



# Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



*Aktualisiert für 2. abschliessende Vorprüfung*

*Stand: 28. Oktober 2025 / Anpassungen aus Entwurf abschliessender Vorprüfungsbericht*

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Egliswil  
Mitteldorfstrasse 3  
5704 Egliswil

**Auftragnehmer**

**arcoplan klg**  
Limmatauweg 9  
5408 Ennetbaden

## Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Pascal Duppich, Raumplaner
- Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA
- Judith Büchel, MSc Geografie
- Sarah Lauener, BsC FHO in Landschaftsarchitektur

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	1
1.3	Anlass zur Revision der Nutzungsplanung	1
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung</b>	<b>3</b>
2.1	Ortsplanungskommission	3
2.2	Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung	3
2.3	Ablauf der Planung / Terminprogramm	4
<b>3</b>	<b>Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen</b>	<b>6</b>
3.1	Statistische Grundlagen	6
3.1.1	Bevölkerung (Einwohnerdichte, Ausländeranteil, Steuerkraft)	6
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung	6
3.1.3	Stand der Erschliessung	6
3.1.4	Beschäftigte und Arbeitsplätze	6
3.1.5	Altersstruktur	6
3.2	Übergeordnete Grundlagen	7
3.2.1	Kantonale Grundlagen / Richtplan Aargau	7
3.2.2	Räumliches Entwicklungskonzept 2020 / REK LLS	8
3.3	Kommunale Grundlagen	10
3.3.1	Räumliches Entwicklungskonzept (REK Egliswil)	10
3.3.2	Grundlagen Verkehr	13
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>17</b>
4.1	Dorfzone und Objektschutz Gebäude	17
4.1.1	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS	17
4.1.2	Herleitung Erhaltungs- und Entwicklungsziele	20
4.1.3	Übergeordnete Erhaltungs- und Entwicklungsziele	27
4.1.4	Objektschutz / Umsetzung Bauinventar	28
4.1.5	ICOMOS / Historische Gärten	30
4.2	Innenentwicklung	31
4.2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches	31
4.2.2	Quantitative Ermittlung der Nutzungsreserven	32
4.3	BNO: Altrechtliche Bestimmungen / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen	37
4.3.1	Allgemeine Hinweise	37
4.3.2	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Egliswil	38
<b>5</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>43</b>
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung	43
5.2	Bauzonenplan	44
5.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime	44
5.2.2	Änderungen Bauzonenplan	46
5.2.3	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	50
5.3	Bau- und Nutzungsordnung	57
5.3.1	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	57

5.3.2	Rechtliche Umsetzung; quantitative Siedlungsentwicklung	65
5.3.3	Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung	65
5.3.4	Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlungs- und Verkehr	66
5.4	Spezialthemen	67
5.4.1	Hochwasserschutz	67
5.4.2	Gewässerräume	70
5.5	Kulturlandplan	78
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	78
5.5.2	Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	78
5.5.3	Schutzzonen und -objekte	79
<b>6</b>	<b>Ergebnisse der Planung</b>	<b>81</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung	81
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	81
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	84
6.4	Beschluss / Genehmigung	84

## Anhänge

- A1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK Egliswil), 01. Oktober 2018
- A2 Vollzugshilfen für Solaranlagen, 07. Dezember 2020 / [4. Januar 2023](#)

## Beilagen

- B1 Inventar Natur, Landschaft und Kultur ([auf Gemeindeverwaltung einsehbar](#))  
Aufnahmen Sommer 2020; Objektliste entspricht Anhang BNO
- B2 Bauinventar Gemeinde Egliswil ([auf Gemeindeverwaltung einsehbar](#))  
Aktualisierung 2020; Bearbeitung: Kantonale Denkmalpflege
- B3 Verkehrspläne  
Fussverkehr (FV)  
Radverkehr (RV)  
Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- B4 Themenpläne A3  
Bauzonenreserveplan  
Änderungsplan  
Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), (1:12'000)  
Ortsbildtypische Bauten  
Herleitung Höhenmasse (1:250)

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Egliswil. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

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 dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument, das über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung informiert.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand [1. Juli 2022](#)). Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

<sup>1</sup> Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

<sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

## 1.2 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision geht von folgenden rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus:

Planungsinstrumente	Beschluss EGV <sup>1)</sup>	Genehmigung Kanton <sup>2)</sup>
Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 / Bau- und Nutzungsordnung	19. Mai 1995	17. Dezember 1996

<sup>1)</sup> Einwohnergemeindeversammlung, <sup>2)</sup> Grosser Rat.

Seit 1996 wurden keine Teiländerungen mehr vorgenommen. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde somit vor mehr als 15 Jahren rechtskräftig, womit der vorgegebene Planungshorizont gemäss Art. 15 RPG deutlich überschritten ist.

## 1.3 Anlass zur Revision der Nutzungsplanung

Die im Abschnitt 1.2 aufgeführten Planungsinstrumente der Gemeinde Egliswil sind rund 25 Jahre alt. Sie beruhen auf seit längerem nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen (z.B. kantonales Baugesetz, Allgemeine Bauverordnung). Zudem haben sich diverse übergeordnete raumplanerische Vorgaben erheblich verändert. Sie wurden seit den 90er Jahren mehrfach revidiert (z.B. eidgenössisches Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan). Die

wichtigsten aktuellen übergeordneten Grundlagen, welche für die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand [1. Januar 2022](#))
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand [27. Februar 2023](#))
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplan-Gesamtkarte / Richtplankarte mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau.

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Egliswil integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Breiten der Gewässerräume müssen in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: §§ 28a bis 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision folgende Hauptthemen:

- Dorfzentrumsentwicklung (einem ländlichen Entwicklungsraum gerecht werdende Nutzungsintensität, allgemein zugänglicher Aussenraum, Anbindung der Quartiere).
- Ortsbildgestaltung / Ortsbildentwicklung; Qualitäten / Typologien der Bauten in den einzelnen Dorfteilen sowie Gestaltung der Strassen- und Hofräume.
- Innere Siedlungsentwicklung; Betrachtung bzgl. Verdichtung und Nutzung von Baulücken im gesamten Baugebiet.
- Qualitative Aspekte Siedlungsgestaltung; z.B. Gestaltung Bauten und Dachlandschaft, Umgebungs- / Terraingestaltung, Natur im Siedlungsraum, standortheimische Bepflanzung.
- Behandlung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr.
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.
- Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer von rund 25 Jahren seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Die verschiedenen Analysen bis hin zur Ermittlung des Handlungsbedarfs sowie die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen sind im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK Egliswil) zusammengestellt. Basierend auf den übergeordneten Grundlagen und dem REK Egliswil wurden anschliessend die Themenschwerpunkte für diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung definiert und vertieft bearbeitet. Anschliessend konnten die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst werden.

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Ortsplanungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat folgende Ortsplanungskommission ein:

Mitglied	Funktion	Bemerkungen
Voegeli Ueli	Gemeindeammann (Präsident)	Ressorts: Finanzen / Steuern, Bildung, Regional- und Ortsplanung
Dössegger Gaby	Vizeammann	Ressorts: Hochbau, Liegenschaften, Forst und Jagd
Keller Romeo	Gemeinderat	Ressorts: Strassen, Verkehr, Entsorgung, Feuerwehr
Negro Müller Nadia	Gemeinderätin	Ressorts: Sozialwesen, Vereine
Rösch Björn	Gemeinderat	Ressorts: Natur / Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Gewässer
Grundmann Markus	Mitglied Planungskommission	Architekt
Häusermann Bruno	Mitglied Planungskommission	Geomatiktechniker
Santini Roland	Mitglied Planungskommission	Architekt
Thut Thomas	Mitglied Planungskommission	Landschaftskommission
Siegrist Sabrina	Gemeindeschreiberin	Ab anfangs 2021
Jäggi Rolf	Gemeindeammann	Bis Ende 2019
Scheidegger Patrik	Mitglied Planungskommission	Bis Mai 2020
Weber Peter	Gemeindeschreiber	Bis Ende 2020

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen.

### 2.2 Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung

In der Ortsplanungskommission sind der gesamte Gemeinderat und der Gemeindeschreiber bzw. die Gemeindeschreiberin vertreten. Zudem wählte der Gemeinderat zusätzliche Vertreter aus der Bevölkerung in die Ortsplanungskommission, welche in verschiedenen Quartieren wohnen und unterschiedlichste Interessen abdecken (Bauen, Gewerbe, Natur, Landschaft). Damit ist die Koordination zwischen der Ortsplanungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat stets und gut gewährleistet.

Wie aus dem Ablauf im Abschnitt 2.3 ersichtlich ist, sind im Rahmen des Mitwirkungs- und des Einwendungsverfahrens je eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können allenfalls anstelle eines Informationsanlasses Auskunftsabende zweckmässig sein.

Soweit einzelne oder eine Gruppe von Eigentümern bzw. Nutzern von besonderen Schutz- oder Planungsmassnahmen besonders betroffen sind, sollen diese an themenspezifischen Anlässen informiert werden (z.B. schützenswerte Bauten, Naturobjekte).

Die Nachbargemeinden und die Kerngruppe Regionalplanung Lebensraum Lenzburg Seetal **wurden** im Rahmen der Mitwirkung zur Stellungnahme eingeladen. Damit wird die regionale Abstimmung gewährleistet, welche im kantonalen Baugesetz gefordert ist.

Bereits in einer frühen Phase fand am 20. November 2017 ein öffentlicher Ziel-Workshop statt, in welchem die Bedürfnisse und Anliegen aus der interessierten Bevölkerung abgeholt wurden.

<b>Standortattraktivität / Identitäten</b>		
Worin unterscheidet sich Egliswil von anderen Gemeinden? Welches sind die wichtigsten Identitätsmerkmale von Egliswil? Was veranlasst Bewohner, in Egliswil zu wohnen? Welche funktionale Rolle hat Egliswil in der Region und im weiteren Umfeld? Welche infrastrukturellen Aufgaben können in Egliswil abgedeckt / angeboten werden?		
<b>Siedlung</b>		
Welches sind die besonderen Qualitätsmerkmale im Siedlungsgebiet? Hat bzw. braucht Egliswil ein Dorfzentrum? Besteht ein Bedarf nach Läden, Restaurants, Bank etc. im Dorf als Begegnungsort? Ist die Bevölkerungsstruktur „ausgewogen“ (Alter, soziale Durchmischung, Ausländer)? Sollen unterschiedliche Wohnbauformen ermöglicht werden (wegen grossem EFH-Anteil)? Sind die Arbeitsplätze im Dorf zu erhalten / zu attraktivieren / aufzuwerten? Wie ist Wahrnehmung bezüglich den Immissionen Lärm und Verkehr? Welche Grundausrichtung in der Entwicklung wird angestrebt: Langsam / massvoll - kontinuierlich / stark wachsend?		
<b>Verkehr</b>		
Besteht eine genügende Anbindung für den motorisierten Verkehr? Leidet die Gemeinde unter dem Durchgangsverkehr? Besteht eine genügende Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr? Ist das Verkehrsangebot für Velo, Fussgänger genügend attraktiv und sicher? Wie ist die Einschätzung bezüglich Modal Split (Anteil OeV / LV) am gesamten Verkehr? Sind kombinierte Mobilität / Park&Ride / Reduktion Parkfelder Themen?		
<b>Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung</b>		
Welches sind die prägende Natur- und Landschaftselemente? Wie werden diese wahrgenommen? Wie werden die Erholungs- / Freizeitmöglichkeiten eingeschätzt? Bedeutung und Wahrnehmung der Landwirtschaft in Egliswil?		
<p><b>Übergeordnete raumplanerische Grundlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Egliswil liegt im ländlichen Entwicklungsraum</li> <li>◆ Egliswil hat ein Ortsbild von regionaler Bedeutung</li> <li>◆ Egliswil hat verschiedene Landschaften von kantonaler Bedeutung</li> </ul> <p><b>Vertiefte Auseinandersetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Entwicklung nach Innen als Chance / Verdichten als «Gefahr»</li> <li>◆ Entwicklung im erhaltenswerten Ortsbild / im offenen Kulturland</li> </ul> <p><small>Genève: Egliswil, Revision: Neuaufstellung und Richtlinie   wroplan - Evolutions / 08/11/2017</small></p>		

In die Revisionsarbeiten floss auch das Anliegen der im Sommer 2019 eingereichten kommunalen Volksinitiative ein. Die Initiative unterschrieben 190 von damals 1059 Stimmbürgern. Darin wird gefordert, in der Dorfkernzone eine Begrenzung der Firsthöhe von 15.8 m auf 12.8 m vorzunehmen. Anstelle der Abänderung eines einzelnen Masses kann so die Überprüfung und all-fällige Anpassung im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erfolgen.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK Egliswil) die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt. Zudem wurden die baulichen und umgebungsgestalterischen Qualitäten anhand von Beispielen diskutiert.

Bereits während der Beratung der neuen Planungsinstrumente wurde konsequent darauf geachtet, dass Bauvorhaben in der Dorfkernzone sowohl dem bisherigen wie auch dem voraussichtlich neuen Recht entsprechen. Damit wird sichergestellt, dass das Begehren der Volksinitiative zum Tragen kommt und dass die Anwendung in der Praxis im Sinne der Ortsplanungskommission erfolgen kann.

### 2.3 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Ablauf	Themen / Inhalte	Termine
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantonale Grundlagen (BVURO.16.36-1)</li> <li>- Evaluation externes Planungsbüro</li> <li>- Öffentliche Information über Nutzungsplanungsrevision</li> <li>- Einstiegs- und Zielworkshop mit Bevölkerung</li> <li>- Startsituation Ortsplanungskommission</li> <li>- Kreditbeschluss Gemeindeversammlung</li> </ul>	5. Juli 2016 Januar bis März 2017 27. Juni 2017 20. November 2017 26. März 2018 25. Mai 2018

REK Egliswil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erkenntnisse aus Workshop vom 20. November 2017</li> <li>- Raumplanerische Eckdaten, Grobanalyse</li> <li>- Qualitäten / Defizite in einzelnen Dorfteilen</li> <li>- Räumliches Entwicklungskonzept (REK Egliswil)</li> <li>- Zielformulierung / Massnahmen</li> </ul>	April 2018 bis September 2018
Grundlagen I	- Sichtung Grundlagen und Hinweise Kanton	September 2018
	<b>Räumliches Entwicklungskonzept (REK Egliswil)</b>	01. Oktober 2018
Nutzungsplanung Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Um- / Ein- / Auszonungen / Bauzonenabgrenzungen</li> <li>- Bauzonenregime / Entwurf Bauzonenplan / Bereinigungen</li> <li>- Ortsbildgestaltung; Zonen / Masse, Dachlandschaft</li> <li>- Zone öffentliche Bauten und Anlagen, Areale Bode / Herti</li> <li>- Innere Siedlungsentwicklung; qualitativ / quantitativ</li> <li>- Bauzonenkapazität und Bauzonengrösse</li> </ul>	Oktober 2018 bis Juni 2020
Entwurf BNO (Baugebiet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Detaileinführung in harmonisiertes Baurecht (IVHB)</li> <li>- Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Siedlung)</li> <li>- Grundmasse BNO; Höhenmasse, Ausnützungsziffer (AZ) ja / nein, Höhen und Definition der AZ, Grenzabstände</li> <li>- Bereinigung / Festigung Entwurf BNO</li> </ul>	September 2019 bis Juni 2020
Grundlagen II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inventarisierung: Überprüfung Schutzzonen / -objekte</li> <li>- Grundlagenplan 1:5'000</li> <li>- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser, Gewässerräume</li> <li>- Aktualisierung Bauinventar, Beratung der Umsetzung</li> </ul>	September 2020 bis November 2020
Nutzungsplanung Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsplanung Kulturland / Spezialthemen</li> <li>- Interessenabwägung / Umsetzung Inventare</li> <li>- Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Kulturland)</li> </ul>	November 2020 bis Januar 2021
Bereinigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtlinie für Solaranlagen</li> <li>- Bereinigung: Bauzonenplan, Kulturlandplan, BNO</li> <li>- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV</li> </ul>	November 2020 bis März 2021
	<b>Verabschiedung Gesamtdossier durch Gemeinderat</b>	April 2021
Vorprüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantonale Fachstellen, Aushändigung fachliche Stellungnahme durch Abteilung Raumentwicklung</li> <li>- <a href="#">Fachliche Stellungnahme (BVUARE.16.36)</a></li> </ul>	Mai 2021 bis August 2021 <a href="#">16. Dezember 2021</a>
Mitwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG</li> <li>- Öffentliche Informationsveranstaltung</li> <li>- <a href="#">Stellungnahme Planungsverband Lenzburg Seetal (LLS)</a></li> </ul>	<a href="#">15. Juni - 15. Aug. 2021</a> <a href="#">15. Juni 2021</a> <a href="#">2. September 2021</a>
Bereinigung VP und Mitwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht</li> <li>- Aufgrund fachlicher Stellungnahme Kanton</li> </ul>	<a href="#">November 2021 bis</a> <a href="#">Oktober 2022</a>
Vorprüfung abschliessend	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschliessende kantonale Vorprüfung</li> <li>- <a href="#">2. Fachliche Stellungnahme (BVUARE.16.36)</a></li> <li>- <a href="#">2. Abschliessende kantonale Vorprüfung; Aushändigung abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht</a></li> <li>- <a href="#">Entwurf abschl. Vorprüfungsbericht (BVU.ARE.16.36)</a></li> <li>- <a href="#">Bereinigung letzte Vorbehalte und Hinweise</a></li> <li>- Nochmalige abschliessende kantonale Vorprüfung</li> <li>- <a href="#">Vorbereitung Auflage</a></li> </ul>	<a href="#">Januar - Sept. 2023</a> <a href="#">2. Oktober 2023</a> <a href="#">Aug. 2024 - April 2025</a>  <a href="#">29. April 2025</a> <a href="#">Mai - Oktober 2025</a> <a href="#">Nov. - Dez. 2025</a> <a href="#">Jan. - März 2026</a>
Öffentliche Auflage	- <a href="#">Öffentliche Informationsveranstaltung (vor der Auflage)</a>	<a href="#">April 2026</a>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG</li> <li>- Einwendungsverhandlungen</li> </ul>	<a href="#">Mai 2026</a> <a href="#">Juni - August 2026</a>
Beschluss / Genehmigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschluss Gemeindeversammlung gemäss § 25 BauG</li> <li>- Genehmigung Regierungsrat gemäss § 27 BauG</li> </ul>	<a href="#">November 2026</a> <a href="#">ca. Mitte 2027</a>

## 3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

### 3.1 Statistische Grundlagen

Die statistischen Grundlagen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK Egliswil / vgl. Anhang 1) erhoben und ausgewertet. Nachfolgend sind die wichtigsten statistischen Eckdaten zusammengefasst.

#### 3.1.1 Bevölkerung (Einwohnerdichte, Ausländeranteil, Steuerkraft)

Die Einwohnerdichte von Egliswil lag zu Beginn der Revisionsarbeiten mit 31.6 Einwohnern pro ha (E/ha) deutlich unter dem Mittel von Lenzburg Seetal (39.7 E/ha) und des Kantons Aargau (48.2 E/ha). (Quelle: Statistik Kanton Aargau; Stand 2015). Per 31.12.2023 ist die Einwohnerdichte auf 34.3 E/ha angestiegen (Berechnung 1'546 E. - 100 E. / 42.1 ha).

Der Ausländeranteil lag 2019 mit 13.7% (2019) deutlich unter dem kantonalen Mittel von 25.3%. Per 31.12.2023 ist der Ausländeranteil in Egliswil nur leicht auf 15.8% angestiegen (Kanton Aargau 27.4%).

Der Normsteuerertrag pro Einwohner betrug 2019 Fr. 2'629.-- und lag damit knapp unter dem kantonalen Durchschnitt von Fr. 2'848.- (Quelle: Statistik Kanton Aargau).

#### 3.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Egliswil verfügte per 31.12.2020 über 1'488 Einwohner (Stand) und per 31.12.2023 über 1'546 Einwohner. Die Gemeinde verzeichnete vor allem bis ins Jahr 2005 ein konstant hohes Bevölkerungswachstum. Das Wachstum von 1990 bis 2016 lag bei rund 50%, was deutlich über dem kantonalen Durchschnitt von 33% liegt (Quelle: Statistik Kanton Aargau). In den Jahren 2006 bis 2016 stagnierte die Bevölkerungszahl im Bereich von 1'300 bis 1'350 Einwohnern, bevor sie bis ins Jahr 2022 auf den Stand von knapp 1'500 anstieg.

#### 3.1.3 Stand der Erschliessung

Die Gesamtfläche der Bauzone von Egliswil beträgt 64.2 ha. Davon sind noch rund 12.6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Bauzonen betreffen 6.24 ha Wohn- und Mischzonen, 5.78 ha Arbeitszonen sowie 0.57 ha Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (siehe auch Kapitel 4.2.2; Stand der Erschliessung / Flächenbilanz).

#### 3.1.4 Beschäftigte und Arbeitsplätze

Im Jahr 2018 verzeichnete Egliswil 455 Beschäftigte, davon allein 245 (56%) im Sektor 3 (Dienstleistung). Die 455 Beschäftigten entsprechen 353 Vollzeitäquivalenten, die 245 im Sektor 3 173 Vollzeitäquivalenten. Der Anteil von 56% im Sektor 3 liegt dabei unter dem kantonalen Durchschnitt, welcher bei 70% liegt. (Quelle: Statistik der Unternehmerstruktur; Bundesamt für Statistik; Stand 2018). Bis ins Jahr 2021 war die Anzahl Beschäftigter mit 438 leicht rückläufig.

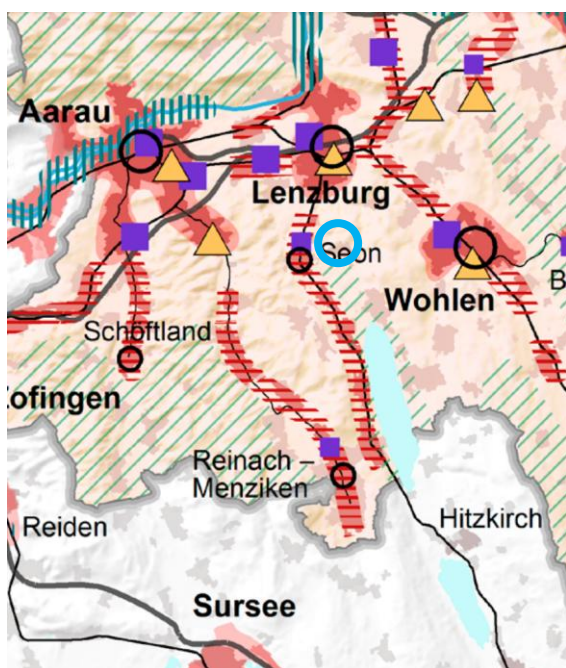
#### 3.1.5 Altersstruktur

In Egliswil betrug Ende 2020 der Anteil der über 64-jährigen Personen an der Gesamtbevölkerung rund 15.4%. Dieser lag unter dem kantonalen Durchschnitt von 18.2%. Dieser Anteil wird in Egliswil bis ins Jahr 2040 auf rund 33% steigen und im kantonalen Durchschnitt bei 27% liegen. (Quelle: Statistik Kanton Aargau; Stand 2015 / kantonale Grundlagen vom 5. Juli 2016).

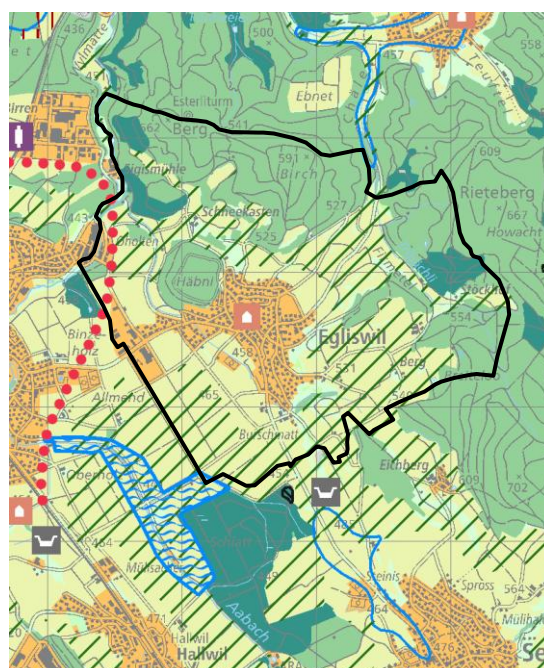
## 3.2 Übergeordnete Grundlagen

### 3.2.1 Kantonale Grundlagen / Richtplan Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Aus diesem Grund wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist aber erst nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



*Raumkonzept Aargau: Egliswil liegt in einem ländlichen Entwicklungsraum und am Rand eines Kernraums Landschaftsentwicklung (grüne Schraffur), Quelle Richtplan Aargau*



*Richtplan Gesamtkarte: u.a. mit Siedlungsgebiet (orange), Ortsbild von regionaler Bedeutung, Landschaften und Naturchutzgebiete im Wald von kant. Bedeutung (dunkelgrün), Quelle AGIS*

Im **Raumkonzept Aargau**, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, wird Egliswil dem "ländlichen Entwicklungsraum" zugewiesen. Die ländlichen Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass

- ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können,
- die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden,
- sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung),
- für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind

Der in Egliswil anzuwendende Gemeindetyp wird gemäss Richtplanbeschluss R1/1.1, Planungsanweisungen und örtliche Festsetzungen, wie folgt definiert: **Die ländlichen 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.*

Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext betreffen folgende Themen:

- Das **Siedlungsgebiet** ist im Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht in Egliswil keine Einzonungen vor. Einzonungen sind nur unter den im Richtplankapitel S1.2 / Planungsgrundsatz B / Beschluss 1.3 aufgeführten Rahmenbedingungen sowie gestützt auf Planungsgrundsatz A / Beschluss 1.5 für kleinflächige Einzonungen möglich, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich. Im Übrigen können vom Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschlossen werden (§ 25 Abs. 3b BauG, § 11 Abs. 1 BauG).
- Die **kantonale Planungsannahme**, 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 1'520 Einwohnern im Jahr 2040.
- Das **Fassungsvermögen** der gesamten bestehenden Wohn- und Mischzonen liegt rechnerisch bei rund 1'832 Personen. 90 Personen ausserhalb der Wohn- / Mischzonen hinzukommend, erhöht sich das Fassungsvermögen auf rund 1'922 Einwohner. Dies liegt weit über den im Richtplan für das Jahr 2040 **angenommenen** 1'520 Einwohnern. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen liegen grösstenteils innerhalb des Siedlungsgebiets und eignen sich kaum für Auszonungen. Es besteht jedoch kein Bedarf für Einzonungen oder Umzonungen von Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen. (Quelle: Kantonale Grundlagen, Teil C / Seite 7).
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen **Mindestdichten** in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im ländlichen Entwicklungsraum wie in Egliswil gelten folgende Mindestdichten; überbaute Wohn- und Mischzonen 40 E/ha, unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 E/ha.
- Das **Ortsbild** der Gemeinde Egliswil ist gemäss Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von **regionaler Bedeutung**. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 ff). Ortsbildrelevante Bauten und Freiräume sollten erhalten werden.
- Im **Kulturland** sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Kapitel 5.5, Kulturlandplan, näher beschrieben ist: Landschaften von kantonaler Bedeutung, Auenschutzpark, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald.

### 3.2.2 Räumliches Entwicklungskonzept 2020 / REK LLS

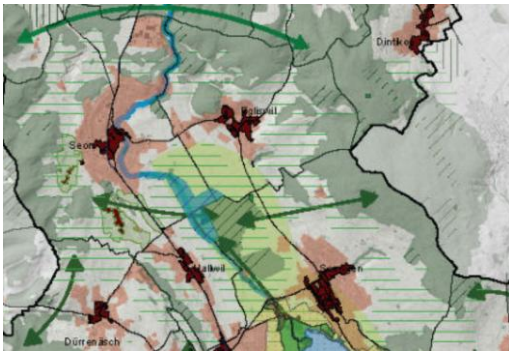
Am 20. Mai 2020 wurde vom Lebensraum Lenzburg Seetal das neue Räumliche Entwicklungskonzept 2020 genehmigt. Das Räumliche Entwicklungskonzept 2020 enthält verschiedene Zielbilder in den Bereichen Siedlung, Landschaft, spezifisches Zielbild Aabachraum, Mobilität sowie Naherholung, Freizeit und Tourismus. Aussagen sind folgende enthalten:



Die Siedlungsentwicklung erfolgt hochwertig nach innen:

- unter Bewahrung und Weiterentwicklung des spezifischen Charakters der Ortskerne
- unter der Erhaltung und Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete
- längs den Kantonsstrassen gemäss dem Prinzip der Koexistenz aller Strassenbenützer und Anstösser

Zielbild Siedlung

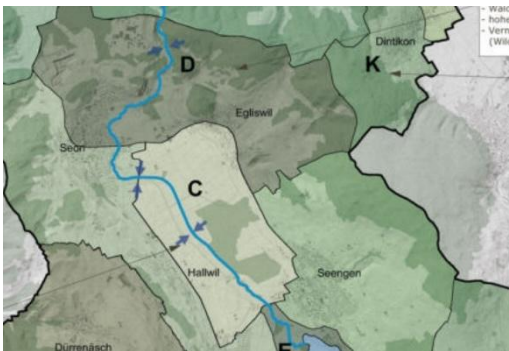


Zukünftige Nutzungen und bauliche Eingriffe sind auf die landschaftlichen Eigenheiten und Qualitäten abzustimmen.

Entlang der Siedlungs­ränder ist der Übergang zur offenen Landschaft bewusst zu gestalten.

Die Ortseingänge sind attraktiv zu gestalten.

*Naturschutz-, Inventar- und Dekretsgebiete*



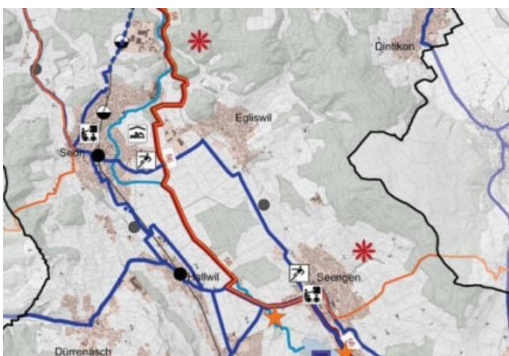
Teilraum C: Ebene Schlatt

- grosse, offene ackerbaugeprägte Ebene
- Ufergehölz Aabach (markantes Raumelement)
- artenreicher Schlattwald, sowie Aabachau
- Wildtierkorridor: Leitelemente für Wildtiere

Teilraum D: Nördliche Endmoräne

- Waldkammerungslandschaft
- hoher Erholungswert
- Vernetzungsfunktion (Wildtierkorridor)

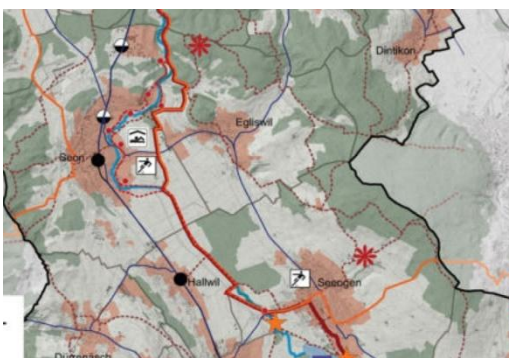
*Zielbild Landschaft*



Das Busangebot ist auch in den ländlichen Entwicklungsachsen und den ländlichen Entwicklungsräumen zu verbessern.

Bei den Ortsdurchfahrten der Kantonsstrassen sollen attraktive Zentren und Strassenräume gestaltet werden, die das gleichberechtigte Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden erlauben und öffentliche Aufenthaltsbereiche für die Bevölkerung bieten.

*Zielbild Mobilität*



Öffentliche Freiräume in der Siedlung sind ein wichtiger Faktor der Wohnqualität.

Wichtigste Landschaftsräume für die Naherholung und das Naturerlebnis sind der Wald, das an die Siedlungs­ränder angrenzende Kulturland und die Gewässer­räume (Zugänge zum Wasser). Im Zusammenhang mit der ökologischen und gestalterischen Aufwertung von Siedlungs­rändern sind auch Freizeitnutzungen zu berücksichtigen.

*Zielbild Naherholung, Freizeit und Tourismus*

#### Verbindlichkeit des REK

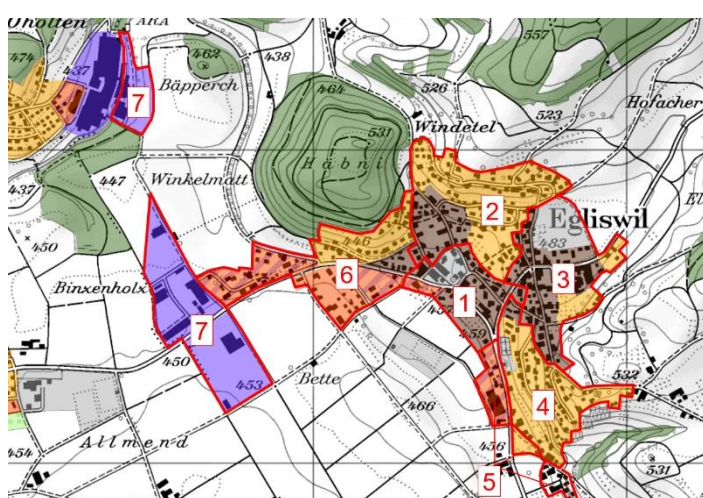
- Das REK ist ein Arbeitsinstrument für die Organe von LLS und für die Gemeinden.
- Die Gemeinderäte beziehen das REK in ihre Erwägungen ein, wenn sie raumwirksame Entscheidungen von regionaler Bedeutung zu treffen haben.
- Die Kerngruppe Regionalplanung und ihre Projektgruppen verwenden das REK im Sinne einer Richtschnur namentlich zur Erfüllung ihres Auftrages gemäss Baugesetz, nach welchem die Gemeinden ihre Planungen innerhalb der Region aufeinander abstimmen müssen.

