

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 24. April 2024

Versand: 30. April 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000476

Gemeinde Hallwil; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	29. März 2022
Mitwirkung	8. April 2022 bis 9. Mai 2022
Öffentliche Auflage	10. Juni 2022 bis 11. Juli 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	16. Juni 2023 / 24. November 2023
Eingereicht zur Genehmigung	27. September 2023 / 25. Januar 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	11. September 2023 / 14. Februar 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Hallwil 16. Juni 2023 (Beschluss über die Gesamtrevision mit Teiltrückweisungen) sowie am 24. November 2023 (Beschluss über die Teiltrückweisungen zu den kommunale Substanzschutzobjekte Nrn. 901 und 904) beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde "Stand Vorlage Genehmigung" erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hallwil ist am 16. Juni 1989 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 12. Mai 1992 vom Grossen Rat mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt worden. In den Jahren 2009 und 2012 erfolgten Teiländerungen ("Herti-Areal" beziehungsweise Gewerbezone "Breite"). Die grundlegenden Planungsinstrumente sind mehr als 25 Jahre alt. Sie beruhen auf bereits damals in Teilen überholten Rechtsgrundlagen und zudem haben sich zwischenzeitlich zusätzlich diverse übergeordnete raumplanerische Vorgaben erheblich geändert (namentlich der kantonale Richtplan). Ebenfalls wurde die Verlegung der Seetalbahn abgeschlossen.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision standen die Überprüfung und Aktualisierung des Bauzonenregimes (Auftrag aus 1992), eine örtlich differenzierte Betrachtung der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen und weiterer qualitativer Aspekte sowie die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Vordergrund.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die abschliessend geprüfte Vorlage erfüllte die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne, mit Ausnahme eines Vorbehalts zu den Gewässerraumbestimmungen in der BNO. Der Vorbehalt wurde durch eine Anpassung der Bestimmungen nur bedingt bereinigt, weshalb es im Rahmen der Genehmigung einer Direktänderung (Ziffer 3.7) bedarf.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Mit der Überprüfung der Bauzonen 2. Etappe, der Umsetzung der gemäss kantonalem Richtplan geforderten Auszonungen sowie weiteren Anpassungen und Korrekturen der Bauzonen werden die Grundlage und Voraussetzung für eine geordnete, qualitative und kontinuierliche Siedlungsentwicklung geschaffen. Die Innenentwicklung erfolgt über die Nutzung leerstehender/unternutzter Bauten oder "Baulücken". Zur Förderung massgeschneiderter Lösungen und einer guten ortsbaulichen und architektonischen Qualität gelten in der Dorfkernzone anstelle der fixen Baumasse neu Richtwerte. Entlang der Hauptverkehrsachsen werden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung gemacht. In der Arbeitszone werden für die gut einsehbaren Lagen qualitative Vorgaben gemacht und die Grünflächenziffer eingeführt.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Revision der Nutzungsplanung Kulturland beinhaltet im Wesentlichen die Umsetzung der Gewässerräume, Anpassungen an die veränderten übergeordneten Vorgaben (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG], Bauverordnung [BauV], kantonaler Richtplan) sowie die Überprüfung und Aktualisierung der Schutzzonen und -objekte. Als Basis für die Unterschutzstellung der Natur- und Kulturobjekte erfolgte eine Feldaufnahme. Die wichtigsten Informationen sind dokumentiert und zusammengefasst.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Das bisherige kommunale Bau- und Planungsrecht der Gemeinde war aufgeteilt in die Bauordnung sowie die Nutzungsordnung Kulturland und beruhte noch auf dem kantonalen Baugesetz von 1971. Die neue BNO fasst das kommunale Bau- und Planungsrecht zusammen. Neben Anpassungen am Aufbau wurde in der neuen BNO (mit Ausnahme der Geschossflächenziffer) das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts (IVHB) abstützt. Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnützungsziffer (AZ) nach bisherigem Recht beibehalten.

2.6 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Das Einwendungsverfahren führte gegenüber der öffentlich aufgelegenen Vorlage zu folgenden Änderungen an den verbindlichen Bestandteilen der allgemeinen Nutzungsplanung:

