



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Räumliches Entwicklungskonzept (REK Egliswil)



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept	1
2. Grobanalyse	
2.1 Allgemeiner Beschrieb	1
2.2 Siedlungsentwicklung	3
2.3 Statistische Grundlagen	4
2.4 Quartieranalyse	8
3. Zielvorstellungen und Massnahmen	
3.1 Leitbild des Gemeinderates; Amtsperiode 2014 /17	13
3.2 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen	14
3.3 Räumliches Entwicklungskonzept	17
3.4 Übersicht der Massnahmen	19

1 Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Egliswil erfolgte vor mehr als 20 Jahren. Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung BNO wurden im Jahre 1995 von der Gemeindeversammlung beschlossen und 1996 vom Grossen Rat genehmigt. Die Instrumente haben somit den vorgesehenen Planungshorizont von 15 Jahren gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz deutlich überschritten.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die neuen Planungsinstrumente integriert werden. Gleichzeitig sind die erheblich veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen.

Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 5. Juli 2016 zusammengestellt. Im räumlichen Entwicklungskonzept werden in Zusammenarbeit mit der vom Gemeinderat eingesetzten Planungskommission:

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen anhand von Hauptzielen formuliert und die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt. Gestützt darauf werden die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definiert.

2 Grobanalyse

2.1 Allgemeiner Beschrieb

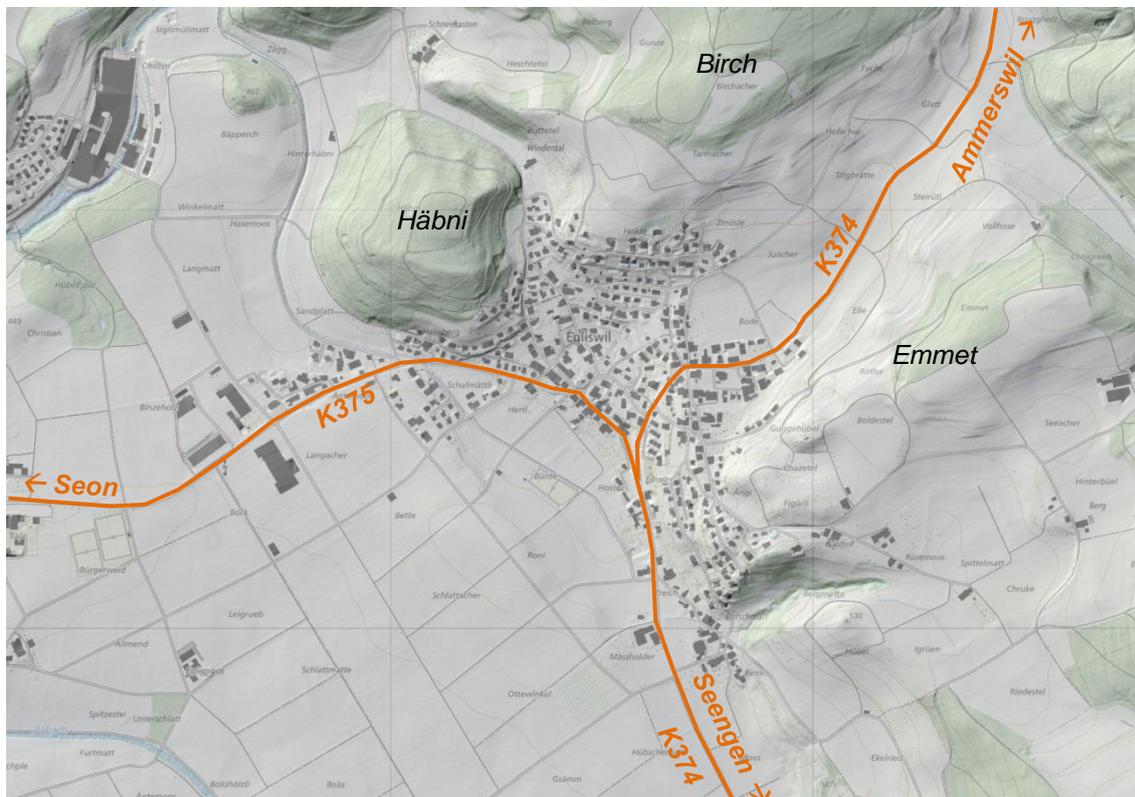
Das Dorf Egliswil liegt südlich von Lenzburg und östlich von Seon am Rande einer sanften Geländemulde, durch die der Büntebach fliesst, sowie zwischen den Hügeln Hübni (531 m ü. M.), Birch (591 m ü. M.) und Emmet (577 m ü. M.). Nordöstlich des Siedlungsgebietes bildet das in sich geschlossene Landwirtschaftsgebiet den Übergang in das schmale Seitental des Tribächlis. Östlich davon erhebt sich die Hügelkette des Rietenbergs, die natürliche Grenze zum Bünztal. Der höchste Punkt befindet sich auf 664 m ü.M. im Grossmoos auf der Rietenberg-Kette, der tiefste auf 415 m ü.M. am Aabach.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt insgesamt 629 Hektaren, davon sind 250 Hektaren bewaldet, 327 Hektaren Kulturland und 52 Hektaren Bauzonen. Die Bauzonen sind rundum von Kulturland umgeben, das im Norden, Osten und Südosten in Wald übergeht und im Westen den Übergang zur Gemeinde Seon bildet.

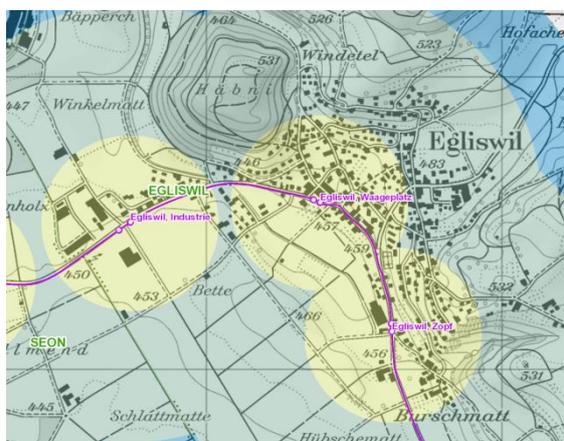
Das Siedlungsgebiet konzentriert sich mehrheitlich zwischen den drei erwähnten Hügeln und entlang deren Hangflanken. Einzig das Gewerbe- / Industriegebiet und die Bauzonen entlang der Seonerstrasse liegen etwas weiter westlich in der Ebene. Im Nordwesten liegt zudem ein Teilstück des Gewerbegebietes am Neumattweg auf Egliswiler Boden.

Durch das Gemeindegebiet führen zwei kantonale Verbindungsstrassen. Die Seengerstrasse K374 ist die Fortführung der Hauptverbindung auf der östlichen Hallwilerseeseite von Seengen bis nach Egliswil. In Egliswil führt sie nach Nordosten und verbindet das Seetal über Ammerswil mit dem Bünztal. Die K374 weist zwischen Seengen und Egliswil eine Belastung von rund 7'500 Fahrten pro Tag auf (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2015). Der Abschnitt zwischen

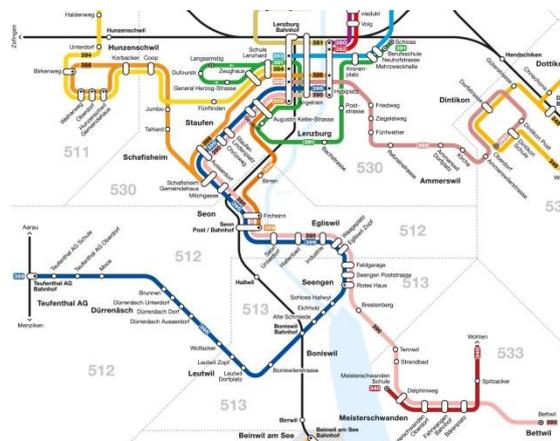
Egliswil und Ammerswil ist mit rund 4'400 Fahrten pro Tag (DTV 2015) deutlich weniger belastet. Mit der Seonerstrasse K375 verbindet eine weitere kantonale Verbindungsstrasse die Gemeinden Egliswil und Seon miteinander. Der DTV betrug hier im Jahre 2016 ziemlich genau 7'000 Fahrten pro Tag.



Egliswil ist von den zwei Buslinien Nr. 390 und 395 erschlossen. Die Linie Nr. 390 verbindet Lenzburg mit Bettwil und hält am Bahnhof in Lenzburg. Die Linie Nr. 395 verbindet Lenzburg mit dem Bahnhof Teufenthal. Umsteigemöglichkeiten auf die Bahn gibt es an den Bahnhöfen Lenzburg, Seon und Boniswil. Das Baugebiet Egliswils im Umkreis von 300 m um eine Bushaltestelle liegt in der ÖV-Güteklasse D (gelb), die restlichen Gebiete in der ÖV-Güteklasse E (grün).



ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS)



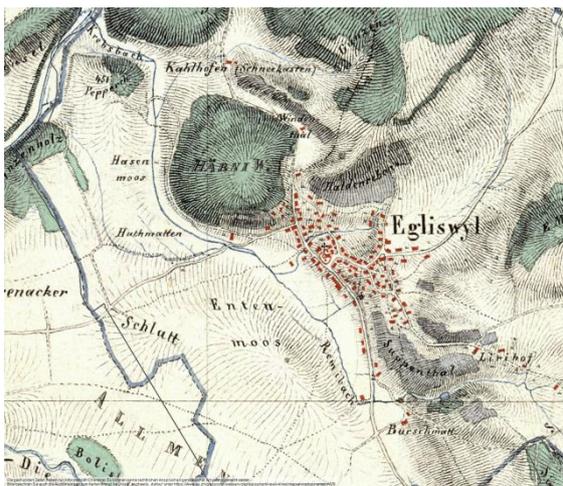
Liniennetz Postauto (Quelle: www.postauto.ch)

In Egliswil umfasst das Schulangebot den Kindergarten und die Primarschule (1. bis 6. Klasse) mit insgesamt 94 Schülerinnen und Schüler. Die Oberstufen werden im Moment in Seengen besucht.

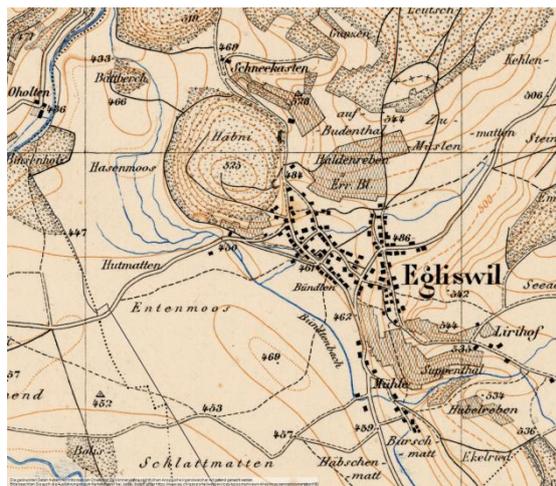
2.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Egliswil bestand bereits Mitte des 19. Jahrhunderts aus einer stattlichen Anzahl von Gebäuden, wie auf der Michaeliskarte 1840 zu sehen ist. Die Hauptverbindungen aus dem Dorf waren damals bereits die Strassen nach Seengen (Süden), Seon (Westen) und Ammerswil (Nordosten).

Auf der Siegfriedkarte von 1880 sind gegenüber der Michaeliskarte von 1840 keine markanten Änderungen im Siedlungsbild sichtbar. Anstelle der Hasenbergstrasse bildet nun die Seonerstrasse eine direktere Durchfahrt.

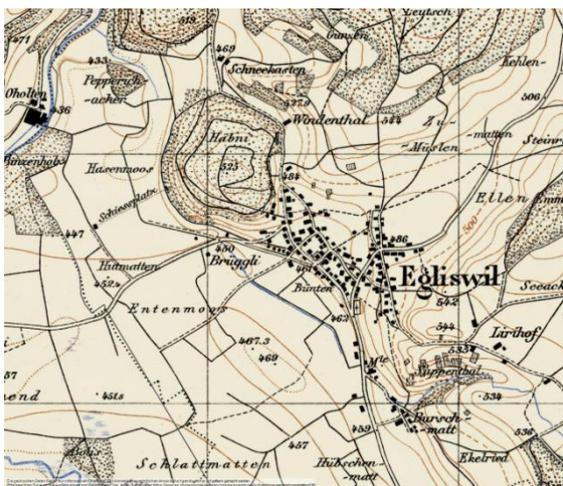


Michaeliskarte 1840

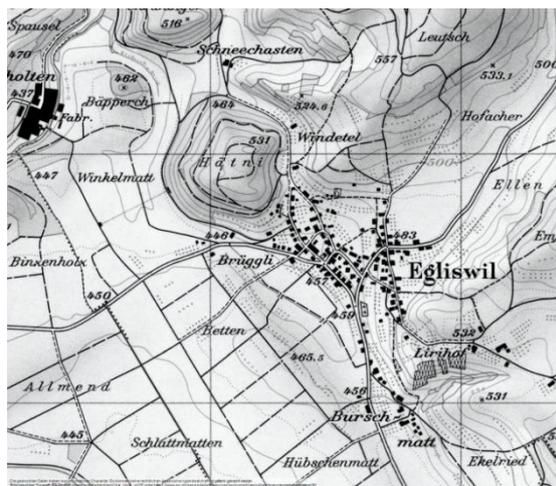


Siegfriedkarte 1880

Auch bis ins Jahr 1940 verändert sich das Siedlungsbild kaum. Auffallend hingegen ist das Verschwinden der grossen Rebflächen in der Gemeinde sowohl im Norden (Haldenreben) wie auch im Süden (Suppenthal, Hübelreben). Die Grösse der Siedlung bleibt auch im Jahr 1955 beinahe unverändert. In der Landeskarte sind neu aber weit verbreitete Obstgärten im und um das Siedlungsgebiet eingetragen.



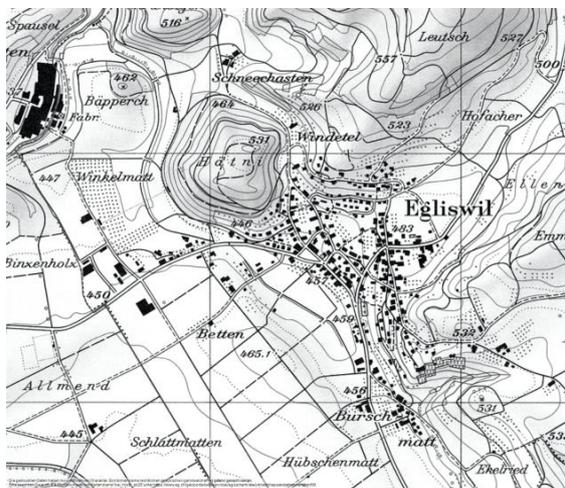
Siegfriedkarte 1940



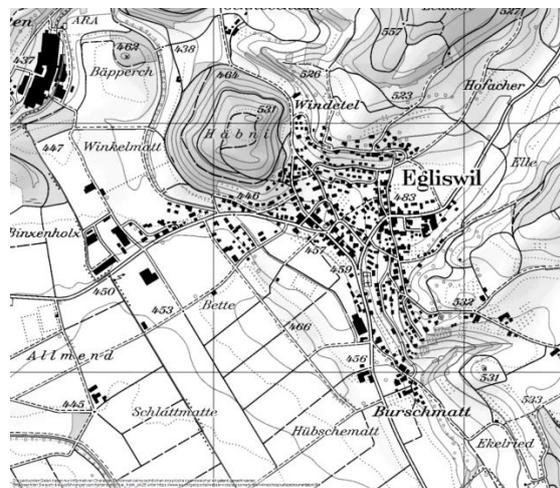
Landeskarte 1955

Die Grundstruktur der Siedlung bleibt auch in den folgenden Jahren gleich. Aber bis 1988 beginnen sich die Baulücken im Zentrum der Gemeinde zu füllen und im Norden und im Süden breitet sich das Siedlungsgebiet erstmals weiter aus. Zudem entstehen die ersten Gewerbebauten auf der Ebene entlang der Verbindungsstrasse nach Seon (vgl. Landeskarte 1988 Seite 4).

Bis ins Jahr 2012 füllen sich die reinen Wohnquartiere weiter auf und im Zentrum wird die Bebauung dichter. Weitere Bauten sind in der Lücke zwischen Industriegebiet und Dorfzentrum entstanden.