### 3.3 Kommunale Grundlagen

#### 3.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK Egliswil)

Als Einstieg in die Revision wurde ein Räumliches Entwicklungskonzept (siehe Anhang 1) erarbeitet. Als Basis diente eine Quartieranalyse, woraus die Zielvorstellungen und Massnahmen ermittelt werden konnten. Um die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen im Hinblick auf die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in sieben Teilgebiete unterteilt. Für jede Analyse-Einheit wurden die Stärken und Schwächen formuliert und daraus der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung ermittelt. Die nachfolgend dargestellte Einteilung in die verschiedenen Quartiere ergab sich aus räumlichen, topografischen und funktionalen Kriterien:

#### A. Quartieranalyse / Handlungsbedarf



#### Gebietseinteilung

- 1 Dorfmitte / Unterdorf
- 2 Oberwinkel / Holde
- 3 Oberdorf
- 4 Eichholz / Rüti
- 5 Ortseingang Süd (Seengerstrasse)
- 6 Orteingang West / Seonerstrasse
- 7 Industriezonen Schlattweg / Webereistrasse / Neumattweg

Gebietseinteilung Quartieranalyse;  
arcoplan klg Ennetbaden

Aus der Quartieranalyse ergab sich im Wesentlichen folgender Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung:

1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abgrenzung / Inhalte der Dorfkernzone (unter Einbezug ISOS / Nutzungspriorisierung)</li> <li>- Umgang mit alter Baustruktur bei Bauvorhaben (Volumenerhalt, Baulücken)</li> <li>- Bedarf öffentliche Nutzungen auf privaten Liegenschaften / Nutzung - Umgang mit Hertihof</li> <li>- Qualitätssicherung für die 0.84 ha grosse Bauzonenreserve (am Baumgartenweg)</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgang mit alter Baustruktur bei Bauvorhaben (Volumenerhalt, Baulücken)</li> <li>- Bauen / Nachverdichten in weitgehend kleinteiliger Struktur und am Hang</li> <li>- Genügend ausgebaute Zufahrten unter Wahrung Verkehrssicherheit / -beruhigung</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgang mit alter Baustruktur bei Bauvorhaben (Volumenerhalt, Baulücken)</li> <li>- Umgang mit ausserordentlich grossen 2.1 ha an unüberbauter Zone OeBA (Bedarf)</li> <li>- Qualitätssicherung bei Überbauung 0.69 ha grosser Bauzonenreserve (Parzelle Nr. 518)</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauen / Nachverdichten an exponierten Lagen und am Hang</li> <li>- Übergänge klären; in alte Dorfteile, gegenüber dem Kulturland, zur Ebene</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übergänge klären / Adressbildung entwickeln</li> <li>- Umgang mit Mühlebezirk / Würdigung analog der hohen Einstufung im ISOS</li> <li>- Beachtung Hochwasserschutz</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Übergänge klären zur offenen Landschaft / zum Waldrand und Gliederung Siedlungsgebiet</li> <li>- Qualität bei Überbauung 0.98 ha grosser Bauzonenreserve (oberhalb Hasenbergstr.) sichern</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwicklungspotenziale ungenutzter / unternutzter Gewerbe- und Industrieareale aktivieren, gesamthaft geplante Arealentwicklung unter Berücksichtigung kommunaler / regionaler Bedürfnisse</li> </ul>

## B. Ziele für die Nutzungsplanung

Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und dem ermittelten Handlungsbedarf wurden fünf Hauptziele formuliert und näher beschrieben:

- H1 Erhaltung der Standortattraktivität als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen.
- 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.
- H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grossflächigen Industrie- und Gewerbegebieten.
- H4 Qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung und Abstimmung auf den Verkehr.
- H5 Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des Erholungsangebotes.

## C. Konzeptpläne Siedlung und Landschaft / Verkehr und Immissionen

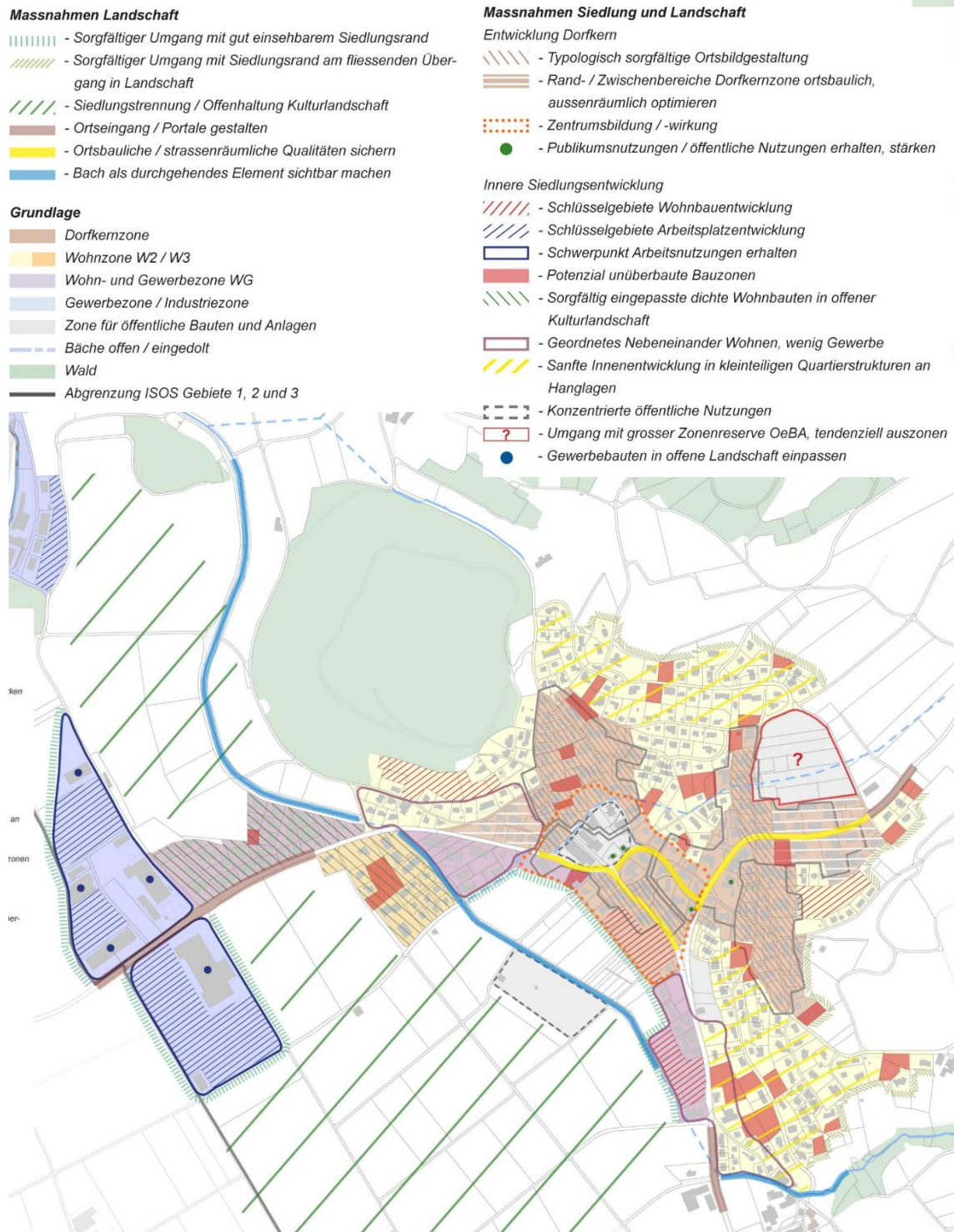
Aus den beiden Konzeptplänen werden die Massnahmen in den Bereichen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und Immissionen ersichtlich.

Die Planskizze Siedlung und Landschaft diente dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung im Hinblick auf die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Bauzonenabgrenzungen zu erhalten.

- Das Konzept zeigt die wesentlichen Strukturelemente der älteren Dorfteile, insbesondere welche Bereiche in ihren ortsbaulichen und architektonischen Besonderheiten noch gut erkennbar und erhalten sind.
- Ersichtlich wird auch, dass sich das funktionale Zentrum und die alte Dorfteile überschneiden. Diese Tatsache bildete einen wesentlichen Anhaltspunkt, um die bisherige Dorfkernzone in unterschiedliche Zonen zu unterteilen.
- In den Rand- und Zwischenbereichen der Dorfkernzone finden sich zudem weniger qualitätsvolle Bereiche mit teilweise vielfältigen baulichen Strukturen.
- Entlang der Seoner- / Seengerstrasse wurde erkannt, dass ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und dem vorhandenen Gewerbe anzustreben ist, so dass trotzdem eine möglichst homogene Struktur gesichert ist.
- Im Konzeptplan sind die Nutzungsschwerpunkte und -verteilung mit den örtlich spezifischen Themen der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete erkennbar wie z.B. differenzierte Übergänge in die unterschiedlichen Landschaftstypen, sanfte Entwicklung in kleinteiligen Quartierstrukturen an starken Hanglagen oder Erhaltung der zusammenhängenden grossflächigen Arbeitszonen.
- Schliesslich sind die Schlüsselgebiete der Wohnbau- und der Arbeitsplatzentwicklung dargestellt, die in der Summe einen wesentlichen Teil der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung der Gemeinde Egliswil aufnehmen dürften.
- Die verschiedenen aussenräumlichen Aspekte umfassen die Themen Siedlungsrand / -trennung, Ortseingänge / Portale, Sicherung der ortsbaulichen und strassenräumlichen Qualitäten sowie den Hasenmoosbach / Bündtenbach / Mühlebach als durchlaufendes Naturelement.
- Ein Fragezeichen wurde in Zusammenhang mit der grossflächigen, weitgehend unüberbauten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen platziert, für die sich insbesondere an dieser Lage keine konkrete Nutzung abzeichnen dürfte.

Die Planskizze **Verkehr und Immissionen** ist im Kapitel 3.3.2, Grundlagen Verkehr, dargestellt. Sie enthält eine Darstellung der wichtigsten Achsen aller Verkehrsträger mit dem Ziel, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern sowie unter den einzelnen Quartieren aufzu-

zeigen. Im Hinblick auf ein einwandfreies Funktionieren und Gestalten sind hier die Prioritäten zu setzen. Ein besonderes Augenmerk ist auf eine siedlungsorientierende Strassenraumgestaltung der Kantonsstrassen sowie auf eine Optimierung der Verkehrssicherheit bei den Fussgängerübergängen zu legen.



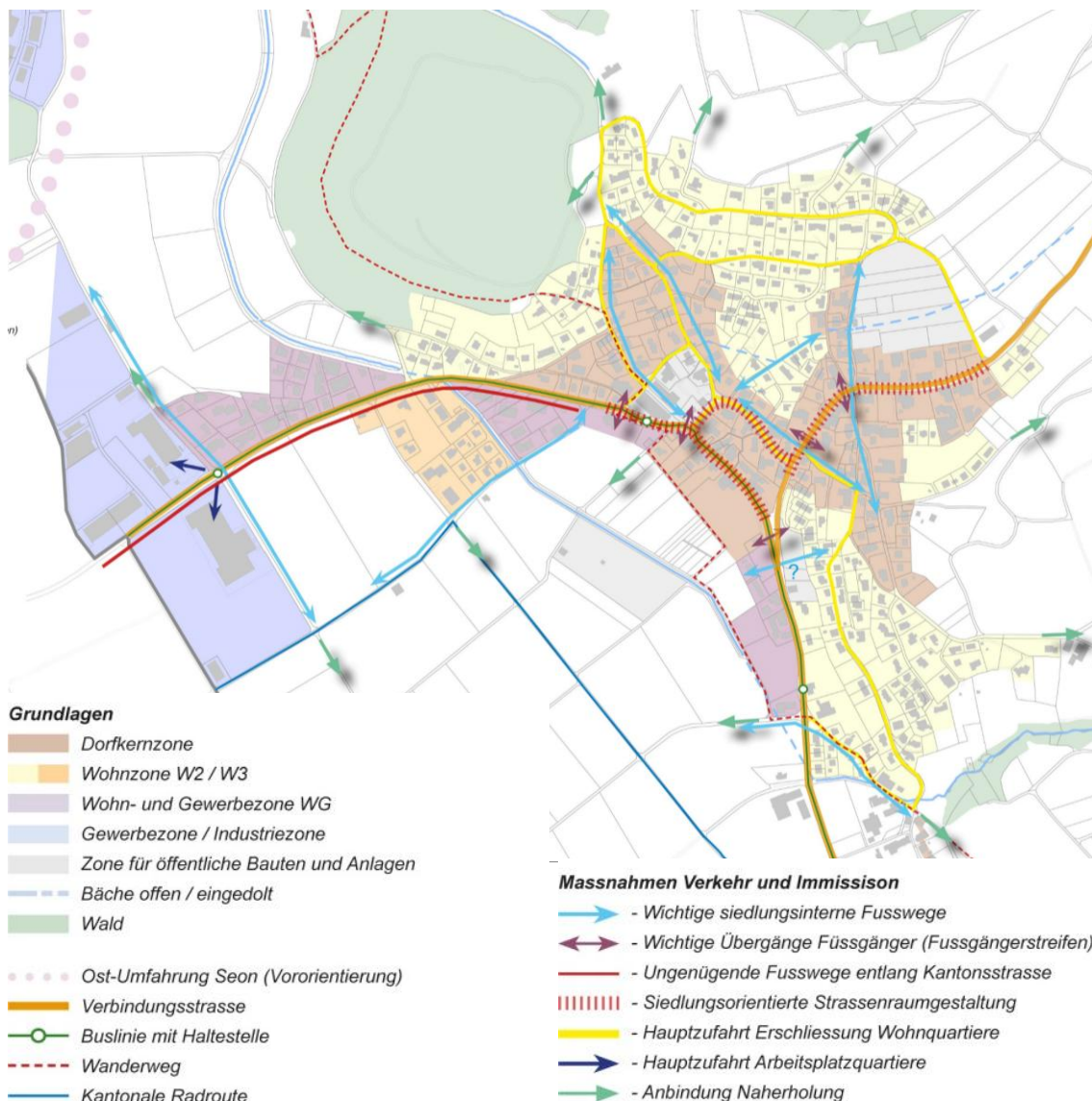
REK Egliswil, Konzeptplan Siedlung und Landschaft; arcoplan klj (Stand Oktober 2018)

### 3.3.2 Grundlagen Verkehr

In Egliswil besteht kein gesetzliches Erfordernis 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 müssen. Auch ist die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms im Sinne von § 33 BauG nicht zwingend, da die Erschliessung bzw. die Anschlüsse der noch grösseren unüberbauten Areale über Sondernutzungspläne gesichert wird.

Im Rahmen der gestützt auf § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden in dieser Nutzungsplanung jedoch Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zu attraktiven Fuss- und Radwegen gemacht. Die Aussagen werden dabei in drei Verkehrsplänen ergänzt: **Veloverkehr**, **Fussverkehr** und **motorisierter Individualverkehr** (vgl. Beilage 3).

Der Konzeptplan Verkehr und Immissionen aus dem REK Egliswil bildet eine koordinierte Grundlage zur Priorisierung der Verkehrswege und zur Abstimmung der einzelnen Verkehrsträger untereinander.



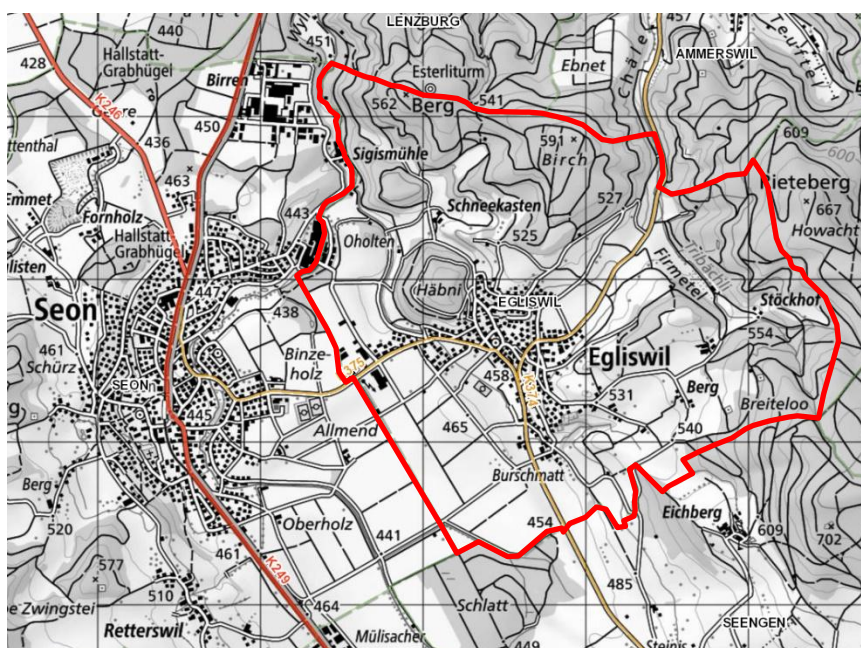
REK Egliswil, Konzeptplan Verkehr und Immissionen; arcoplan klg

An der Gemeindeversammlung wurde am 28. Mai 2010 ein Erschliessungsreglement beschlossen. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, wie sich die Grundeigentümer an den Kosten bei der Erstellung oder der Änderung von Strassen zu beteiligen haben.

### A. Motorisierter Verkehr (Beilage 3)

Durch Egliswil verlaufen verschiedene Kantonsstrassen, die als kantonale Lokalverbindungsstrassen (LVS) klassiert sind. Die K375 beginnt in Seon und reicht bis zum Knoten Seenger- / Ammerswilerstrasse. Sie führt im Dorfkern von Egliswil in die K374. Die K374 verläuft von Lenzburg über Ammerswil und Egliswil nach Seengen. Die Verkehrsbelastungen an der K375 von rund 6'800 Fahrten pro Tag (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2023) sowie an der K374 von rund 4'900 Fahrten pro Tag (DTV 2022) liegen vergleichsweise in einem noch vertretbaren Rahmen.

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstrasse (HVS) befindet sich in der Nachbargemeinde Seon (Seetalstrasse K249). Primär über diese HVS ist eine gute Anbindung ans übergeordnete Strassennetz gewährleistet. Der kantonale Richtplan weist die geplante Ost-Umfahrung von Seon als Vororientierung aus. Die Umfahrung betrifft im nordwestlichen Bereich auch das Gemeindegebiet von Egliswil.



Kantonsstrassennetz, Quelle AGIS

Der Verkehrsplan MIV (vgl. Beilage B3) zeigt, dass grundsätzlich keine neuen Strassen zur Erschliessung von Bauzonen gebaut werden müssen. Die Strassen werden hierarchisch nach ihren Funktionen und Grössen der Einzugsgebiete eingeteilt (nach Vorgabe der geltenden VSS-Normen). Einzige Sammelstrasse ist die Mitteldorfstrasse, die relativ breit ist und eher den Charakter einer Kantonsstrasse hat. Bei künftigen Sanierungen sollte hier eine besser in den dörflichen Kontext passende Strassenraumgestaltung angestrebt werden. Im Übrigen sind die vorhandenen Strassen weitgehend siedlungsorientiert und dienen zur Erschliessung der angeschlossenen Quartiere mit langsamer Fahrgeschwindigkeit und einem weitgehend sicheren Nebeneinander von motorisiertem Verkehr und Langsamverkehr. An verschiedenen Stellen sind neue Anschlüsse ans Strassennetz geplant, die eine gesamtheitliche Planung bedingen, was mittels Gestaltungsplan- und Erschliessungsplanpflicht im Bauzonenplan gesichert wird. Mit den (bedingten) gestaltungsplanpflichtigen Arealen in den Arbeitszonen werden noch neue Anschlüsse an das Strassennetz entstehen, die allerdings örtlich noch nicht genau festgelegt

werden können. Auf dem Areal der Rollstar (Zone A1) wird zwingend ein Anschluss über den Schlattweg nötig sein. Ein direkter Anschluss an die K375 (Seonerstrasse) ist nicht zulässig. Die bisherigen Gewerbe- und Industriezonen sind konzentriert über den Schlattweg und die Webereistrasse an die K375 erschlossen. Eine Besonderheit stellt das Arbeitsplatzgebiet ganz im Norden am Aabach dar, welches sowohl über die Webereistrasse als auch über die Neumattstrasse / Strasse Sigismühle von Norden auf Seoner Gemeindegebiet angefahren werden kann.

### B. Fussverkehr (Beilage 3)

Das Siedlungsgebiet verfügt über ein dichtes Fusswegnetz, welches im Dorfzentrum gut an die Bushaltestelle "Waageplatz" sowie an die öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen angebunden ist. Auch sind die umliegenden Naherholungsgebiete gut erreichbar, was die Lebensqualität erhöht. In den Quartieren verlaufen die Fusswege im Mischverkehr, was im dörflichen Kontext mit ausschliesslich hausgemachtem Verkehr gut vertretbar ist.

Zu bemängeln ist, dass die Qualität des Fusswegnetzes auf den Kantonsstrassen nach Aussen hin abnimmt. An der Seonerstrasse (K375) fehlen ausserhalb des Dorfzentrums ein Trottoir und Querungsmöglichkeiten, dies macht die Bushaltestelle "Egliswil Industrie" für den Fussverkehr unattraktiv. Ein Projekt für die Erstellung eines nordseitigen Gehweges an der Seonerstrasse, ab Knoten "Industrie" bis auf die Höhe der Einmündung des Sandplattenweges wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2011 verworfen. Verkehrstechnisch sollte die Planung einer solche Verbindung unbedingt wieder initiiert werden.

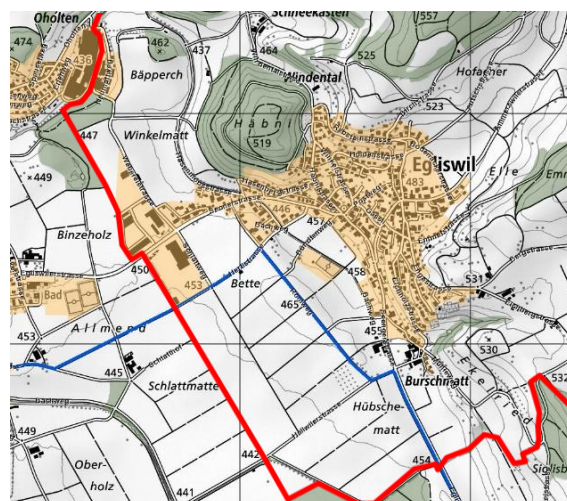
Am südöstlichen Dorfeingang fehlt bei der Bushaltestelle "Egliswil Zopf" eine sichere Fussgängerquerung über die Seengerstrasse K374. Eine solche sollte insbesondere in Zusammenhang mit der anstehenden baulichen Tätigkeit ins Auge gefasst werden.

Ein Wanderweg führt durch das Siedlungsgebiet, vom Eichberg in Seengen in Richtung Häbni, allerdings wird der alte, noch gut erhaltene Dorfteil weitgehend umgangen.

### C. Veloverkehr (Beilage 3)

Die Kantonale Radroute Nr. 551 führt von Seon über Egliswil nach Seengen. Zwischen Seon und Egliswil führt diese über wenig befahrene Nebenstrassen. Zwischen Egliswil und Seengen besteht seit kurzem ein separater Radweg entlang der Seengerstrasse K374. Im Nordwesten der Gemeinde verläuft die Route 56 (Seetal - Bözberg) von Veloland Schweiz.

Innerhalb des Siedlungsgebietes und entlang der K374 / K375 bestehen keine eigenen signalisierten Radwege. Entsprechend verlaufen die kommunalen Radwege auf bestehenden Strassen im Mischverkehr.



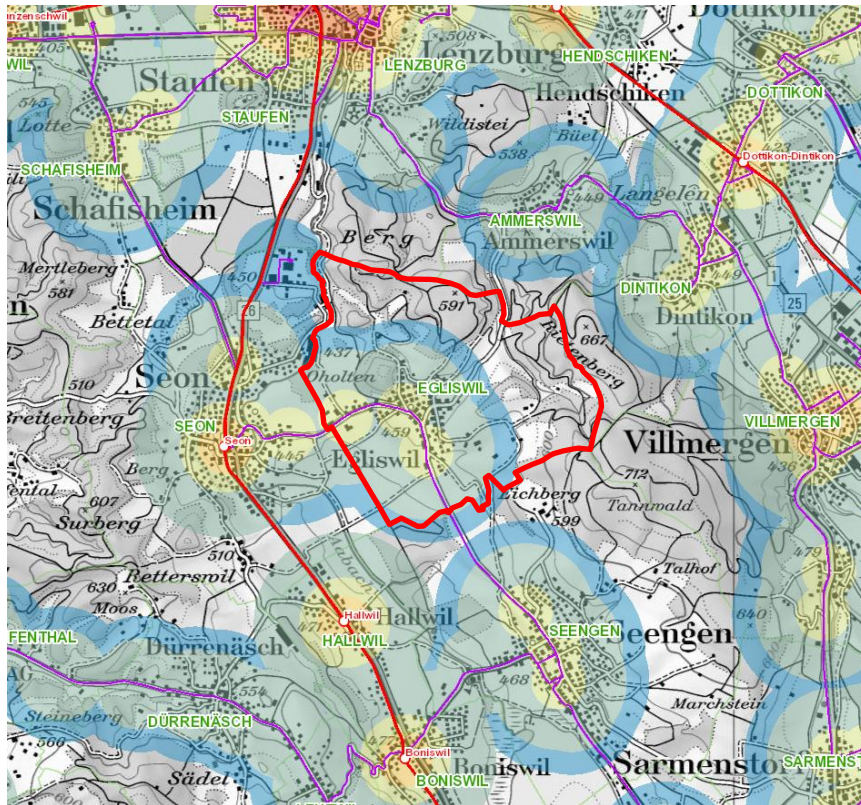
Kantonale Radrouten (blau), Quelle AGIS

### D. Öffentlicher Verkehr

Egliswil wird 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 Lenz-

burg, Seon und Boniswil. Das Baugebiet Egliswils liegt im Umkreis von 300 m um die Bushaltestellen in der ÖV-Güteklasse D (gelb), die restlichen Gebiete in der ÖV-Güteklasse E (grün).

Positiv zu beurteilen ist der Halbstundentakt, welcher sich durch die beiden Buslinien ergibt. Problematisch ist jedoch die teilweise ungenügende Anbindung an das Fusswegnetz und die fehlenden Querungsmöglichkeiten an den Haltestellen "Egliswil Industrie" und "Egliswil Zopf".



Egliswil mit ÖV-Güteklassen D (gelb), E (grün,) und F (blau), Quelle AGIS

## 4 Zentrale Sachthemen

### 4.1 Dorfzone und Objektschutz Gebäude

#### 4.1.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (Aufnahme 14. September 1978) wird das Ortsbild von Egliswil als von regionaler Bedeutung eingestuft. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Ortsbilder von regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele aus dem ISOS sind entsprechend dem Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

Das ISOS bewertet das Ortsbild von Egliswil wie folgt:

- Bauerndorf. Am Rande der Aabachebene eingebettet in eine weich geformte Hügellandschaft. Trotz partieller Verbauung der Hänge gewisse Lagequalitäten insbesondere durch den charakteristischen, intakten Bezug des Unterdorfes zur unverbauten Ebene.
- Gewisse räumliche Qualitäten durch die Bildung abwechslungsreicher, bäuerlicher Strassenräume mit gassenartigem Charakter im Oberdorf und dem durch regelhafte Aufreihung der Bauten typischen Strassenraum aus dem 19. Jh. im Unterdorf.
- Gewisse architekturhistorische Qualitäten als strukturell gesamtheitlich intaktes Bauerndorf aus dem 18./19. Jh. mit substanziell gut erhaltener Bausubstanz im Oberwinkel und im Oberdorf, wo im Zusammenhang mit intakten Zwischenbereichen (Vorplätze, Gärten) der ursprüngliche bäuerliche Charakter bewahrt blieb. Bauernhäuser allerdings ohne stilistische Ausprägung.

Im aktuellen Bauzonenplan ist das historische, grösstenteils bäuerlich geprägte Dorf als Dorfkerzone K ausgeschieden. In diesem Bereich gelten gemäss BNO [erhöhte Anforderungen an die Einpassung](#).

Der alte Ortskern von Egliswil wird im ISOS mit drei Gebieten erfasst (siehe Plan Seite 18):

- Gebiet 1, Unterdorf mit einer klaren, dichten und traufständigen Reihung von Bauernhäusern. Das Erhaltungsziel ist mit B, Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten, vermerkt.
- Gebiet 2, Dorfteil Oberwinkel mit einer Ringstruktur **und** mit **einer** inneren Freifläche. Das Erhaltungsziel ist mit A, Erhalten der Substanz, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen, vermerkt.
- Gebiet 3, Oberdorf mit einer kreuzförmigen Bebauungsanlage. Das Erhaltungsziel ist mit B, Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten, vermerkt. Innerhalb des Gebiets 3 ist die Baugruppe 3.1 Südl. Baugruppe im Oberdorf mit dem Erhaltungsziel A ausgeschieden.
- Als Baugruppe 0.2 Mühlebezirk im Ortsteil Burschmatt in ausgeprägter Hangfuslage im Mündungsbereich eines kleinen Tälchens. Das Erhaltungsziel ist mit A festgehalten.

Mehrere Dorfbrände, der letzte im Jahr 1847, zerstörten die Altbauten aus dem 17./18. Jh. weitgehend. Somit sind im heutigen Ortsbild nur noch wenige Bauzeugen aus der Zeit vor dem 19. Jh. vorhanden: Die Kirche aus romanischer Zeit, das Haus zum Sonnenberg aus dem 17. Jh. (Sonnenbergstrasse 23) und das Hertihaus, welches ursprünglich mit Stroh gedeckt war.

Die Strohflechtereie hielt im 19. Jh. Einzug, jedoch ohne besondere Bedeutung zu erlangen. Es bestehen damit auch keine bauliche Zeugen dieser Industrie. Es dominieren die typischen Bauernhäuser aus dem 19. Jh. mit massivem Wohnteil und hölzernem Ökonomieeil unter einem



Auch für vier Umgebungs-Richtungen ist das Erhaltungsziel a vermerkt:

- U-Ri VI, Hang im Norden
- U-Ri VII, Talmulde
- U-Ri VIII, Seitenhang im Südosten
- U-Ri IX, Ebene

#### Fazit:

Seit der Aufnahme fürs ISOS sind über 40 Jahre vergangen. Das Inventar blieb seither unverändert. Heute kann festgestellt werden, dass die Aussagen primär für die grundsätzlich noch gut erhaltenen alten Dorfteile an der Engelgasse / Engestrasse, Häbnistrasse / Winkelstrasse und partiell an der Seengerstrasse nach wie vor Gültigkeit haben. **Allerdings sind auch hier vereinzelt ortsuntypische Bauten entstanden und die innere Freifläche Oberwinkel ist nicht mehr so ausgeprägt erkennbar. Im Schild östlich Engestrasse / südlich Emmetstrasse sind gar keine Altbauten mehr vorhanden. Auch in weiteren einzelnen alten Dorfteilen wie z.B. an der Ammerswilerstrasse oder im nördlichen Abschnitt Winkelstrasse fand eine für das Ortsbild eher unvorteilhafte Entwicklung statt. Zudem beeinträchtigt die im dörflichen Kontext überdimensionierte Mitedorfstrasse das Ortsbild. Generell musste auch festgestellt werden, dass die geltenden Höhenmasse der Dorfkernzone zu hoch sind, als dies gegenüber dem Bestand erwartet werden kann.**

Das ISOS diene in dieser Revision der Nutzungsplanung dazu, in Kombination mit den heute vorgefundenen Qualitäten eine örtlich differenzierte Unterteilung der bisherigen Dorfkernzone in eine Kernzone, eine Dorfzone und eine **Dorfrandzone** vorzunehmen. Damit sollen die alten Dorfteile entsprechend ihrer Qualitäten, Funktionen und örtlichen Besonderheiten in differenzierter Weise erhalten und entwickelt werden. Die BNO und insbesondere auch der Planungsbericht geben ortsspezifische Hinweise, wodurch die aktuellen Erhaltungs- und Entwicklungsvorstellungen gut dargelegt sind. **Sie geben auch für die Beurteilung von Baugesuchen und bei der Beratung von Bauwilligen konkrete Hinweise.**

In der ausserordentlich langen Zeitspanne seit der Aufnahme des ISOS haben sich die Bau-standards (z.B. bzgl. Energie, Statik, Erdbebensicherheit) massiv verändert. Auch sind die Anforderungen des zeitgemässen Wohnens erheblich gestiegen und diese können nicht einfach so negiert werden. Der Erhalt vorhandener Bausubstanz ist somit nur noch unter erschwerten Voraussetzungen möglich und steht sehr oft auch finanziell tragbaren Aufwänden entgegen. Hier muss jeweils im Einzelfall unter Beachtung der Verhältnismässigkeit beurteilt werden, ob und wieviel Bausubstanz zu erhalten ist.

**Aus Sicht der Gemeinde sollte ursprünglich bewusst auf eine „generelle“ Unterschutzstellung und damit auf ein Abbruchverbot verzichtet werden. Wegen des kantonal angedrohten Vorbehalts musste aber für Gebiete mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS ein generelles Abbruchverbot aufgenommen werden. Für diese besteht wenigstens die Möglichkeit eines ausnahmsweisen Abbruchs (gestützt auf ein Fachgutachten), falls ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Diese Vorgabe gilt für speziell bezeichnete Gebiete in der Dorfzone (Häbni- / Winkelstrasse, Engestrasse).**

Hinsichtlich der insgesamt hohen Erhaltungsziele im ISOS für die Umgebungs-zonen und -richtungen muss festgestellt werden, dass sich hier infolge der Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte die Ausgangslage sehr stark verändert hat. Die Neubautätigkeit rund um den alten Ortskern wurde seit 1978 in erheblichem Masse fortgesetzt. Ehemals weitgehend freie Hänge (z.B. U-ZO III, U-Ri IV, U-Ri V, U-Ri VIII) sind heute überbaut. Die Hanglagen sind heterogen und unruhig bebaut und von weit her gut einsehbar. Auch in der Aabachebene (U-Ri IX) erfolgte teilweise

eine Überbauung. Zu nennen sind der Bereich Bachweg / Roniweg sowie nördlich der Seonerstrasse der Bereich Hasenmoosstrasse / Hutmattenweg, wo der Siedlungsbereich mit der Industriezone Binzenholz zusammenschliesst. Die Aussagen im ISOS können somit für die aktuelle Planung nur noch teilweise berücksichtigt werden bzw. es müssen adäquate, auf die heutige Situation eingehende Festlegungen getroffen werden.

#### 4.1.2 Herleitung Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Das Ortsbild von Egliswil ist im historischen Ortskern immer noch geprägt durch die ehemals landwirtschaftlich genutzten Vielweckbauten. Der Erhalt und ein sorgfältiger Umgang mit diesen Gebäuden inklusive deren Umgebung (Vorplatz, Gärten, rückwärtige Freiräume) ist wichtig für die Beibehaltung des ländlich geprägten Charakters und damit eine wesentlichen Identität der Gemeinde. Egliswil verfügt als Haufendorf über Quartiere und Strassenzüge mit unterschiedlicher Prägung, für welche die Formulierung von individuellen Erhaltungs- und Entwicklungszielen notwendig ist. Übergeordnete Ziele gelten primär für die ganze neu geschaffene Dorfzone. Nachfolgend werden die für die alten Dorfteile wichtigen Strassenzüge analysiert sowie die für die spätere Anwendung wesentlichen Erhaltungs- und Entwicklungsziele formuliert.

#### A Ammerswilerstrasse



Analyseplan ortbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan klg Ennetbaden

#### Typologie, Charakteristik

Strassenbegleitende, raumbildende Vielweckgebäude, in einigemmassen ursprünglichem Zustand und mit Fragmenten des ursprünglichen Aussenraums. Als Band durch das Dorf verlaufende Hauptverkehrsstrasse, die noch nicht allzu dominant wirkt.

