhauszone bietet der Boden von Oberwil-Lieli weit weniger Menschen Raum zum Wohnen als bisher möglich gewesen wäre... ...Umgekehrt soll die bestehende Landhauszone verdichtet werden... ...wenn das Juchächergebiet überbaut wird, muss ein Verkehrskonzept für den Weisserlenweg erstellt werden... ...Die Juchächerzone soll Landwirtschaftszone bleiben...	Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung wurde vorgängig der Gesamtrevision mit den kantonalen Fachstellen erörtert und von diesen auf ihre Genehmigungsfähigkeit hin (positiv) geprüft. Durch die Flächenkompensation ergibt sich gesamtheitlich betrachtet kein Widerspruch zu den übergeordneten Raumplanungsvorgaben (insbesondere Richtplan). Die Landhauszonen L und LSP sollen nicht verdichtet sondern hinsichtlich ihrer Ausgestaltung in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die Bestimmungen der neuen BNO zielen hierauf ab. Der Juchächer wird voraussichtlich mit ca. 8 Einfamilienhäusern überbaut; die entsprechende Verkehrszunahme fällt somit vergleichsweise gering aus. Signalisationstechnische Massnahmen können bei Bedarf im entsprechenden Verfahren und zum gegebenen Zeitpunkt vom Gemeinderat verfügt werden.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	BNO		
5a	Geschosszahl	Nach ABauV §14, §15 und §16 hat die Gemeinde über verschiedene Parameter Einfluss, was als Geschoss zählt und kann damit die Gebäudehöhe wesentlich bestimmen.	Hinweis: die ABauV wurde durch die BauV ersetzt. Die aufgeführten Bestimmungen werden mit der neuen BNO, in der die IVHB umgesetzt wird, abgelöst und sind nicht mehr relevant. die Gemeinde Oberwil-Lieli möchte in der neuen BNO auf die Festsetzung von Geschosszahlen verzichten. Die Bestimmung der zulässigen Bauhöhen mit einer max. Fassaden- und max. Gesamthöhe hat sich in der Praxis bewährt.
4c, 5c, 15c, 16a, 16c, 16e, 16f, 17a, 18a, 20d, 20e, 22a, 24b	Ausnutzungsziffer, Anrechenbarkeit von Dach- und Attikageschosse sowie Untergeschossen	...stellt sich immer noch die grundsätzliche Frage, warum Dach- und Attikageschosse im gesamten übrigen gemeindegebiet zur Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet werden sollen. ...Der Entwurf sieht in § 26 BNO vor, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht in die Ausnutzungsziffer eingehen. Dies ist einer der Hauptfaktoren, welche eine massive Aufstockung und Vergrößerungen der Gebäudevolumen erlauben würde... ...Dach- und Attikageschosse müssen in allen Zonen weiterhin als anrechenbare Geschossflächen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer gelten... ...Dieser Absatz ist neben den Dach- und Attikageschossen der guten Ordnung halber um das Untergeschoss zu ergänzen... ...Sollte die Revision ... zu einem Mehrwert führen, soll die gesetzliche Möglichkeit geschaffen werden, dass die Gemeinde einen Mehrwert einfordern kann... ...Welcher Mehrwertabgabesatz ist mit welcher Begründung vorgesehen? Wieso fehlt eine entsprechende Formulierung im Entwurf der BNO?	Nach erneuter Überprüfung der Bestimmungen zur Ausnutzungsberechnung wird in Abweichung zur im zweiten Mitwirkungsverfahren vorgelegten Variante vorgeschlagen, an den altrechtlichen Regelungen festzuhalten. ➤ Die Bestimmung zur Ausnutzungsziffer in § 26 BNO wird so gefasst, dass sie materiell mit der altrechtlichen Bestimmung gemäss § 39 BO zur Anrechenbarkeit der Attika- und Dachgeschosse übereinstimmt. Diese Flächen sind somit nach wie vor bei der Ausnutzungsberechnung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Flächen von Untergeschossen sollen hingegen in Anlehnung an § 39 Abs. 2 der BO nach wie vor nicht angerechnet werden. ➤ Diese Bestimmung gilt in allen Bauzonen gleichermassen. Eine separate Regelung für das Areal Chilchacher, wie sie im zweiten Mitwirkungsverfahren vorgeschlagen wurde, ist somit obsolet und entfällt. ➤ Weitere Informationen zur Mehrwertausgleich finden sich im Planungsbericht in Kapitel 4.5
5b	Lage Attika	Nach BNO Erläuterungen Satz 243 kann die Gemeinde die Lage des Attikas frei vorgeben bzw. einschränken, um so eine flächige Verbauung der Fernsicht zu vermindern.	Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein. ➤ Es handelt sich hier um abschliessendes kantonales Recht. Für die Gemeinde besteht im Rahmen der BNO kein Handlungsspielraum.