- Die Hecke H16 wurde im Bereich der Parzelle 469 aus dem Schutz entlassen, weil dort keine vorhanden ist. Die verbleibende Hecke H16 bleibt geschützt.
- Für die Gebäude mit Substanzschutz, Objekt Nr. 901 (Mitteldorf 48/49) sowie Objekt Nr. 904 (Mitteldorf 55) wurde auf Basis eines Fachgutachtens der Schutzzumfang im Anhang der BNO präzisiert (vgl. Ziffer 3.4.1).
- Im Bereich der Parzellen 1204 und 1205 erfolgt eine Anpassung des Bauzonenrandes (Bauzonen- und Kulturlandplan), damit eine Bautiefe entlang der Seengerstrasse überbaubar bleibt. Weiter wird auch im Bereich der Parzelle 1203 der Bauzonenrand angepasst, um dort die innerhalb des bestehenden Volumens realisierbare anrechenbare Geschossfläche auf einer baurechtlich legitimen Basis realisieren zu können. Das Vorhaben vergrössert die Bauzonenfläche um rund 0,1 ha. Obwohl die baurechtliche Situation der Gartenanlagen damit nicht gelöst wird, ist die Begründung zur Bebaubarkeit nachvollziehbar und in diesem Sinn als Grenzfall vertretbar.
- Im Gebiet "Haldenacher" bis "Bettacher" wurde die Landschaftsschutzzone vergrössert und für die drei Landwirtschaftsbetriebe mittels "L"-Symbol ein Siedlungsstandort ausgewiesen. Ergänzend wurden in der BNO (§ 16 Abs. 4) Vorgaben für neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Anforderungen an die Einpassung) aufgenommen. Bei den drei Landwirtschaftsbetrieben handelt es sich im raumplanungsrechtlichen Sinne um aktive Landwirtschaftsbetriebe.
- Gestützt auf § 20 Abs. 4 BNO leistet die Gemeinde bei Mehraufwänden für Baumassnahmen an Gebäuden mit Substanzschutz eine Unterstützung in Form einer fachlichen Beratung und der Beantragung von Zuschüssen durch den Kanton.
- Der § 42 BNO zu den Mobilfunkanlagen wird an die aktuelle Rechtsprechung angepasst (vgl. Ziffer 3.7).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) hat am 15. Dezember 2021 zur Nutzungsplanung der Gemeinde Hallwil Stellung genommen. Insgesamt wird die Vorlage als auf die regionalen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt beurteilt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

Bevölkerungsentwicklung, Bauzonen, Fassungsvermögen

Die Gemeinde rechnet gemäss ihrem Entwicklungsleitbild mit einer Bevölkerungszahl von 1'200 beziehungsweise 1'300 Personen im Jahr 2040. Diese Annahmen sind, da sie mit +60 % zwischen 2012 und 2040 weit über dem Wachstumswert des wachstumsstärksten Raumtypen ("Urbaner Entwicklungsraum" +42 %) liegen, nicht ohne Weiteres mit den behördenverbindlichen Vorgaben des Grossen Rats gemäss Raumkonzept (R 1) und der darauf basierenden Siedlungsstrategie (Richtplankapitel S 1.2) konform. Vorliegend gilt es jedoch, die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls gebührend zu berücksichtigen.

Die Bauzonen weisen eine Fläche von rund 44,8 ha auf. Davon sind rund 39,1 ha überbaut und rund 5,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,4 ha Wohn- und Mischzonen, rund 0,3 ha Arbeitsplatzzonen.

Die Gemeinde nimmt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Auszonungen in den Gebieten "Mürbe", "Rüchlig" und "Weid" gemäss der Richtplan-Teilkarte vor (rund 3 ha). Damit wird der Richtplanauftrag erfüllt. Dies ist sachgerecht. Die weitere Reduktion der Bauzonen im Umfang von rund 3 ha ist raumplanungsrechtlich geboten, begründet und zweckmässig.

In der mit Beschluss des Grossen Rats vom 12. Mai 1992 zu weiten Teilen genehmigten Nutzungsplanung der Gemeinde Hallwil waren in mehreren Gebieten Bauzonen zweiter Etappe vorgesehen. Diese Nichtbauzonen (zweite Etappe) werden mit der vorliegenden Planung nun zu einem grossen Teil in "definitive Bauzonen" überführt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Bauzonen nach wie vor grosszügig dimensioniert sind. Insgesamt ist aber ebenfalls festzustellen, dass die Gemeinde eine vertiefte Überprüfung und entsprechend diverse Massnahmen zur Reduktion der Bauzonen vorgenommen hat. Nur mit Blick auf die besondere Situation und deren Historie kann die Vorlage trotz weiterhin grosszügiger Dimensionierung als grenzwertig vertretbar beurteilt werden.

Wichtigste Umzonungen

Im Hinblick auf das Entwicklungsziel H4 (Stärkung des Potenzials der alten Dorfstrukturen) wird die Dorfkernzone auf den heute noch gut erkennbaren Teil reduziert. Dies entspricht etwa dem Gebiet 1 gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der nördliche Bereich der bisherigen Dorfkernzone wird in die Zone WA umgezont. Dadurch wird in der Nähe der Bahnstation eine lagegerechte Entwicklung ermöglicht.