Dorfeinfang Ost durch untypische EFH- / MFH-Bebauungen verunklärt (Bautyp, Volumen, Abstand zur Strasse), ohne Bezug zum Strassenraum. Teilweise unsorgfältiger Umgang mit den Altbauten an der Strasse.

#### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Erhalt der Vielweckbauten, im Minimum deren Stellung, Körnigkeit und Volumen, bzw. typologisch angemessener Umgang.

Neubauten zwischen den Altbauten sorgfältig in Stellung (von Vielweckbauten zurückversetzt), Volumen, Höhe und Dachform integrieren / einpassen.



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

## B Engelgasse



Analyseplan ortbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan Klg Ennetbaden

### Typologie, Charakteristik

Gassenartiger Strassenraum mit beidseitig angeordneten bäuerlichen Vielzahlbauten

Direkt an der Gasse stehende Ökonomiebauten, Ausrichtung in der Regel senkrecht zur Gasse

Wechselspiel: Engnis durch Gebäude - Aufweitung zum Hof - Engnis durch Gebäude

Westseitige Wohngebäude in unterschiedlichem Erhaltungszustand

### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Beibehaltung der Körnung, der Volumen, der Stellung und Dachformen zur Gasse

Beibehaltung der Typologie "Ökonomiegebäude" zur Gasse (max. 2-geschossig, einfaches, hohes Satteldach)

Typologisch angepasster Umgang mit ortsbildprägenden Bauten, Erhalt der Scheunenbauten (z.B. Nr. 102)

Freihaltung der Höfe

Subtiler Umgang mit Ostseite der Engelgasse (Zonierung 1. Baureihe)



Ansicht 1

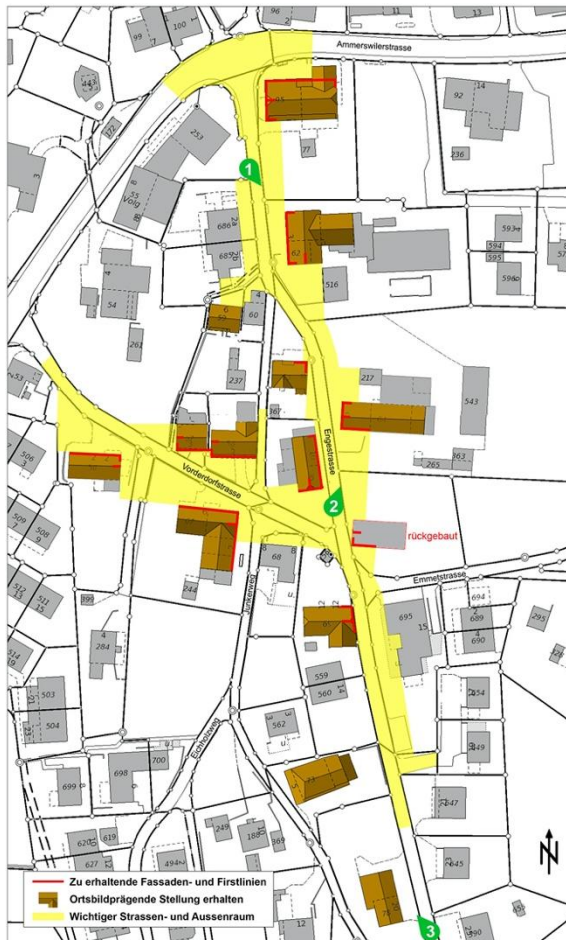


Ansicht 2



Ansicht 3

## C Engestrasse



Analyseplan ortbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan klG Ennetbaden

### Typologie, Charakteristik

Engestrasse: Quartierschliessungsstrasse entlang der Hangkante (abfallender Hang in Richtung West)

Dichte Ansiedlung von noch existierenden Vielzweckgebäuden im Bereich Einmündung der Vorderdorfstrasse

Staffelung der Gebäudekörper entlang der Vorderdorfstrasse sowohl in der Höhenlage wie im Grundriss

Zahlreiche untypische moderne oder modernisierte Wohnhäuser. Im Südosten ausschliesslich moderne Ein- und Mehrfamilienhäuser

### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Erhalt der noch existierenden Vielzweckgebäude bzw. typologisch angemessener Umgang, fachgerechter Umbau unter Beachtung der historischen Detailausführung

Sorgfältiges Einpassen neuer Bauten in die vorhandene Körnigkeit, Anpassung an die bestehenden Volumen (inkl. Geschossigkeit) und Architektur

Beibehaltung des Charakters einer Quartierstrasse



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

## D Häbnistrasse



Analyseplan ortbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan klg Ennetbaden

### Typologie, Charakteristik

Südlicher Abschnitt: Auftakt mit offenem Raum und eher locker gestellten Gebäuden

Nördlicher Abschnitt: Übergang zu steilerem Gelände mit hoher Böschung westlich Strasse, etwas dichter gestellte Gebäude

Firstrichtungen wechselnd

Einzelne Gebäude ragen bis an Strassenrand (willkommene Varianz)

Grosser rückwärtiger Freiraum hinter den östlichen Gebäuden

### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Erhaltung der wesentlichen Fassaden- und Firstrichtungen der drei Häuser am südlichen Auftakt sowie Erhalt und Aufwertung der dortigen Freiflächen

Erhalt der Körnigkeit und der wesentlichen Fassaden- und Firstlinien entlang der Häbnistrasse (Aussenraumflächen beachten)

Sorgfältige Integration neuer Gebäude im heutigen östlichen rückwärtigen Freiraum



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

## E Mitteldorfstrasse, Gässli



Analyseplan ortbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan Klg Ennetbaden

### Typologie, Charakteristik

Ehemalige Hauptverbindung nach Ammerswil, geschwungene Strassenführung zur Überwindung der Geländeneigung, überdimensionaler Strassenraum

Ortszentrum mit Kirche, Gemeindehaus und Schule, vis-à-vis eher zu grossvolumige Neubebauung

Weitgehend erhaltene historische Bebauung im Bereich südliche Mitteldorfstrasse, Gässli

Zum Teil stattliche Vielzweckgebäude mit noch erhaltenem Freiraum zur Strasse hin

### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Erhalt der grosszügigen Freiräume im Bereich Kirche, Gemeindehaus und "Villa" (Postweg 1)

Bei Ersatz Mitteldorfstrasse 5 (ehem. Post) und 7 sowie 14 (Käserei) Anpassung der Volumetrie an die historisch gewachsene Körnung, Stellung und Hauptfirstrichtung ungefähr parallel zur Strasse

Erhalt der Dimension (Grundriss, Höhe), Stellung und Firstrichtung der südlich gelegenen Vielzweckhäuser sowie deren Vorbereiche

Bei Strassensanierung Redimensionierung und gestalterische Aufwertung Strassenraum



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

## F Seengerstrasse



Analyseplan ortbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan klg Ennetbaden

### Typologie, Charakteristik

Hauptverkehrsstrasse, das Dorfzentrum tangierend

Erhaltenswerte Zeile mit fünf eng stehenden Vielweckgebäuden westlich der Seengerstrasse im Unterabstand zur Strasse

Prägnanter Auftakt mit dem Gasthaus Egli

### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Erhalt der Körnigkeit, Stellung und Firstrichtung der bisherigen Vielweckhäuser

Massvolle und koordinierte bauliche Ergänzung vis-à-vis Gasthaus Egli (Masterplan, Gestaltungsplan, Erschliessung). Stellung der Häuser als Verlängerung der bestehenden Häuserzeile

Erhöhte Sorgfalt beim Ersatz von Gebäuden, insbesondere auch östlich Seengerstrasse



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

## G Winkelstrasse, Winkelweg, Schwettistrasse



Analyseplan ortsbauliche Merkmale, Anordnungsprinzipien, arcoplan klg Ennetbaden

### Typologie, Charakteristik

Nach Nordwesten hin ansteigende enge Strasse (Winkelstrasse) mit mehreren sanften Richtungswechseln

Noch erheblicher Bestand an ursprünglichen Vielzweckbauten

Gebäudeausrichtung mehrheitlich parallel zum Hang und somit quer zur Strasse (mit Ausnahmen)

Relativ unstrukturierte neuere Bebauung der ehemals freien Flächen hinter den Vielzweckbauten

Grosser rückwärtiger Freiraum hinter den westlichen Gebäuden

### Erhaltungs- und Entwicklungsziele

Erhalt der Körnigkeit und der wesentlichen Fassaden- und Firstlinien entlang Winkelstrasse und Winkelweg

Sorgfältige Integration neuer Gebäude im westlichen rückwärtigen Freiraum, Erschliessung von Osten her.

Erhalt der freien Vorbereiche bei den Vielzweckbauten



Ansicht 1



Ansicht 2



Ansicht 3

#### 4.1.3 Übergeordnete Erhaltungs- und Entwicklungsziele

- Ein sorgfältiger Umgang mit den ortstypischen Bauten dient der Bewahrung der dörflichen und ländlichen Erscheinung sowie des Ortsbildes von regionaler Bedeutung.
- Die sorgsame Entwicklung des Dorfbildes und seiner Eigenheiten trägt wesentlich zur Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Lebensraum und somit zur Attraktivität der Gemeinde Eggliswil als Wohn- und Arbeitsort bei.
- Typologische Merkmale der Strassenzüge, Gebäudeensembles und von Einzelbauten werden erhalten. Mit der **sorgfältigen** weiteren baulichen Entwicklung werden diese unterstützt und wo nötig ergänzt.
- **Mit der Einführung eines generellen Abbruchverbotes für Teile der Dorfzone wird mit Nachdruck darauf hingewirkt, vermehrt Altbausubstanzen erhalten zu wollen.**
- Bauliche Veränderungen nehmen Rücksicht auf die vorhandenen Typologien: Proportionen und Körnigkeit, Anordnungsprinzipien, Fassadenbilder, ruhige Dachlandschaft, Vorplätze und Vorgärten, Hofräume, Ausstattung / Möblierung Aussenraum.
- Die Bewilligungsfähigkeit eines Bauprojektes misst sich stark an der ortsbaulichen und ortsbildgestalterischen Einpassung. Dies kann im konkreten Fall auch eine Reduktion der möglichen baulichen Dichte zur Folge haben. Eine frühzeitige fachliche Beratung verhindert planerische Umtriebe.
- Oberirdische Parkierung integriert sich sorgfältig und ist nur bis zu einer gewissen Bebauungsdichte angemessen. Unterirdische Parkierungsanlagen sind möglichst zusammenzulegen oder auf eine Zusammenlegung auszurichten.



Ortsteil Oberdorf: Typologie der Bebauung und Dachlandschaft, arcoplan klg Ennetbaden

#### 4.1.4 Objektschutz / Umsetzung Bauinventar

Die folgenden Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz:

- Objekt EGW001, Ref. Pfarrkirche, um 1400, 1583, Parzelle Nr. 439
- Objekt EGW002, Haus zum Sonnenberg, 1694, Parzelle Nr. 474

Das **Bauinventar** des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

In Egliswil ist das Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege (neu Bauinventar) bisher noch nicht umgesetzt und entsprechend sind noch keine Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

Gestützt auf das aktualisierte Bauinventar werden folgende Bauten und Objekte von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert mit Substanzschutz aufgenommen:

- Objekt EGW901, Gemeindehaus, Humbelhaus (1819), Parzelle Nr. 421
- Objekt EGW902, Wohnhaus (1897-98), Seonerstr. 4, Parzelle Nr. 419
- Objekt EGW903, Bauernhaus, Hertihof (1. Hälfte 18. Jh.), Parzelle Nr. 435
- Objekt EGW906, Bauernhaus (1798), Seengerstr. 12, Parzelle Nr. 542
- Objekt EGW907, Wohnhaus / angebaute Scheune (frühes 19. Jh.), Engelgasse 2, Parz. 497
- Objekt EGW908, Bauernhaus (18. Jh., 1866), Engestr. 1, Parzelle Nr. 508
- Objekt EGW909, Bauernhaus Lirihof (1834/1835), Eichbergstr. 4, Parzelle Nr. 633
- Objekt EGW910, Bauernhaus, Hochstudhaus (um 1800), Eichbergstr. 5, Parzelle Nr. 635
- Objekt EGW912, Bäuerlicher Vielzweckbau (1801), Windentalstr. 14, Parzelle Nr. 140
- Objekt EGW913, Wohnteil, bäuerl. Vielzweckbau (um 1800), Seonerstr. 10, Parz. Nr. 364
- Objekt EGW914, Bäuerlicher Vielzweckbau (1847), Seengerstr. 10, Parzelle Nr. 467

*Bauzonenplan (hellbraun) / Kulturlandplan (dunkelbraun)*

Nicht unter Schutz gestellt werden folgende im Bauinventar enthaltenen Objekte:

- Objekt EGW904, Bauernhaus Roter Bären (18. Jh. mit älterem Kern), Parzelle Nr. 386 (Areal liegt im Perimeter des in Erarbeitung befindlichen Gestaltungsplanes Hasenberg)
- Objekt EGW905, Alte Post, Parzelle Nr. 404, bereits abgebrochen, Entlassung aus Bauinventar
- Objekt EGW913, Ökonomieteil, bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800), Seonerstr. 10, Parz. Nr. 364 (gestützt auf Berücksichtigung einer Mitwirkungseingabe)

#### Fazit und Interessenabwägung

(teilweise aus Planungsbericht zum Gestaltungsplan Hasenberg: Verfasser metron)

Von den insgesamt 12 noch vorhandenen und inventarisierten Gebäuden werden deren 11 als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Somit folgt die Gemeinde weitgehend den Ergebnissen des aktualisierten Bauinventars.

Das Objekt 904 "Roten Bären" wird nicht unter Schutz gestellt. Gemäss kantonaler fachlicher Stellungnahme *besitzt das ehemalige Strohdachhaus "Roter Bären" als einer der letzten gut erhaltenen Vertreter seiner Art hohen Zeugenwert. Die Nichtaufnahme in den kommunalen Substanzschutz wäre auf eine umfassende Interessenabwägung nach Art. 3 RPV abzustützen.*

Der Gemeinderat entschied sich bereits am 16. April 2019 in Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Hasenberg auf Grund der dabei vorgenommenen Interessenabwägung gegen eine Aufnahme des "Roten Bären" ins Bauinventar bzw. auf eine Unterschutzstellung. Nachdem die Gemeindeversammlung den Kredit zur Erschliessung gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan Hasenberg vom 21. Mai 2015 ablehnte, musste in der Folgeplanung für den neuen Gestaltungsplan Hasenberg nach anderen Erschliessungsmöglichkeiten gesucht werden. Dabei wurden für die Erschliessung des Gebietes Hasenberg verschiedene Varianten evaluiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Erschliessung ab der Hasenbergstrasse die zweckmässigste Lösung darstellt. Infolge der steilen Hanglage und der im Perimeter involvierten Parzellen kann die Erschliessung im östlichen Teil nur über die Liegenschaft erfolgen, wo der Altbau "Roter Bären" steht. Eine Erschliessung über bestehende bereits überbaute Liegenschaften könnte nur mit Enteignungstiteln und unverhältnismässig hohem Aufwand erwirkt werden.

In einem vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen Fachgutachten über den Bauzustand und die Schutzwürdigkeit vom 2. November 2018 wurde zwar der gute Zustand der tragenden Grundstruktur bescheinigt und aufgrund des hohen Zeugenwerts eine Unterschutzstellung empfohlen. Im Gegensatz dazu steht die Gemeinde Egliswil gemäss § 33 BauG aber auch in der Pflicht, Bauzonen zu erschliessen. Dazu gehört auch die zweite Bautiefe der Parzelle Nr. 386, die bei einem Erhalt des "Roten Bären" nur mit einem Abbruch der angebauten Scheune und Garage sowie mit einer Führung der Strasse direkt vor der Gebäudefassade erschlossen werden kann. Bei dieser Variante wäre zudem die bestehende Zufahrt zu verbreitern, die einem geschützten Objekt nicht angemessen ist. Weitere Möglichkeiten zur Erschliessung der zweiten Bautiefe wurden überprüft, sind aber aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht möglich bzw. würden eine Zufahrt ab der Häbnigasse durch mehrere Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters bedingen.

Der "Rote Bären" befindet sich etwas versteckt im Siedlungsgebiet und entsprechend an keiner exponierten Lage. Bis Mitte der 1950-er Jahre stand er in einem noch un bebauten und freien landschaftlichen Umfeld. In den 1970-er und 1980-er wurde das nähere Umfeld mit Einfamilienhäusern überbaut. Er verlor dadurch das für einen landwirtschaftlichen Hof wichtige Umfeld weitgehend.

Bezüglich der vorhandenen Gebäudestruktur und -substanz sprechen im Weiteren folgende Gründe gegen eine Unterschutzstellung des "Roten Bären":

- Die Raumhöhen sind im Erdgeschoss mit 1.8 m und im Dachgeschoss mit 1.4m sehr gering. Eine Sanierung des Gebäudes würde für die Erfüllung zeitgemässer Wohnansprüche umfassende sowie kostenintensive Eingriffe in die Konstruktion nach sich ziehen. Dies würde auch die schützenswerte Grundstruktur beeinträchtigen.
- Beim Umbau vor rund 35 Jahren wurde auf den Einbau einer Sickerleitung im hinteren Teil des Gebäudes verzichtet, da die Gefahr eines Einsturzes der Bruchsteinmauer besteht. Heute ist eine hohe Feuchtigkeit im Keller feststellbar, die auch zu Wasseransammlungen sowie Pilzbefall führt. Auch hier sind grössere Umbaumaassnahmen nötig, die in die schützenswerte Bruchsteinmauer eingreifen würden.
- Bei einem Teilabbruch der Scheune und der Garage wird ein Einsturz des stehenbleibenden Gebäudes befürchtet.
- Wie im erwähnten Fachgutachten festgehalten, ist bei einer Sanierung mit massiv höheren Kosten als bei einem Neubau zu rechnen. Das Fachgutachten geht mit einer konservativen Schätzung von rund 1.6 Mio. Franken aus, ohne Ausbau des Dachgeschosses und allfälliger Anpassung der Erschliessung. Die resultierenden Wohnungen würden zudem nicht zeitgemässen Ansprüchen genügen, sondern als "Liebhaberobjekte" nur schwer vermittelbar sein.

Eine Unterschutzstellung erscheint schlussendlich auch unter Hinweis auf die Interessen der Eigentümerschaft und den damit verbundenen Konflikten für die gesamthafte Entwicklung des

Gebiets "Hasenberg" als nicht verhältnismässig. Die privaten Interessen einer unverhältnismässig bzw. ausserordentlich hohen Eigentumsbeschränkung wie auch die öffentlichen Interessen einer zeitgerechten Erschliessung sind höher zu gewichten als die Unterschutzstellung dieses Objekts.

Insgesamt setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass im Übrigen alle im Bauinventar enthaltenen Gebäude unter Schutz gestellt werden. Der Verzicht auf die Unterschutzstellung des "Roten Bären" ist auch insofern gerechtfertigt, als wegen der dargelegten Situation eine wesentlich grössere Eigentumsbeschränkung als bei allen anderen unter Schutz gestellten Gebäuden entstehen würde.

#### 4.1.5 ICOMOS / Historische Gärten

In der ICOMOS-Liste der "Historischen Gärten und Anlagen der Schweiz" sind folgende Objekte enthalten:

Die Umgebungen / Aussenanlagen von Kirche / Gemeindehaus und Friedhof befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Die Reformierte Pfarrkirche (Objekt 001) steht unter kantonalem Denkmalschutz, das Gemeindehaus wird neu als Gebäude mit Substanzschutz ausgeschrieben. Bei der Kirche werden zudem neu 2 Buchen als schützenswerte Einzelbäume aufgenommen.

Die Friedhofanlage dient primär einem öffentlichen Zweck. Entsprechend ist mit der Gestaltung der Anlage sorgfältig umzugehen.

Insgesamt bestehen diverse Schutz- und Zonenbestimmungen, um einen angemessenen Umgang mit den inventarisierten Aussenanlagen zu gewährleisten.

Die beiden inventarisierten Einfamilienhausgärten gehören zu den Liegenschaften Sonnenbergstrasse 111 (kantonales Denkmalschutzobjekt 002) und Seonerstrasse 162 (Objekt 902 gemäss Bauinventar, neu Gebäude mit Substanzschutz). Mit den neu geschaffenen Dorfzonen und Dorfrandzonen bestehen zudem Möglichkeiten, auch spezifisch auf die Qualitäten des Aussenraumes zu achten.

#### **Fazit:**

In Zusammenhang mit den in der ICOMOS-Liste enthaltenen Objekten werden keine zusätzlichen Schutzbestimmungen aufgenommen. Die Inventarblätter sind im Übrigen nicht sehr aussagekräftig und enthalten auch keine konkreten fachlichen Hinweise. Insgesamt wird auch der Eingriff ins Grundeigentum als zu stark erachtet, ob entsprechende Schutzbestimmungen aufzunehmen.

## 4.2 Innenentwicklung

### 4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

In Egliswil stehen alle Fragen der Innenentwicklung im Spannungsfeld der hohen Standortattraktivität an gut erreichbarer Lage in einem landschaftlich attraktiven Umfeld und in einer vielfach kleinteiligen baulichen Struktur. Die angestrebte Innenentwicklung soll diesen Aspekten Rechnung tragen. [Zudem sind auch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung zu beachten \(§ 4 BauV, vgl. Abschnitt 5.3.3\).](#)

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

Für die Kapazitätsberechnung wird das "RIA-Prinzip" verwendet:

- Reservennutzung [R]: Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene "Schlüsselgebiete".
- Hochwertige Innenentwicklung [I]: Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- Aussenentwicklung [A]: Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

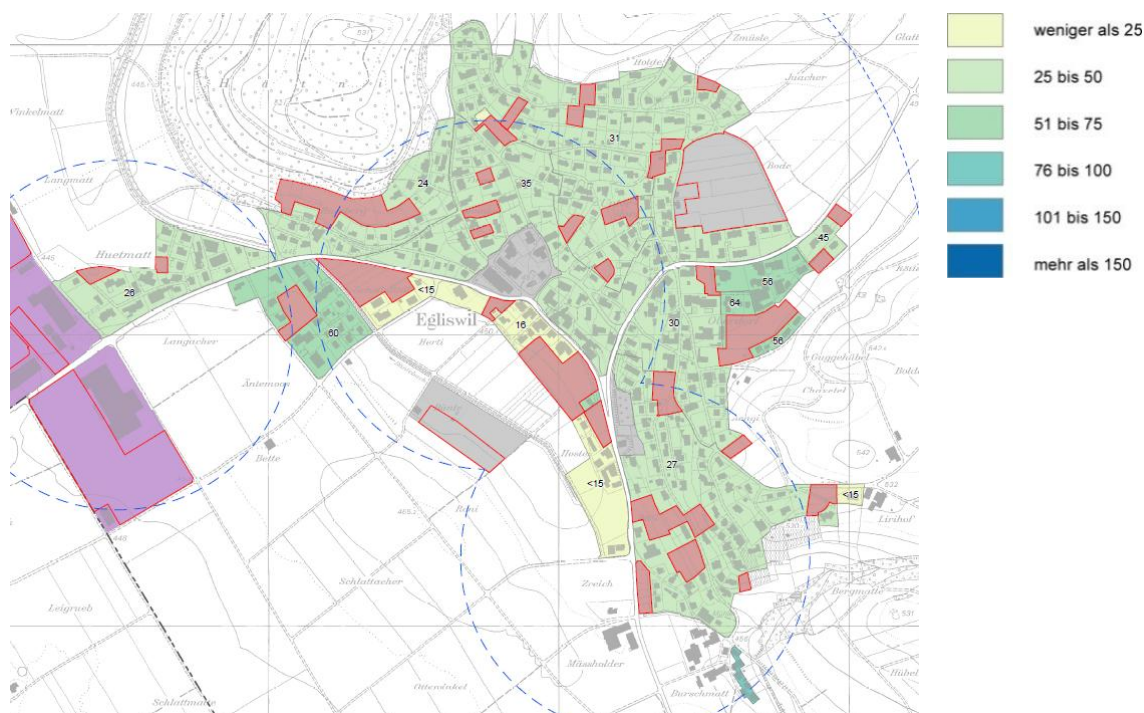
Egliswil ist im Raumkonzept Aargau als ländlicher Entwicklungsraum bezeichnet. Nach Richtplan S1.2 gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Minstdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:*

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

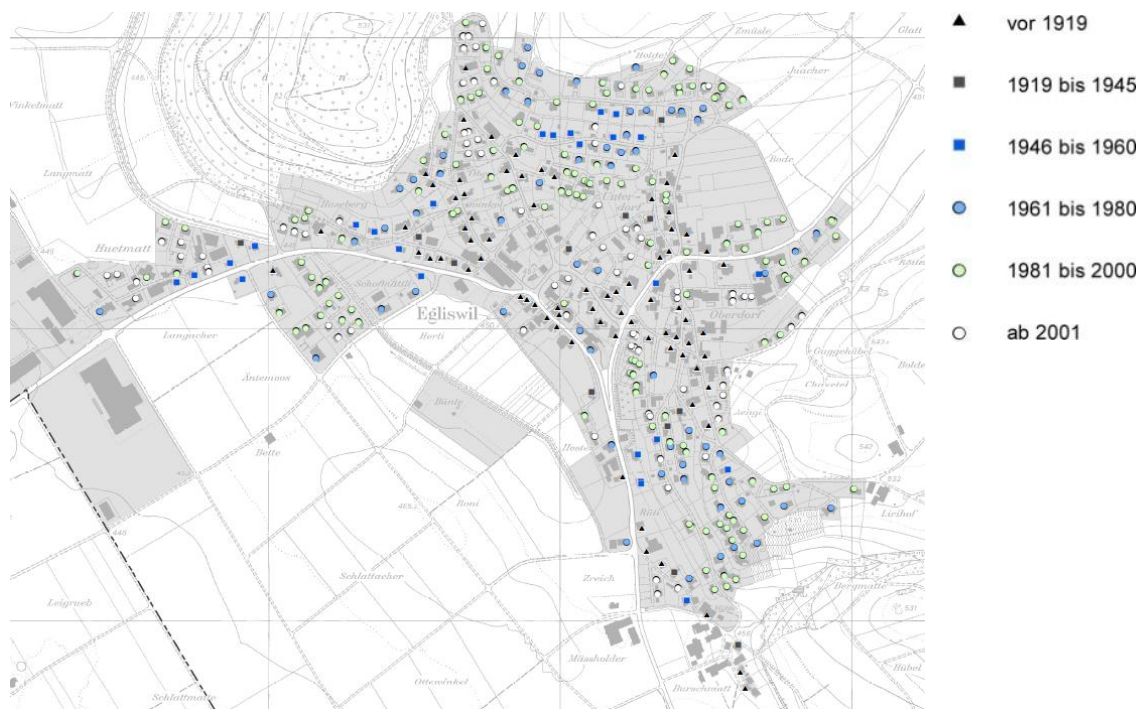
#### 4.2.2 Quantitative Ermittlung der Nutzungsreserven

Die Parameter Einwohnerdichte und Bauperiode geben Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In der Karte Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten können oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen auch Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können.

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist in Egliswil bei überbauten Flächen innerhalb des Planungshorizontes eine Einwohnerdichte von 40 E/ha zu rechnen. Die aktuellem Einwohnerdichten zeigen, dass **bereits eine leichte Annäherung an diesen Wert stattfand**. In Gebieten mit weniger als 30 Einwohnern pro Hektare ist grundsätzlich ein erhebliches Verdichtungspotenzial vorhanden. Allerdings muss bei **den** theoretischen Verdichtungspotenzialen abgeschätzt werden, was in der konkreten örtlichen Situation realisierbar ist. **Die aktuelle rege Planungs- und Bautätigkeit zeigt, dass eine weitere dynamische Entwicklung der Einwohnerzahl nach oben zu erwarten ist und zwar auch auf als überbaut geltenden Flächen.**



Einwohnerdichten Stand 2015, Quelle: Abteilung für Raumentwicklung)



Bauperiode der Gebäude Stand 2015, Quelle: Abteilung für Raumentwicklung

In Egliswil ist der Flächenanteil der nach 1980 erstellten Gebäude relativ gross. In diesen neueren Gebäuden dürfte sich kaum ein realistisches Potenzial zur Steigerung der Einwohnerzahlen geben.

In der folgenden Tabelle werden die überbauten und die unüberbauten Parzellen des neu Bauzonenregimes dargestellt (vgl. Beilage 4: Bauzonenreserveplan):

	Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
K	Kernzone	3.07 ha	0.03 ha	3.10 ha
D	Dorfzone	7.01 ha	0.63 ha	7.84 ha
DRZ	Dorfrandzone	4.79 ha	1.20 ha	5.99 ha
WG3	Wohn- und Gewerbezone WG3	1.28 ha	0.00 ha	1.28 ha
W3	Wohnzone 3	5.40 ha	0.33 ha	5.73 ha
W2	Wohnzone 2	10.51 ha	1.57 ha	11.88 ha
W2H	Wohnzone 2 Hang	10.24 ha	2.06 ha	12.30 ha
A	Arbeitszone 10m	2.17 ha	2.78 ha	4.95 ha
A	Arbeitszone 13m	4.98 ha	3.00 ha	7.98 ha
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.13 ha	0.57 ha	2.70 ha
	<b>TOTAL</b>	<b>51.58 ha</b>	<b>12.17 ha</b>	<b>63.75 ha</b>

\* 0.18 ha in D und 0.22 ha in DRZ: kein oberirdischen Gebäude zulässig

Zusammenfassung unüberbaute Flächen	
Unüberbaute Wohn- und Mischzonen	5.82 ha
Unüberbaute Arbeitszonen	5.78 ha
Unüberbauten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.57 ha

Gemäss den Vorgaben des Richtplans ist in Egliswil bei unüberbauten Flächen mit einer Einwohnerdichte von 60 E/ha zu rechnen. Diese Dichteannahme ist aufgrund des dörflichen Charakters und im Hinblick auf die Dichte der in den letzten Jahren entstandenen Bauten als eher zu hoch einzuschätzen. Allerdings lassen es die in der BNO definierten Masse auch zu, dass die Mindestdichten in jeder Zone erreichbar sind (z.B. W2H mit Ausnutzungsziffer von 0.4 ergibt

bei einem Wohnflächenverbrauch pro Einwohner von 60 m<sup>2</sup> deren 67 E/ha). Trotzdem wird in der Ermittlung des Einwohnerpotenzials eine Spannweite von 40 E/ha (Minimalwert) bis 60 E/ha (Maximalwert) angenommen, um eine realistische Grössenordnung in der Entwicklung der Einwohnerdichte darzulegen.

Aus der örtlichen Situation und den bisherigen Ausführungen sowie anhand der im REK Egliswil dargelegten Schlüsselgebiete und der Kenntnisse von Bauabsichten, herunter gerechnet auf die einzelnen Zonen, ergibt sich folgendes **Einwohnerpotenzial**:

Bauzonen	Reserven		davon Schlüsselgebiete <sup>1)</sup>		Innenentwicklung <sup>2)</sup>
	unüberbaut	unüberbaut			
K	0.03 ha	0.03 ha			60 E
D	0.63 ha	0.50 ha	0.13 ha	Erschliessungsplan Oberdorf	45 E
DRZ	1.20 ha	0.48 ha	0.72 ha	Wohnüberbauung Hostet	30 E
WG3	0.00 ha	0.00 ha			
W3	0.33 ha	0.33 ha			
W2	1.57 ha	0.84 ha	0.73 ha	Erschliessungsplan Oberdorf	15 E
W2H	2.06 ha	0.80 ha	1.26 ha	Gestaltungsplan Hasenberg	15 E
	<b>5.82 ha</b>	<b>2.98 ha</b>	<b>2.84 ha</b>	<b>Total 209 - 270 E</b>	<b>165 E</b>

Potenziale Schlüsselgebiete <sup>1)</sup>

- Wohnüberbauung **Hostet**: 68 vorwiegend kleine Wohnungen: 0.72 ha (5'400 m<sup>2</sup> aGF / 60 m<sup>2</sup> bzw. 80 m<sup>2</sup> je E = **90 bis 67 Einwohner**)
- Erschliessungsplan **Oberdorf**: 1.13 ha (0.73 ha + 0.13 ha + 0.27 ha überbaut: AZ 0.5 / 60 m<sup>2</sup> bzw. 80 m<sup>2</sup> je E = **95 / 71 Einwohner**)
- Gestaltungsplan **Hasenberg**: 14 Gebäude; 1.26 ha (5'680 m<sup>2</sup> aGF / 60 m<sup>2</sup> bzw. 80 m<sup>2</sup> je E = **95 / 71 Einwohner**)

Potenziale Innenentwicklung (Annahmen) <sup>2)</sup>

- **Kernzone**: 4 MFH à je 4 bis 6 Wohneinheiten; **60 Einwohner**
- **Dorfzone**: 3 MFH à je 4 bis 6 Wohneinheiten; **45 Einwohner**
- **Dorfrandzone**: ~~Wohnüberbauung Seengerstrasse (42 Wohneinheiten), 100 Einwohner~~ / 2 MFH an Hasenbergstrasse à 6 Wohneinheiten ergibt **30 Einwohner**

#### Potenzial Reservenutzung [R]

Schlüsselgebiete Hostet, Hasenberg, Oberdorf:	<b>209 E</b>	<b>270 E</b>
Unüberbaute Wohn- und Mischzone:	<b>2.98 ha</b>	<b>2.98 ha</b>
Einwohnerdichte gemäss Richtplan:	min. 40 E/ha	max. 60 E/ha
Potenzial <b>verbleibende</b> Wohn- und Mischzonen:	min. <b>119 E</b>	max. <b>179 E</b>

#### Potenzial Innenentwicklung [I]

Verdichtung in Kernzone, Dorfzone und <b>Dorf</b> randzone	<b>165 E</b>
Verdichtung W2 und W2H; je 6 Wohneinheiten	30 E
<b>Abnahme</b> Einwohnerzahl in neueren Gebäuden (z.B. infolge Auszug Kinder)	- 80 E
Zusätzliches Potenzial:	<b>115 E</b>

#### Ausgangswerte

Aktuelle Einwohnerzahl per 31.12.2023:	1'546 E
Kantonale <b>Annahme</b> (bis 2040, <b>höherer Wert</b> von Kanton neu justiert):	1'520 E / 1'630 E
Prognosewert REK Egliswil innerhalb von 15 Jahren ( <b>bis 2033</b> )	1'700 bis 1'750 E

#### Gesamtbilanz Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial im Jahre 2040	(1'546 + <b>328</b> + <b>115</b> )	<u>min. Gesamttotal 1'989 E</u>
Einwohnerpotenzial im Jahre 2040	(1'546 + <b>449</b> + <b>115</b> )	<u>max. Gesamttotal 2'110 E</u>

#### Ermittlung Einwohnerdichte

ca. 100 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen	
<b>1'889 E</b> bis <b>2'010 E</b> / <b>48.12 ha</b> ergibt	<b>39.25 bis 41.77 E/ha</b>

#### Fazits

Aus der Nutzung der unüberbauten Flächen ergibt sich ein Potenzial von minimal **328** und maximal **449** Einwohner. Etwas mehr als die Hälfte dieses Potenziales ergibt sich aus den drei Schlüsselgebieten Hostet, Hasenberg und Oberdorf.