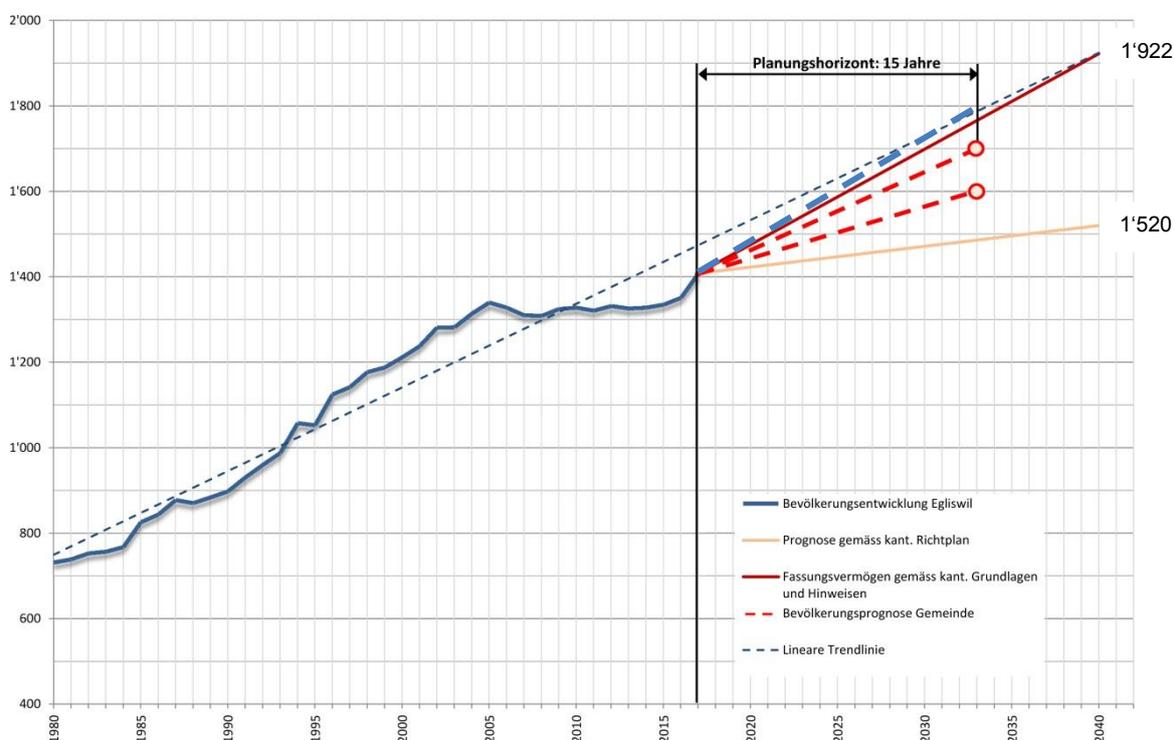
Landeskarte 1988



Landeskarte 2012

2.3 Statistische Grundlagen

A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen



Entwicklung Einwohnerzahl 1980 bis 2017, Bevölkerungsprognosen / -ziele

Die neueste kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 5. Juli 2016 mit einer Bevölkerung von 1'470 Einwohnern im Jahr 2029 und mit 1'520 Einwohnern im Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % im Zeitraum von 2012 (Bezugsjahr) bis 2040.

Das vom Kanton errechnete Fassungsvermögen der Bauzone gemäss Richtplan liegt mit 1'922 Personen deutlich über den Planungswerten für die Jahre 2029 (1'470 Personen) bzw. 2040 (1'520 Personen).

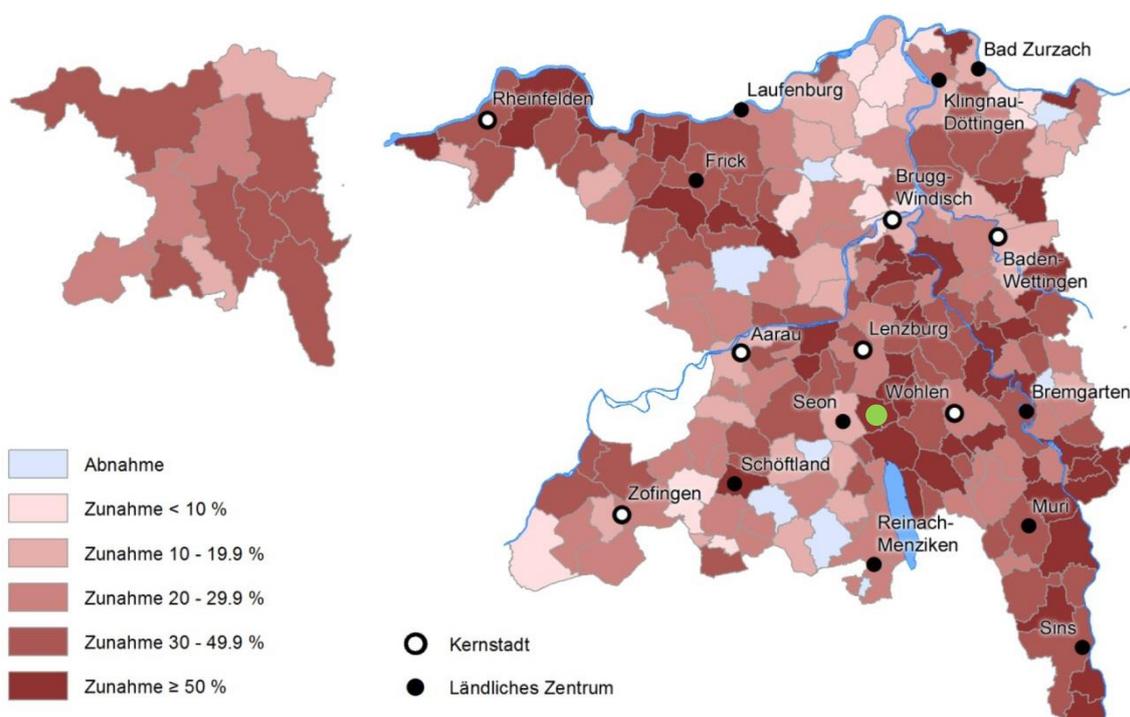
Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S1.2/2.1 zeigen die Gemeinden die Schritte auf, wie bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden: 40 E/ha in überbauten und 60 E/ha in unüberbauten Gebieten. Ausgehend von aktuell 1'408 Einwohnern per Ende 2017 ergibt sich folgendes Potenzial:

- 6.3 ha Wohn- und Mischzonenreserven ergeben „theoretisch“ zusätzliche 378 Einwohner (mit 60 E/ha), realistisch realisierbar erscheinen zusätzliche 250 Einwohner
- Erhöhung Einwohnerdichte in überbauten Gebieten von aktuell sehr niedrigen 32 E/ha um weitere 50 Einwohner (erste generelle Einschätzung; z.B. durch Nutzung bestehender Volumen, Innenverdichtung).

Die Gemeinde strebt nochmals ein Wachstum an und rechnet bis in 15 Jahren (2033) realistisch mit einem Anstieg auf rund 1'700 bis 1'750 Einwohner. Infolge aktuell in Planung befindlicher grösserer Bauvorhaben kann sich die Bevölkerungszahl aber auch stärker auf rund 1'800 Einwohner entwickeln. Aktuell in Planung befindliche Planungen / Bauvorhaben am „Hasenberg“ (70), im Oberdorf (30) und im „Hostet“ (120) können allein rund 220 zusätzliche Einwohner auslösen.

Die Bevölkerungszahl hat in Egliswil von 2000 bis 2016 um 11.1% zugenommen. Im Vergleich verzeichneten die Nachbargemeinden folgende Zunahmen: Seon 10.1%, Seengen 46.7%, Lenzburg 27.1%, Ammerswil 11.2%. Der Kanton Aargau wuchs in dieser Zeitspanne um 21.0%.

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2016 (siehe Grafik unten) zeigt, dass Egliswil in dieser Zeitspanne den Gemeinden mit den höchsten Wachstumsraten angehört.



Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2016 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden
(Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau)

B. Bevölkerung / Baustruktur / Steuerkraft

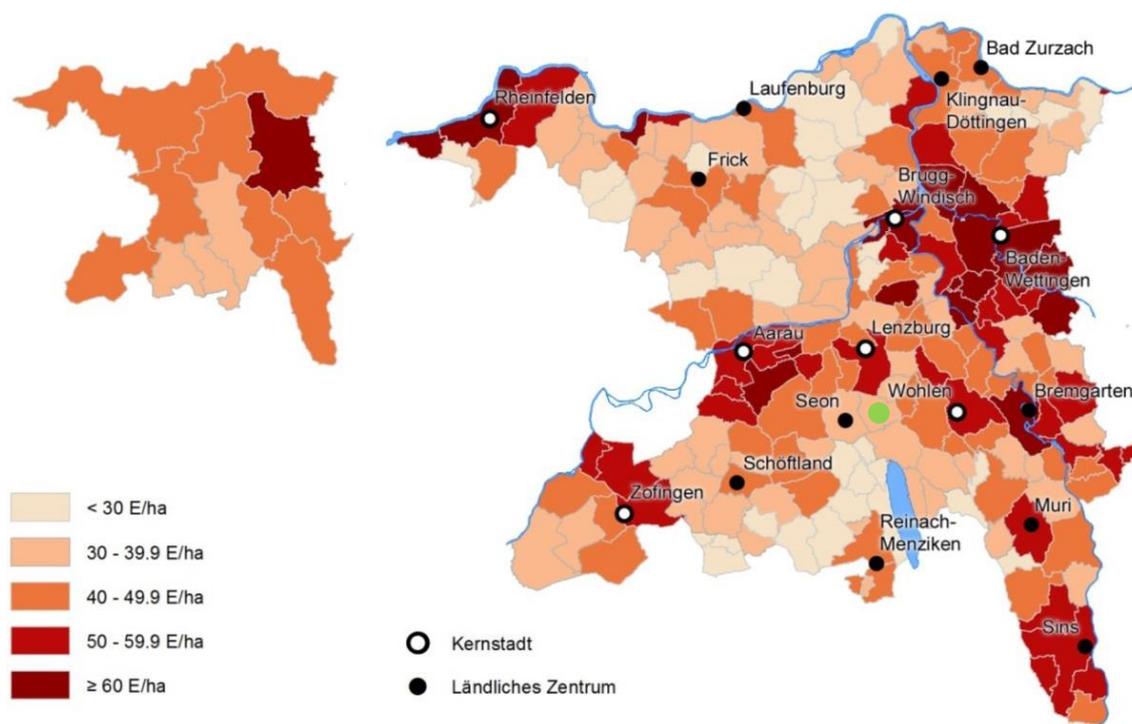
Fläche in ha	Bevölkerung am 31.12.2016			Wohnungsbestand 31.12.2015	Leerwohnungen 1.06.2017	Steuerkraft pro Einwohner 2016 Fr. 2'381
	Total	CH	Ausländer			
629	1'351	1'218	133	624	17	Fr. 2'381