15d	Mansarden- und Tonnendächer	Mansarden- und Tonnendächer müssen in allen Bauzonen ausgeschlossen werden.	Eine Neubeurteilung dieser Frage unter ortsbaulichen Aspekten hat zum Entschluss geführt, diese Dachformen als nicht zulässig zu erachten weil sie nicht in die bestehenden Quartierbilder passen. ➤ § 34 BNO, wonach Mansarden- und Tonnendächer in allen Bauzonen mit Ausnahme der Dorf- und der Dorfkernzone zulässig sind, wird ersatzlos gestrichen.
17d	Zonenzweck Wohnzone W	Die Wohnzone W soll wie bisher «für Wohnbauten mit Einfamilienhauscharakter bestimmt» sein...	In der Wohnzone W ist bereits heute «das Zusammenbauen bis zu höchstens sechs Wohneinheiten, sofern sie nach gemeinsamen Plänen gleichzeitig erstellt werden» möglich (§ 53 Abs. 2 BO). ➤ Antrag nicht berücksichtigen
4c, 5d, 15a, 16b, 17b, 17c, 18b	maximale Fassaden- und Gesamthöhen	...Im weiteren sind die in der heute gültigen BNO definierten maximalen Gebäudehöhen beizubehalten (Zone L: 8m, Zone LSP 7m und Zone W 9m)... ...Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe sind wieder so zu reduzieren, dass kein Wettlauf in die Höhe erfolgt... ...die max. Fassadenhöhe und die max. Gesamthöhe in den zonen L, LSP und W soll nicht jeweils um 1 Meter gegenüber der aktuellen BNO erhöht werden...	Die vorgeschlagenen Fassaden- und Gesamthöhen wurden einer weiteren Prüfung unterzogen. Entgegen der ursprünglichen Beurteilung aus der 1. Mitwirkung wird die Situation nun aufgrund der vorgebrachten Argumente anders beurteilt. Die Gesamt- und Fassadenhöhen werden in der neuen BNO im Sinne der hierzu zahlreich eingegangenen Anträge festgesetzt. ➤ Die neu festgesetzten Gesamthöhen entsprechen den altrechtlichen Massen. Aufgrund der neuen Messweise (IVHB) und der Topographie ergibt sich eine vernachlässigbare Differenz. ➤ Bei den Fassadenhöhen werden die altrechtliche Masse bei Flachdachbauten um 1m erhöht, weil bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe gemäss IVHB bis zur Oberkante der Brüstung gemessen wird (auch bei durchbrochenen Abschlüssen wie Geländerkonstruktionen). In der bisherigen Aargauischen Praxis wurden teilweise durchbrochene Abschlüsse und transparente Brüstungen nicht eingerechnet. Die Differenz beträgt rund 1 m. ➤ Die Übergangsbestimmungen in § 55 nBNO enthalten die entsprechenden Regelungen für die beiden rechtskräftigen Gestaltungspläne.

5e	Massgebendes Terrain	...Um Rechts- und Planungssicherheit für die Gebäude zu erhalten, wäre es wünschenswert, den heute bestehenden Gelände Verlauf von der Gemeinde als massgebendes Terrain festzulegen...	Die neue Definition „natürlich gewachsener Gelände Verlauf“ ist praktisch identisch mit der altrechtlichen Definition des gewachsenen Terrains, welche vom „bestehenden Verlauf des Bodens“ ausgeht. Neu besteht die Möglichkeit, aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festzulegen. Generell abweichende Festlegungen – wie im Begehren formuliert - sind nicht zulässig und wohl auch nicht zielführend. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
5f, 16e	Erläuterungen/Visualisierung anhand von Musterbeispielen	..Es wird deshalb beantragt, dass die Auswirkungen der BNO anhand von mindestens 4 Beispielen konkret veranschaulicht werden...	Die Beurteilungen der Auswirkungen der neuen Bestimmungen sind abhängig von einer Vielzahl von Randbedingungen (wie Topographie, konkrete Bauabsicht, Zufahrt, Ausrichtung und Layout des Grundstücks, konkrete Stellung und Setzung des Gebäudes innerhalb des Grundstücks, allfälliger Näher- und Grenzbaurechte etc.) und lassen sich deshalb nicht anhand einer generellen Untersuchung darstellen. Je nach Wechselwirkung der verschiedenen zulässigen Kombinationen ergeben sich entsprechend unterschiedliche Wirkungen. Nicht zuletzt dürfen die neuen Bestimmungen auch nicht dazu führen, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen aus neu-rechtlicher Sicht ins Unrecht gesetzt werden und nur noch nach den Regeln der Besitzstandsgarantie beurteilt werden können.
15b	Qualitätsvorgaben in der L- und der LSP-Zone	...Die bewährten Regelungen von Art. 51 bzw. Art. 52 der aktuellen BNO müssen beibehalten werden...	Die aktuellen Regelungen haben sich in der Praxis bewährt und viel zur heutigen Ausgestaltung dieser beiden Bauzonen beigetragen. ➤ § 10 Absätze 1 und 2 werden jeweils mit folgendem Passus ergänzt: «Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen. Die Erstellung eintöniger Serienbauten ist untersagt.»