In der Dorfzone, Kernzone und **Dorfrandzone** wurde ein realistisches Einwohnerpotential von **135 zusätzlichen** Einwohnern angenommen. **Dieses beruht im Wesentlichen** auf der Nutzung leerstehender Volumen oder aus Ersatzbauten mit einer gesteigerten Nutzung. Für das Einwohnerpotential innerhalb der Wohnzone W2 und W2H wurde eine eher geringe Anzahl von **30** Einwohnern angenommen, **das sich aus einer Nachverdichtung im Bestand ergeben kann**. Im weitgehend neueren Bestand **muss** mit der Alterung **der Bewohner von einer Abnahme der Einwohnerzahl ausgegangen werden** (u.a. mit Auszug Kinder / Jugendliche).

Einzonungen gibt es nur im Rahmen eines **minimalen** Flächenabtauschs, weshalb aus der Ausenentwicklung keine zusätzlichen Einwohner hinzukommen. Insgesamt beträgt das Einwohnerpotential somit **1'989 bis 2'110** Einwohner.

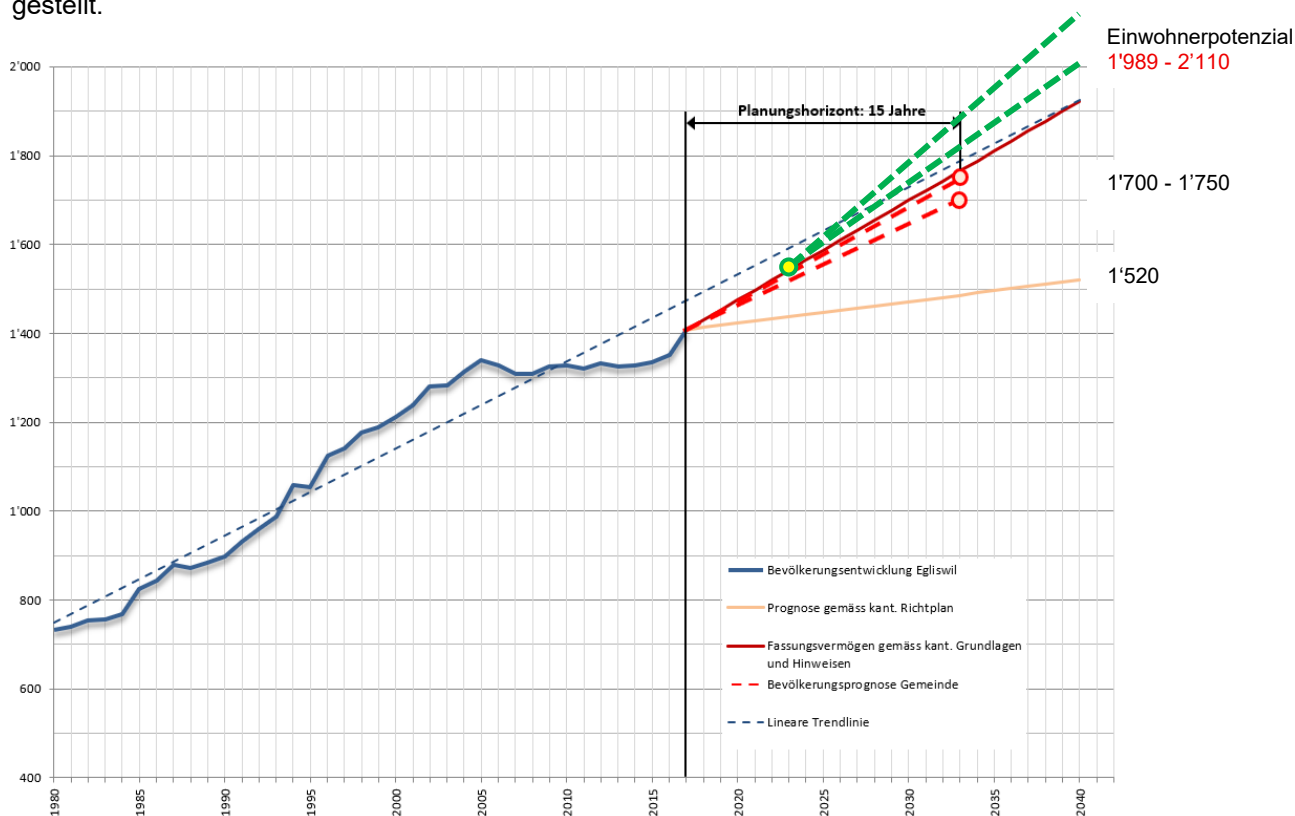
Das ermittelte Einwohnerpotential liegt um **469 (359\*) bis 590 (480\*)** Einwohner über der kantonalen Prognose von **1'520 (1'630\*)** Einwohner. Die kantonale **Annahme** steht jedoch im krassen Widerspruch zur tatsächlichen Entwicklung (**auch mit dem höheren nachjustierten kantonalen Wert**) Mit der aktuellen Einwohnerzahl wird der kantonale **Annahmewert** bereits **übertroffen**.

Die aktuelle Wohnbautätigkeit geht in die Richtung von verdichteten Wohnbauformen mit kleineren bis mittelgrossen Wohnungen, wodurch der demografischen Entwicklung (kleinere Haushalte, zunehmender Anteil Personen im Rentenalter) gut Rechnung getragen wird. Momentan besteht aufgrund der noch vorhandenen grösseren Bauzonenreserven, der **bewilligten und im Bau befindlichen Überbauungen** eine erhebliche Entwicklung an.

Die **Schlüsselgebiete Hostet, Hasenberg und Oberdorf** tragen **massgebend dazu bei, dass die im kantonalen Richtplan geforderten Minstdichten erreicht werden können**.

Die Gemeinde ist darum bestrebt, mit geeigneten Planungsinstrumenten wie dem Gestaltungsplan und mit einer engen Begleitung von Bauvorhaben in einer möglichst frühen Phase eine zielgerichtete Entwicklung zu sichern, sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht.

Die Gegenüberstellung der dargelegten Werte ist in der nachfolgenden Grafik übersichtlich dargestellt.



Entwicklung Einwohnerzahl 1980 bis 2017, Bevölkerungsprognosen / -ziele



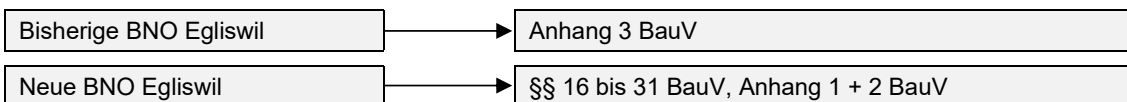
### 4.3 BNO: Altrechtliche Bestimmungen / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen

#### 4.3.1 Allgemeine Hinweise

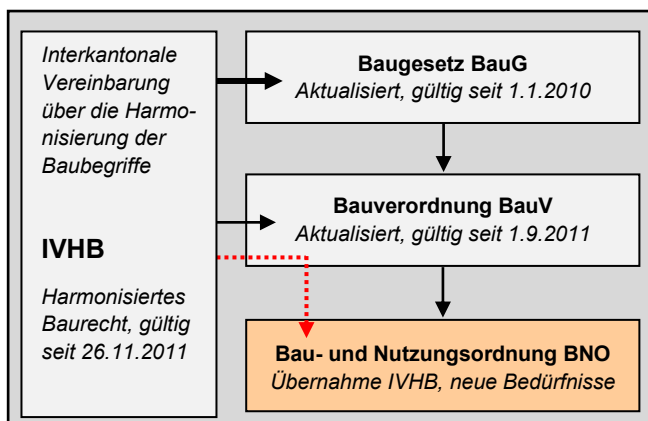
Das gesamte Bau- und Planungsrecht ist auf den Ebenen Bund, Kanton und Gemeinden hierarchisch mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten aufgebaut. Verallgemeinert dargestellt setzt sich dieses wie folgt zusammen:

<b>1. Wichtigste gesetzliche Grundlagen</b> a. eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) / eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) b. kant. Baugesetz (BauG) / kant. Bauverordnung (BauV) <b>c. Allgemeine Nutzungsplanung: Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO</b> d. Sondernutzungsplanung: Erschliessungspläne, Gestaltungspläne	<b>Verbindliche Unterlagen</b>
<b>2. Wichtigste Richtpläne</b> a. Sachpläne des Bundes; z.B. FFF / SIL b. Kantonaler Richtplan Aargau / Raumkonzept Aargau c. Regionale Sachpläne d. Kommunale Richtpläne; z.B. Entwicklungsrichtpläne, Masterpläne	<b>Behördenanweisende Unterlagen</b>
<b>3. Grundlagen und Konzepte</b> a. Leitbilder, Strategien b. Entwicklungskonzepte, sachbezogene Konzepte c. sachbezogene Grundlagen / Inventare; z.B. ISOS, Kurzinventar, Landschaftsinventar	<b>Beizuziehen - nicht direkt verbindlich</b>

Bisherige / neue BNO Egliswil, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



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

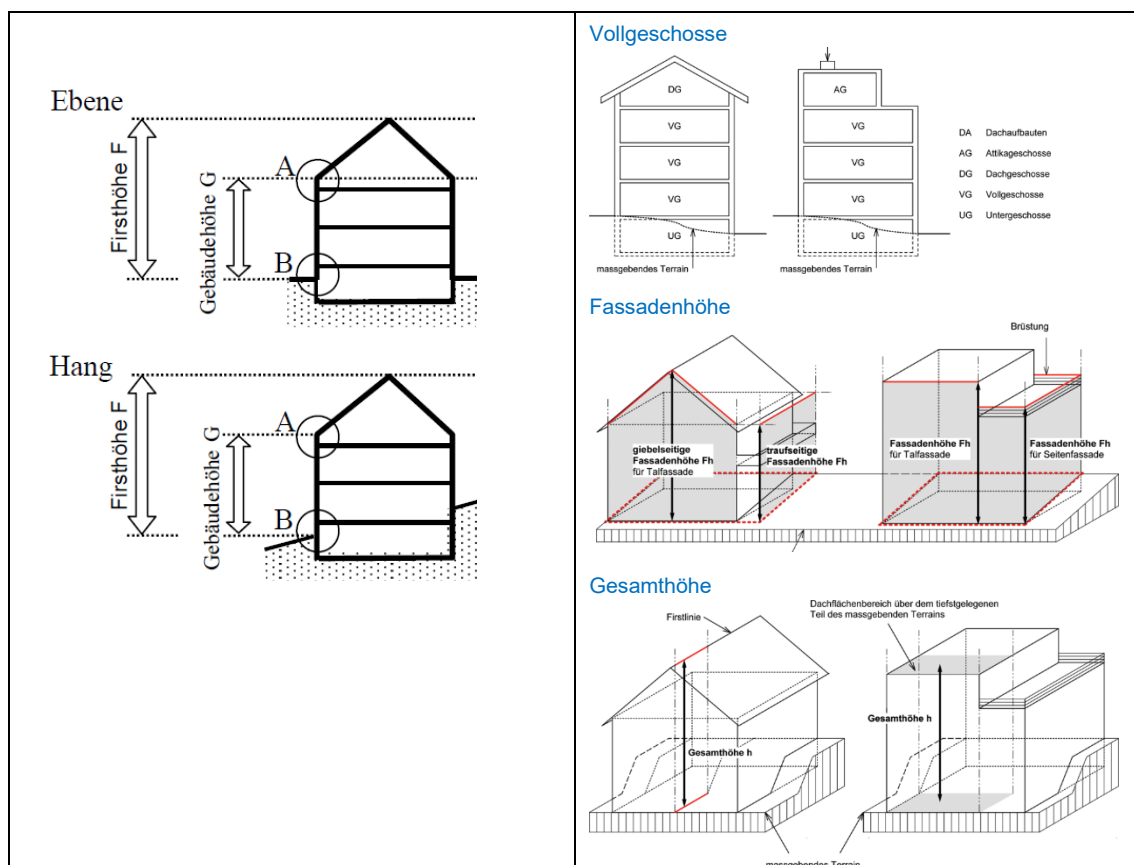
Die im Jahr 1996 rechtskräftig gewordene Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Egliswil beruht noch immer auf dem kantonalen Baugesetz von 1971, welches zwischenzeitlich eine Gesamtrevision und verschiedene Teilrevisionen durchlaufen hat. Da die aktuell geltende kantonale Baugesetzgebung in vielen Punkten abschliessendes Recht darstellt, sind diverse Bestimmungen der noch geltenden BNO, teilweise fast ganze Abschnitte, automatisch nicht mehr

gültig (z.B. Baubewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren; Baukontrollen; Bauvorgang; Definitionen der Ausnutzungsziffer, Grenzabstände, Höhenmasse usw.). Schliesslich haben sich auch diverse übergeordnete Gesetzgebungen, auf welche die Bau- und Nutzungsordnung hinweist, im Laufe der Zeit stark verändert.

Die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) fasst das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht zusammen. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Zudem wird in der neuen BNO das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts 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 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.

### 4.3.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Egliswil

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in der BNO übernommen werden. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (Fassadenhöhe bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (Fassadenhöhe bei Flachdächern) erfasst wird. Grundsätzlich wäre nur ein Höhenmass möglich. Auf die Festlegung einer Vollgeschosshöhe wird verzichtet. Das Ziel besteht somit primär darin, die Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus einen gewissen Projektierungsspielraum offen zu lassen. Dies soll sich z.B. positiv auf sanftere Geländeanpassungen auswirken.

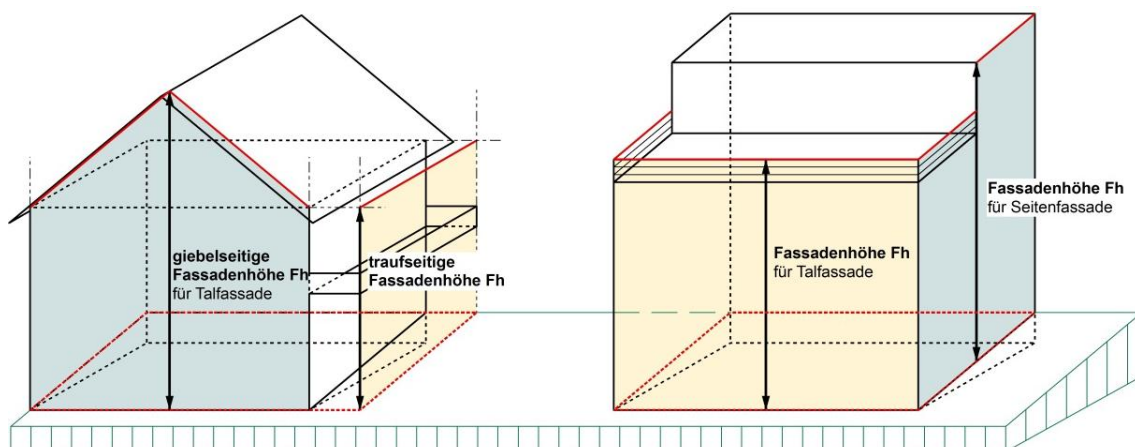


**Höhenmasse:** *Noch bestehendes Recht; Skizzen BNR*    *Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV*

Die beiden Masse Gesamthöhe und Fassadenhöhe sind in der IVHB sehr offen definiert und lassen viel Spielraum für die Gestaltung (verschiedene Arten von Bauvolumen), was sich unvorteilhaft auf die gewünschte volumetrische / architektonische Gestaltung auswirken kann. Je nachdem, welche Masse gewählt werden, sind gewisse Dachformen privilegiert oder benachteiligt. Gewisse Dachformen wie Zeltdach oder Krüppelwalmdach werden z.B. bei der Fassadenhöhe nicht erfasst. Bewusst entschieden wurde, Mansarden- und Tonnendächer nicht in Form von Dachgeschossen zuzulassen, da sie in ihrer volumetrischen Erscheinung in der Regel mindestens einem Vollgeschoss entsprechen.

Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe gilt neu die **Fassadenhöhe**, allerdings wird die Messweise in der BNO präzisiert, damit die bisherigen Masse der Gebäudehöhe ohne gravierende materielle Änderungen übernommen werden können:

- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
- **am Hang gilt** für Flachdächer die talseitige Fassadenhöhe
- **in der Ebene entspricht bei** Flachdächern mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, **wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist.**



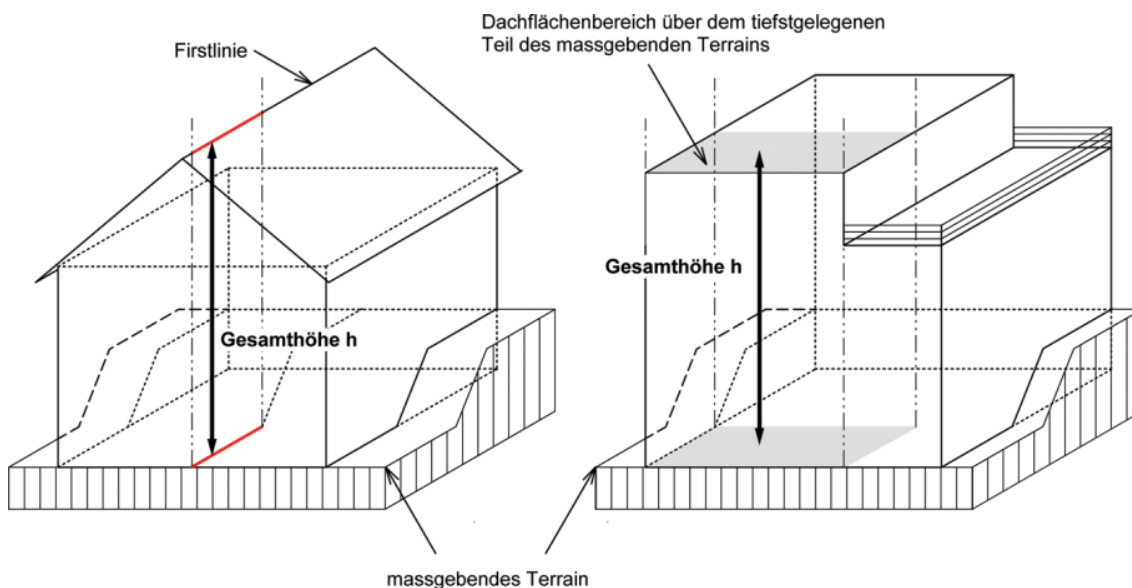
Messweise Fassadenhöhe gemäss § 9 BNO (gelb) und gemäss IVHB (grün)

Mit der Bemessung Fassadenhöhe bei Flachdachbauten an der talseitigen Fassade (Terrain > als 10% Neigung) wird auf eine zurückhaltende optische Erscheinung von Hauptgebäuden abgezielt. In der BNO müssen ergänzend die zulässigen Masse von Abgrabungen definiert werden, um die talseitigen Fassaden nicht noch zusätzlich freilegen zu können. An Orten mit weniger als 10% Terrainneigung soll es möglich sein, Attikageschosse direkt an der Fassadenlinie hochzuziehen, um so klare und kompakte Volumen zu ermöglichen. Da die Fassadenhöhe bei Flachdächern auch Brüstungselemente mit einbezieht, ist dies in der einzig betroffenen Wohnzone **W2H** auch angemessen berücksichtigt.

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet.

Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m an steileren Hanglagen. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein

um rund 1 m höherer First möglich. In den einzelnen Zonen muss entschieden werden, was mit der Wahl des konkreten Masses für die Gesamthöhe bezweckt wird (z.B. optisch eher zurückhaltende Volumen, angemessene Spielräume für die Nutzung im Dach- und Attikageschoss).



Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

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. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Bewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sichtbar oder feststellbar ist (z.B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden.

Im Rahmen der Beratung wurde auch intensiv darüber diskutiert, ob die **Ausnützungsziffer AZ** aufgehoben oder beibehalten werden soll. Die bauliche Dichte bestimmt sich in der aktuellen BNO in den Wohn- und Mischzonen (E, W2, W3, WG) über die Ausnützungsziffer. Keine Dichteziffern sind in der Dorfkernzone, der Industriezone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt.

Falls die AZ aufgehoben würde, wären verschiedene Alternativ- oder Ersatzbestimmungen, allenfalls auch andere Massbestimmungen erforderlich. Bei Alternativ- oder Ersatzbestimmungen käme vermehrt des Ermessens zum Tragen. Als Ergebnis der Diskussion konnte festgestellt werden, dass in Egliswil das Bestreben nach vergleichbaren Messweisen, nach Sicherheit in der Anwendung, nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum inklusive dessen Qualitäten im Vordergrund steht. Deshalb soll die Ausnützungsziffer beibehalten werden.

Zusammenfassend führten folgende Gründe zur Beibehaltung der Ausnützungsziffer:

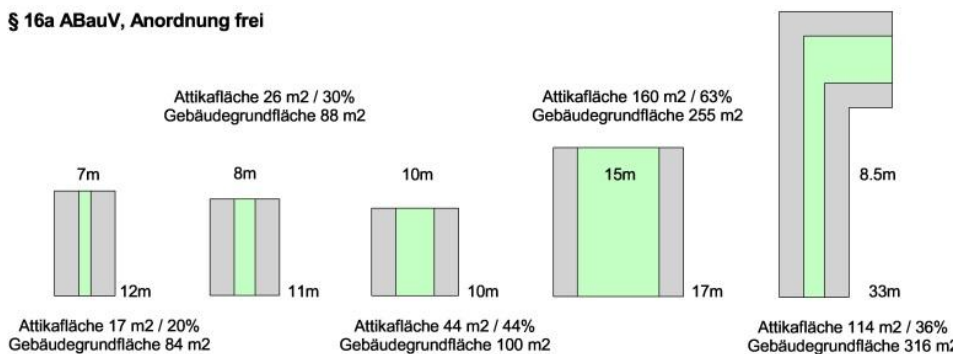
- Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug führen zu gleicher Behandlung (keine Interpretationen) und angemessener, nicht maximaler Dichte (eher Erhaltung von Quartierstrukturen)

- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen, z.B. ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung nötig, welche an zusätzliches Ermessen gebunden ist.

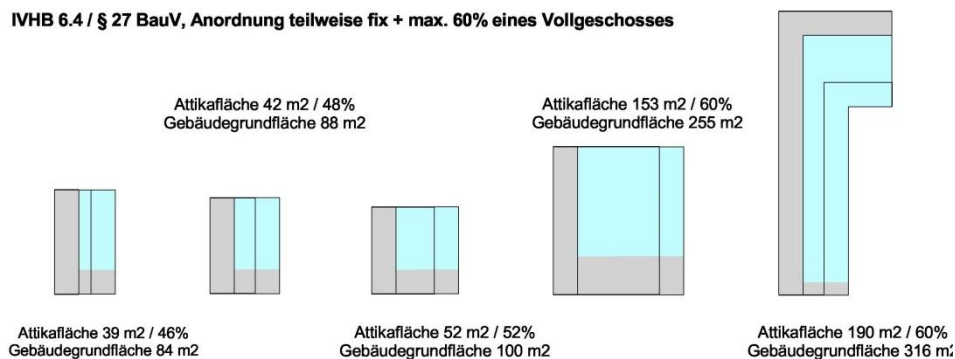
Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer gilt weiterhin § 32 BauV. Neu müssen auch die gesamten Dachgeschossflächen **generell** miteingerechnet werden. Die Differenz besteht einzig darin, dass Räume ab einer lichten Höhe von 1.5 m (bisher 2.2 m Raumhöhe) einberechnet werden müssen. Wie bisher werden auch anrechenbare Räume in Untergeschossen und Attikageschossen in die Ausnutzungsziffer eingerechnet. Nähere zonenbezogene Ausführungen finden sich dazu im Abschnitt 5.3.

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 in der neuen BNO eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

**§ 16a ABauV, Anordnung frei**



**IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses**



Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

Die bisherige und die neue Messweise für die **Höhen eines Gebäudes** sind im Folgenden schematisch einander gegenübergestellt:

### Bisherige Messweise

### **Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe**

	<p><i>Beispiel eines 2-geschossigen Gebäudes</i></p> <p><b>Anzahl Vollgeschosse (§ 14 ABauV)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale Anzahl Vollgeschosse</li> <li>- Geschosshöhe durchschnittlich höchstens 3 m</li> </ul> <p><b>Gebäudehöhe (§ 12 ABauV)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche</li> <li>- die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m</li> <li>- am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen</li> </ul> <p><b>Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ab anschliessendem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche</li> <li>- am Hang wird die Firsthöhe talseitig gemessen</li> </ul> <p><b>Definition Untergeschosse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untergeschosse dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene / 1,20 m am Hang überschreiten.</li> </ul>
--	--

### Neue Messweise

### **Gesamthöhe und Fassadenhöhe**

	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p><b>Fassadenhöhe (Ziffer 5.2 Anhang 1 BauV):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie</li> <li>- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%</li> <li>- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe</li> </ul> <p><b>Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion</li> </ul> <p><b>Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion</li> <li>- Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet</li> </ul>
--	---

## 5 Nutzungsplanung

### 5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und dem Kulturlandplan 1:5'000 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Zonen, Bestimmungen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Trockenstandort, Naturschutzzone im Wald, Altholzinsel)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Wildtierkorridor, Gewässerraumzone, Hochwassergefahrenzone)
- Schutzobjekte (Hecken, Waldrand, Einzelbaum / Baumgruppe, geologische Objekte, Weiher, Aussichtspunkt, Brunnen, Grenzstein, Gebäude mit Substanzschutz / **Volumenschutz**)
- ~~Weitere Zone nach Art. 18 RPG (Deponiezone)~~

Grundnutzungszonen sind die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen ~~sowie die weitere Zone nach Art. 18 RPG~~. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

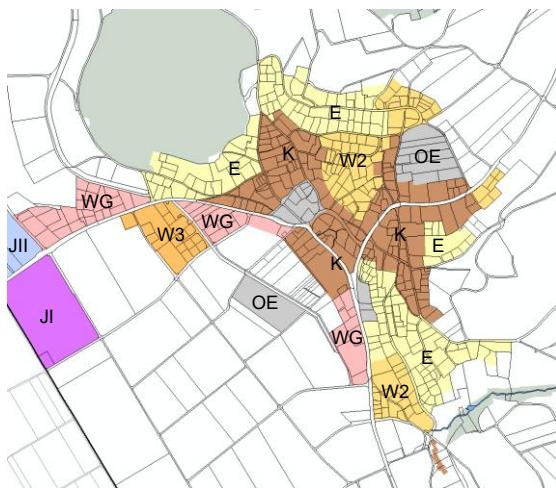
- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- ~~Restgefährdung Hochwasser~~
- Auenschutzpark (Richtplanbeschluss L 2.2)
- Fruchtfolgeflächen (Richtplanbeschluss L 3.1)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (basierend auf dem kantonalen Kulturgesetz und der Verordnung zum Kulturgesetz)
- Kantonale Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Hochspannungsleitungen (Leistungsverordnung, Verordnung nichtionisierende Strahlung).
- Bauzonengrenze und Gemeindegrenze

**Archäologie:** Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 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 im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)).

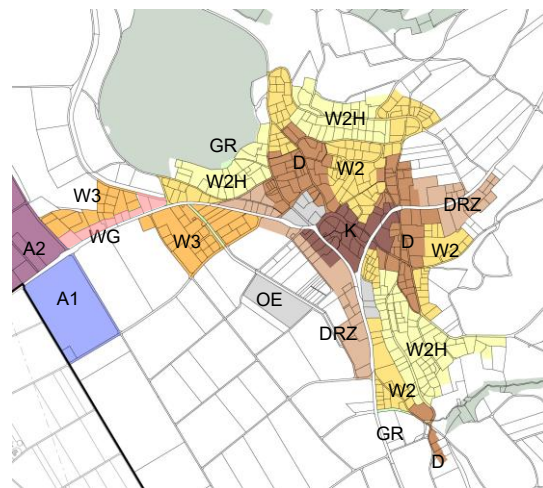
## 5.2 Bauzonenplan

### 5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Gestützt auf die Erkenntnisse aus dem REK Egliswil wurde das Bauzonenregime überprüft und wo nötig angepasst. Der aktuelle Bauzonenplan scheidet eine grossflächige Dorfkernzone (K) aus, welche die alten Dorfteile inklusive des funktionalen Dorfkerns umfasst. In der Analyse zeigte sich, dass die geltenden Höhenmasse der Dorfkernzone deutlich höher sind als die vorhandenen Bauten. Um die Dorfkernzone finden sich an den Hanglagen die reinen Wohnzonen (E, W2) mit unterschiedlichen Ausprägungen in der Neigung und Orientierung. In der Ebene, entlang der Seoner- und Seengerstrasse, bilden die Wohn- und Gewerbezone (WG2) die Übergänge vom offenen Kulturland in die gewachsene ältere Siedlungsstruktur. Die einzig vorhandene Wohnzone W3 grenzt an den Bündtenbach und südwest- / südostseitig ebenfalls ans offene Kulturland. Innerhalb der offenen Ebene zwischen Egliswil und Seon befinden sich die Industriezonen JI und JII etwas abseits der eigentlichen Siedlungsgebiete. Eine weitere Industriezone JII liegt ganz im Norden, rund 500 m vom eigentlichen Dorf Egliswil entfernt, unmittelbar am Aabach und angrenzend an die Arbeitszonen von Seon.



Rechtskräftiger Bauzonenplan, Quelle AGIS



Neuer Bauzonenplan, Grundnutzungen, arcoplan klg

Der neue Bauzonenplan unterteilt die bisherigen Dorfkernzone in eine Kernzone und in eine Dorfzone. In den Randbereichen wird eine neue **Dorfbrandzone** eingeführt. In allen diesen Zonen gelten erhöhte qualitative Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild. Je nach ortsspezifischen Eigenheiten werden differenzierte Zweck- und Nutzungsbestimmungen definiert:

- Die **Kernzone K** umfasst die zentralen Bereiche mit punktuell vorhandenen Publikumsnutzungen, die prädestiniert sind als funktionales Zentrum entlang der Mitteldorfstrasse und in Teilabschnitten der Seoner- und Ammerswilerstrasse. Die Zone K bezweckt einen ortsbaulichen und funktionalen Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe mit ortstypisch gestalteten Aussenräumen und einer attraktiven Nutzungsdurchmischung. Wie bisher müssen die Hauptgebäude mit Schrägdächern, neu aber auf Satteldächer begrenzt, konzipiert werden, um dem dörflich geprägten Charakter angemessen Rechnung zu tragen. Nebenbauten, **das heisst 1-geschossige Gebäude bis in der Regel 60 m<sup>2</sup> Gebäudefläche**, dürfen auch andere Dachformen aufweisen.
- Die neue eingeführte **Dorfzone D** bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung der im örtlichen Kontext jeweils typischen Gebäude. Die Dorfzone umfasst die alten Dorfteile entlang der Engelgasse, der Engestrasse, der Häbnistrasse und der Winkelstrasse. Deren Abgrenzungen orientieren sich in denjenigen Bereichen, wo die alte Siedlungsstruktur noch gut vorhanden ist, am Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sie wird gegenüber den ISOS-Gebieten in Teilbereichen verkleinert, gleichzeitig aber in den qualitativen Anforderungen gestärkt und mit etwas präzisierten Vorgaben ausgestattet. So sind z.B.

Satteldächer mit in der Regel 35° bis 45° vorzusehen und die Dächer müssen mit Ziegeln eingedeckt werden. Insgesamt gelten generell erhöhte qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und der Umgebung. Die neu geltenden Baumasse werden v.a. bei den Höhen den vorhandenen Strukturen angepasst.

- Die Dorfrandzone DRZ sichert im Umfeld der alten Dorfteile, an den Ortseingängen und am Übergang ins offene Kulturland sorgfältig und qualitativ gestaltet Gebäude und Aussenräume. Auch werden Teile der bisherigen Wohn- und Gewerbezone in die neue Zone DRZ einbezogen, um hier vermehrt eine qualitative Entwicklung zu sichern.

Die Wohn- und Gewerbezone WG3 beinhaltet die erste Bautiefe entlang der Seengerstrasse mit durchmischten Nutzungen (rein gewerbliche Liegenschaften und reine Wohnbauten), wodurch ein Verbleib in der Lärmempfindlichkeitsstufe III resultiert.

Die Wohnzonen W3, W2 und W2H umfassen die primär dem Wohnen dienenden Quartiere an weitgehend ruhigen Lagen und angrenzend an attraktive Naherholungsgebiete. Entlang der Seonerstrasse ist auf beiden Seiten wegen des Verkehrsaufkommens infolge Lärmvorbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III nötig.

- Die Wohnzonen W3 befinden sich in der Ebene westlich des Dorfzentrums, wo bereits dichtere Wohnbauformen vorhanden sind und wo noch teilweise Potenzial für eine Steigerung der Einwohnerdichte besteht.
- Die Wohnzonen W2 umfassen die 2-geschossigen Wohnquartiere im Umfeld der alten Dorfteile und entlang der Kantonsstrassen. Sie befinden sich in Bereichen, wo gegenüber der W2H das Gelände etwas flacher ist oder wo etwas dichtere Bebauungen bestehen und angestrebt werden.
- Die Wohnzonen W2H betreffen die steileren Hanglagen, die in weiten Teilen gut einsehbar sind und wo grundsätzlich kleinteiligere Strukturen vorhanden sind bzw. angestrebt werden.

Die Arbeitszonen A beinhalten die bestehenden Gewerbeareale an der Gemeindegrenze von Seon, die über den Schlattweg und die Webereistrasse zusammengefasst erschlossen sind. Infolge der Lage im Umfeld der offenen Kulturlandschaft sind weiterhin nur moderate Höhen möglich. Zudem wird verbindlich eine angemessene Einpassung in die Landschaft verlangt. Neu gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (bisher IV). Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden weiterhin nur sehr beschränkt Wohnungen zugelassen. Um eine angemessene Nutzungsintensität zu sichern, werden flächenintensive Grosslagerbauten, -plätze und Logistikbetriebe ohne einen angemessenen Anteil Arbeitsplätze nicht zugelassen.

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE umfassen diejenigen Flächen mit Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich im Wesentlichen die Gemeindeverwaltung und die Volksschule (Kindergarten, Primarschule) inklusive der Aussen- und Sportanlagen sowie die reformierte Kirche und der Friedhof.