Quelle: Statistik Aargau

Erkenntnisse

- Mit einer Fläche von 629 ha liegt Egliswil etwas über dem Mittelfeld von aktuell 213 Gemeinden im Kanton Aargau.
- Der Ausländeranteil ist in Egliswil mit 9.8% (2016) im Vergleich zu 24.5% im Kanton Aargau sehr tief.
- Der Anteil Einfamilienhäuser am gesamten Wohnungsbestand bewegt sich mit 45% deutlich über dem kantonalen Mittel von 33%.
- Die Steuerkraft pro Einwohner lag im Jahr 2016 mit rund Fr. 2'380.- knapp unter dem kantonalen Durchschnitt von rund Fr. 2'540.-.

C. Einwohnerdichten



Einwohnerdichten 2016 im regionalen Vergleich (E / ha in Wohn- und Mischzonen)

Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

Vergleich mit der Region und dem Kanton:

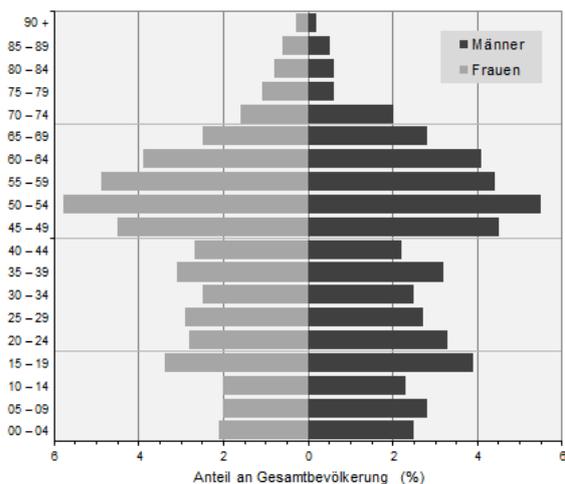
Egliswil	31.6 Einwohner / ha
Lenzburg Seetal	39.7 Einwohner / ha
Kanton Aargau	48.2 Einwohner / ha

Vergleich umliegenden Gemeinden:

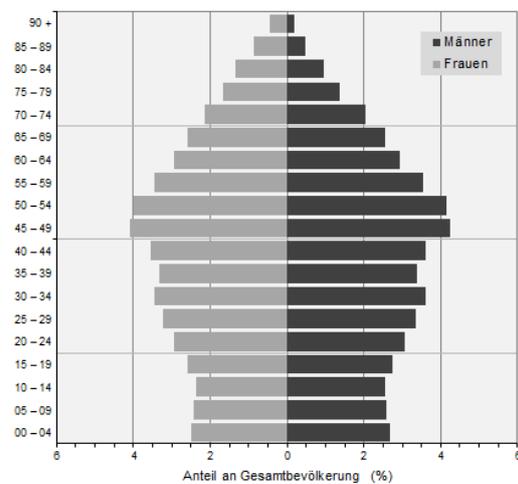
Seon	36.9 Einwohner / ha
Seengen	39.6 Einwohner / ha
Lenzburg	52.1 Einwohner / ha
Ammerswil	33.5 Einwohner / ha

Egliswil weist mit 31.6 Einwohnern / ha eine relativ tiefe Einwohnerdichte auf. Sie liegt deutlich tiefer als die gemäss Richtplan angestrebten 40 Einwohner / Hektare in ländlichen Entwicklungsräumen (gemäss Raumkonzept Aargau).

D. Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht



Gemeinde Eggliswil (Quelle: Statistik Aargau)



Kanton Aargau (Quelle: Statistik Aargau)

Die Altersstruktur der Gemeinde Eggliswil weicht in einzelnen Altersklassen von derjenigen der Aargauer Bevölkerung ab. Vor allem die Altersklassen zwischen 45 und 65 Jahren sowie zwischen 15 bis 19 Jahren sind im Vergleich zu den kantonalen Zahlen insgesamt deutlich stärker vertreten. Die älteren Altersklassen sind schon oder werden innerhalb des aktuellen Planungshorizontes von rund 15 Jahren das Pensionsalter erreichen. Auffallend ist im Gegensatz dazu der deutlich geringere Anteil der 30- bis 45-jährigen.

Gemäss den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom 5. Juli 2016 wird die Anzahl der über 65-jährigen bis ins Jahr 2029 überproportional ansteigen. Die Steigerung von 171 auf 390 Personen bedeutet ein Plus von 219 Personen resp. von 228 %.

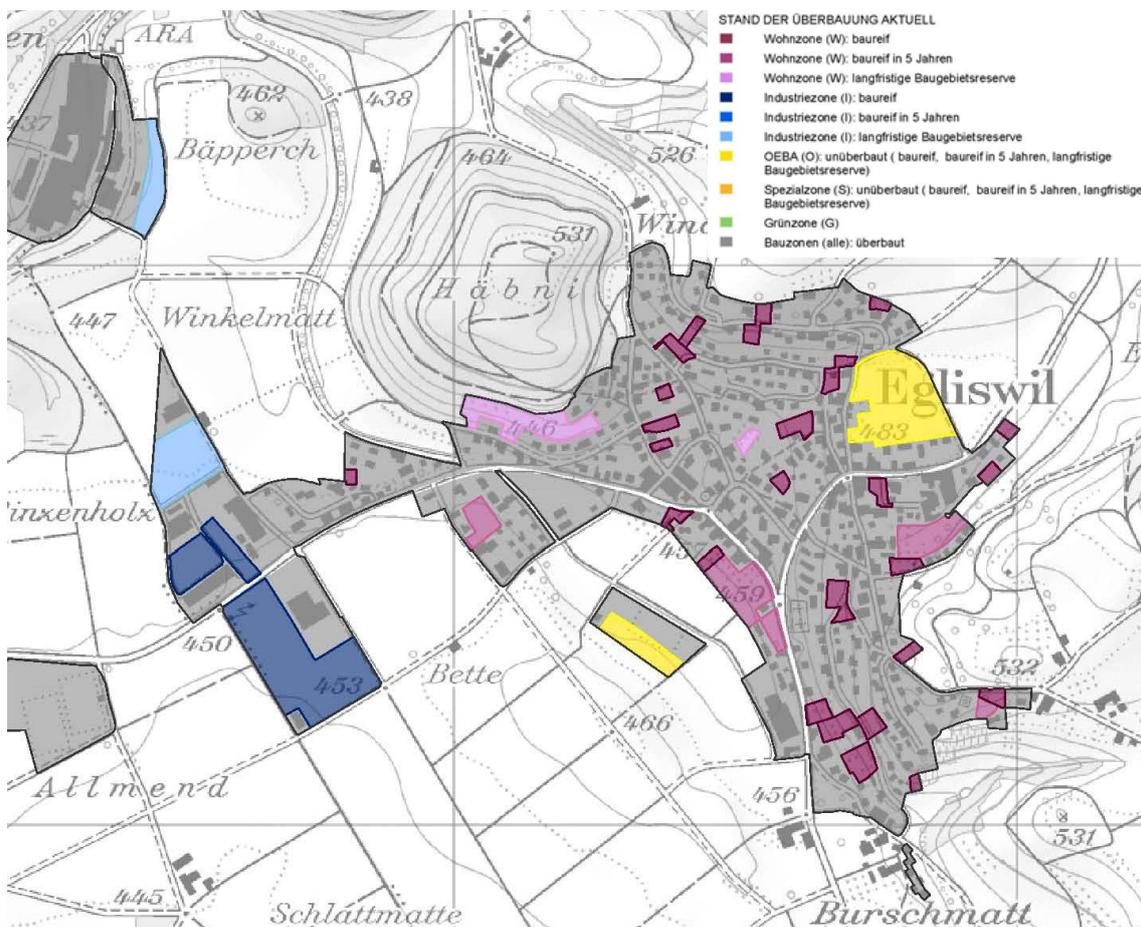
E. Arbeitsstätten / Beschäftigte: Entwicklung 2011 bis 2015

	2008 *		2011 **		2015 **	
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Sektor I	19	46	18	42	16	40
Sektor II	23	231	22	178	27	172
Sektor III	34	103	61	155	68	219
Total	76	380	101	375	111	431

Quelle: * Betriebszählung 2008

** Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)

Die Zahl der Arbeitsstätten und die Zahl der beschäftigten Personen haben von 2011 bis 2015 deutlich zugenommen. Dies vor allem wegen der starken Zunahme im 3. Sektor. Im Jahre 2015 waren 431 Personen in Eggliswil beschäftigt, was beinahe ein Drittel der Einwohnerzahl bedeutet. Für eine ländlich geprägte Gemeinde wie Eggliswil ist dies ein eher hoher Wert. Eggliswil verfügt zudem mit noch grossflächigem unüberbauten Industriegebiet über ungenutztes Potenzial für Arbeitsplätze.