20f	Aussenbeleuchtung	Antrag Aufnahme Bestimmung zur Aussenbeleuchtung: Aussenbeleuchtungen, die nicht der öffentlichen oder privaten Sicherheit dienen, sind sparsam und gezielt einzusetzen. Der Gemeinderat kann Einschränkungen bezüglich Lichtquellen, insbesondere im Zusammenhang mit Werbeeinrichtungen oder Schaufenstern, anordnen und die Betriebszeiten einschränken. Himmelwärts gerichtete Lichtemissionen und störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht gestattet. Skybeamer sind verboten.	Die Planungskommission hat die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in die neu BNO erörtert und als nicht nötig befunden.
21	Areal links der Gossächerstrasse / Areal Juchächer	...das gesamte Gebiet links der Gossächerstrasse (Tamburini-Überbauung) wird von den neuen BNO-Bestimmungen resp. Änderungen der Landhauszone ausgenommen. Es bleiben die alten Bestimmungen. ...Sollte das Juchächergebiet überbaut werden, sollten ebenfalls die bisherigen Bestimmungen gelten, um das schützenswerte Ortsbild zu erhalten...	Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat das ganze Gemeindegebiet zu umfassen. Formell ist das ganze Baugebiet – und somit auch der Juchächer – an die neuen IVHB-Bestimmungen anzupassen. Die materiellen Änderungen an den baurechtlichen Bestimmungen werden so gering wie möglich gehalten. Die Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO gelten hierbei als Leitlinie.
22e	Kommunale Richtpläne	..Kommunale Richtpläne sollen nicht vom Gemeinderat bestimmt werden können. Richtpläne müssen von der Gemeindeversammlung bewilligt werden. Negativbeispiel Lieli-Vilette...	Die Erstellung eines behördenverbindlichen Richtplanes ist vor dem Beschluss des Gemeinderates (= zuständige Behörde) im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens der Bevölkerung zur Kenntnis zu bringen. Die Siedlung Lieli-Vilette ist als Teil eines Sondernutzungsplanes - und nicht eines Richtplanes - entwickelt worden (Gestaltungsplanung gemäss § 21 BauG)
24c	§ 8 Abs. 1 BNO: Dorfzone D2 bzw. D1, mit Ausnahme von Klein-, Kleinst- und Anbauten	§ 8 Abs. 1 widerspricht in gewisser Weise § 7 Abs. 1 mit «verdichteter Bauweise». Was wird unter Baulücken oder auf Restgrundstücken in Bezug auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern genau gemeint. Auf Grund der «Nicht-Erhöhung» der AZ entsteht mit dieser Formulierung, gegenüber der bisherigen bzw. noch gültigen BNO ein noch höherer Widerspruch.	Planungsrechtlich ist kein Widerspruch erkennbar. Bezüglich der «Nicht-Erhöhung» der AZ in der Dorfzone D1 siehe obenstehende Erwägungen. Definition Baulücken und Restgrundstücke: Überall dort, wo aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen oder deren Anordnung kein Mehrfamilienhaus oder eine Wohnsiedlung mehr gebaut werden kann, ist grundsätzlich der Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern denkbar. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu führen.
24d	dgl. und usw.	... dies über den ganzen Entwurf stehen Abkürzungen wie „usw.“ „dgl.“ welche eigentlich keine konkreten Aussagen machen und bei welchen man annehmen muss, dass eigentlich nichts mehr gesagt werden kann. Diese könnten auch weggelassen werden und sind nur „Füller“.	Mit dgl. und usw. wird angezeigt, dass die Aufzählung nicht abschliessend ist und im Einzelfall weitere Aspekte, Punkte oder Rahmenbedingungen und dergleichen denkbar sind.

24e	§ 12 Abs. 4 BNO	...Die Ausführungen sind doppelt erwähnt...	Das ist korrekt. Bei Gewerbebauten – es können auch Ersatzneubauten sein - handelt es meist um grössere, kubisch sehr stark in Erscheinung tretende Gebäude mit grossen geschlossenen Fassaden (ohne Fenster). Der Farbgebung kommt deshalb hier eine besondere Rolle zu. In § 12 Abs. 4 BNO wird diesem Aspekt Rechnung getragen.
24f	§ 37 Abs. 1 BNO	Feuchtigkeitsisolationen usw.	Kenntnisnahme
24g	§ 48 BNO	Absatz 1g) Materialwahl, Farbe	Kenntnisnahme
24h	§ 48 BNO	Absatz 2e)	Kenntnisnahme; Der Erlass einer Planungszone richtet sich nach den Bestimmungen von § 29 BauG, Bausperren werden gem. § 30 BauG verfügt. Hierbei handelt es sich um Sicherungsmassnahmen zur Verhinderung von baulichen Vorkehrungen die der Zweck-Verwirklichung von kommunalen Plänen entgegenstehen. Das öffentliche Interesse an einer bestimmten Entwicklung überwiegt in diesen Fällen. § 48 lit. e) BNO hingegen bezieht sich auf die Verhinderung eines konkreten Bauvorhabens bei dem ein privates Interesse das den öffentlichen Interessen entgegensteht, im Vordergrund steht.