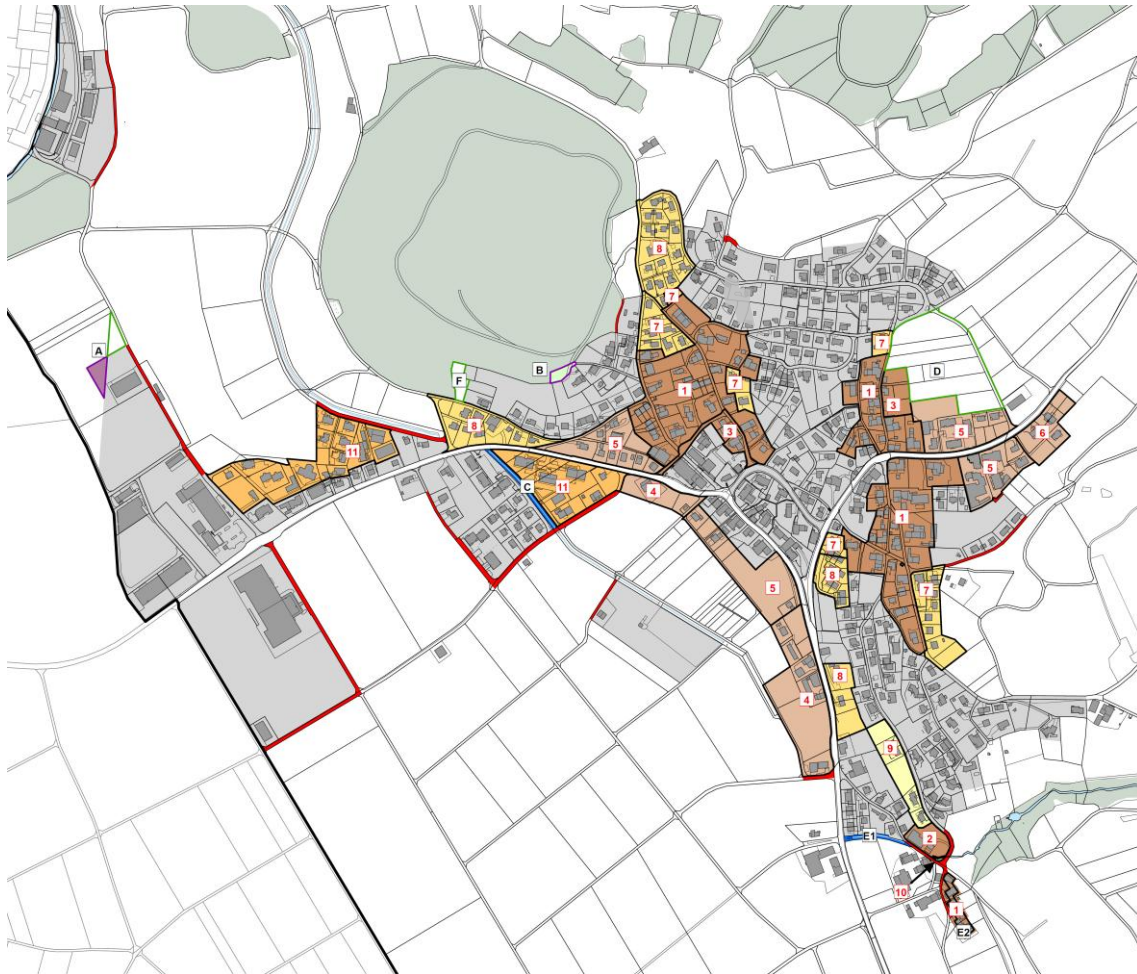
Die Grünzone hat die Bachparzellen des Bündtenbachs und des Mühlebachs sowie den Häßliplatz zum Inhalt.

Die Baubegrenzungslinien für oberirdische Gebäude wurden aus dem rechtskräftigem Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen. Verwendet werden neu Begriffe aus der IVHB, weshalb keine BNO-Bestimmung nötig ist. Sie sollen materiell beibehalten bleiben, um entlang der Seonerstrasse am Ortseingang einen grösseren Korridor von Gebäude freizuhalten.

## 5.2.2 Änderungen Bauzonenplan

### A. Umzonungen (vgl. Plan Seite 45 / Beilage 4 Änderungsplan)

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1	K in D	Die gut erhaltenen alten Dorfteile (Engelgasse, Engestrasse, Hübni-strasse, Winkelstrasse) werden der neuen Dorfzone zugewiesen, um auf die vorhandenen Strukturen bezogene Einpassungsbestimmungen formulieren zu können. Die Regelbauweise soll sich hier an den vorhandenen Strukturen und Massstäben orientieren.  Zusätzlich in die Dorfzone integriert werden die Liegenschaften am Zopfweg 1, 5, 9 und 11. Diese sind im ISOS der Baugruppe 0.2 (Mühlebezirk) mit dem Erhaltungsziel A zugeordnet.	7.02 ha
2	W2 in D	Das bestehende Vielzweckgebäude am Mühleweg Nr. 15 passt bezüglich seiner Typologie besser in die Dorfzone. Es ist gemäss ISOS auch Bestandteil der Baugruppe 0.2 im Mühlebezirk.	0.25 ha
3	OeBA in D	Die in Privatbesitz befindlichen Liegenschaften Winkelstrasse 1 / Schwettistrasse 8 und Winkelstrasse 3 werden der Dorfzone zugeteilt, da es sich um ehemalige Vielzweckbauten handelt und weil hier kein Bedarf für öffentliche Nutzungen besteht.  An der Engelgasse werden die überbauten Liegenschaften inkl. der für einen angemessenen Hausumschwung nötigen Flächen der Dorfzone zugewiesen.  Wegen eines angedrohten kantonalen Vorbehalts müssen zusätzlich private Gartenanlagen der Bauzone zugewiesen werden. Wegen der Lage am Siedlungsrand werden jedoch, mit Ausnahme vom Kleinbauten, keine oberirdischen Gebäude zugelassen.	0.13 ha  0.18 ha
4	WG in DRZ	Infolge der Lage am Siedlungsrand und am südlichen Dorfeingang soll mit dieser Umzonung mehr Gewicht auf eine qualitative Entwicklung mit angemessener Einpassung in den örtlichen Kontext gelegt werden (Vorgabe REK Egliswil; geordnetes Nebeneinander Wohnen, wenig Gewerbe).  Auf dem Areal Hertihof (Gebäude mit Substanzschutz Nr. 903) soll mit der Zuweisung in die Dorfrandzone ein sorgfältig geplantes Nebeneinander von Alt- und Neubauten entstehen können.  Insgesamt tragen beide Umzonungen zur Adressbildung am Ortseingang und an der Durchfahrtsstrasse bei.	2.00 ha
5	K in DRZ	Areal Hostez: Infolge der Lage am Siedlungsrand und unmittelbar am alten Dorfrand sollen sich hier neue Gebäude hinsichtlich ihrer Bau-masse angemessen einfügen / unterordnen. Mit den etwas niedrigeren Bauhöhen als in der Kernzone und einer Begrenzung der Ausnützungsziffer ist dies gewährleistet.  Ammerwilerstrasse: Wegen der Lage am Siedlungsrand / am Ortseingang sollen sich hier bauliche Massnahmen an den bestehenden Strukturen orientieren, um einen sorgfältigen Umgang mit den alten Siedlungsstrukturen zu erreichen (Vorgabe REK Egliswil; Rand- / Zwischenbereiche ortsbaulich und aussenräumlich optimieren).  Seonerstrasse / Brüggliweg: Ausserhalb der alten Dorfteile und an der Hauptdurchfahrtsstrasse gelegen, wird ein respektvoller Umgang mit der dörflichen Struktur gesichert, indem etwas niedrigere Bauhöhen als in der Kernzone möglich sind und die Ausnützungsziffer begrenzt ist (Vorgabe REK Egliswil; geordnetes Nebeneinander Wohnen, wenig Gewerbe).	3.36 ha
5	OeBA in DRZ	Wegen eines angedrohten kantonalen Vorbehalts muss der bestehende Reitplatz auf der Parzelle 489 der Bauzone zugewiesen werden. Wegen der Lage am Siedlungsrand werden jedoch, mit Ausnahme vom Kleinbauten, keine oberirdischen Gebäude zugelassen.	0.22 ha



Änderungsplan (siehe auch Beilage B4), arcoplan klg

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
6	W2 in DRZ	Am Ortseingang von Ammerswil gelegen, soll hier eine qualitative Gestaltung der Bauten und Aussenräume gesichert werden.	0.52 ha
7	K in W2	An diesen <b>sechs</b> Orten lassen die heutigen (neueren) Siedlungsstrukturen keinen ortsbaulichen und aussenräumlichen Bezug mehr erkennen, der eine Zuweisung zur Kernzone rechtfertigen liesse.	1.60 ha
8	E in W2	An diesen vier Orten soll eine etwas verstärkte Innenentwicklung möglich sein, weil es sich um wenig einsehbare (Oberwinkel) oder lärmexponierte Lagen (unterhalb Hasenbergstrasse, oberhalb Friedhofweg, Seengerstrasse 15 - 19) handelt.	2.82 ha
9	W2 in W2H	Diese Umzonung erfolgt infolge der exponierten und gut einsehbaren Lage dieser Parzellen an erhöhter Lage entlang der Eichholzstrasse.	0.54 ha
10	W2 in Grünzone	Mit der Umzonung dieser Teilbachparzelle Nr. 653 wird den Vorgaben der neu festzulegenden Gewässerräume entsprochen. Eigentümer ist der Staat Aargau.	0.01 ha
11	WG in W3	Der <b>umgezonte Schild im rückwärtigen Bereich der Seengerstrasse, angrenzend an die Weberei- und Hasenmoosstrasse besteht aus reinen Wohnbauten. Eine Bautiefe an der Seengerstrasse und der Bereich mit reinen Gewerbebauten werden in der Zone WG belassen. So wird auch die Lärmempfindlichkeitsstufe III beibehalten.</b> <b>Der Schild zwischen Seenger- / Hertistrasse und Bündtenbach ist ein reines Wohnquartier, mit Ausnahme der neueren Liegenschaft Hertistrasse 3.</b>	2.85 ha

## B. Bauzonenrand / Bauzonengrösse

Die bisher als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonensplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft.

Die Bauzonengrenzen sind gegenüber dem Kulturland soweit wie möglich auf bestehende Parzellengrenzen gelegt. Teilweise bilden übergeordnete Grundlagen wie Wald oder Gewässer die Bauzonengrenze. Die Strassen am Bauzonenrand sind in denjenigen Fällen als Bauzone ausgeschieden, wo sie zur Erschliessung dienen. Daraus ergeben sich vereinzelt Anpassungen am Bauzonenrand. Wo die Bauzonen nicht auf die Parzellen gelegt werden können, sind sie im Bauzonenplan vermassst.

Das in der kantonalen Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplan S1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an Bauzonen angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen d) bis h) genügen, wie Einzonungen für

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare / nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau

Die vorgenommenen Anpassungen am Bauzonenrand ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Nr.	Ort	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche	Grünzone
A	Langmatt	Der flächengleiche Abtausch erfolgt auf Grund einer Anfrage des Reitvereins Hallwil aus dem Jahr 2016, damit in Ergänzung zur bestehenden Reithalle ein nahezu quadratischer Reitplatz (Sandplatz) realisierbar wird. Die Einzonungsfläche liegt unter einer Starkstromleitung (keine dauerhafte Nutzung geplant). Eine allfällige Umfahrung Seon ist weiterhin möglich. Insgesamt wird die Nutzungsmöglichkeit verbessert.	+/- 0.00 ha	
B	Häbniplatz	Die der Grünzone zugewiesene Fläche liegt zwischen der Zone W2 und dem Wald. Sie ist unmittelbar beim vorbeiführenden Wanderweg ein beliebiger Rastplatz und Aussichtspunkt ( <a href="http://www.seetaltourismus.ch">www.seetaltourismus.ch</a> ). Die Fläche eignet sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung. (Einzonung gemäss Punkt c)	+ 0.06 ha	0.06 ha
C	Bündtenbach	Die beidseits von Bauzonen umgebene Bachparzelle wird als Grünzone mit überlagerter Gewässerraumzone ausgeschieden. (Einzonung gemäss Punkt c)	+ 0.16 ha	0.16 ha
D	Bode	An dieser Randlage besteht kein Bedarf für öffentliche Nutzungen, weshalb die Fläche ausgezont wird.	- 1.84 ha	
E	Unterdorf	<del>Um den Hortihof soll eine sinnvoll nutzbare Bautiefe entstehen, damit ein optimiertes Gesamtkonzept (Bebauung, Erschliessung, Aussenraum), z.B. für Alterswohnungen, unter Einbezug des</del>	<del>+ 0.31 ha</del>	

		<del>substanzgeschützten Gebäudes möglich wird. (Einzonung als Kompensation zur Auszonung E / umfasst davon flächenmässig nur rund einen Siebtel)</del>		
E1	Mühlebach	Die am Siedlungsrand befindliche Bachparzelle wird als Grünzone mit überlagerter Gewässerraumzone ausgeschieden. (Einzonung gemäss Punkt c)	+ 0.07 ha	0.07 ha
E2	Mühlebezirk	Um die Baugruppe im Mühlebezirk werden die Umgebungsbereiche der Altbauten der Dorfzone zugewiesen. (Einzonung gemäss Punkt b)	+ 0.07 ha	
F	Hasenberg	Die Parz. 76 befindet sich fast vollumfänglich im Waldabstand und ist nicht erschlossen. Eine Überbauung ist nicht möglich.	- 0.11 ha	
	Erschliessungsstrassen	Diese Erschliessungsstrassen müssen innerhalb der Bauzonengrenze liegen, soweit sie der Erschliessung von Bauten innerhalb der Bauzone dienen. (Einzonung gemäss Punkt d)	+ 1.22 ha	

### C. Sondernutzungsplanungen

Der Bauzonenplan enthält im Weiteren überlagernde Darstellungen zur Sicherung einer raumplanerisch erwünschten, koordinierten Innenentwicklung (Gestaltungsplanpflicht, bedingte Gestaltungsplanpflicht, Sondernutzungsplanpflicht).

#### Gestaltungsplanpflicht: § 4 Abs. 1 nBNO

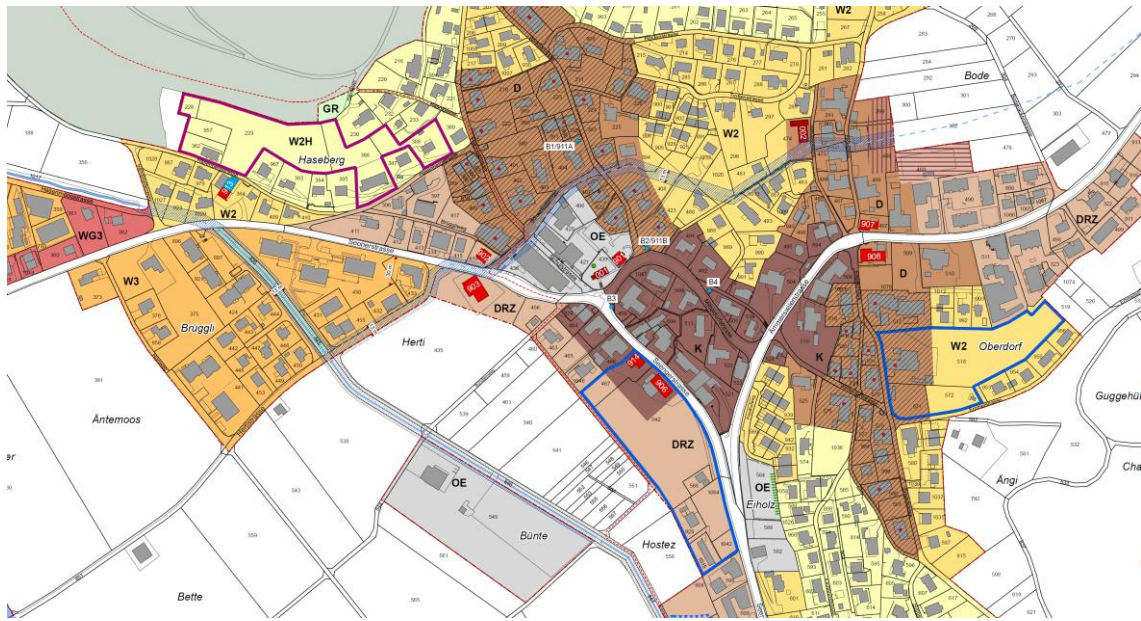
- Im Gebiet Hasenberg ist ein Gestaltungsplan in Erarbeitung, welcher den rechtskräftigen Erschliessungsplan vom 21. Mai 2015 ablösen soll. Die darin geplante Erschliessungsstrasse stiess auf Widerstand, so dass kein diesbezügliches Projekt realisiert werden kann. Entsprechend muss die Erschliessungskonzeption neu gelöst und eine darauf abgestimmte Überbauung geplant werden. Gestützt darauf werden in der BNO die mit dem Gestaltungsplan zu erreichenden Ziele definiert. Diese beinhalten eine koordinierte Überbauung und Erschliessung mit sorgfältig ins Gelände eingepassten Bauten mit ruhigem Erscheinungsbild. Um den Erhaltungszielen des ISOS gerecht werden zu können, sind eine lockere Quartierstruktur, feingliedrig konzipierte Gebäude, erkennbare natürliche Hangverläufe und angemessene Durchblicke der Hangansichten zwischen den Gebäuden auszuweisen. Gegenüber der Regelbauweise sind bezüglich Gebäudeabstand, Ausnützung und Höhenmassen keine Abweichungen zulässig.

#### Erschliessungsplanpflicht: § 5 Abs 1 nBNO

- In den Arealen Oberdorf und Hostez bestehen grössere zusammenhängende Bauzonenreserven, für die eine koordinierte und zweckmässige Erschliessung zu sichern sind. Deshalb wird für diese Flächen eine Erschliessungsplanpflicht festgelegt. Das Areal Hostez (Parzelle 467) wird zurzeit überbaut, die Erschliessung wurde bereits im Sinne der Erschliessungsplanpflicht geregelt.

#### Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Abs. 2 nBNO

- In den Arbeitszonen A bestehen noch grössere Bauzonenreserven, für die mindestens eine koordinierte Erschliessung nötig ist und wo bei Überbauungen grösserer Areale eine insgesamt bessere Gesamtlösung gesichert werden muss. Um diese Ziele erreichen zu können, ist grundsätzlich ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Der Gemeinderat kann darauf verzichten, wenn die formulierten Ziele auf andere Weise erfüllt werden können.
- Damit wird das öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen Entwicklung an den landschaftlich gut einsehbaren Lagen gesichert und gleichzeitig die insbesondere bei gewerblichen Nutzungen nötige Flexibilität gewährleistet. Betroffen davon sind die Parzellen Nr. 79 / 80 sowie 353 und 535, die aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und zur offenen Kulturlandschaft hin sorgfältig beplant werden müssen.



Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht (violett) und Erschliessungsplanpflicht (dunkelblau), arcoplan klg

## 5.2.3 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

### A. Bauzonenreserven / -kapazitäten

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen besteht gemäss aktuellem Bauzonenplanentwurf eine Reserve von **5.82 ha**. Die noch unüberbauten Flächen sind unterschiedlich gross und verteilen sich relativ homogen auf die verschiedenen Quartiere. Sie bieten Platz für ein diversifiziertes Wohnraumangebot, welches auch dichtere Bauformen ermöglicht und womit insbesondere dem steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsschichten entsprochen werden kann.

Mehr als die Hälfte der Wohn- und Mischzonenreserven finden sich in den reinen Wohnzonen (W2H, W2, W3). Mit den vorgegebenen Dichte- und Höhenmassen und der Möglichkeit für Arealüberbauungen besteht eine ausreichende Grundlage, um auch in diesen Zonen unterschiedliche Wohnformen realisieren zu können wie z.B. Einliegerwohnungen, Geschosswohnungen oder sonstige Wohnbautypen. Grundsätzlich sind die Dichte- und die Höhenmasse so ausgelegt, dass die vorgegebenen Einwohnerdichten, falls sie auch genutzt werden, erreicht werden können.

Annähernd ein Viertel der Wohn- und Mischzonenreserven finden sich in der neu geschaffenen **Dorfrandzone**. Ein grosser Teil dieser Flächen befindet sich im Hostez, wo eine **Erschliessungsplanpflicht** festgelegt wird und wo bereits **mit dem Bau einer grossen Wohnüberbauung begonnen wurde**. Hier werden sich die Reserven innert rund einem Jahr um 0.90 ha verringern. Im Übrigen finden sich die grössten Reserven im gestaltungsplanpflichtigen Areal Hasenberg (0.89 ha / W2H) und im erschliessungsplanpflichtigen Areal Oberdorf (0.86 ha / W2), wie mit den raumplanerischen Instrumenten die raumplanerischen Ziele gesichert werden können.

Weiteres Innenentwicklungspotenzial findet sich in kleinen "Baulücken", auf Parzellen mit sehr niedriger Dichte und bei älteren Einfamilienhäusern. Auch diese "inneren" Reserven verteilen sich auf verschiedene Quartiere. Insbesondere finden sich auch in den Kern- und Dorfzonen Potenziale, um zusätzlichen Wohnraum in einem attraktiven Umfeld mit hohem Identifikationsgrad anbieten zu können. Es handelt sich um Potenziale, die auf Grund einer groben Abschätzung der örtlichen Situation vorgenommen wurde.

Die Arbeitszonen machen mit Reserven von 5.78 ha fast die Hälfte der Bauzonenreserven aus. Sie befinden sich in den Quartieren Schlattweg, Webereistrasse und Neumattweg an peripherer Lage. Rund die Hälfte der bestehenden Arbeitszonen sind noch unüberbaut. Jedoch benötigen die Gewerbebetriebe diese Flächen teilweise als eigene Reserve. In der Arbeitszone A / 10 m wurde bereits eine Aufteilung der grossen unbebauten Parzellen vorgenommen, die sich auf einen Gesamtplanung abstützt. Auf dieser Basis konnte südlich des neuen Platanenweges die bauliche Entwicklung für neues Gewerbe weitergeführt werden. Für die beiden weiteren grösseren Reserven auf den Parzellen Nr. 79 / 80 und 353 soll diese Praxis weitergeführt werden. Falls hier keine befriedigende Entwicklung an den Gemeinderat herangetragen wird, besteht die Möglichkeit, gestützt auf § 4 Abs. 2 BNO einen Gestaltungsplan zu verlangen.

In der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen bestehen infolge der Auszonung im Gebiet Bode mit 0.57 ha nur noch wenige Bauzonenreserven. Diese befindet sich im Gebiet Bünthe beim Sportplatz. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen zudem unmittelbar beim Areal der Schulanlage auf den Parzellen 406 und 420, die der Einwohnergemeinde Egliswil gehören. Eine zusätzliche Möglichkeit zur Realisierung von Nutzungen im öffentlichen Interesse bestehen auf den Parzellen 435 und 456 in der Dorfrandzone (Areal Herti), die ebenfalls der Einwohnergemeinde Egliswil gehören. All diese Areale sollen auch über einen längeren Planungshorizont als 15 Jahre gesichert werden, um entsprechende Reserven über längere Zeit am richtigen Ort sichern zu können. Damit soll auf Arealen mit umgebenden oder angrenzenden Bauzonen die Option zur weiteren Entwicklung von im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen offengehalten werden.

## B. Umsetzung / Realisierung

Insgesamt umfasst die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. bei Informationsveranstaltungen oder bei Baugesuchen / Anfragegesuchen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Gemeindeverwaltung / Gemeinderat bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat direkt gestützt auf § 21 BauG ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).
- 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).

## C. Mobilisierung / Qualitätssicherung

In Eggliswil besteht seit geraumer Zeit eine rege Projektierungs- und Bautätigkeit, die sich aus den vorhandenen Potenzialen sowie den attraktiven Wohnlagen ergeben. Insofern ist die nachfolgende Zusammenstellung eine Momentaufnahme, die sich laufend verändern kann. Im aktuellen Zeitpunkt muss die Entwicklung von Seiten der Gemeinde nicht aktiv gefördert, sondern eher zielgerichtet gelenkt werden.

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung / Qualitätssicherung	Zeitliche Realisierung
<b>Schlüsselgebiet Hasenberg</b> - Gestaltungsplan in Erarbeitung - Sicherung gesamthaft geplante Erschliessung / sorgfältige Einpassung ins Gelände	Gestaltungsplan wird von der Gemeinde vorfinanziert Prozess mit Einbezug Grundeigentümer zur Erreichung einer konsensfähigen Planung	Kurzfristig / bereits laufend: Planung innert 2 bis 3 Jahren Mittelfristig: Realisierung gestaffelt innerhalb von 3 bis 7 Jahren
<b>Schlüsselgebiet Oberdorf</b> - Erschliessungsplanpflicht - Sicherung gesamthaft geplante, rationelle Erschliessung	Optimierte Erschliessung über grösseres Areal hinweg parzellenübergreifend sichern Prozess mit Einbezug Grundeigentümer	Kurzfristig: Planung innert 2 bis 3 Jahren Mittelfristig: Realisierung gestaffelt innerhalb von 5 bis 10 Jahren
<b>Schlüsselgebiet Hostez</b> - Gesamthaft geplantes Projekt, Baubewilligung erteilt - Erschliessungsplanpflicht, rückwärtige Erschliessung / Aufhebung Baumgartenweg	Gesamthaft Entwicklung koordinieren über einen Anschluss an die Seengerstrasse Privatrechtliche Sicherung der Liegenschaften im hinteren Teil des Schildes	Kurzfristig: Projekt bewilligt / mit Realisierung begonnen - Bezug innert 1 bis 2 Jahren
<b>Arbeitsplatzzonen</b> - Verfügbarkeit sichern - Koordinierte / haushälterische Nutzung grosser Landreserven	Bedarfsweise Gespräche mit Landeigentümern führen Auf im Kontext geeignete Nutzungen hinwirken	Mittel- bis langfristig: innert 5 bis 15 Jahren
<b>Weitere unüberbaute Flächen</b> Sicherung haushälterische Bodennutzung u. Qualitätsvorgaben	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat	Permanente Aufgabe
<b>Innenentwicklung auf überbauten Flächen:</b> Unterstützung bei Nachverdichtung und Erneuerung	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein	Permanente Aufgabe

## D. Fazit / Interessenabwägung zur Bauzonengrösse

Das Siedlungsgebiet von Egliswil ist im kantonalen Richtplan festgesetzt und auf den Planungshorizont 2040 ausgelegt. Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Bis zur Inkraftsetzung dieser Nutzungsplanung dürfte der Planungshorizont in etwa mit demjenigen des kantonalen Richtplans übereinstimmen. Gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren.

Kapazitäten: Im Vollausbau ermöglichen die *unüberbauten Bauzonen* zusätzliche **328 bis 449** Einwohner. Weitere Kapazitäten auf *überbauten Bauzonen* ergeben in der Bilanzierung **115** zusätzliche Einwohner. Somit haben im Vollausbau rund **1'989 bis 2'110** Einwohner Platz.

Gemäss REK Egliswil vom 1. Oktober 2018 rechnet die Gemeinde *mit einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum auf rund 1'700 bis 1'750 Einwohner und Einwohnerinnen innerhalb des nächsten Planungshorizonts von rund 15 Jahren*. Hochgerechnet bis ins Jahr 2040 ergibt sich eine Bevölkerungszahl von rund 1'820 bis 1'890 Einwohnern.

Per **31. Dezember 2023** verfügt Egliswil über **1'546** Einwohner. Gemäss den ursprünglichen kantonalen Annahmen entwickelt sich die Bevölkerung von Egliswil bis ins Jahr 2040 auf lediglich 1'520 Einwohner. Gemäss einer Nachjustierung wurde dieser Wert auf 1'620 Einwohner angehoben (vgl. 2. Fachliche Stellungnahme vom 23. Oktober 2023 / BVUARE.16.36). Allein durch zwei im Bau befindliche Wohnüberbauungen an der Seengerstrasse wird die Bevölkerungszahl in absehbarer Zeit um rund **100** Einwohner anwachsen. Auf Grund der aktuellen Bautätigkeit und der sich abzeichnenden Entwicklung wird auch die nachjustierte kantonale Prognose spätestens **2025** erreicht und bis 2040 deutlich übertroffen. Es ist davon auszugehen, dass rund **1'900 bis 2'000** Einwohner ohne Weiteres erreicht werden können. Je nach künftiger Bautätigkeit und der effektiven Einwohnerentwicklung dürften deshalb die Bauzonen rein rechnerisch im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Nutzungsplanung nur noch um etwa **100** Einwohner zu gross sein. Zu beachten ist, dass die rechnerische Beurteilung eine Grössenordnung darstellt, also keine mathematisch genaue Betrachtung ist. Insbesondere sind bei der Ausscheidung der Bauzonen auch alle übrigen und weiterhin geltenden Grundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu beachten wie

- klare Trennung von Baugebiet vom Nichtbaugebiet sichern
- kompakte Siedlungen schaffen
- keine Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes entstehen lassen.

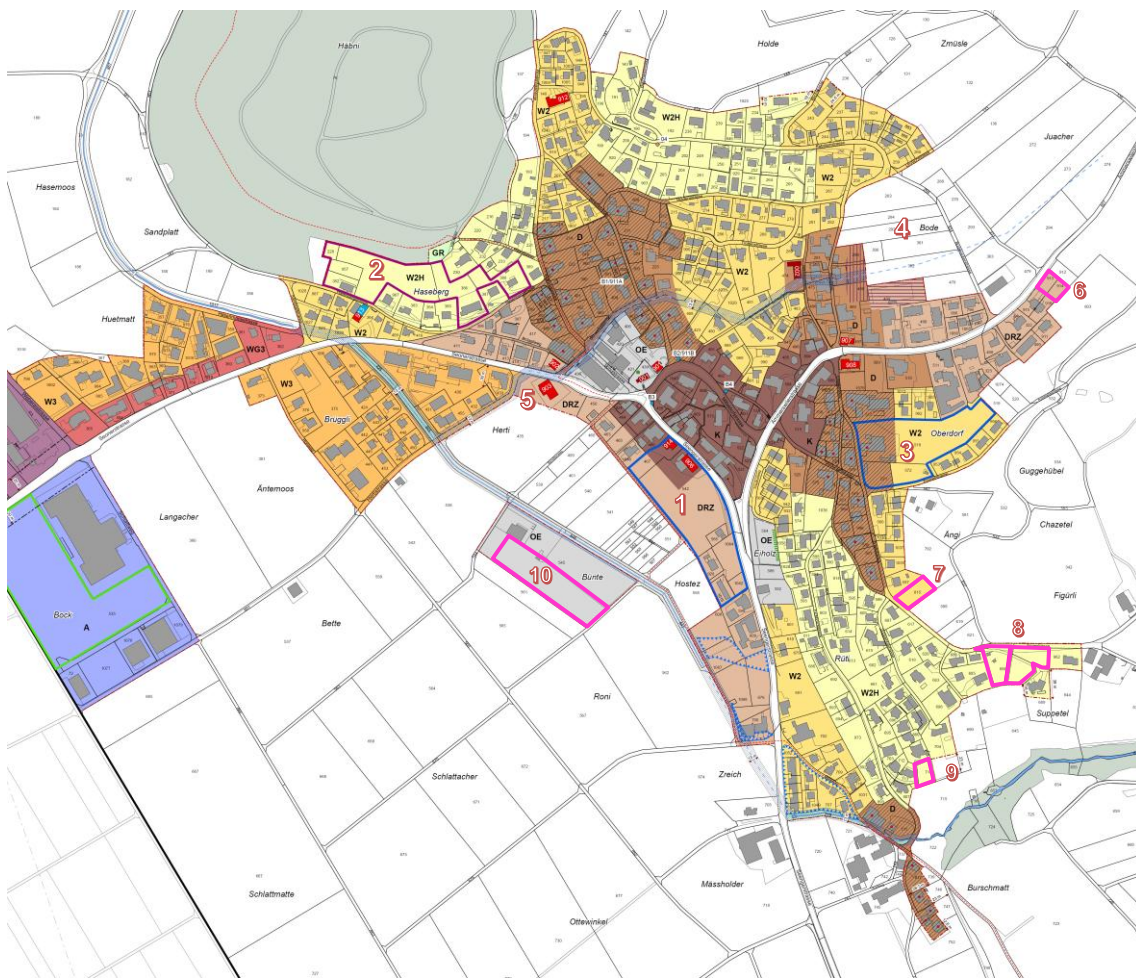
Gestützt auf die Angaben zur Bauzonengrösse geht die Gemeinde davon aus, dass es sich bei weitergehenden Verkleinerungen der Bauzonen um Auszonungen handeln würde. Auszonungen wären grundsätzlich entschädigungspflichtig. Dies insbesondere dort, wo unüberbaute Flächen tatsächlich und rechtlich einwandfrei bebaubar sind. Die Grundeigentümer können hier die Überbauung aus eigener Kraft herbeiführen. Gestützt auf die erwähnten Prognosewerte und die kommunale Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung ist die Bauzonengrösse als Raumplanungsgesetzeskonform zu betrachten.

Die vorhandenen Bauzonenreserven befinden sich innerhalb der kompakt ausgeschiedenen Siedlungsgebiete. Der heute noch rechtskräftige Bauzonenplan wurde im Jahr 1996 genehmigt. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Bauzonen den im Grundsatz weiterhin geltenden raumplanerischen Grundsätzen entsprechen. Verändert hat sich einzig der neu eingefügte Art. 15 Abs. 2 RPG. Somit sind nach den vorgängig erwähnten Gesichtspunkten mit Ausnahme der bereits vorgesehenen Auszonungen weitere Reduktionen der Bauzonenränder raumplanerisch nicht zweckmässig. Zudem soll die ausgebaute Infrastruktur (Strassen, Werkleitungen) genutzt werden können, denn es wäre widersinnig, baulich erschlossenes Bauland zu haben und dieses nun auszonen zu müssen. Den ausgeschiedenen

Bauzonen stehen im Übrigen auch keine anderen übergeordneten Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes entgegen.

Aus Sicht der Gemeinde besteht auch ein hohes Interesse an der Gewährung der Rechtsbeständigkeit und Rechtssicherheit gegenüber privaten Grundeigentümern.

Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und gemäss kantonaler fachlicher Stellungnahme ist die Gemeinde angehalten, aktiv Auszonungen zu prüfen. Anhand verschiedener Rahmenbedingungen und der aktuellen Situation wurden die folgenden, noch nicht überbauten Flächen geprüft:

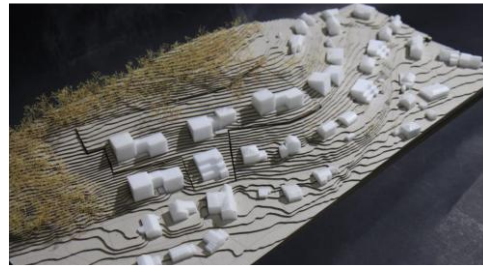


Entwurf Bauzonenplan; Überprüfung der Bauzonengrösse und potenzieller Auszonungen

Aus der Überprüfung der Bauzonenreserven ergibt sich folgendes:

- Im erschliessungsplanpflichtigen Areal Hostez (1) wurde bereits eine Wohnüberbauung bewilligt und mit dem Bau wurde auch begonnen. Mit der Bewilligung konnte auch gesichert werden, dass die südlich angrenzenden Liegenschaften, die heute vom Baumgartenweg angefahren werden, über den neuen Anschluss zwischen den Liegenschaften Seengerstrasse 10 / 12 erschliessbar sind. Eine Auszonung ist somit nicht mehr möglich. Damit verbessert sich auch die Verkehrssicherheit wesentlich.
- Im gestaltungsplanpflichtigen Areal Hasenberg (2) besteht ein rechtskräftiger Erschliessungsplan aus dem Jahr 2015. Nachdem von der Gemeindeversammlung ein Kredit für die Erschliessung abgelehnt wurde, initiierte der Gemeinderat einen Gestaltungsplan, um die Erschliessung anderweitig lösen zu können und um gleichzeitig eine qualitätsvolle Entwicklung zu sichern. Diese Planungsarbeiten sind weit fortgeschritten, der Entwurf des Gestaltungsplanes wurde Mitte 2022 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die betreffende

Hanglage zwischen dem heute bebauten Gebiet und dem nördlich angrenzenden Wald bietet Raum für attraktive Wohnlagen, für die Landwirtschaft hingegen bringt dieses Areal keinen grossen Nutzen. Der Gestaltungsplan Hasenberg sichert einen situationsgerechten Umgang mit den Erhaltungszielen des ISOS. In § 4 BNO werden gestützt auf das ISOS die mit dem Gestaltungsplan zu sichernden Ziele verbindlich gesichert (vgl. Richtkonzept unten). Entsprechend müssen sich im verbindlichen Gestaltungsplan die Projektierungsspielräume eng am Richtkonzept orientieren. Der jahrelange Prozess für all die Planungsarbeiten und die bereits getätigten Investitionen sowie das berechtigte Anliegen der Einwohner, über Bauland zu verfügen, lassen eine Auszonung nicht mehr als legitim erscheinen.



Richtkonzept; Entwurf Gestaltungsplan Hasenberg. Sicherung Kleinteiligkeit und Hangdurchblicke an erhöhter / einsehbarer Lage: Stand kantonale Vorprüfung / Verfasser metron Raumentwicklung AG

- ~~Gemäss kantonalem Hinweis ist der Umgang mit bzw. die Erschliessung der Parzelle 76 (entlang Wald) ungeklärt. (11) Die betreffende Fläche gehört der Ortsbürgergemeinde. Sie liegt fast vollständig im Waldabstand (18 m). Eine Überbauung ist nicht möglich, also auch keine Erschliessung nötig.~~
- Im sondernutzungsplanungspflichtigen Areal Oberdorf (3) wurde im Auftrag des Gemeinderates ein Erschliessungsplan erarbeitet, der sich in der kantonalen Vorprüfung befindet. Ausgelöst wurde die Erschliessungsplanung u.a. durch ein im Rahmen einer Beschwerde abgewiesenes Baugesuch auf der Parzelle 518. Der bisherige aufwändige Prozess, die bereits getätigten Investitionen sowie das berechtigte Anliegen der Einwohner, über Bauland zu verfügen, sprechen gegen eine Auszonung. Eine Auszonung dieses Gebietes würde zu einer unsachgemässen Abgrenzung der Bauzonen führen, indem eine raumplanerisch unerwünschte Verflechtung zwischen dem Kulturland und den Bauzonen entstünde.
- Im Gebiet Engelgasse / Bode (4) wurden die Bauzonen so reduziert, dass nur noch ein schmaler Streifen von rund 17 m Breite um die bestehenden Liegenschaften in der Bauzone verbleibt. Das primäre Ziel besteht hier darin, für diese Gebäude und für bestehende Parkfelder den rechtmässigen Zustand zu erhalten. Entsprechend wird der Bauzonenrand eng um die überbauten Bereiche gezogen. Allfällige private Gartenlagen ausserhalb der neu definierten Bauzonen wären auch in der bisherigen planungsrechtlichen Situation (OeBA) nicht rechtskonform. Mit dieser Reduktion werden die Bauzonen im Gebiet Bode werden im Umfang von 1.84 ha reduziert. Private Gartenanlagen in der 2. Bautiefe ab der Engelgasse und ein bestehender Reitplatz im Umfang von insgesamt 0.40 ha müssen wegen eines angeordneten Vorbehalts des Kanton in der Bauzone verbleiben.
- Im Areal Herti (5) möchte sich die Gemeinde um das Gebäude mit Substanzschutz Nr. 903 verschiedene Nutzungsoptionen offenhalten, um in der Nähe der Schul- und Sportanlagen sowie der Gemeindeverwaltung im öffentlichen Interesse liegende Bedürfnisse abdecken zu können. Infolge der bevorstehenden Bevölkerungsentwicklung sollen solche Reserven für bestehende Infrastrukturbauten offen gehalten werden. Der Standort würde sich auch für ein Projekt Wohnen im Alter eignen. Der gesamte Schild gehört der Einwohnergemeinde Egliswil. Mit dieser Einzonung würde nur rund ein Siebtel der ausgezonten Fläche im Gebiet Engelgasse / Bode beansprucht. Mit der Ermöglichung zusätzlicher Nutzungen neben dem geschützten Hertihof würden die Rahmenbedingungen substantiell erhöht, um nebst der Abdeckung vielfältiger Nutzungsoptionen und einer qualitätsvollen Gestaltung des gesamten Areals an einer ortsbaulich und landschaftlich wichtige Lagen auch den Erhalt finanzieren zu

können. Wegen eines angedrohten kantonalen Vorbehalts kann eine zur Einzonung vorgesehene Fläche von 0.31 ha nicht eingezont werden.

- Fast ausschliesslich alle weiteren unüberbauten Flächen finden sich innerhalb der kompakt ausgeschiedenen Bauzonen. Deren Auszonung würde zu raumplanerisch unzweckmässigen Baulücken führen. Sie gelten als erschlossen und können unmittelbar überbaut werden.
- Einzelne kleinere, noch unüberbaute Flächen am Bauzonenrand gelten als erschlossen und können unmittelbar überbaut werden. Bei solchen Parzellen wären bei einer Auszonung Entschädigungsfolgen wahrscheinlich. Im Einzelnen ergibt sich folgendes:
 

Die noch unüberbauten Parzelle 913 / 914 an der Ammerswilerstrasse (6) verfügen über eine privatrechtlich gesicherte Dienstbarkeit, um die bestehende Ein- / Ausfahrt auf der Parzelle 915 auf die Kantonsstrasse nutzen zu können. Ein ursprünglich mit den Liegenschaften Ammerswilerstrasse 38 / 40 bewilligtes Projekt wurde nicht ausgeführt, hingegen soll die Option für die Überbauung offen gehalten werden.

Die unüberbaute Parzelle 815 an der Engestrasse (7) und die unüberbaute Parzelle 714 (9) in der Verlängerung des Rebweges sind vollständig erschlossen.

Die überbaute Parzelle 688 (8) befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde und ist nur mit standortgebundenen Bauten belegt. Die noch unüberbauten Parzelle 645 / 962 (Teilfläche) sind erschlossen. Mit einer Auszonung dieser Flächen (Engestrasse 28 / 32) würde eine inselartige Bauzone geschaffen.

Im Gebiet Bunte (10) besteht eine unüberbaute Reserve neben der Sportanlage. Diese Fläche soll als Reserve für allfällige Bedürfnisse von der Schule und von Vereinen bestehen bleiben. Sie wird auch für grössere Sportanlässe benötigt.

Auf all den untersuchten Flächen können ohne Weiteres Baugesuche eingereicht werden, die gestützt auf das geltende Recht Anspruch auf eine Baubewilligung haben. Ein entsprechendes Risiko für entschädigungspflichtige Auszonungen muss unter den gegebenen Voraussetzungen als zu hoch eingeschätzt werden.
- Insgesamt überwiegt das Interesse der Gemeinde, über eine den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes entsprechende Bauzonen zu verfügen gegenüber der rein rechnerischen Beurteilung, noch weitere Auszonungen vornehmen zu müssen.
- Aus Sicht der Gemeinde besteht ein hohes Interesse an der Gewährung der Rechtsbeständigkeit und der Rechtssicherheit gegenüber privaten Grundeigentümern.

## 5.3 Bau- und Nutzungsordnung

### 5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Egliswil basiert noch nicht auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht muss somit die BNO grundsätzlich neu überarbeitet und in der Systematik umgestellt werden. Angestrebt wird eine BNO mit griffigen Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die einzelnen Bestimmungen werden in der Folge erläutert:

§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Hier werden die Hauptziele aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK Egliswil) integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab für raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.
4	Gestaltungsplanung	- Für <b>das gestaltungsplanpflichtige Areal Hasenberg</b> werden die auf die örtlichen Verhältnisse bezogenen Ziele verbindlich definiert. - <b>Drei zusätzliche</b> gestaltungsplanpflichtigen Areale befinden sich in den Arbeitszonen und sollen die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele (koordinierte Erschliessung, bei grösseren Arealen insgesamt bessere Lösung, <b>sorgfältige Einpassung in die offene Landschaft</b> ) sichern.
5	Erschliessungsplanpflicht	- Die im Bauzonenplan speziell umrandeten Flächen erfordern einen Erschliessungsplan oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, um eine gesamthaft optimierte Erschliessung zu sichern.
6	Mehrwertabgabe	- Basierend auf § 28a Abs. 1 / 2 BauG erhebt die Gemeinde bei Einzonungen <b>und ihnen gleichgestellten Umzonungen</b> eine Mehrwertabgabe von <b>30%</b> des Mehrwertes. Davon kommen 10% (20%) der Gemeinde zugute. Mehrwertabgabepflichtig <b>sind die Einzonung (F) beim Herthof und die Einzonungen E2 (Mühlebezirk)</b> . - Gemäss § 28a Abs. 1 BauG ist eine Umzonung innerhalb der Bauzone der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Mehrwertabgabepflichtig sind somit die beiden Umzonungen Nr. 3 (vgl. Plan Seite 46) im Gebiet Engelgasse / Bode und an der Winkel- / Schwettistrasse. - <del>Gemäss § 28a Abs. 4a BauG wird gegenüber Einwohnergemeinden keine Abgabe erhoben. Die Einzonung (E) der Parzelle Nr. 435 ist somit nicht mehrwertabgabepflichtig, weil die betreffende Fläche der Einwohnergemeinde gehört.</del> - Die Einzonung (A) erfolgt auf demselben Grundstück wie die flächengleiche Auszonung. Gestützt auf § 1 Abs. 2 MWAV handelt es sich um einen Bagatellfall, wodurch keine Mehrwertabgabe erhoben wird. - <b>Gestützt auf § 28i BauG legt der Gemeinderat für Einzonungen eine Frist von 10 Jahren fest, soweit unüberbaute Flächen betroffen sind.</b>
7	Kommunale Richtpläne / Inventare und Grundlagepläne	- Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird eingeführt, um mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend ist. Zudem wird die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung v.a. gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen. - Die Bestimmung weist auf Inventare und Grundlagen hin, welche über bestehende Verhältnisse orientieren und bei der Beurteilung beizuziehen sind.
8	Innere Siedlungsentwicklung	- Hinweis auf differenzierte Betrachtung der Innenentwicklung ( <b>qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Anlagen, Strassen- und Freiräumen</b> ), welche Rücksicht auf die Eigenheiten der einzelnen Quartiere in sich / in Bezug zur Nachbarschaft nimmt. - Absicht der aktiven Unterstützung durch die Gemeinde gestützt auf die angestrebte Innenentwicklung. - Mit dem Handlungsprogramm Innenentwicklung kann z.B. die Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiiert und gefördert werden.

§	Thema	Erläuterungen
9	Bauzonen: Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhenmasse: Der Systemwechsel, bedingt durch die neuen Höhendefinitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Bisher wurden die Höhen über die Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Neu gelten die Fassaden- und Gesamthöhe. Die neuen Masse wurden anhand von generellen Schemen (vgl. Themenplan Herleitung Höhenmasse) und von konkreten Bauvorhaben plausibilisiert. Die effektiv gewählten Masse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte sichern bzw. ermöglichen.</li> <li>- Bei der Ausnutzungsziffer werden Dach-, Attika- und Untergeschosse weiterhin mit einberechnet. Gegenüber der bisherigen Definition ergibt sich eine geringfügige Anpassung (§ 18 Abs. 2 aBNO), ab welcher Höhe Räume in Dachgeschossen einzurechnen sind (vgl. § 31 nBNO / § 32 BauV).</li> <li>- Die Höhen der Ausnutzungsziffer bewegen sich in den Wohnzonen mit 0.40 (W2H), 0.45 (W2) und 0.65 (W3) in einem für ländliche Gemeinden üblichen Rahmen. Die jeweils leichte Anhebung um 0.05 in der W2H und W3 ist vertretbar.</li> <li>- Die kleinen Grenzabstände werden beibehalten. Die grossen Grenzabstände gelten in allen Wohnzonen und in der <b>Dorfrandzone</b>, wobei sie in den W2H neu eingeführt werden, weil auch in dieser Zone ein genügend freies Wohnumfeld in hohem Masse erwünscht ist.</li> <li>- In der neuen Kernzone wird die Ausnutzungsziffer jeweils im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt. Sie ergibt sich aus der volumetrischen Einpassung in die örtliche Situation und hängt auch davon, ob publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen sind.</li> <li>- In den Kernzonen und Dorfzonen werden die Grundmasse in Form von Richtmassen definiert und die qualitativen Kriterien formuliert, welche eine in der Regel geringfügige Abweichung in den Höhen, des kleinen Grenzabstandes und der Ausnutzung (D) ermöglichen. Dadurch soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, damit bei der Beurteilung der Qualitäten Spielraum vorhanden ist.</li> <li>- In den Kernzonen und Dorfzonen lassen die neuen Fassaden- und Gesamthöhen gegenüber der bisherigen Dorfkernzone nicht mehr so hohe Gebäude zu. Damit wird eine bessere Integration in den dörflichen Kontext gesichert.</li> <li>- In der neuen Dorfzone wird eine Ausnutzungsziffer von 0.75 als Richtwert eingeführt. Mit der Festlegung der Ausnutzungsziffer entsteht eine messbare Definition in der baulichen Dichte.</li> <li>- <b>Die Wohn- und Gewerbezone WG3 orientiert sich neu bezüglich Ausnutzung, Höhen und Abstände eng an der Wohnzone W3, da die betreffende Flächen nebeneinander liegen.</b></li> <li>- Die Vollgeschosszahl und der Mehrlängenzuschlag werden gestrichen, die maximale Gebäudelänge nur noch in der W2 und W2H definiert. Insgesamt sind die baulichen Volumen mit den Höhen, den Abständen und der Ausnutzung ausreichend konkret definiert. Es besteht auch keine Überinstrumentierung.</li> </ul>
10	Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zweck wurde auf die gegenüber der bisherigen Dorfkernzone verkleinerte, zentral gelegene Kernzone angepasst. Der Fokus wird ergänzend zur qualitativen Entwicklung der Gebäude neu auch auf den Aussenraum und die Nutzungsdurchmischung gelegt.</li> <li>- Die zulässigen Nutzungen wurden ergänzt, indem insbesondere Verkaufsgeschäfte bis 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen sind.</li> <li>- Die Einpassungsbestimmungen werden auf ein dörflich geprägtes Zentrum ausgelegt. In der ortsbaulichen Anordnung von Gebäuden sind immer auch die Bezüge auf die entstehenden Aussenräume mit einzubeziehen.</li> <li>- Neu wird die ortsbildkonforme Dachform (Satteldächer) vorgegeben und für Hauptbauten eine Neigung zwischen in der Regel 30° und 45° verlangt. Bei geeigneten Proportionen sind geringfügige Abweichungen (v.a. flacher) möglich. Für <b>1-geschos-sige Gebäude bis in der Regel 60 m<sup>2</sup> Gebäudefläche</b> sind auch andere Dachformen zulässig, um Haupt- und Nebenbauten mit einer klar unterscheidbaren volumetrischen Gesamtkonzeption gestalten zu können.</li> <li>- Für Solaranlagen wird eine gute Integration in die Dachlandschaft gefordert. Dies ist in einer Vollzugshilfe für Solaranlagen näher definiert.</li> </ul>

§	Thema	Erläuterungen
11	Dorfzone D	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zweck wurde präzisiert, indem sich die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung an den typischen Bauten orientieren muss, welche auch den Einbezug der Strassen- und Freiräume mit den prägenden Elementen des Aussenraumes (Vorgärten, Vorplätze, Bäume) beinhaltet.</li> <li>- Die zulässigen Nutzungen entsprechen denjenigen der Kernzone. Abweichend sind Verkaufsgeschäfte nur bis 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude und Landwirtschaft zugelassen.</li> <li>- Mit der verlangten sorgfältigen Gestaltung bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten werden überdurchschnittliche Qualitäten verlangt. Die Typologien zeichnen sich im Wesentlichen durch die ihnen eigenen Proportionen, durch Lochfassaden (gemauert) oder flächige Fassaden (Holz) und ruhige ziegeldeckte Dachlandschaften aus.</li> <li>- <b>In den Bereichen mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS soll darauf hingewirkt werden, dass Gebäude mit ihrer Umgebung nach Möglichkeit zu erhalten sind. Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</b></li> <li>- Als ortsbildkonforme Dachformen werden auf <b>Gebäuden</b> zwingend Satteldächer mit geschlossenem Gesamteindruck verlangt. Die minimale Dachneigung hat 35° und die maximale Neigung 45°. <b>Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m<sup>2</sup> Gebäudefläche können andere Dachformen zugelassen werden.</b></li> <li>- Dachdurchbrüche müssen sich entsprechend ihrer Funktion deutlich unterordnen, sorgfältig in die Dachlandschaft integriert und angeordnet sein. Dachflächenfester werden zusätzlich mit einem klaren Flächenmass begrenzt, um allzu grosse, optisch auffällige Verglasungen in der Dachfläche zu vermeiden.</li> <li>- <b>Für Solaranlagen wird eine sorgfältige Integration in die Dachlandschaft gefordert. Dies ist in einer Vollzugshilfe für Solaranlagen näher definiert.</b></li> <li>- Neu wird die Umgebungsgestaltung und Parkierung behandelt. Gut gestalteten, attraktiven Freiflächen soll mehr Gewicht verliehen werden. Bei der Erschliessung werden gesamtheitliche Lösungen angestrebt.</li> </ul>
12	Dorfrandzone DRZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diese Zone wird neu geschaffen, um bezüglich der Einpassungskriterien eine Zone zwischen den Dorf- / Kernzonen sowie den Wohnzonen zu haben. Es sollen gewisse Qualitäten gesichert, aber trotzdem mehr Freiheiten als in der Dorf- und Kernzone zugelassen werden. Diese Zone umfasst ein "Sammelsurium" verschiedener Gebäudetypologien. Im örtlichen Kontext soll jeweils eine gute Lösung gefunden werden.</li> <li>- Analog zu den Kern- und Dorfzonen sind in der <b>Dorfrandzone</b> dieselben Nutzungen zugelassen. Die zugestandene Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude liegt zwischen denjenigen der Dorfzone und der Wohnzonen. Sie erscheint in den jeweiligen Gebieten angemessen zu sein.</li> <li>- Auch in der <b>Dorfrandzone</b> werden Schrägdachformen vorgeschrieben, aber mit einer etwas breiter möglichen Bandbreite <b>der</b> Dachneigungen. <b>Für 1-geschossige Gebäude bis in der Regel 60 m<sup>2</sup> Gebäudefläche</b> sind andere Dachformen zulässig.</li> </ul>
13	Wohn- und Gewerbezone WG3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Die Zone WG3 orientiert bezüglich der zulässigen Nutzung an der Dorfrandzone.</b></li> <li>- <b>Analog zur W3 ist der Neubau von freistehenden EFH stark eingeschränkt.</b></li> </ul>
14	Wohnzonen W3, W2, W2H	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hier werden neu alle primär dem reinen Wohnen dienenden Zonen zusammengefasst, weil dieselben Nutzungen zulässig sind. Auf die Vorgabe von Gebäudetypologien wird verzichtet, weil raumplanerisch betrachtet das bauliche Volumen im Vordergrund stehen soll und ausserdem ein breites Spektrum an Wohnungstypologien wünschenswert ist.</li> <li>- Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche werden als zulässige Nutzungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu einer erwünschten Durchmischung beitragen, sich aber an die formulierten und begrenzenden Kriterien halten müssen.</li> <li>- In der Wohnzone W3 wird die mögliche zonengemässe Bebauung umformuliert, indem freistehende Einfamilienhäuser nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig sind. Als "Restgrundstück" ist in der Regel eine Fläche zu betrachten, die bei Einhaltung zonengemässer Grenzabstände nicht mehr als eine Gebäudefläche von 100 m<sup>2</sup> zulässt.</li> </ul>

§	Thema	Erläuterungen
14	Wohnzonen W3, W2, W2H	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Wohnzone W2 wird neu, wo EFH und MFH zugestanden waren und begrenzender als bisher, eine maximale Anzahl an 3 Wohneinheiten festgelegt. Da die maximale Gebäudelänge in der Masstabelle wegfällt, wird sie in dieser Bestimmung aufgelistet. In den weitgehend im näheren Umfeld der alten Dorfteile gelegenen W2 werden nur Schrägdächer mit Neigungen von mind. 15° und max. 45° zugelassen, ausgenommen Klein- und Anbauten.</li> <li>- In der neuen Wohnzone W2H wird eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten festgelegt (bisher Ein- und Zweifamilienhäuser). Da die maximale Gebäudelänge in der Masstabelle wegfällt, wird sie in dieser Bestimmung aufgelistet. Da die Wohnzone W2H sehr exponiert liegt, wird Wert auf eine sorgfältige Gestaltung der Dächer und der Dachaufbauten gelegt. Im Gegensatz zu allen anderen Wohn- und Mischzonen sind hier auch Flachdächer zugelassen mit optisch zurückhaltenden Materialien und einer extensiven Begrünung.</li> </ul>
15	Arbeitszone A	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die zonenkonformen Nutzungen werden im Grundsatz belassen, aber ergänzt mit der Beschränkung der Nettoladenfläche (200m<sup>2</sup>) auf Fabrikläden, das heisst an Ort hergestellte Produkte. Generell werden Nutzungen mit grossem Flächenverbrauch, aber verhältnismässig geringer Anzahl Arbeitsplätze nicht gestattet.</li> <li>- Der Hinweis, dass auf die Wohngebiete keine störenden Immissionen einwirken dürfen, wird entfernt. Mit den Lärmgrenzwerten der Lärmschutzverordnung und weiteren umweltrechtlichen Grundsätzen (z.B. Vorsorgeprinzip) bestehen im übergeordneten Recht genügend klare Rahmenbedingungen.</li> <li>- Weiterhin werden "Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal" gestattet.</li> <li>- Der Gemeinderat entscheidet weiterhin über die Grenz- und Gebäudeabstände. Die Höhenmasse sind mit einer Gesamthöhe von 10 m (südlich Seonerstrasse) und von 13 m (nördlich Seonerstrasse) gemäss Eintrag im Bauzonenplan weiterhin niedrig, um der Lage im offenen Kulturland angemessen Rechnung zu tragen.</li> <li>- Im Sinne einer haushälterischen Nutzung wird die Absicht formuliert, mehrgeschossige Bauten anzustreben.</li> <li>- Infolge der exponierten Lage werden hinsichtlich der Einpassung verschiedene Anforderungen definiert: Optisch wirksame standortheimische Bepflanzung, 10% extensiv begrünte Flächen; ev. Auflagen bzgl. kubischer Gestaltung, Farbgebung zur Erreichung eines möglichst unauffälligen Erscheinungsbildes.</li> </ul>
16	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu sind gegenüber angrenzenden Zonen deren Abstandsvorschriften einzuhalten. In Bereichen mit umgebender Kern- und Dorfzone wird eine gute Eingliederung ins Ortsbild verlangt. Damit sollen dieselben Kriterien wie für die umliegenden Zonen gelten.</li> </ul>
17	Grünzone GR	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grünzone wurde neu eingeführt, um zwischen bebaubaren Bauzonen und Wald sowie mit der Zuweisung der Bachparzellen über flächendeckende Grundnutzungen zu verfügen. Der Häbniplatz dient als Erholungsanlage der Allgemeinheit (Eigentümer Ortsbürgergemeinde). Die als Grünzonen ausgedehnten Bachparzellen umfassen den Mühlebach und den Bündtenbach.</li> </ul>
18	Landwirtschaftszone LWZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt (RPG / RPV).</li> </ul>
19	Bauten ausserhalb Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt.</li> <li>- Begriffe wie die Besitzstandsgarantie, Ausnahme ausserhalb der Bauzonen, Standortgebundenheit sind im übergeordneten Recht definiert (RPG / RPV, BauG).</li> <li>- Die Definitionen der Baumasse und Abstände, insbesondere der Höhen, stützen sich neu auf das harmonisierte Recht ab. Für Wohngebäude werden in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. In der Regel deshalb, weil infolge unterschiedlicher Topografien, Hangneigungen, Orientierungen usw. eine fixe Massdefinition nicht sinnvoll ist.</li> <li>- Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, neu mindestens aber 4 m.</li> </ul>
(38)	Deponiezone	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Deponiezone wird aufgehoben, die Nutzung war bis 1998 befristet. Ein umweltgerechter Betrieb ist gemäss kantonalem Vorbehalt nicht möglich.</li> </ul>

§	Thema	Erläuterungen
20	Naturschutzzonen Kulturland	- Die Bestimmung wird an die Muster-BNO angelehnt, gegenüber dieser so weit gekürzt, wie dies für den einzigen Schutztyp Trockenstandort sachgerecht erscheint.
21	Naturschutzzone Wald	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst.
22	Landschaftsschutzzone	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Anstelle der bisherigen Aussparungen der Landschaftsschutzzonen werden die sogenannten Siedlungseier mit einem "L" bezeichnet. - Im Gebiet Ottewinkel musste im Bereich der Folientunnels für Aprikosenkulturen wegen des kantonalen Vorbehalts auf die Ausscheidung eines Siedlungseis verzichtet werden. Für diese besteht eine befristete Zustimmung von kantonalen Seite.
23	Wildtierkorridorzone	- Neue Bestimmung gemäss den kantonalen Planungsgrundlagen.
24 25	Gewässerraumzone	- Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung werden die notwendigen Gewässerraumzonen in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt. - Die neu aufgenommenen BNO-Bestimmungen wurden aus der kantonalen Arbeitshilfe vom November 2022 entnommen.
26	Hochwassergefahrenzone	- Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte „Seetal / Aabach“ werden die Hochwassergefahrenzonen aufgenommen. - Die Freihaltegebiete Hochwasser im Kulturland sind in § 36c BauV geregelt und werden in der BNO nicht erwähnt. - Der Schutz vor Oberflächenwasserabfluss ist in § 36c BauV geregelt und stützt sich fachlich auf die Gefährdungskarten Oberflächenabfluss ab.
(47)	Quellschutzzone	- Der rechtskräftige § 47 BNO wird aufgehoben, da die Grundwasserschutzzonen und Quellschutzzonen bereits im übergeordneten Recht geregelt sind und durch eigene Erlasse vom Gemeinderat verfügt werden.
27	Naturobjekte	- Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen.
28	Hochstamm-bäume	- Hinweis auf den Erhalt des Bestandes und dass abgehende Bäume nach Möglichkeit zu ersetzen sind. Die Gemeinde kann Neupflanzungen unterstützen, um Massnahmen zur Förderung der landschaftlichen Strukturvielfalt zu fördern.
(52)	Kant. Denkmalschutzobjekte	- Aufhebung des rechtskräftigen § 52 BNO, da dies bereits im übergeordneten Recht geregelt wird.
29	Kulturobjekte	- Auf konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung inklusive Bezeichnung der Objektkategorien: Brunnen, Grenzsteine.
30	Gebäude mit Substanzschutz	- Die neue Bestimmung zu den in die BNO aufgenommenen Gebäuden mit Substanzschutz beruht auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Gesetzliche Grundlage: Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht (§ 26 Abs. 2 VKG; Verordnung zum Kulturgesetz). Die Umsetzung stützt sich auf § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz). - Das Bauinventar dient als Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlicher Bauteile erforderlich, um solche Bauvorhaben beurteilen zu können. - Für den als Gebäude mit Volumenschutz bezeichneten Ökonomieteil (Seonerstrasse 10, Parz. Nr. 364) wird eine eigene Bestimmung aufgenommen. - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Begleitung von Bauvorhaben wichtig, worauf in einem separaten Absatz explizit hingewiesen wird. - Die Bewilligungspflicht wird analog zu § 49 Abs. 3 BNO erweitert, sofern davon Schutzziele betroffen sind, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei wären. Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 BauV). Nur so können wichtige Veränderungen von Bauteilen im Vergleich mit dem Schutzziel beurteilt werden.

§	Thema	Erläuterungen
31	Ausnützungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dach-, Attika- und Untergeschosse werden weiterhin bei der Ausnützungsziffer mit angerechnet. Im Dachgeschoss wurden bisher Räume mit einer Höhe von mehr als 1.40 m und von weniger als 2.20 m angerechnet. Neu gilt § 32 BauV, wonach Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe nicht angerechnet werden.</li> <li>- Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten (Begriffe analog § 32 Abs. 3 BauV) wird neu ein Nutzungsbonus von 15% der anrechenbaren Geschossfläche gewährt. Die zulässige Fläche beträgt maximal 20 m<sup>2</sup> (bisher 15 m<sup>2</sup>).</li> </ul>
(17)	Zulässigkeit von Betrieben	- Die Definitionen der Begriffe nicht störende / mässig störende Gewerbe ist seit dem 1. November 2021 in § 15c BauV geregelt, der Begriff Verkaufsfläche in § 15d BauV.
32	Wärmepumpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wärmepumpen werden immer öfters ausserhalb von Gebäuden aufgestellt. Sie müssen aber gemäss Rechtsprechung grundsätzlich im Gebäude erstellt werden, dies im Sinne des Vorsorgeprinzips der Umweltschutzgesetzgebung.</li> <li>- Da dies bei Umbauten von bestehenden Gebäuden merklich teurer ist, werden sie oft ausserhalb der Gebäude erstellt. Energieeffizientere Heizmöglichkeiten sollen gefördert werden. Deshalb werden nicht zu grosse Hürden eingeführt und in begründeten Fällen aussen an Gebäude gestellte Wärmepumpen ermöglicht. Bei Wärmepumpen ist ein Lärmschutznachweis nötig, der aufzeigt, wie die Grenzwerte eingehalten sind.</li> </ul>
33	Genehmigung Grenzabstände	- Mit der Genehmigungspflicht zur Reduktion oder Aufhebung des Grenz- oder Gebäudeabstands im Rahmen von Dienstbarkeitsverträgen besteht die Möglichkeit, bei überdimensionierten Gebäuden die quartierübliche Körnung zu sichern.
34	Grenz- und Gebäudeabstand	- In dieser Bestimmung wird analog zum bisherigen § 26 Abs. 2 aBNO die Möglichkeit eröffnet zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Gebäuden mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken. Neu müssen die wohnhygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Anforderungen in jedem Fall erfüllt sein.
35	Abstand gegenüber Kulturland	- Diese Bestimmung kommt zur Anwendung, wo die Bauzonengrenze nicht gleichzeitig der Parzellengrenze entspricht. Gegenüber § 29 BauV wird, entsprechend der optischen Erscheinung, unterschieden zwischen oberirdischen (Haupt)gebäuden (4m) und Klein- und Anbauten sowie unterirdischen Bauten / Unterniveaubauten (2 m).
36	Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegenüber § 111 BauG wird entlang von Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder eine abweichende Regelung aufgenommen.</li> <li>- Stützmauern sollen - in Analogie zu Einfriedigungen - bis zu einer Höhe von 1.80 m von einem Unterabstand von 0.6 m (anstatt 4 m) gegenüber Strassen profitieren.</li> <li>- Eine weitere Reduktion bis an die Strassengrenze ist generell bei Strassen mit Gehweg zulässig. Bei Strassen ohne Gehweg ist die Reduktion an die Einhaltung einer genügenden Querungsmöglichkeit für den am Ort massgebenden Begegnungsfall (z.B. PW/PW, PW/Velo) gebunden; dies in Abhängigkeit der Strassenklassierung, des Einzugsgebietes und der Funktion im örtlichen Umfeld. In jedem Fall muss eine genügende Verkehrssicherheit gewährleistet sein (z.B. Sichtzonen / -verhältnisse).</li> <li>- Sind Stützmauern höher als 1.8 m, müssen sie zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strasse zurückgesetzt werden.</li> </ul>
37	Arealüberbauungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arealüberbauungen sind gut geeignet, um im rechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 37 BNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als in der Regelbauweise zu erreichen.</li> <li>- Arealüberbauungen sind nur noch in den Wohnzonen W2 und W3 zulässig, wo die Innenentwicklung prioritär stattfinden soll. Die anrechenbare Landfläche für Arealüberbauungen wird neu für beide Zonen gleich auf 2'000 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies ist eine Grössenordnung, wo die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten unter Einhaltung der Nebenbestimmungen wie z.B. die Anordnung der Parkierung und der Spielplätze noch gut erfüllbar sind.</li> <li>- Neu soll eine Erhöhung der Fassadenhöhe um 3 m gegenüber dem Maximalmass der Einzelbauweise zugelassen werden, jedoch ohne zusätzlich nutzbares Attika- und Dachgeschoss. Somit wird eine angemessene Integration in die gewachsenen Quartierstrukturen gesichert.</li> </ul>

§	Thema	Erläuterungen
37	Arealüberbauungen	- In der Wohnzone W2 werden maximal vier Wohneinheiten zugelassen (Regelbauweise: 2 Wohneinheiten plus Einliegerwohnung) zur Förderung einer angemessenen Siedlungsentwicklung nach Innen.
38	Abgrabungen	- Die Bestimmung zu den Abgrabungen ist nötig, weil sich § 23 Abs. 2 BauV auf die Definition der Untergeschosse bezieht, nicht aber auf die Fassaden- und die Gesamthöhe, wie dies zukünftig in der BNO Egliswil zur Anwendung kommen sollen. - Die Beschränkung der Abgrabungen (d.h. Tieferlegen geplantes Terrain gegenüber massgebendem Terrain) soll verhindern, dass das ganze unterste Geschoss durch Abgrabungen freigelegt wird und dass so das ganze Geschoss optisch in Erscheinung tritt, was v.a. an Hanglagen zu einer unerwünschten Verstärkung der optischen Wirkung führen kann. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge für Garagen und Erschliessungsanlagen die Abgrabung bis auf 8 m zu verlängern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudeflächen noch eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist.
(63)	Einrichtungen im öff. Interesse	- § 63 Abs. 2 aBNO ist in § 19 BauV geregelt. - § 63 Abs. 3 BNO in § 101 BauG / § 19 BauV geregelt
39	Allgemeine Anforderungen	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons.
40	Beschädigte Bauten und Anlagen	- Die Bestimmung wurde minimal ergänzt, indem auch durch Vernachlässigung beschädigte Bauten erfasst werden. Der Gemeinderat kann neu auch eine geringere Frist als 2 Jahre ansetzen, wenn die Massnahme genügend dringlich erscheint. - Baulücken müssen zusätzlich auch vollständig geräumt und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.
41	Energieeffizienz	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons übernommen und leicht angepasst (zentral hergestellte erneuerbare Energien).
42	Ausrichtung der Wohnungen	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons übernommen und leicht verschärft. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.
(74) (75)	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume MFH	- Bisheriger § 74 aBNO seit 1. November 2021 in § 36a BauV geregelt. - Bisheriger § 75 aBNO seit 1. November 2021 in § 36a BauV geregelt.
43	Garten-, Terrassen- und Balkonflächen	- Neu aufgenommen wurden die Anforderungen an ausreichende und gut benutzbare Aussenbereiche, um einen zeitgemässen Wohnkomfort zu sichern.
45	Parkfelder	- Hinweis auf Berechnungsgrundlage für bereitzustellendes Parkfelderangebot für Personwagen, welche auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm beruht. - Ergänzend zum bisherigen § 65 Abs. 3 aBNO wird eine qualitätssichernde Bestimmung aufgenommen, wonach Parkfelder möglichst zusammenzufassen sind zu Gunsten der Frei- und Grünräume. - Neu kann ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung verlangt werden, um die Qualität im Aussenraum zu sichern, die Verkehrssicherheit und den Immissionsschutz zu gewährleisten. - Zur Sicherung der Freiraumqualitäten haben in der Dorf- und Kernzone Anlagen zur Anlieferung und Parkierung gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.
46	Velos  Kinderwagen, Spielgeräte	- Neue Bestimmung eingeführt. Hinweis auf Berechnungsgrundlage für das bereitzustellende Angebot an Veloparkplätzen, welches auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm beruht. - Separate Vorgabe für Kinderwagen / Spielgeräte. Eine Norm gibt es nicht.
47	Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	- Neben Spielflächen können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnet werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung). - Hinweis auf Spiel- und Begegnungsflächen für unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen wie bisher auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern realisiert werden. - Verbindlichere Sicherung mittels im Grundbuch anzumerkender gemeinschaftlicher Spiel- und Aufenthaltsbereiche.