F. Stand der Erschliessung 2016

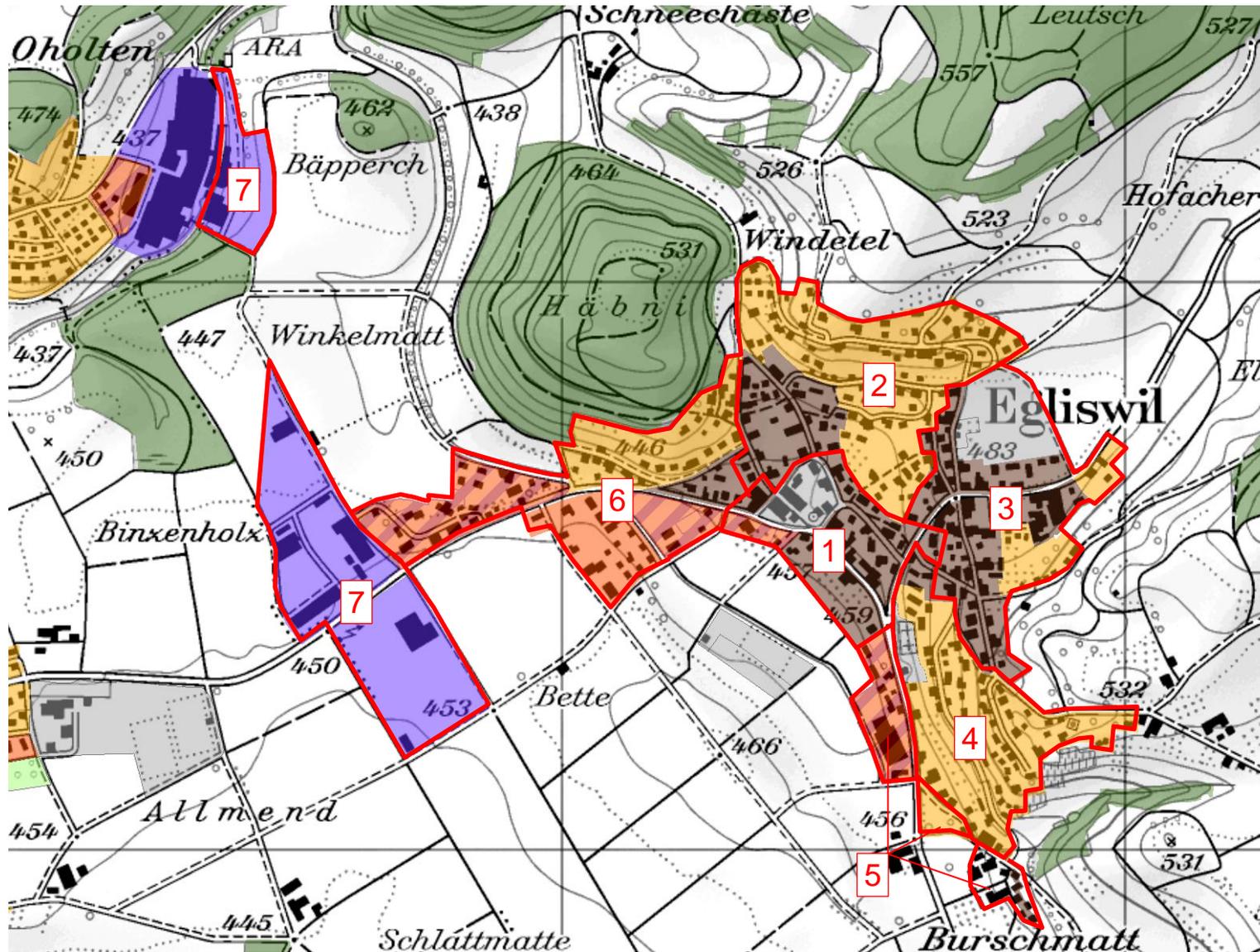
Die Gemeinde Egliswil verfügt gemäss Stand der Erschliessung 2016 über 6.3 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen, 6.1 unüberbaute Industriezone sowie 2.8 ha unüberbaute Zone für öffentlich Bauten und Anlagen. Dies ergibt ein Total von relativ grossen 15.2 ha unüberbauten Bauzonen. Vor allem in der Industriezone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind in den Randbereichen zusammenhängende grossflächige Reserven vorhanden. Auch für die Wohn- und Mischzonen besteht rein rechnerisch eine Überkapazität. Bis auf vereinzelte Flächen liegen diese aber innerhalb des kompakten Siedlungsgebietes.

Zonen zusammengefasst	überbaut	baureif	5 Jahre	langfristig	Total
Wohn- und Mischzonen	41.3	3.2	2.0	1.1	47.6
Industriezonen	6.3	4.2	0.0	1.9	12.4
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen	2.6	0.0	0.0	2.8	5.4
Grünzonen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	50.2	7.4	2.0	5.8	65.4

Bauzonenreserven nach Zonentypen	unüberbaut
Dorfzone D	1.5
Wohnzone W2	4.1
Wohnzone W3	0.3
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.4
Industriezone I	6.1
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.8
Total	15.2

2.4 Quartieranalyse

A. Einteilung Quartiere



B. Qualitäten, Defizite und Handlungsbedarf je Quartier

Dorfmitte / Unterdorf		1
plus		minus
Ortsbaulich prägende Altbebauung in / um Geviert der Zone OeBA und an Seenger- / Mitteldorfstrasse		Wird von relativ stark befahrener Seengerstrasse durchfahren (durchschnittlicher täglicher Verkehr rund 7'000 Fahrzeuge)
Als Zentrum (Kirche, Gemeindehaus, Schulhaus) erkennbar, Potenzial für Ergänzung / Ausbau		Nur vereinzelte Publikumsnutzungen, Dienstleistungen und Gewerbe
Attraktives Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypologien; ehemalige Bauernhäuser, Villen, Gemeindehaus, Kirche		Teilweise vernachlässigte Fusswege, entlang Seengerstrasse minimale Gehwege
Konzentrierte öffentliche Nutzungen mit Synergiepotenzial		
Ist aus einem Grossteil der Bauzonen zu Fuss in wenigen Gehminuten erreichbar		
Nähe zur Bushaltestelle Waageplatz		
Handlungsbedarf / Themen der Nutzungsplanungsrevision		
<i>Abgrenzung / Inhalte der Dorfkernzone (unter Einbezug ISOS / Nutzungspriorisierung)</i>		
<i>Umgang mit alter Baustruktur bei Bauvorhaben (Volumenerhalt, Baulücken)</i>		
<i>Bedarf öffentliche Nutzungen auf privaten Liegenschaften / Nutzung - Umgang mit Hertihof</i>		
<i>Qualitätssicherung für die 0.84 ha grosse Bauzonenreserve (am Baumgartenweg)</i>		

Oberwinkel / Holde		2
plus		minus
Ortsbaulich prägende Ringstruktur des alten Dorfteiles um Winkelstrasse / Häbnistrasse		Alt- und Neubauten laufen fliegend ineinander übe
Ruhige / weitgehend ausgezeichnete Wohnlagen am Hang (Südexposition)		Allzu vielfältige Gebäudetypologien (u.a. einzelne MFH, mehrheitlich EFH), zufälliges Nebeneinander
Nähe zu grossräumigen Naherholungsgebieten		Relativ enge Zufahrten über Winkelstrasse oder über Engalgasse (fehlende Adresse)
Handlungsbedarf / Themen der Nutzungsplanungsrevision		
<i>Umgang mit alter Baustruktur bei Bauvorhaben (Volumenerhalt, Baulücken)</i>		
<i>Bauen / Nachverdichten in weitgehend kleinteiliger Struktur und am Hang</i>		
<i>Genügend ausgebaute Zufahrten unter Wahrung Verkehrssicherheit / -beruhigung prüfen</i>		

Oberdorf		3
plus	minus	
Ortsbaulich prägende kreuzförmige Bebauungsanlage des alten Dorfteiles (Engelgasse / Engestrasse / Ammerswilerstrasse)	Oft ungenügende Qualitäten für Bauten in Dorfkernzone / unterschiedliche Typologien der Bauten am nordöstlichen Ortseingang	
Weitgehend ruhige und geschlossen wirkende Dachlandschaft	Fusswege; keine „offiziellen“ Querungen, Anbindung in Dorfmitte / Naherholungsräume	
Handlungsbedarf / Themen der Nutzungsplanungsrevision		
<i>Umgang mit alter Baustruktur bei Bauvorhaben (Volumenerhalt, Baulücken)</i>		
<i>Umgang mit ausserordentlich grossen 2.1 ha an unüberbauter Zone OeBA (Bedarf)</i>		
<i>Qualitätssicherung bei Überbauung 0.69 ha grosser Bauzonenreserve (Parzelle Nr. 518)</i>		

Eichholz / Rüti		4
plus	minus	
Ausgezeichnete Wohnlagen am Hang (Westexposition, Fernsicht)	Ansammlung optischer auffälliger, weitherum in Erscheinung tretender Bauten	
Nähe zu grossräumigen Naherholungsgebieten	Funktional und räumlich gegenüber Dorfmitte etwas „losgelöst“	
	„eingeklemmt“ wirkende Friedhofanlage	
	Lärm von Seengerstrasse wirkt störend	
Handlungsbedarf / Themen der Nutzungsplanungsrevision		
<i>Bauen / Nachverdichten an exponierten Lagen und am Hang</i>		
<i>Übergänge klären; in alte Dorfteile, gegenüber dem Kulturland, zur Ebene</i>		

Ortseingang Süd (Seengerstrasse)		5
plus	minus	
(Noch) vorhandene Ansätze, um dem Ort eine Adresse geben zu können (Fragmente alter Baugruppen, Bachdurchquerung)	Restflächenartige Ansammlung unterschiedlichster Schilder (WG-Brachfläche, W2-Dreieck, Mühlebezirk)	
	Funktional und räumlich gegenüber Dorfmitte getrennt	
	Wird von relativ stark befahrener Seengerstrasse durchfahren (durchschnittlicher täglicher Verkehr rund 7'000 Fahrzeuge)	
Handlungsbedarf / Themen der Nutzungsplanungsrevision		
<i>Übergänge klären / Adressbildung entwickeln</i>		
<i>Umgang mit Mühlebezirk / Würdigung analog der hohen Einstufung im ISOS</i>		
<i>Beachtung Hochwasserschutz</i>		

Orteingang West / Seonerstrasse		6
plus		minus
Landschaftlicher Bezug zu den rückwärtigen Hanglagen und dem offenen Kulturland		Nebeneinander stark divergierender baulicher Dichten / Schilder / Zonen, wenige gewerbliche Nutzungen in WG
(Teilweise) Nähe zu den Schulanlagen und den Bushaltestellen		Wird von relativ stark befahrener Seengerstrasse durchfahren (durchschnittlicher täglicher Verkehr rund 7'000 Fahrzeuge)
		Anbindung für Fussgänger primär längs K375
Handlungsbedarf / Themen der Nutzungsplanungsrevision		
<i>Übergänge klären zur offenen Landschaft / zum Waldrand und Gliederung Siedlungsgebiet</i>		
<i>Qualitätssicherung bei Überbauung 0.98 ha grosser Bauzonenreserve (oberhalb Hasenbergstrasse)</i>		

Industriezonen Schlattweg / Webereistrasse / Neumattweg		7
plus		minus
Vorhandene Arbeitsplätze im Dorf mit Potenzial für Ausbau / Diversifizierung		Grosser Flächenverbrauch, ungenutztes Potenzial für baulich intensive Nutzung
Hohes Potenzial für Ansiedlung neuer Betriebe; noch ausserordentlich hohe 6 ha Reserve		Lage in offenem Landschaftsraum / von weither einsehbar
Anbindung an den öffentlichen Verkehr; eigene Bushaltestelle		Anbindung für Fussgänger primär längs K375
Handlungsbedarf / Themen der Nutzungsplanungsrevision		
<i>Entwicklungspotenziale ungenutzter / unternutzter Gewerbe- und Industrieareale aktivieren, gesamthaft geplante Arealentwicklung unter Berücksichtigung der kommunalen / regionalen Bedürfnisse</i>		

3 Zielvorstellungen

3.1 Leitbild des Gemeinderates Egliswil (Amtsperiode 2014/17)

Dorf / Gemeinde

Der Gemeinderat spricht sich für die Beibehaltung und Stärkung der politischen Eigenständigkeit des Dorfes aus. Wo es sinnvoll erscheint, steht er einer Zusammenarbeit auf regionaler Ebene befürwortend gegenüber.

Finanzen

Erklärtes Ziel ist ein ausgeglichener kommunaler Finanzhaushalt. Der Gemeinderat strebt einen Steuerfuss an, der sich längerfristig dem Kantons- und dem Bezirksmittel annähert.

Freizeit / Kultur

Veranstaltungen im Dorf stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl unter der Bevölkerung. Der Gemeinderat fördert nach Möglichkeit Angebote für Jung und Alt.

Industrie / Gewerbe

Die Gemeinde soll für die ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe ein zuverlässiger Partner sein. Die Behörde unterstützt nach Möglichkeit die Erweiterung von bestehenden Unternehmen und die Ansiedlung von neuen Firmen.

Information / Kommunikation

Der Gemeinderat legt Wert auf eine offene Kommunikation auf allen Stufen. Er geht auf die Anliegen der Bevölkerung ein und gibt Stellungnahmen bzw. Informationen nachvollziehbar und verständlich ab.

Infrastruktur

Der Werterhalt von Gebäuden und Anlagen bzw. die Sicherung der Infrastruktur hat hohe Priorität. Dazu tragen u. a. auch gut funktionierende Eigenwirtschaftsbetriebe bei.

Ortsplanung

Der Gemeinderat will sich um eine hohe Wohnqualität bemühen. Ohne sich Neuerungen zu verschliessen, soll der ländliche Charakter des Dorfes so weit als möglich erhalten bleiben.

Schule

Der Gemeinderat setzt sich für den Erhalt der schulischen Grundversorgung im Dorf ein. Auch in Zukunft soll es möglich sein, dass Buben und Mädchen den Kindergarten und die Primarschule in der Gemeinde besuchen können

3.2 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen

H1 Erhaltung der Standortattraktivität als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen

Folgende Qualitäten heben heute und in Zukunft die Standortattraktivität von Egliswil als einer Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) besonders hervor:

- Sorgfältige Einbettung des gesamten Baugebietes in einer offenen und vielfältigen Kultur-, Natur- und Erholungslandschaft.
- Ausgewogener Nutzungsmix von ländlichem Wohnen, örtlichem Gewerbe (und Dienstleistungen / Läden) sowie stark verankerter landwirtschaftlicher Nutzung
- Gute Anbindung an die nahe gelegenen Regionalzentren Seon / Lenzburg und gute Erreichbarkeit aus / zu den grösseren Zentren in kantonalem (Baden / Brugg, Aarau) und schweizweitem (Basel, Bern, Luzern, Zürich) Umfeld.
- Dörfliche Baustruktur mit teils gut unterhaltener Bausubstanz und hoher Identität (Ortsbild von regionaler Bedeutung).
- Vorhandene öffentliche Infrastruktur der Schul- / Sportanlage und der Verwaltung sowie (noch) vorhandene Publikumsnutzungen wie Restaurant und Läden.

Die vorhandene Identität und Ausstrahlung soll durch gezielte Erhaltung und sorgfältige Entwicklung der dörflichen Strukturen bestehen bleiben und gestärkt werden.

Vom gesamten Siedlungsgebiet sollen möglichst direkte und sichere Verbindungen zu den Naherholungsräumen und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs angeboten werden.

H2 Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert

Die Gemeinde Egliswil verzeichnet per 31. Dezember 2017 1'408 Einwohner. Die kantonale Prognose rechnet mit 1'520 Einwohner bis in Jahr 2040 (plus 14% bezogen auf den Zeitraum 2012 bis 2040). Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf rund 1'700 bis 1'750 Einwohner und Einwohnerinnen innerhalb des nächsten Planungshorizonts von rund 15 Jahren ergibt sich aus der Tendenz der Prognosen, ist möglich und wird als noch massvoll erachtet.

Grundsätzlich verfügt Egliswil mit rund 6.3 ha unüberbauter Wohn- und Mischzonen über genügend Baulandreserven, um für zusätzliche rund 250 oder auch mehr Einwohner Wohnraum zu schaffen. Aktuell in Planung befindliche Planungen / Bauvorhaben am „Hasenberg“ (70), im Oberdorf (30) und im „Hostet“ (120) können allein rund 220 zusätzliche Einwohner auslösen. Da ein Teil der Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen und die vorhandene Einwohnerdichte in den überbauten Bauzonen relativ tief ist, muss auch eine angemessene Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt werden (Nutzung leerstehender Volumen, Nachverdichtung und Ersatzneubauten in überbauten Gebieten). Den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung muss Rechnung getragen werden, gleichzeitig soll aber auch höchstens eine der jeweiligen Umgebung angepasste und angemessene Dichte der Bebauung möglich sein.