§	Thema	Erläuterungen
49	Allgemeine Anforderungen  Siedlungsrand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung richten sich seit dem 1. November 2021 nach § 15e BauV.</li> <li>- Abs. 2 erwähnt, welche Unterlagen der Gemeinderat bei Baugesuchen verlangen kann. Speziell ergänzt wurde, dass der Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen kann.</li> <li>- Die erweiterte Bewilligungspflicht im neuen § 49 Abs. 3 BNO bezweckt, die qualitativen Anforderungen auch bei geringfügigen Bauvorhaben überprüfen zu können, weil sie ansonsten bewilligungsfrei wären. An deren sorgfältigen Einpassung besteht in den Zonen K, D und DRZ ein erhebliches öffentliches Interesse.</li> <li>- Neue Bestimmung, dass am Siedlungsrand die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume auf die angrenzende Landschaft abzustimmen ist.</li> </ul>
50	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit § 54 Abs. 1 BNO wird der seit 1. Januar 2015 geltende § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachaufbauten in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel, bis maximal zur Hälfte der Fassadenlänge zuzulassen, was allerdings an qualitative Anforderungen gebunden ist.</li> <li>- Flachdächer sind neu zu begrünen mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen mit folgenden Zielsetzungen; verzögerter Abfluss von Regenwasser, ökologische Gestaltung, Nutzung erneuerbarer Energien.</li> <li>- Für Solaranlagen wird auf die Bewilligungspflicht bzw. -befreiung im übergeordneten Recht hingewiesen.</li> </ul>
51	Aussenraum-Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain, der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt somit in den Vordergrund.</li> <li>- Mit der Festlegung der max. Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum. Zudem sollen allzu grosse Geländesprünge vermieden werden, indem bei Staffelungen der horizontale Rücksprung mindestens gleich gross wie der vertikale Versatz sein muss.</li> <li>- Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. Für die Bepflanzung sind generell mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.</li> <li>- Reine Schottergärten sind neu nur noch bis max. 20% der anrechenbaren Grundstücksfläche zugelassen, da sie keinen ökologisch hohen Wert besitzen.</li> </ul>
52	Einwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bestimmung zur Kleintierhaltung in den Bauzonen wird nicht mehr explizit behandelt. Diesbezüglich sollen sich die Nutzungsmöglichkeiten an der Rechtspraxis orientieren. Für die bisher verbotenen intensiven Tierhaltungen kommen die geltenden Richtlinien / Normen zur Anwendung, welche in Abhängigkeit der Anzahl Grossvieheinheiten entsprechende Geruchsimmissionsabstände verlangen.</li> </ul>
53	Material-ablagerungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bestimmung wurde gemäss M-BNO des Kantons mit leichten Anpassungen übernommen. Nur die Zwischenlagerung soll hingegen zulässig sein. Der Gemeinderat kann bei den Ablagerungen auch die maximal tolerierte Dauer verfügen.</li> </ul>
54	Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons mit Anpassungen übernommen.</li> </ul>
55	Gebührenreglement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons mit Anpassungen übernommen. Die bisher in § 96 BNO festgelegten Gebühren müssen in einem separaten Reglement geregelt werden.</li> </ul>
56	Aufhebung bisherigen Rechts	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonenplan 1:2'500, den Kulturlandplan 1:5'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst.</li> </ul>
57	Übergangsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hier wird festgelegt, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind; nach neuem Recht. Dies v.a. deshalb, weil die Baumasse in einzelnen Zonen den dörflichen Strukturen angepasst werden. Diesem Umstand wird bereits Rechnung getragen, in dem Baugesuche während der laufenden Revision hinsichtlich des alten und neuen Rechts betrachtet werden.</li> </ul>

### 5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG)** sind im neuen Bauzonenplan und in der neuen BNO diverse Massnahmen enthalten. Beim Wohnen steht dabei aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK Egliswil) folgende Zielsetzung H2 im Vordergrund: *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.* Beim Arbeiten definiert das REK Egliswil als Hauptziel H3 folgendes: *Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den grossflächigen Industrie- und Gewerbegebieten.*

	Bauzonenplan	- Dorfkerzone unterteilt in der dörflichen Struktur angepasste Zonentypen K, D, <b>DRZ</b> - Wenig moderate Aufzonungen (S. 45 bis): W2 in D, W2 in ÜD, E in W2
4	Gestaltungsplanpflicht	- Gestaltungsplanpflicht für <b>das Areal Hasenberg</b> - Gestaltungsplanpflicht in den Arbeitszonen für drei grössere Areale
5	EP-pflicht	- <b>Erschliessungsplanungs</b> pflicht für die beiden Areale Oberdorf und Hostez
8	Innere Siedlungsentwicklung	- Grundsätze einer massvollen, örtlich differenzierten Verdichtung festgelegt - Postulierung einer aktiven Rolle der Gemeinde bei Fragen der Innenentwicklung
9	Grundmasse	- Höhen: Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht mehr Spielraum für die Anordnung der Geschossniveaus (v.a. im EG) vorhanden - Ausnutzung: Moderate Anhebung der Ausnutzungsziffer in den Zonen W2H, W3; Begrenzung der Ausnutzungsziffer in den Zonen <b>DRZ, D</b>
14	Wohnzonen	- Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten in den Zonen W2H und W2
15	Arbeitszonen	- Ausschluss flächenintensiver Nutzungen wie Grosslagerbauten / -plätze, reine Logistik - Sicherung eines angemessenen Anteils an Arbeitsplätzen - <b>Anzustreben sind mehrgeschossige Bauten</b>
31	Ausnutzungsziffer	- AZ-Bonus für Wohnnutzungen für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten
33	Grenzabstand	- Pflicht zur Genehmigung von Dienstbarkeiten durch den Gemeinderat bei reduzierten oder aufgehobenen Grenzabständen
34	Gebäudeabstand	- Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten
37	Arealüberbauungen	- Anreize für vermehrte Anwendung von Arealüberbauungen in den Zonen W2 und W3 durch Reduktion der minimal erforderlichen Landfläche - Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses in den Zonen W2 und W3, aber ohne zusätzlich nutzbares Attika- oder Dachgeschoss darüber

### 5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV zeigen die Gemeinden namentlich auf, *wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden.* Hinsichtlich der **Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG, § 4 Abs. 1 BauV)** werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Bestimmungen aufgenommen, welche folgenden Zielsetzung aus dem REK Egliswil entsprechen: H1: *Erhaltung der Standortattraktivität ... unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen.* H5: *Qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung.* Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

4	Gestaltungsplanung	- Für <b>das</b> gestaltungsplanpflichtige <b>Areal Hasenberg</b> werden verbindliche Ziele zur Erreichung der in § 21 BauG und § 8 BauV geforderten Qualitäten formuliert. - Für die Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht <b>in den Arbeitszonen</b> wird eine gesamtheitliche Planung verlangt, für die jeweiligen Bereiche sind konkrete Ziele definiert, <b>welche eine sorgfältige Einpassung in die offene Landschaft umfassen.</b>
---	--------------------	---

7	Kommunale Richtpläne	- Möglichkeit zur Festlegung kommunaler Richtpläne mit qualitativen Konzeptinhalten als behördenverbindliches Instrument
8	Innenentwicklung	- Die Gemeinde setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Anlagen sowie von Strassen- und Freiräumen ein.
10 11 12	Kernzone / Dorfzone / Dorfrandzone	- Örtlich differenzierte und auf die wesentlichen Merkmale abgestimmte qualitative Bestimmungen bzgl. der Einpassung in den Kernzonen und Dorfzonen - Neue Dorfrandzone mit gegenüber den allgemeinen Einpassungsbestimmungen erhöhten Anforderungen - Aufnahme verschiedener Themen der Freiraum- und Umgebungsgestaltung zur Beurteilung von Bauvorhaben
14	Wohnzonen	- Vorgaben zur Dachgestaltung in der W2, um im näheren Umfeld der alten Dorfteile mit Schrägdächern die erwünschte Homogenität des Ortbildes zu sichern - Vorgabe zur Dachgestaltung in der W2H: Dachform grundsätzlich offen, jedoch extensive Begrünung und optisch unauffällige Material- und Farbwahl verlangt. Die Bauten sollen sich so möglichst gut in die vielfach gut einsehbaren Hanglagen integrieren.
15	Arbeitszone	- Vorgabe zur optisch wirksamen standortheimischen Bepflanzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum, Sicherung eines Grünflächenanteils von 10% - Möglichkeit zur Formulierung von Auflagen zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung im offenen landschaftlichen Umfeld
17	Grünzone	- Neu geschaffene Zone, die dem Ortsbild-, Landschafts- und Gewässerschutz dient
30	Gebäude m. Substanzschutz	- Neuaufnahme Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vorhandenen vielfältigen Identitäten und zur Gewährleistung eines architektonisch sorgfältigen Umganges (insgesamt 11 Objekte)
45 46	Parkfelder, Fahrräder	- Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern, Fahrrädern und Kinderwagen
47	Spiel- / Aufenthaltsflächen	- Qualitätssichernde Bestimmung bzgl. Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen
49	Erweiterte Bewilligungspflicht	- Erweiterte Bewilligungspflicht in den Kernzonen, Dorfzonen und Dorfrandzone sowie für Gebäude mit Substanzschutz
50	Dachgestaltung	- Erfordernis von gut ins Dach integrierten Dachaufbauten, bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Dachaufbauten mehr als 1/3 der Fassadenlänge beanspruchen - Pflicht von extensiv zu begrünenden Flachdächern
51	Aussenraumgestaltung	- Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bzgl. der max. Höhen von Terrainveränderungen (Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen) sowie des Anteils standortgerechter Bäume und Sträucher - Beschränkung von reinen Schottergärten auf max. 20% der Grundstücksfläche

In all diesen Bestimmungen sind auch verschiedene Massnahmen im Sinne einer lokalen Hitzeminderung enthalten wie z.B.

- Klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Anlagen, Strassen- und Freiräumen (§ 8 BNO)
- Grünflächenziffer in den Arbeitszonen (§ 14 BNO)
- Gestaltung von Parkfeldern (§ 46 BNO)
- Begrünung von Flachdächern und Pultdächern (§ 51 BNO)
- Bodenversiegelung auf das Notwendige beschränken (§ 52 BNO)
- Umgebungsgestaltung / Vorgabe einheimische standortgerechte Pflanzen (§ 52 BNO)

### 5.3.4 Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlungs- und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab. Das REK Egliswil strebt gemäss Hauptziel H5 eine gesamthaft optimierte

Abstimmung von Siedlung und Verkehr an. Insbesondere wird erwähnt, dass die Fuss- und Radwege durchgehend, attraktiv und sicher zu gestalten sowie die Linienführungen gegebenenfalls anzupassen und aufzuwerten sind. Zudem ist das Umfeld der Schulanlage möglichst vom Durchgangsverkehr zu schützen.

Die verkehrstechnischen Grundlagen inklusive des Handlungsbedarfs sind im Abschnitt 3.3.2 zusammengefasst. Daraus lässt sich bezüglich der rechtlichen Erfordernisse zusammenfassend folgendes aussagen:

- Die vorhandenen Kantonsstrassen weisen noch genügend Kapazitäten auf, um den Verkehr aus der künftigen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung aufnehmen zu können. Eigentliche kundenintensive Dienstleistungsbetriebe und grössere Verkaufsgeschäfte bestehen keine.
- Das kommunale Strassennetz ist genügend dicht ausgebaut, um alle Bauzonen erschliessen zu können. Koordinationsbedarf besteht bezüglich der gesamtheitlich zu sichernden Erschliessungen grösser Areale. Das Strassennetz ist so strukturiert, dass kein quartierfremder Verkehr entstehen kann.
- Die bestehenden Wegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebiets bieten vielfältige und sichere Optionen, um sich zu Fuss zu bewegen oder mit dem Fahrrad unterwegs zu sein.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit den beiden Buslinien 390 und 395 sowie mit dem Halbstundentakt gut. Die Zugänglichkeit der Haltestellen über das Fusswegnetz ist aber teilweise noch ungenügend.

Aus der verkehrstechnischen Betrachtung flossen folgende planerischen Massnahmen in die BNO ein:

- In den Bauzonenbestimmungen werden den jeweiligen Zonen angemessene und abgestufte Verkaufsflächen zugewiesen. Damit wird dem Spannungsfeld einer attraktiven Nutzungsmischung und den am Ort noch gut verträglichen Verkaufsnutzungen Rechnung getragen.
- Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'281 aus dem Jahr 2019.
- In der BNO wird eine rechtliche Grundlage geschaffen, um ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung verlangen zu können, wenn Gründe der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung vorliegen. (§ 45 Abs. 3 BNO)
- In der Kern- und Dorfzone haben Anlagen zur Anlieferung und Parkierung gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten. (§ 45 Abs. 4 BNO)
- Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm (§ 46 BNO). Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'065 aus dem Jahr 2019.

## 5.4 Spezialthemen

### 5.4.1 Hochwasserschutz

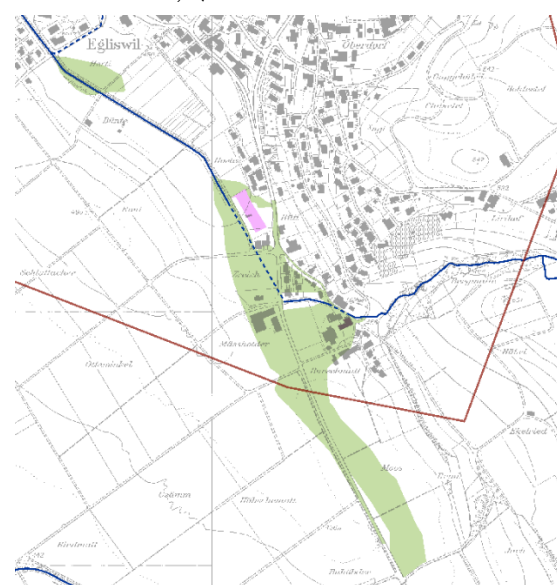
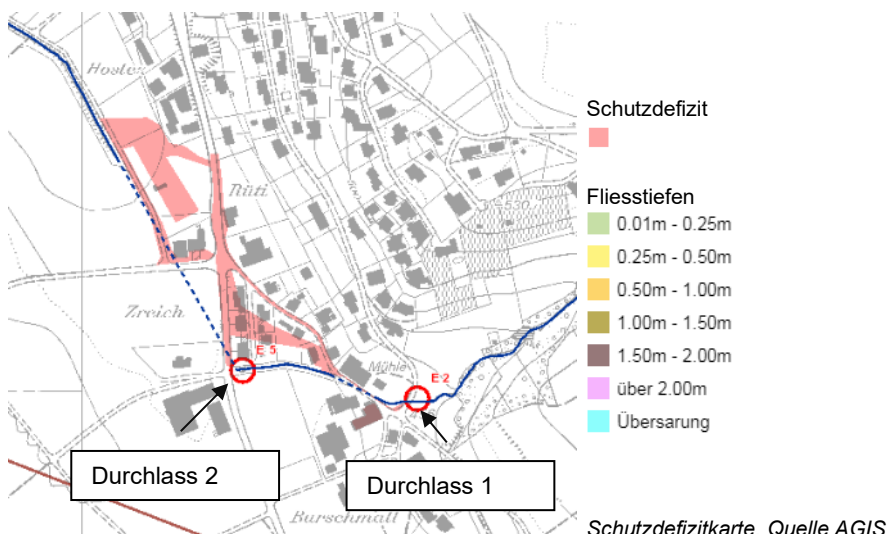
Richtplanbeschluss L1.2/2.2: Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und **Nutzungsplanungen** fest.

Egliswil liegt im Perimeter der „Gefahrenkarten Hochwasser Seetal / Aabach“, die im Dezember 2010 erstellt wurde. Darauf basierend müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden werden. Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten

(HQ<sub>100</sub>). Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen in Egliswil einzig entlang des Bündtenbachs und Mühlebachs Schutzdefizite. Die Fliesstiefen betragen bei einem HQ<sub>100</sub> max. 0.25 m mit Ausnahme einer kleinen künstlichen Mulde, die jedoch im Rahmen eines bewilligten Wohnbauprojektes eliminiert wurde.

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>ter</sup> BauG legen die Gemeinden die notwendigen Vorschriften zum Schutz vor Naturgefahren fest. Die Basis für die Umsetzung der Hochwassergefahr in der Nutzungsplanung bilden die Schutzdefizit- und Fliesstiefenkarten (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>300</sub>). Gemäss kantonaler Empfehlung „Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung“ (Oktober 2018) gelten für die Bauzonen folgende Schutzziele als Faustregel:

- Keine Überschwemmungen bis zu einem HQ<sub>100</sub>
- Fliesstiefe unter 0,5 m bei einem HQ<sub>über100</sub> bis zu einem HQ<sub>300</sub>



Flächen, die diese Schutzziele nicht erfüllen, weisen ein Schutzdefizit auf und es besteht Handlungsbedarf. Innerhalb der Bauzonen werden sie als Hochwassergefahrenzone ausgeschieden. In Egliswil entspricht dies der Hochwassergefahrenzone 1 gemäss kantonaler Vorgabe. Sie wird in Bereichen ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und bei einem HQ<sub>30</sub> oder HQ<sub>100</sub> Fliesstiefen bis 0.5 m auftreten. Für eine Hochwassergefahrenzone 2 müssen bei einem HQ<sub>30</sub>, HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>300</sub> Fliesstiefen von 0.5 bis 2 m auftreten. Dies ist jedoch in Egliswil mit

Ausnahme der Parzelle Nr. 678 nicht der Fall. Die betroffene Senke wurde jedoch im Rahmen einer Überbauung aufgefüllt.

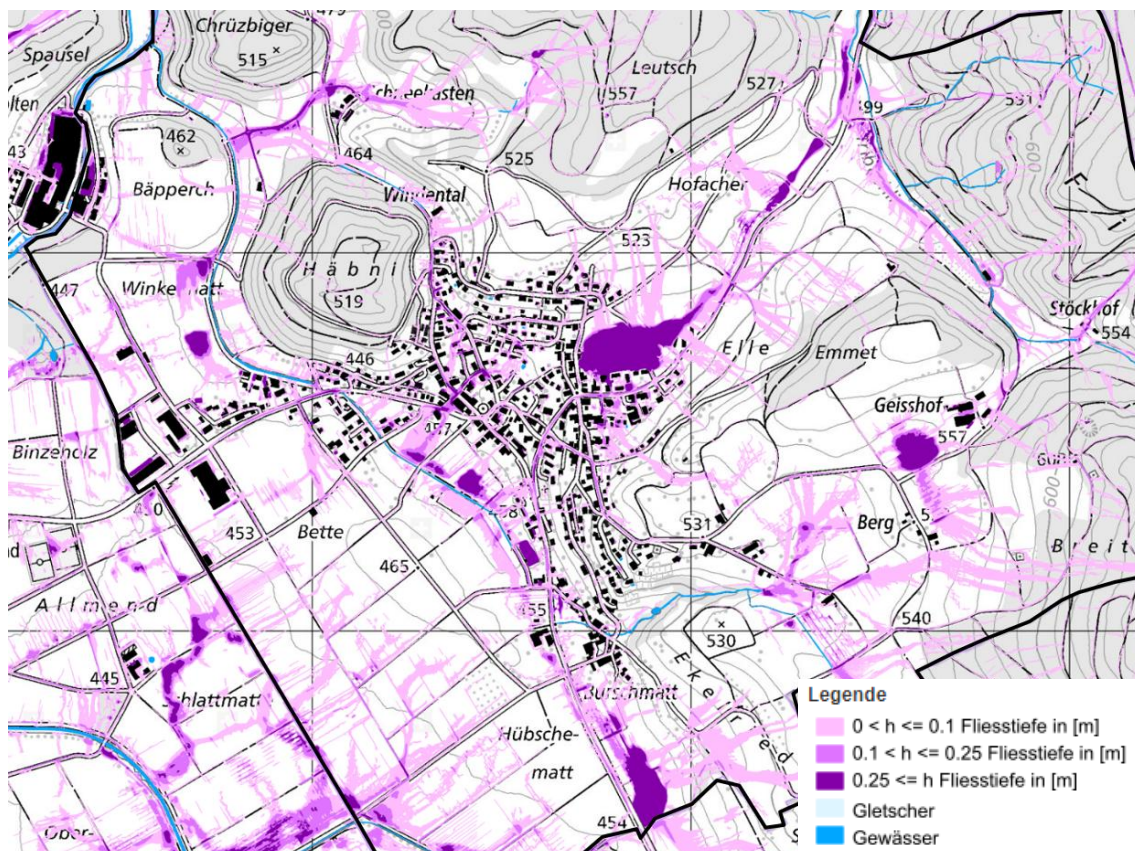
Auslöser für die Gefahrensituation sind gemäss technischem Bericht Gefahrenkarte Hochwasser Seetal / Aabach, Stand Dezember 2010, folgende Ergebnisse:

**Durchlass 1:** Der Durchlass beim Mühleweg ist für ein HQ30 zu klein. Von einer Überflutung sind ca. vier Liegenschaften betroffen. Als bauliche Massnahme kann der Durchlass ausgebaut werden. Als Variante bieten sich auch Objektschutzmassnahmen in Kombination mit Notfallplanung an.

**Durchlass 2:** Die Seengerstrasse war schon bei kleinen Hochwassern durch Ausuferungen beim Durchlass 2 von Überflutungen betroffen. Der Durchlass wurde in der Zwischenzeit auf einen Meter Durchmesser ausgebaut. Der untere Abschnitt weist mit einem Durchmesser von 0.4 m immer noch ein Schutzdefizit auf. Im Sinne einer ökologischen Aufwertung könnte dieser Abschnitt geöffnet und revitalisiert (bauliche Massnahme) werden. Allenfalls lässt sich auch ein Ausbau der Eindolung rechtfertigen (Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung des Kulturlandes).

Bei der Erstellung der Gefahrenkarte Hochwasser wurde das eingedolte Gewässer "Dorf" nicht berücksichtigt. Dieses wird jedoch durch mit der neuen Gefährdungskarte Oberflächenabfluss erfasst.

Das überlagerte Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen wird seit dem 1. November 2021 in § 36c BauV geregelt. Die Fläche des überlagerten Freihaltegebietes wird der Gefahrenhinweiskarte entnommen, ist aber nicht im Kulturlandplan dargestellt.



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle BAFU

In **Hang- und Muldenlagen** ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ([www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss](http://www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)).

Als Oberflächenabfluss gilt Regenwasser, das bei besonders starken Niederschlägen nicht versickert, über offenes Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind neben der Fliesstiefe auch die erwarteten Fließwege ersichtlich. Vom Oberflächenabfluss ist in Egliswil auch das besiedelte Gebiet betroffen.

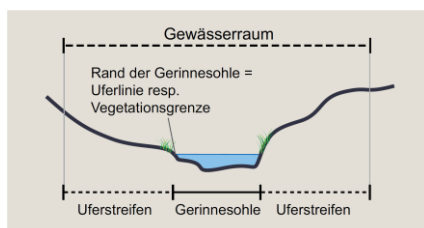
Der Hochwasserschutz ist ein Element der Baureife (§ 32 Abs. 1 lit. a BauG). Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen für die öffentliche Hand haben. Sie sind gestützt auf § 13 Abs. 2<sup>ter</sup> und § 27 Abs. 2 BauG nicht bewilligungsfähig. Besteht eine Hochwassergefährdung bei HQ<sub>100</sub>, ist mit dem Baugesuch der "Hochwasserschutznachweis" einzureichen. Bei der Gefahrenstufe gelb ohne Hochwassergefährdung beim HQ<sub>100</sub> erklären die Bauherrschaft und die Projektverfassenden mit der "Selbstdeklaration", dass sie von der Gefährdung bei einem 300-jährlichen Ereignis (Fliesstiefenkarte HQ<sub>300</sub>) Kenntnis genommen haben und in eigener Verantwortung - insbesondere bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen - Massnahmen zum Schutz des Objektes treffen. Bei einem Baugesuch ist schliesslich abzuklären, ob es Hinweise auf eine Überschwemmungsgefährdung der Parzelle durch bekannte Schäden oder Erfahrungen mit Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen gibt.

#### 5.4.2 Gewässerräume

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als **massgebliche** Vorgabe zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Nov. 2022

### § 127 Abs. 1 BauG

In Egliswil ist von folgenden relevanten Breiten der Uferstreifen auszugehen:

- b.) *6 m bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite;  
bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m*
- c.) *6 m bei eingedolten Gewässern*

### § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> BauG

*Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie*

- a.) *künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,*
- b.) *ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.*

### § 127 Abs. 2 BauG

*Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.*

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum des Aabachs, weil dessen Gerinnesohle breiter als 2 m ist: *Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.*

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *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.*

Weitere Grundlagen:

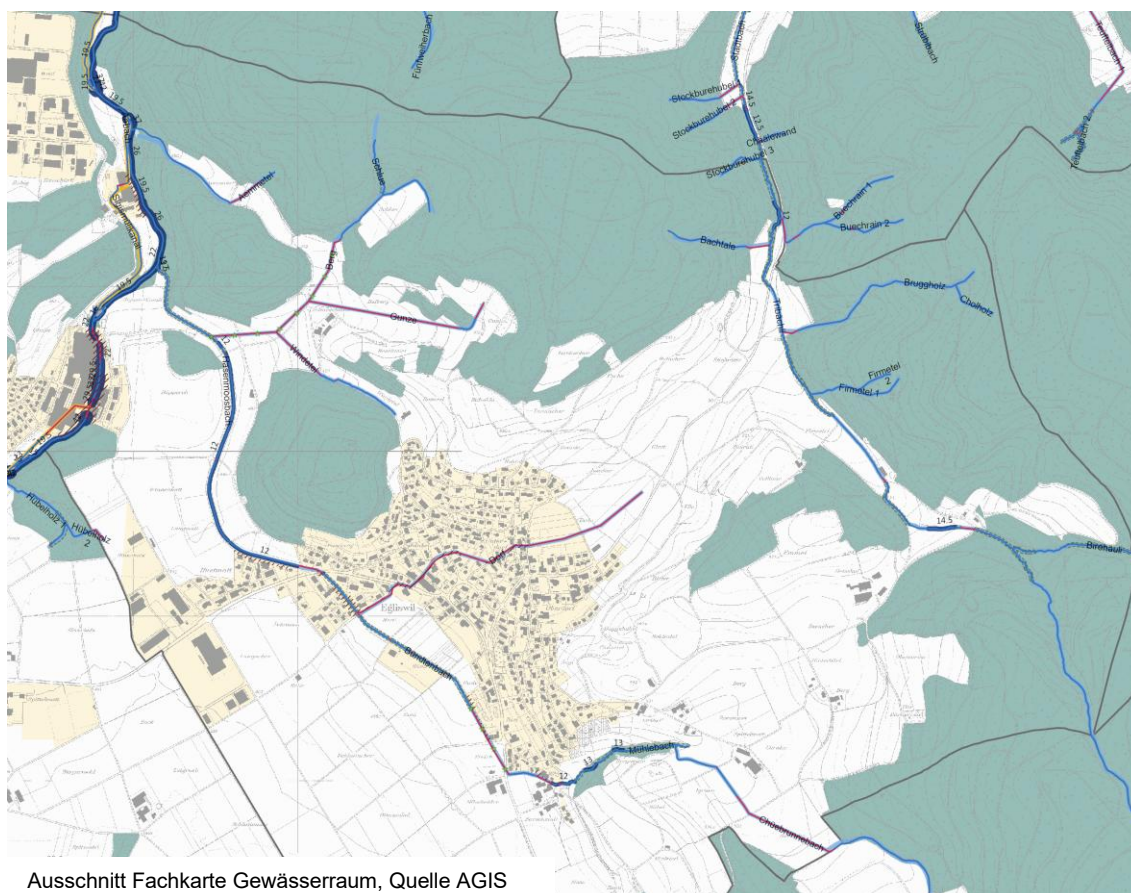
- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV. Solchen werden aber im Abs. 1 enge Grenzen gesetzt: *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;*
  - a.<sup>bis</sup> *zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;*
  - 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.*
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*

- Gemäss kantonalen Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet **zwar** ein Gewässerraum, **aber** nur der Abstand von Bauten und Anlagen **und keine Bewirtschaftungsbeschränkungen** festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm gilt nur der Abstand und es muss kein Gewässerraum festgelegt werden.

Für die Herleitung der Gewässerraumbreite des Aabachs werden im Folgenden die relevanten Grundlagen herbeigezogen. Sie umfassen auch die Herleitung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten. Die Berechnung der Breite des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 GschV): Für Fließgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 m bis 15 m natürlicher Breite umfasst dieser die 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7m.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Egliswil werden die Gewässerräume für alle Gewässer umgesetzt.

Festlegung innerhalb und ausserhalb Baugebiet: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aabach</li> <li>– Bündtenbach / Hasenmoosbach</li> <li>– Mühlebach / Chüebrunnebach</li> <li>– Eingedolter Dorfbach</li> </ul>	Festlegung ausserhalb Baugebiet: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aemmetel</li> <li>– Berg, Gunze, Windetel</li> <li>– Hübelholz 2</li> <li>– Manzenbach</li> <li>– <b>Birehäuli</b></li> <li>– Bachtale</li> </ul>
--	---



Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum, Quelle AGIS

Bei der Erstellung der Gefahrenkarte Hochwasser wurde das eingedolte Gewässer "Dorf" nicht berücksichtigt. Gestützt auf den Abklärungen der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewäs-

ser gilt das Gewässer "Dorf" jedoch als öffentliches Gewässer. Es erfüllt die dafür erforderlichen Kriterien:

- Auf einer historischen Karte ersichtlich
- Gerinne liegt im Gelände
- Lage auch ausserhalb der Ursprungspartelle (gemäss Baugesetz)
- Öffnungspotential mindestens oberhalb und unterhalb Siedlung vorhanden
- Ausreichend grosser Leitungsdurchmesser DN400 bis DN600 (minimal DN200)

Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe basieren auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung.

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als überlagerte Zone dargestellt. Für die ausgeschiedenen Breiten wurde ein möglichst nachvollziehbarer und kontinuierlicher Verlauf angestrebt.

Thema	<b>Aabach</b>
Zonierung / Bebauung	Der Aabach verläuft auf einer Länge von 1'500 m entlang der Gemeindegrenze zu Seon, davon rund 300 m innerhalb der Bauzonen (Arbeitszone).
Fachkarte Gewässerraum	Die üblichen Breiten betragen im Bereich der Arbeitszone 22 m bis 29 m. Flussauf- und -abwärts sind sie noch breiter oder in kurzen Abschnitten auch etwas schmaler.
Sohlenbreite aktuell	Im Bereich der Arbeitszonen wie auch ausserhalb der Bauzonen beträgt die Sohlenbreite rund 7 m bis 8 m.
Sohlenbreite historisch	Rund 10 m bis 11 m gemäss den Siegfriedkarten 1880 / 1940
Herleitung aus Nachbargemeinde	Die Gemeinde Seon geht von auf dem gesamten Abschnitt von einer Gewässerraumbreite von 27 m aus, was ab Bachachse (Gemeindegrenze) 13.5 m entspricht. Die nördlich gelegene Gemeinde Lenzburg geht von einer Gewässerraumbreite von 24 m und hat dementsprechend ab Bachachse 12 m umgesetzt.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Mit Ausnahme des Bereiches des Bachbettes bestehen keine Hochwassergefahren. Weitere übergeordnete Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen nicht, welche eine Verbreiterung der Gewässerräume nach sich ziehen würden.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Analog der Gemeinde Seon wird ein Gewässerraum ab der Bachachse von 13.5 m bis zur Abzweigung des Sauerstoffkanals in der Gemeinde Seon durchgehend umgesetzt. Ab der Abzweigung des Sauerstoffkanals wird der Gewässerraum auf 11 m reduziert, zur Abstimmung auf den Gewässerraum der Gemeinde Lenzburg. Im Bereich von Wald muss kein Gewässerraum festgelegt werden.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Vom Gewässerraum betroffen sind die Gewerbebauten am Neumattweg auf der Parzelle Nr. 970, auf welcher aber weiterhin angemessene bauliche Möglichkeiten bestehen. Im nördlichen Teil der Arbeitszone sind primär Parkplätze betroffen. Am stärksten betroffen ist die Parzelle Nr. 971, bei der es sich um eine Miteigentumsparzelle von vier Liegenschaften der ennet dem Aabach gelegenen Gewerbebauten handelt.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Der ermittelte Gewässerraum kann ohne abweichende Breiten durchgezogen werden. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich in einem vertretbaren Rahmen. Der Gewässerraum kann festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen. Innerhalb der Bauzonen wird dem Spannungsfeld Rechnung getragen, der neuen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende, genügend breite Gewässerräume auszuscheiden, aber auch genügend Nutzungsmöglichkeiten offen zu lassen. Insgesamt kann so auch die private Betroffenheit in einem insgesamt gut vertretbaren Rahmen bleiben.