Die vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinde, wie z.B. die Werkleitungen, die Grösse der Verwaltung und das Angebot der Schulbauten, vermögen das Bevölkerungswachstum auf 1'700 bis 1750 Einwohner ohne zusätzliche Investitionen aufzunehmen. Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist auf 1'800 Einwohner ausgelegt.

Um unterschiedliche Wohnbauformen zu sichern, sind wenigstens bei der Überbauung grösserer zusammenhängender Flächen Gebäudetypologien mit einem Wohnungsangebot für unterschiedliche Altersstrukturen vorzusehen.

H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grossflächigem Industrie- und Gewerbegebiet

Für das ortsansässige und im Dorf verankerte Gewerbe sollen die vorhandenen Standorte gesichert und / oder geeignete Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden.

Die bestehenden grossflächigen Gewerbe- und Industriezonen sollen bestmöglich genutzt werden, wobei ein differenziertes Abwägen bezüglich Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Nutzungen und Raum für lokales und regionales Gewerbe nötig ist. Grossmassstäbliche Strukturen sollen durch eine gute Einpassung in den Landschaftsraum aufgefangen werden. Zu verhindern sind unerwünschte Auswirkungen durch übermässige Immissionen wie Lärm, Verkehr usw.

Ein möglichst breiter Nutzungsmix mit verschiedenen kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und auch überregionalen Betrieben ist anzustreben.

H4 Qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung und Abstimmung auf den Verkehr

Für die weitere Siedlungsentwicklung ist eine typologisch sorgfältige Integration der Bauten und Anlagen in den jeweiligen örtlichen Kontext mit angemessenen Qualitäten sicherzustellen. Kulturgeschichtlich bedeutsame Baustrukturen sowie ortsbaulich wertvolle Gebäudevolumen sind bestmöglich zu erhalten und es ist für deren qualitätsvolle Entwicklung zu sorgen. Im Speziellen sind auch der Charakter und die Massstäblichkeit der Einfamilienhaus-Quartiere im Grundsatz zu erhalten. Die gewerblich genutzten Areale sollen möglichst sanft in die vorhandenen Strukturen und in die Landschaft integriert werden.

Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Verdichtung ist eine differenzierte Betrachtung nötig:

- Nutzung bestehender Volumen in den alten Dorfteilen unter Beachtung der situationsgerechten Qualitäten.
- Nachverdichtung in den reinen Wohnquartieren (in kleinteiliger, gewachsener Struktur primär zur Steigerung der Einwohnerzahl und für zeitgemässen Wohnkomfort, nicht allein zur Vergrösserung der Volumen).

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist dem selbstbestimmten Wohnen nach der ‚Familien-Wohnphase‘ in attraktiver Umgebung (ab ca. 60 Jahren) die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. An zentrumsnahen oder gut zugänglichen Lagen sind Voraussetzungen zu schaffen, die attraktive Mietwohnungen für das Wohnen im Alter begünstigen und die nach Bedarf die Ergänzung mit einem Pflegeangebot erlauben.

Die Langsamverkehrsachsen (Fuss- und Radwege) sind durchgehend, attraktiv und sicher zu gestalten und Linienführungen gegebenenfalls anzupassen und aufzuwerten.

Das Umfeld der Schulanlage ist möglichst vom Durchgangsverkehr zu schützen.

Die Erhaltung und Stärkung einer attraktiven Dorfmitte mit Publikumsnutzungen wie Restaurants, Läden und dgl. ist anzustreben.

H5 Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes

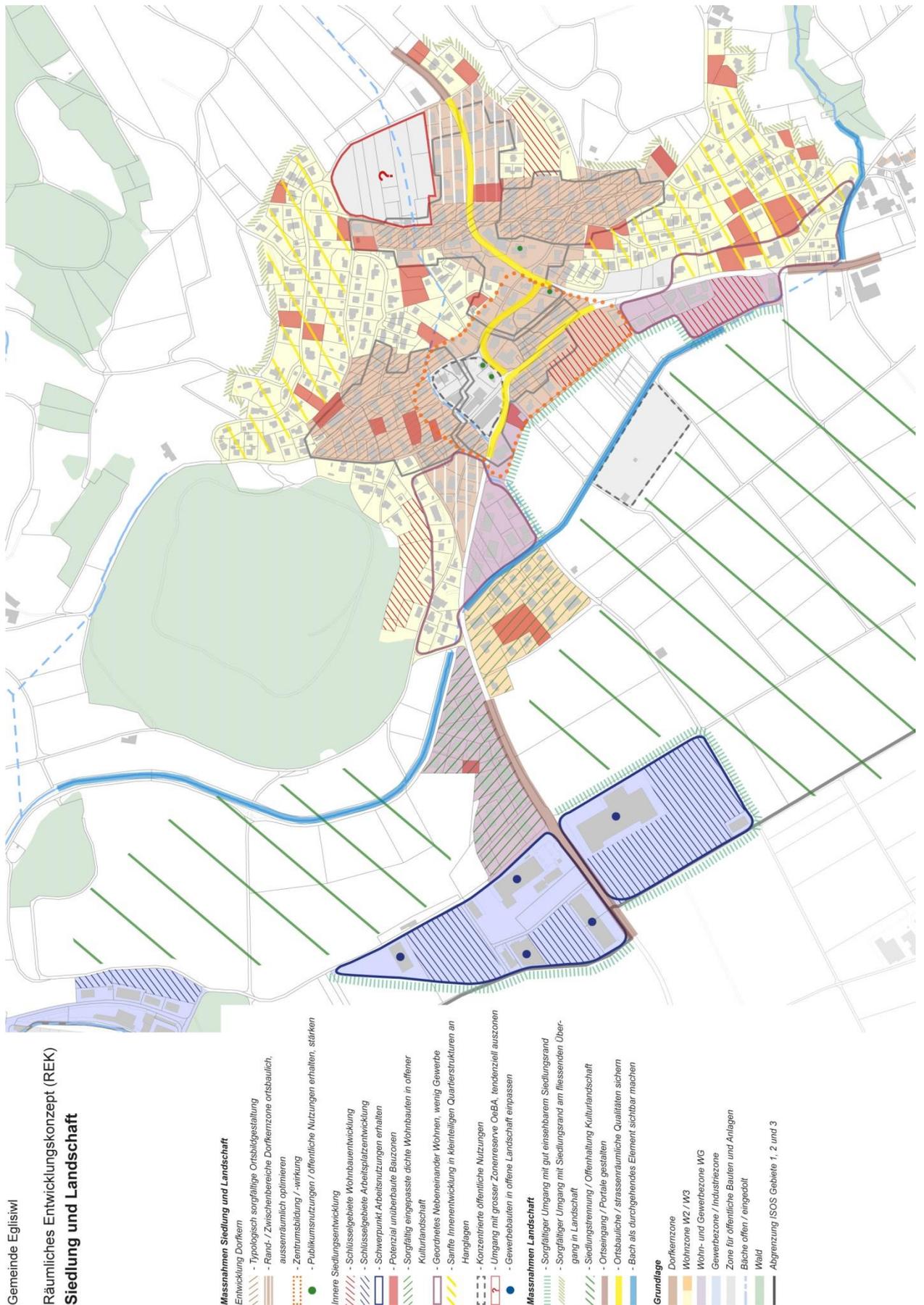
In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft). Diese erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