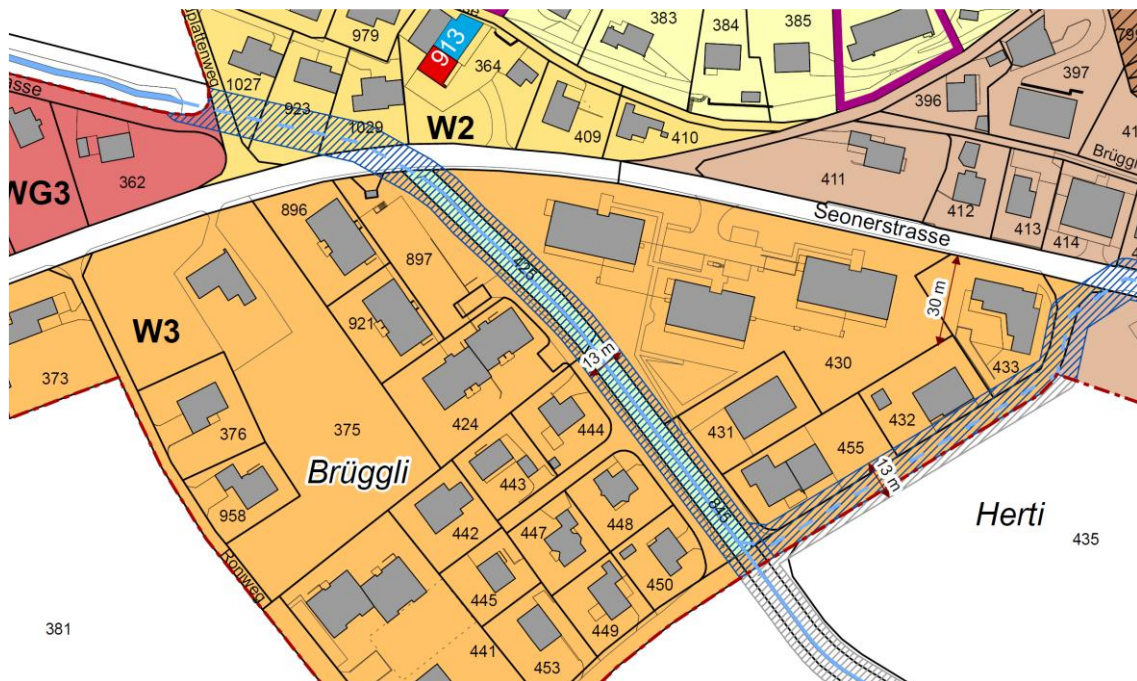
Thema	<b>Mühle- / Bündten- / Hasenmoosbach</b>
Zonierung / Bebauung	Das Gewässer durchquert die Gemeinde Egliswil auf teilweise eingedolten Abschnitten sowohl im Siedlungsgebiet als auch im Kulturland. Während des gesamten Verlaufs in der Gemeinde verändern sich die Verhältnisse nicht, weshalb der Bach als Einheit betrachtet wird.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gem. § 127 Abs. 1 lit b BauG: Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite In einzelnen Bereichen wird ein Gewässerraum von 12 m Breite bezeichnet.
Sohlenbreite aktuell	Die aktuelle Sohlenbreite des kanalisierten Baches beträgt rund 1.1 m bis 2.0 m.
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bächen genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, ob die Bäche schmaler oder breiter als 2 m waren.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	In einzelnen Abschnitten sind Revitalisierungsplanungen vorgesehen. Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Beim Mühle- und Bündtenbach wird ein durchgehender Gewässerraum von 13 m ausgeschieden, dies sowohl im Siedlungsgebiet als auch im Kulturland. Für die offenen Abschnitte innerhalb des Siedlungsgebiets wird im Bereich von Bachparzellen eine Grünzone als Grundnutzungszone ausgeschieden. Im Bereich des Hasenmoosbachs wird der Gewässerraum auf die bestehenden Gewässerraumparzellen 1017, 867 sowie der südliche Bereich der Parzelle 19 ausgeschieden. Die bestehenden Gewässerraumparzellen weisen im Schnitt eine Breite von leicht über 13 m auf. Der nördliche Teil der Parzelle 19 kann einen zweckmässigen Gewässerraum nicht mehr gewährleisten, weshalb ab der südlichen Parzellengrenze ein 13 m Abstand umgesetzt wird. Im Bereich der Einmündung in den Aabach orientiert sich der Gewässerraum an der Bachachse, wobei für den Bereich im Wald kein Gewässerraum umgesetzt werden muss.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Der Gewässerraum tangiert Gebäude leicht auf den Parzellen 709, 1050, 708 und 711 im Bereich des Mühlebachs.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich insgesamt in einem geringfügigen Rahmen.

Thema	<b>Fließgewässer innerhalb Bauzone; Gewässer Dorf</b>
Zonierung / Bebauung	Das Gewässer "Dorf" verläuft weitgehend eingedolt und überwiegend innerhalb des Siedlungsgebiets.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gem. § 127 Abs. 1 lit b BauG: Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite
Sohlenbreite aktuell	Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung ist die Dolung durchgehend 0,6 m breit.
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) stellen dieses Gewässer nicht dar.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Es besteht keine Hochwassergefahr, hingegen sind potenzielle Gefährdung aus dem Oberflächenwasserabfluss möglich. In den Abschnitten innerhalb der Bauzonen sind keine Revitalisierungsplanungen vorgesehen. Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Es wird ein durchgehender Gewässerraum von 13 m bis zur Einmündung in den Mühlebach / Bündtenbach / Hasenmoosbach ausgeschieden.

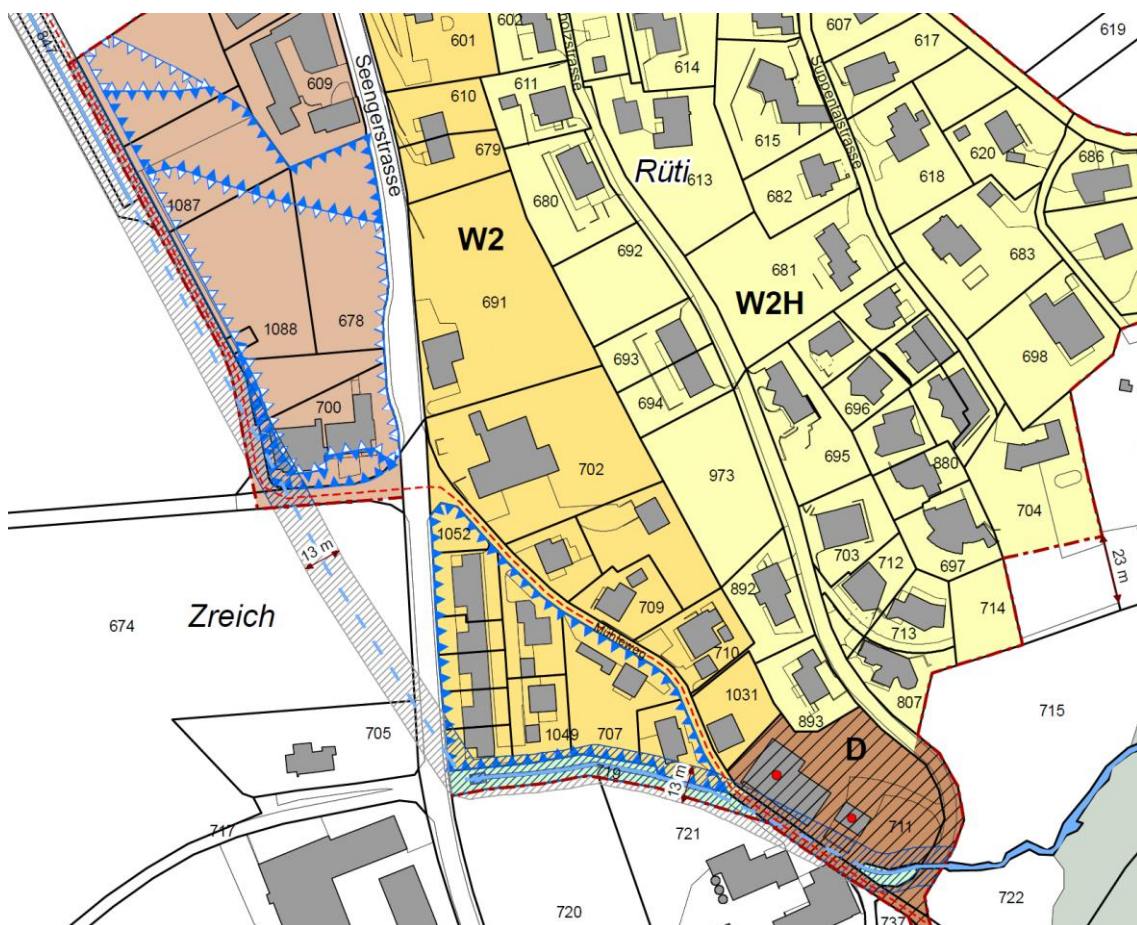
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Zahlreiche Gebäude betroffen, insbesondere in der Engelgasse. Hingegen ist die Beeinträchtigung gegenüber dem früheren Bachabstand nicht grösser geworden.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich insgesamt in einem geringfügigen Rahmen, wobei vor allem die Liegenschaften an der Engelgasse betroffen sind. <b>Reduzierte Abstände sollen hier gestützt auf Art 41c GSchV möglich sein.</b>

Thema	<b>Fliessgewässer ausserhalb Bauzone: § 127 Abs. 1 lit b BauG / Art. 41a Abs. 2 lit a GSchV</b>
Zonierung / Bebauung	Die Bäche fliessen durch Landwirtschaftsland, bei denen es sich gemäss kantonalem Richtplan um Landschaften von kantonaler Bedeutung handelt, oder verlaufen im Wald.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gem. § 127 Abs. 1 lit b BauG: Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite
Sohlenbreite aktuell	Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung sind alle Bäche weniger als 2 m breit. Lediglich der Mühlebach ist in einem kurzen Abschnitt etwas breiter als 2 m ausparzelliert.
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bäche genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, ob die Bäche schmaler oder breiter als 2 m waren.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Hinweise zu Hochwassergefahren finden sich nur relativ generell in den Gefahrenhinweiskarten. Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist entlang des Bündtenbachs (eingedolter Abschnitt) eine Revitalisierungsplanung vorgesehen. Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Für alle offen fliessende Bäche ausserhalb der Bauzone mit Ausnahme des Mühle-, Bündten- und Hasenmoosbachs wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt. Für die eingedolten Bäche ausserhalb der Bauzonen wird <b>zwar ein Gewässerraum bezeichnet, aber es</b> muss <b>nur</b> ein Gewässerabstand gemäss § 25 Abs. 1 BNO eingehalten werden ( <b>keine Bewirtschaftungsbeschränkungen</b> ).
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Entlang der neu ausgeschiedenen Gewässerräume sind keine Gebäude betroffen. Verschiedene Strassen und Wege verlaufen entlang oder innerhalb der Gewässerräume.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich insgesamt in einem geringfügigen Rahmen.

**Gewässerraumzonen innerhalb der Bauzonen**



Gewässerraumzone Hasenmoosbach / Bündtenbach (13 m) und Einmündung eingedolter Bach Dorf (13 m)



Gewässerraumzone entlang Bündten- / Mühlebach



Gewässerraumzone entlang Aabach

## 5.5 Kulturlandplan

### 5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Landwirtschaftszonen, Fruchtfolgeflächen (L 3.1)</i>	- Wie bisher werden die Landwirtschaftszonen im Kulturland grundeigentümergebunden festgelegt. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan neu als orientierender Inhalt dargestellt.
<i>Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB); (L 2.3)</i>	- Die LkB werden im Kulturlandplan vollständig als Landschaftsschutzzone umgesetzt. - Neu als Landschaftsschutzzone ausgeschieden wird die Schlattebene. Gegenüber dem Richtplaneintrag wird die Abgrenzung nachvollziehbar entlang von Strassen gelegt <b>mit Ausnahme der offenen Kulturlandschaft im Gebiet Bette / Schlattacher / Ottewinkel</b> - Um Standorte von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen werden die Aussparungen neu mit einem "L" (Siedlungsei) gekennzeichnet, die Schraffur wird jedoch nicht mehr unterbrochen. - <b>Im Gebiet Ottewinkel musste im Bereich der Folientunnels für Aprikosenkulturen wegen des kantonalen Vorbehalts auf die Ausscheidung eines Siedlungseis verzichtet werden.</b>
<i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW); (L4.1)</i>	- Die Naturschutzgebiete im Wald werden als Naturschutzzonen im Wald oder als Altholzinseln aufgenommen.
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	- Die Freihaltegebiete Hochwasser <b>sind</b> mit generellen Bestimmungen in <b>§ 36c BauV</b> gesichert.
<i>Gefahrenkarte Hochwasser</i>	- Im Baugebiet siehe Abschnitt 5.3.1 / Hochwassergefahrenzonen im Bauzonenplan und in § 26 BNO - Gefahrenhinweise im Kulturland mittels Bestimmung Freihaltegebiet Hochwasser in <b>§ 36c BauV</b> geregelt - Berücksichtigung Oberflächenabfluss, <b>§ 36c BauV</b>
<i>Auenschutz (L2.2)</i>	- Egliswil ist nur sehr marginal betroffen, keine Umsetzungsplanung bekannt; keine Festlegungen in Kulturlandplanung
<i>Wildtierkorridorzone (L2.6)</i>	- <b>Regionale Ausbreitungsachse (AG-R13) und überregionale Ausbreitungsachse:</b> Sicherung mittels einer überlagernden Schutzzone und zugehöriger Bestimmung in § 23 BNO

### 5.5.2 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Egliswil sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden 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. Auf Grund dieser Abklärungen zeigte sich, dass im revidierten Kulturlandplan für den Planungshorizont von 15 Jahren keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandorte Landwirtschaft ESL erforderlich sind.

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

Die Deponiezone im Gebiet Remi wird **nicht mehr** als weitere Zone gemäss Art. 18 RPG ausgedehnt. **Die Bewilligung war bis 1998 befristet.**

### 5.5.3 Schutzzonen und -objekte

Im Kulturlandplan werden die Schutzzonen und -objekte grundeigentümergebunden festgelegt. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen den Landwirten und dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte diente ein erneuertes Landschaftsinventar, welches im Sommer 2020 von der Landschaftskommission erarbeitet wurde. Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Planungskommission als Vorschlag unterbreitet. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

#### Naturschutzzonen im Kulturland:

- Als Trockenstandorte werden 12 Flächen bezeichnet; 10 Objekte sind bereits im aktuellen Kulturlandplan enthalten, 2 Objekte wurden neu aufgenommen.

#### Erläuterungen:

Die 12 Objekte sind im Anhang BNO aufgelistet. Die folgenden Objekte sind im Kulturlandplan nicht aufgenommen:

- Nr. 16: Trockenstandort bei Gehölz, ist in der Beschreibung der Hecke erwähnt, hingegen nicht als Trockenstandort bezeichnet (ist zudem eine Labiola-Vertragsfläche)
  - Nr. 24: Trockenstandorte in Obstgarten; im alten Kulturlandplan sind zwischen den Bäumen des Obstgartens 24 kleine Trockenstandorte eingetragen (trockene Bölder). Die Bäume an diesen Böldern stehen nicht mehr, am Bord wurde eine Hecke gepflanzt (neu Objekt N10)
  - Nr. 49: Wegbord Boldestel im Grundlagenplan eingezeichnet, sehr kleines Objekt.
  - Nr. 65: Trockenstandort unterhalb; im alten Kulturlandplan ist unterhalb des Obstgartens 65 ein Obstgarten Trockenstandort eingezeichnet. Im neuen Plan ist dieser nicht übernommen worden.
  - Nr. 67: Mini-Standort an der Grenze der Bauzone, ist im Grundlagenplan aufgenommen
  - Nr. 69 ist jetzt zum grössten Teil eine Hecke (im neuen Kulturlandplan als Hecke 69 erfasst)
- Im Grundlagenplan wurde zudem die folgenden Objekte neu aufgenommen (nicht als Schutzobjekte im Kulturlandplan)

- N01: Sandplatt Labiola-Vertragsfläche (Fromentalwiese ungedüngt)
- N03: Holde Labiola-Vertragsfläche (Fromentalwiese ungedüngt)
- N07: Fuchs z.T. Labiola-Vertragsfläche (Extensiv genutzte Wiese mit Vernetzungsfunktion), z.T. Biodiversitätsfläche Q1 (Extensiv genutzte Wiese)
- N08: Hofacher Wegbord

#### Naturschutzzonen im Wald:

- Die im Richtplan festgelegten Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden in der Nutzungsplanung als Naturschutzzone im Wald festgelegt (Naturwaldgemässe Bestockung).
- Die langfristigen Vertragsflächen mit einem Nutzungsverzicht (Altholzinsel) werden in der Nutzungsplanung speziell (P) bezeichnet.

#### Hecken, Feld und Ufergehölze:

- Insgesamt werden 27 Objekte unter Schutz gestellt. Davon wurden vier neue Objekte aufgenommen. Ein Objekt wurde verschoben. Ein weiteres Objekt wurde verlängert.

**Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen:**

- Insgesamt werden 4 Objekte unter Schutz gestellt. 3 neue Objekte wurden aufgenommen.

**Erläuterungen:**

Geschützt waren im alten Inventar bzw. im Bauzonen- und Kulturlandplan von 1996 nur die Hecken und 1 markanter Einzelbaum. Alle im alten Plan erwähnten Hecken sind weiterhin als geschützte Objekte aufgenommen und im Kulturlandplan verzeichnet. Zudem wurden mehrere neue Hecken als geschützte Objekte aufgenommen (N04, N09, N10, N15).

Ein Einzelbaum im Gebiet Hübel ist (wie schon im alten Plan) Teil von Naturobjekt 22 (Baumhecke Bergmatte / Hübel) und somit in der Liste der schutzwürdigen Objekte (Anhang BNO) enthalten. Im alten Plan war in der Hecke noch das Symbol für einen Einzelbaum aufgenommen.

**Wertvoller Waldrand:**

- Die Anzahl der Schutzobjekte (4) bleibt unverändert.

**Geologische Objekte:**

- Insgesamt werden 9 Objekte unter Schutz gestellt. Die Anzahl der Schutzobjekte bleibt unverändert.

**Feuchtstandort (Weiher):**

- Insgesamt werden 5 Objekte unter Schutz gestellt. Ein neues Objekt wurde aufgenommen.

**Brunnen:**

- Die Anzahl der Schutzobjekte bleibt unverändert.

**Grenzstein:**

- Es wurde ein neues Objekt aufgenommen.

**Aussichtspunkt:**

- Werden neu als Schutzobjekt eingeführt. Es wurden drei Objekte aufgenommen.

Die **Hochstammobstgärten** werden im Kulturlandplan nicht geschützt, *die inventarisierten Objekte aber im Grundlagenplan dargestellt*. Viele Obstgärten sind sehr lückig, *im Bestand stark zurückgegangen, in schlechtem Zustand oder verschwunden*. Aus Sicht der Gemeinde gibt es andere Möglichkeiten für den langlebigen Erhalt der prägenden Obstgärten (Förderprogramme). In die BNO aufgenommen wird wie bisher (§ 49 aBNO) eine generelle Bestimmung (§ 28nBNO) mit dem Hinweis, *dass das Landschaftsbild von hochstämmigen Bäumen mitgeprägt wird und deren Bestand erhalten bleiben soll. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen, die Gemeinde kann Neupflanzungen unterstützen*.

Die **historischen Verkehrswege** (vgl. Themenplan, Beilage B4) sind lediglich von lokaler und regionaler Bedeutung. *Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte die Pläne respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, konsultiert werden.*

**Fazit**

Gemäss § 9 Abs. 1 NSV sind im Rahmen des Biotopschutzes genügend Pufferzonen einzubeziehen. Die ausgeschiedenen Naturschutzzonen und -objekte sind, mit Ausnahme der Naturschutzzonen im Wald, alle von kommunaler Bedeutung. Sie gehen aus der bisherigen Unterschutzstellung und der Inventarisierung hervor, bilden also den heutigen Zustand ab, der sich auch ohne Pufferzone entwickelt hat. Auf die Ausscheidung zusätzlicher Pufferzonen kann deshalb verzichtet werden. In Ergänzung dazu bestehen zusätzliche Biodiversitätsförderflächen, die mit vertraglichen Vereinbarungen gepflegt werden.

## 6 Ergebnisse der Planung

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentlichen Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

### 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).

Die fachliche Stellungnahme (BVUARE.16.36) datiert vom 16. Dezember 2021. Die Erwägungen und Fazit der Gemeinde sind in der Tabelle vom 4. Januar 2023 zusammengefasst.

Die Ergebnisse aus der 2. Fachlichen Stellungnahme (BVUARE.16.36) vom 2. Oktober 2023 sind in einer separaten Tabelle vom 3. Juni 2024 zusammengefasst.

### 6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die gesamten Planungsakten informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Die tabellarische Zusammenstellung der Mitwirkungseingaben (Mitwirkungsbericht) mit Stand 3. Januar 2023 wurde vom Gemeinderat am 23. März 2023 verabschiedet und den Mitwirkenden zugestellt mit folgender *Vorbemerkung*: *Der Gemeinderat Egliswil hat über die eingegangenen Mitwirkungseingaben beraten und über ihre Umsetzung entschieden. Da die kantonale Vorprüfung noch nicht abschliessend erfolgt ist, sind die Entscheide des Gemeinderats unter Vorbehalt erfolgt. Je nach Ergebnis der kantonalen Vorprüfung sind die Entscheide ggf. anzupassen.*

### 6.3 Entwurf abschliessender Vorprüfungsbericht

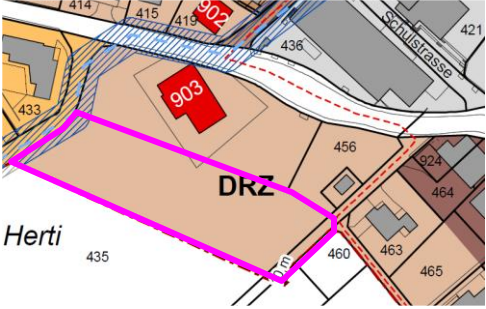
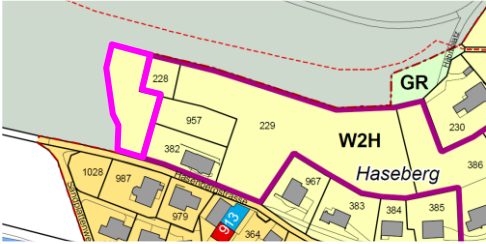
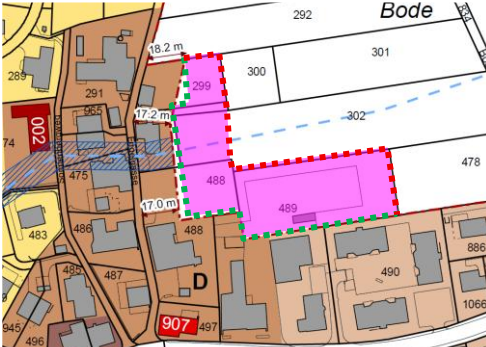
Mit Datum vom 29. April 2025 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt den Entwurf des abschliessenden Vorprüfungsberichtes (BVUARE.16.36) ausgehändigt. Wie mit den darin formulierten Vorbehalten und Hinweis umgegangen wird, ist auf den folgenden Seiten beschrieben.

## ENTWURF ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT (BVUARE.16.36)

VOM 29. APRIL 2025

Hinweis **H** / wichtiger Hinweis **wH** / Vorbehalt **V**

## ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE

	Themen (Auszüge Vorprüfungsbericht)	Erwägungen / Fazit
3.3.2 S. 4	<b>V</b> Auf die Einzonung "Unterdorf" / "Herti" (Gebiet E - Unterdorf) von 0.31 ha ist zu verzichten. Es ist kein Bauzonenbedarf vorhanden. Reserven sind nicht nur deutlich grösser als gemäss Richtplan benötigt, sondern übersteigen selbst die Prognosen der Gemeinde.	Hinnahme der Forderung, da offensichtlich kein Handlungsspielraum besteht. ➤ <i>Verzicht auf Einzonung / Anpassung der Vorlage</i> 
3.3.2 S. 5	<b>H</b> Falls Einzonungsvorhaben in Zukunft erneut aufgegriffen würde, wären zwingend die Nachweise / Erläuterungen zum Verlust von FFF, zur Erfüllung der lärmrechtlichen Anforderungen, zur Baupflicht, zur Wesensgleichheit oder zum ISOS zu erbringen.	Kenntnisnahme der Hinweise ➤ <i>Kein Handlungsbedarf</i>
3.3.4 S. 7	<b>V</b> Hasenberg: Die Parz. 76 befindet sich fast vollumfänglich im Waldabstand, ist nicht erschlossen. Eine Überbauung ist, wie auch die Gemeinde im Planungsbericht festhält, nicht möglich. Gleichzeitig wird auf eine Umlagerung oder den Einbezug in den Gestaltungsplan "Hasenberg" verzichtet. Es verbleibt eine nicht nutzbare Restfläche. Dies ist angesichts Art. 15 RPG und der Überkapazität weder nachvollziehbar noch rechtmässig.	Hinnahme der Forderung, da offensichtlich kein Handlungsspielraum besteht. Land gehört der Ortsbürgergemeinde. ➤ <i>Zuweisung in Landwirtschaftszone / Anpassung der Vorlage</i> 
3.3.4 S. 7	<b>V</b> Auszonung Gebiet D - Bode: Abgrenzung der Bauzone im Bereich der Parzellen 299, 476, 477, 302 und 488 ist unzweckmässig. Sie führt dazu, dass private Gartenanlagen in der Landwirtschaftszone zu liegen kommen. Der Verlauf der Bauzonengrenze ist auf die Gartenanlagen abzustimmen (vgl. Verlauf gemäss zur 1. Vorprüfung eingereichten Vorlage). Weiter ist die Mehrwertabgaberelevanz zu beachten.	Bewusst wurde eine baurechtswidrige Situation geschaffen, um die Bauzone primär auf Gebäude bezogen zu begrenzen. Dem kantonalen Vorbehalt kann so entgegengekommen werden, als die Bauzone zwar vergrössert wird, aber keine oberirdischen Gebäude möglich sein sollen, sondern maximal Kleinbauten 
3.3.4 S. 7	<b>V</b> Auszonung Gebiet D - Bode: Ein Reitplatz für die hobbymässige Tierhaltung ist im Kulturland nicht zonenkonform. Auch sind Infrastrukturanlagen der Bauzone im Kulturland nicht zulässig. Die Auszonung des Reitplatzes auf der Parzelle 489 ist bundesrechtswidrig, weshalb dafür eine geeignete Bauzone (gegebenenfalls mehrwertabgaberelevant) vorzusehen ist.	➤ <i>Tw. Anpassung gemäss kant. Hinweis</i> ➤ <i>Mehrwertabgaberelevanz ist vom kantonalen Steueramt beurteilen</i>

	Themen (Auszüge Vorprüfungsbericht)	Erwägungen / Fazit
3.3.4 S. 8  WH	Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 7. August 2024 ist noch nicht vollständig (separate Rückmeldung). Weiter besteht ggf. Ergänzungs-/Korrekturbedarf (z.B. Reitplatz)	Kenntnisnahme. ➤ <i>Aktualisierung Liste unter Berücksichtigung der separaten Rückmeldung und der vorliegenden Pendenzen</i>
3.3.5 S. 8  V	Gebiet mit GP-Pflicht – Hasenberg (1/2): Eine zulässige Gebäudelänge von 20 m in der W2H führt zu überproportional langen Gebäuden. Dies steht im Widerspruch zur sensiblen Lage (Sichtbarkeit), den daraus abgeleiteten Zielvorgaben (Durchblicke, erkennbarer Hangverlauf) sowie dem feingliedrigen Baubestand. Die Gebäudelänge von 20 m ist mindestens für die W2H im Gebiet "Hasenberg" (idealerweise auch für die anderen W2H) deutlich zu reduzieren. Darüber hinaus ist in den Zielvorgaben für den GP "Hasenberg" zu vermerken, dass eine "lockere Quartierstruktur" zu erreichen ist.	Nötig ist ein Abwägen der am Ort verträglichen Baumasse und einer noch genügend haushälterischen Bodennutzung. Allein eine Gebäudelänge von 20 m muss nicht generell zu "überproportional" langen Gebäuden führen. Zudem müssen Anbauten darin Platz finden. Somit ist eine Reduktion einzig im Gebiet "Hasenberg" vertretbar. ➤ <i>Beibehaltung max. Gebäudelänge im Gebiet "Hasenberg" von 20 m</i> ➤ <i>§ 4 Abs. 1 BNO: "lockere Quartierstruktur" als Zielvorgabe ergänzen</i> ➤ <i>Festlegung im Detail zu diskutieren</i>
3.3.5 S. 8  V	Gebiet mit GP-Pflicht - Hasenberg (2/2): Um der Situation und den in der allgemeinen Nutzungsplanung aufgestellten Rahmenbedingungen (Zielvorgaben) gerecht zu werden, sind gestützt auf § 21 Abs. 2 BauG die über einen GP möglichen Abweichungen von der Regelbauweise einzuschränken (betrifft <i>Gebäudeabstände, Gebäudelängen, Ausnützung, Höhen</i> und die max. zulässige Anzahl <i>Wohneinheiten</i> ). Solche Abweichungen (siehe Fachliches Gutachten zum GP vom 14. März 2022, Seite 3), wie auch die Nutzungsintensivierung sind nicht vereinbar mit dem Richtplankapitel S 1.5 und den behördenverbindlich umzusetzenden Schutzziele gemäss ISOS.	Hinnahme der Forderung, da so wenigstens die Beibehaltung als Bauzone möglich bleibt. ➤ <i>§ 4 Abs. 1 BNO: Abweichungen gegenüber der Regelbauweise einschränken gemäss kantonalem Vorbehalt</i>
3.3.5 S. 9  WH	Eine zurückhaltende, gut eingepasste Bebauung und die damit verbundene Orientierung an der Regelbauweise begründet sich durch die Entstehung des GP "Hasenberg". Der GP wurde aufgrund des von der EGV abgelehnten Kredits für die Erschliessung und als Alternative zum Erschliessungsplan (EP) gewählt. Eine Nutzungsintensivierung stand nie im Fokus. ► Der Planungsbericht hält demgemäss fest, dass es im Kern um die Erschliessung und eine qualitätsvolle Entwicklung geht. <i>Zu letzterem hat sich die Gemeinde Gedanken zu machen, ob sie bereits in der Nutzungsplanung eine Pflicht zur Einholung eines Fachgutachtens festhält oder dies im Rahmen des Sondernutzungsplans (in den SNV) verankert.</i>	Kenntnisnahme der Hinweise ➤ <i>Kein Handlungsbedarf</i>  Die Pflicht für ein Fachgutachten ist bereits in den Entwürfen des Gestaltungsplanes enthalten. ► <i>Unter der Voraussetzung der Umsetzung der obigen Vorbehalte, können die für den GP "Hasenberg" erforderlichen Rahmenbedingungen als geklärt bezeichnet werden. Es wird empfohlen, auf dieser Basis das dem GP zugrunde liegende Richtprojekt zu überarbeiten und nach der Überarbeitung des GP diesen zur Vorprüfung einzureichen. Die Gemeinde wird um eine Rückmeldung zum beschriebenen Vorgehen gebeten.</i> ➤ <i>Rückmeldung an Kanton</i>

	Themen (Auszüge Vorprüfungsbericht)	Erwägungen / Fazit
3.6 S. 14 <b>wH</b>	§ 4 Abs. 2 BNO: Es ist konsequent nur von "Gestaltungsplanpflicht" (ohne den Zusatz "bedingt") zu sprechen.	Kenntnisnahme. ➤ <i>Anpassung gemäss Hinweis Kanton</i>
3.6 S. 14 <b>wH</b>	§ 32 Abs. 2 BNO: Ab 1. April 2025 wird das Bewilligungsverfahren in best. Bereichen auf ein einfaches Meldeverfahren reduziert (Anwendung u.a. wo keine Schutzobjekte betroffen sind und sich einlässlichere Abklärungen erübrigen). Rechtlich steht § 32 BNO im Widerspruch zum künftigen Meldeverfahren. Nach § 49b BauV dürfen Luft/Wasser-Wärmepumpen in den Bauzonen unter best. Voraussetzungen und nach Durchführen des Meldeverfahrens erstellt werden. Empfohlen wird, § 32 BNO zu streichen oder zumindest auf die Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild sowie auf Parzellen mit Gebäuden unter Substanzschutz zu beschränken.	Kenntnisnahme. ➤ <i>Lediglich Beschränkung auf Zonen mit erhöhten Anforderungen</i> ➤ <i>Anpassung § 32 Abs. 1 BNO</i>  § 49b BauV <sup>1</sup> <i>In den Bauzonen, ausgenommen Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild sowie Parzellen mit Gebäuden unter Substanzschutz, dürfen Luft/Wasser-Wärmepumpen nach Durchführen des Meldeverfahrens ausgeführt werden, wenn</i> a) <i>ein Lärmschutznachweis vorliegt,</i> b) <i>die Realisierung an einem anderen Standort lärmrechtlich nur unwesentliche Vorteile brächte und</i> c) <i>keine Abstandsunterschreitung vorliegt, für die eine Ausnahmegewilligung erforderlich ist.</i>
3.7 S.14 <b>V</b>	Im KLP (Legende) wird fälschlicherweise die Deponiezone noch unter den Nutzungszonen aufgeführt. Aufgrund ausgefallener Bewilligung wird auf die Deponiezone verzichtet.	Kenntnisnahme. ➤ <i>Anpassung Legende KLP gemäss Hinweis</i>
3.7 S.14 <b>V</b>	Gemäss BZP werden "Baubegrenzungslinien für Hochbauten" festgelegt. In der BNO fehlt eine entsprechende Bestimmung zu diesem Genehmigungsinhalt. Der Planungsbericht enthält dazu keinerlei Ausführungen.	"Baubegrenzungslinien für oberirdische Gebäude" wurden aus rechtskräftigem Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen, sollen materiell beibehalten bleiben. Verwendet werden Begriffe aus der IVHB, weshalb keine BNO-Bestimmung nötig ist, aber im Planungsbericht der Sachverhalt erläutert wird. ➤ <i>Erläuterung im Planungsbericht</i>
3.7 S.14 <b>H</b>	In der Legende des BZP ist entsprechend der BNO-Bestimmung (§ 27) der Begriff "Einzelbaum / Baumgruppen" zu verwenden.	Kenntnisnahme. ➤ <i>Anpassung Legende BZP gemäss Hinweis</i>

#### 6.4 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

#### 6.5 Beschluss / Genehmigung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).