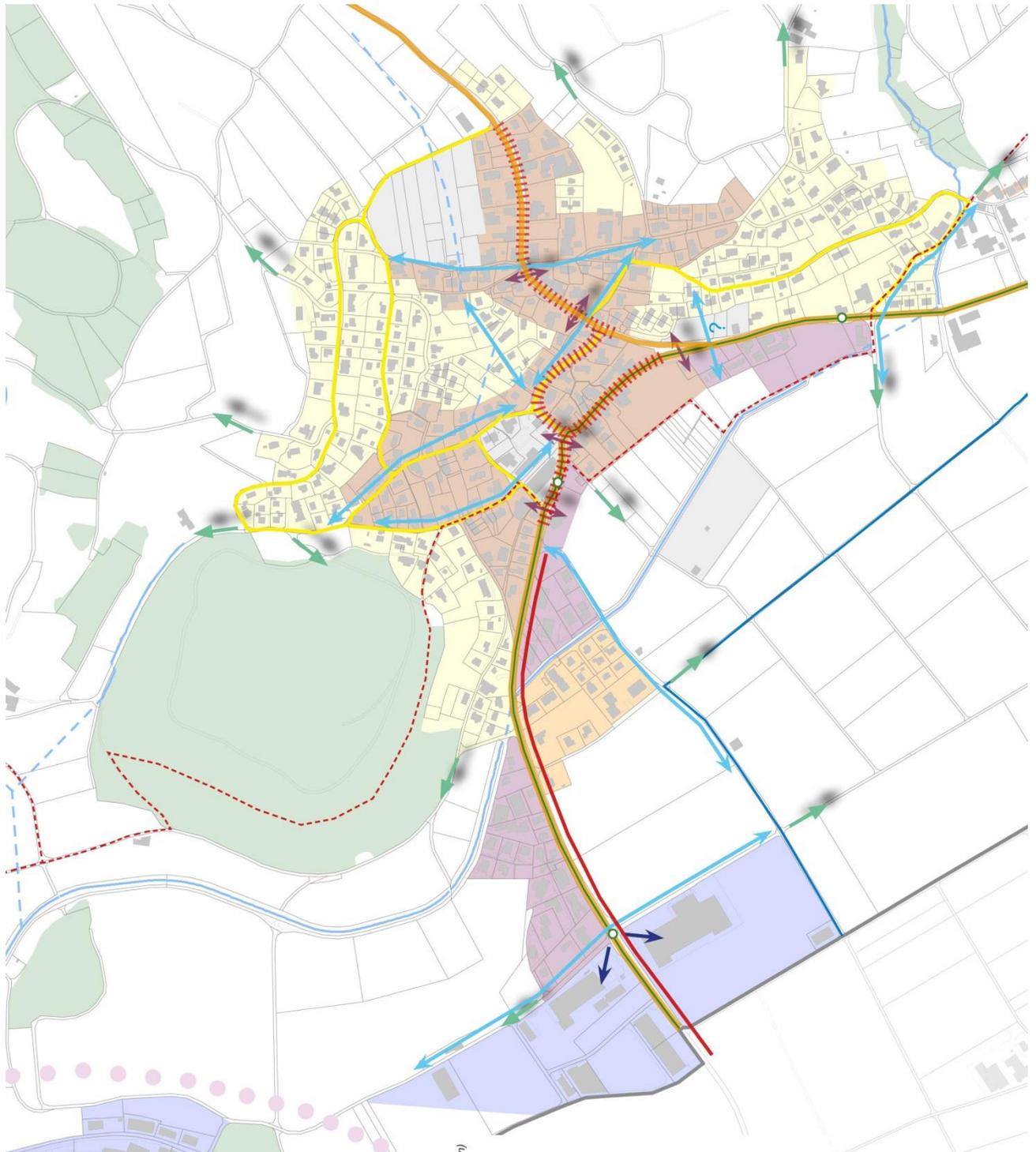
- Erhaltung des Kulturlandes vorab für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.

- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.
- Bedeutende Natur- und Landschaftselemente sollen erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Die Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente ist sicherzustellen, soweit möglich auch in der weitgehend offenen Kulturlandschaft und im Siedlungsgebiet.
- Ökologische und landschaftliche Qualitäten des Kulturlandes sollen, unter Abstimmung auf die Nutzung, erhalten und wo möglich entwickelt werden. Bestehende landschaftsgestaltende Elemente (z.B. Bachläufe, Hochstammbäume, Hecken, etc.) sollen möglichst erhalten und gepflegt werden.

Das die Siedlungsgebiete umgebende Kulturland sowie der Wald weisen eine hohe Erholungsqualität auf. Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet anzubinden. Insbesondere sind die Wander- und Fahrradwegnetze auch an die Nachbargemeinden anzubinden und zu signalisieren.

3.3 Räumliches Entwicklungskonzept





Gemeinde Eggliswil
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
Verkehr und Immissionen

- Massnahmen Verkehr und Immissionen**
- Wichtige siedlungsinterne Fusswege
 - Wichtige Übergänge Fussgänger (Fussgängerstreifen)
 - Ungerade Fusswege entlang Kantonsstrasse
 - Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
 - Hauptzufahrt Erschliessung Wohnquartiere
 - Hauptzufahrt Arbeitsplatzquartiere
 - Anbindung Naherholung
- Grundlagen**
- Dorfkernezone
 - Wohnzone W2 / W3
 - Wohn- und Gewerbezone WG
 - Gewerbezone / Industriezone
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Bäche offen / eingedolt
 - Wald
 - Ost-Umfahrung Seor (Vorientierung)
 - Verbindungsstrasse
 - Buslinie mit Haltestelle
 - Wanderweg
 - Kantonale Radroute

3.4 Übersicht der Massnahmen

<i>H1 Erhaltung der Standortattraktivität als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Sorgfältige Umgang mit Bauvorhaben in Dorfkernzone; aufzeigen gebäudetypologischer / architektonischer Merkmale, aussenräumlicher Qualitäten	<i>Dorfkernzone zielgerichtet formulieren; ev. örtlich differenzieren</i>
Bauinventar kantonale Denkmalpflege aktualisieren, Interessenabwägung Unterschutzstellung Ja / Nein	<i>Kontaktaufnahme mit kant. Denkmalpflege, Begleitung Inventarisierung / Umsetzung mittels Unterschutzstellung</i>
Natur- / Kulturlandschaft sowie Naherholungsgebiete erhalten, wo nötig entwickeln und aufwerten	<i>Inventarisierung / Unterschutzstellung prägendster Elemente; Interessenabwägung zwischen Nutzung / Schutz / Aufwertung</i>
Grobkonzept Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<i>Nutzungsverteilung / -bedarf, Umgang mit grosser Reserve im Oberdorf</i>

<i>H2 Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Einwohnerpotenzial in überbauten und unüberbauten Bauzonen quantifizieren	<i>Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG als Basis für Planungsbericht</i>
Um- / Aufzonungen, die zusätzliche Einwohner generieren, prüfen	<i>Basis für Entwurf Bauzonenplan</i>
Unüberbautes Bauland verfügbar machen	<i>Verfügbarkeit v.a. bei fehlendem Angebot klären, Eigentümer kontaktieren</i>
Bauliche Verdichtung differenziert betrachten, wo welche Dichte; Restriktionen / Anreize prüfen	<i>Grundlagenpapier / BNO</i>
Grundmasse BNO überprüfen; Höhen, Abstände, Ausnutzung	<i>Analyse Masse / Umsetzung in BNO; Überführung in harmonisiertes Bau-recht</i>

<i>H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grossflächigem Industrie- und Gewerbegebiet</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Unüberbautes Bauland in Gewerbe- / Industriezone verfügbar machen	<i>Verfügbarkeit klären, Eigentümer kontaktieren</i>
Standorte bestehender Gewerbe untersuchen / Bedarf und Entwicklungsmöglichkeiten abklären	<i>In Bauzonenplan / BNO geeignete Zonen / Bestimmungen festlegen</i>
Standorte, Grösse und Verteilung von Publikums- und Verkaufsnutzungen untersuchen und festlegen	<i>Bestimmungen BNO bedarfsgerecht formulieren mit der nötigen Flexibilität</i>
Ermöglichung Arbeitsnutzungen in reinen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Dorfkernzone	<i>Differenzierte, situationsbezogene Bestimmungen in BNO</i>

<i>H4 Qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung und Abstimmung auf den Verkehr</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Möglichkeiten zur qualitätsvollen / sorgfältigen Nachverdichtung aufzeigen	<i>Handlungsprogramm Innenentwicklung erarbeiten (Richtplanauftrag)</i>
Aussenraumgestaltung bei privaten Bauvorhaben mehr Gewicht geben	<i>Konkretisierung BNO bzgl. Terrain / Bepflanzung / Ausstattung</i>
Planungen über kleinteilige Parzellenstrukturen hinweg anregen	<i>Gesetzliche Grundlage in BNO, Qualitätssicherung</i>
Gesamtheitliche Betrachtung aller Verkehrsfragen; Erschliessung motorisierter Verkehr, Radverkehr, Fussverkehr, öffentlicher Verkehr, Verkehrsberuhigungen usw.	<i>Erarbeitung Kommunalen Gesamtplan Verkehr prüfen, allenfalls auf wichtigste verkehrsplanerische Fragen beschränken</i>

<i>H5 Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Angestammten Bauernbetrieben Handlungsspielraum geben	<i>In Landschaftsschutzzone ‚Siedlungseier‘ ausscheiden</i>
Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes	<i>Umsetzung gemäss zwingenden übergeordneten Vorgaben, Handlungsspielräume entsprechend Entwicklungszielen nutzen</i>
Prägende Natur- und Landschaftselemente (Hecken, markante Einzelbäume, Naturschutzzonen, topographische Besonderheiten) erhalten, wo möglich entwickeln / aufwerten	<i>Inventar-Aufnahmen, Priorisierung vornehmen, Schutz- und Pflegemassnahmen, in Einklang mit den ‚freiwilligen‘ ökologischen Massnahmen der Landwirtschaft bringen</i>