Die Umzonung des ehemaligen Bahnhofplatzes von der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) hat die Erstellung einer Park+Ride-Anlage zum Ziel. Diese wie auch die weiteren Umzonungen sind sachgerecht.

Arrondierung

Im Bereich der Parzelle 1445 beziehungsweise des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Rüchlig" erfolgt eine minimale Anpassung des Bauzonenrands von rund 200 m². Es sind Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Die Änderung ist gestützt auf das Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, lit. e, sachgerecht.

Bauzonenumlagerung

Auf der Parzelle 1341 erfolgt eine Einzonung von rund 1'200 m² für das dortige Gewerbe (Schreinerei). Die Einzonung wird kompensiert (Planungsanweisung 1.2).

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5, 4.1 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ¹
Planungsanweisung 1.2			
Nichteinzonung bisherige 2. Etappe Rebhübel (C), Weid (G), Seetalbahn (J)	-1,92 ha	-1,92 ha	+0,58 ha FFF
Einzonung bisherige 2. Etappe "W2", "WA2"	+4,40 ha		
Zusätzliche Einzonung Grundmatt	+0,12 ha	+0,12 ha	
Total/Saldo	+2,60 ha	-1,80 ha	+0,58 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Wannacher	+0,02 ha	0,00 ha	-0,02 ha FFF
Planungsanweisung 4.1			
Total/Saldo Mürbe, Rüchlig, Weid	-2,97 ha	0,00 ha	(+2,89 ha FFF gemäss Erläuterungsbericht Revision S 1.2, S. 20)
Planungsanweisung 4.2			
Auszonung bisherige Bauzone Chrumbacher (H) und Steinmatt (I)	-1,30 ha	-1,30 ha	+1,00 ha FFF
Total/Saldo	-1,30 ha	-1,30 ha	+1,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-1,65 ha	-3,10 ha	+1,56 ha FFF (+2,89 ha FFF)

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bisherigen Gewerbebezonen werden neu in Arbeitszonen umbenannt und die Vorschriften aktualisiert. Bezüglich der räumlichen Anordnung ergeben sich keine Veränderungen. Die Dimensionierung und die räumliche Abgrenzung sind zweckmässig. Im Gebiet "Steinmatt" wird eine namhafte OeBA-Fläche ausgezont.

¹ Landwirtschaft Aargau

3.4.1 Siedlungsqualität

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Das für die kommunale Entwicklung zentrale Gebiet "Langjucharten" in Bahnhofsnähe wurde mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für das Gebiet "Tal" wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Diese Massnahmen sind sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Die BNO (§§ 8, 9 und 11) wird mit qualitativen Vorgaben für den Dorfkern, die Wohn- und Arbeitszonen sowie die Arbeitszonen ergänzt, was sachgerecht erscheint. Damit kann ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsqualität erreicht werden.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Mit Ausnahme zweier Objekte werden alle Inventarobjekte (Kurzinventar der Kulturgüter) der Gemeinde umgesetzt. Dazu kommen weitere kommunale Kulturobjekte wie Brunnen und Trafobauten.

Bei den von der Schutzentlassung betroffenen Objekten handelt es sich um die kommunalen Substanzschutzobjekte Mitteldorf 48/49 (KI-HAL901) und Mitteldorf 55 (KI-HAL904). Diese Objekte wurden bei der Inventarisierung 1998 und am Augenschein im Jahr 2022 als schutzwürdig eingestuft. Zum selben Schluss kommt auch ein in Auftrag gegebenes externes Gutachten. Dabei wurde insbesondere die Schutzwürdigkeit des Statthalterhaus (KI-HAL901) attestiert, was eine Aufnahme in den kantonalen Schutz prüf-/denkbar erscheinen lässt. Aufgrund seiner historischen Bedeutung und seiner Stellung im Ortsbild ist die Gemeinde Hallwil gehalten, beim Alten Statthalterhaus gestützt auf § 25 des Kulturgesetzes (KG) und § 40 BauG im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den gebührenden Schutz des Gebäudes zu sorgen.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die verschiedenen Ein- und Nichteinzonungen führen per Saldo zu einer Zunahme des FFF-Bestands.

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Es werden neu zwei Feuchtstandorte sowie zusätzliche Einzelbäume und Hecken geschützt. Für die Trockenstandorte werden im Kulturlandplan keine Schutzzone erlassen. Dies wird mit den bestehenden Pflegebeiträgen für die Bewirtschaftung begründet. Teilweise sind diese auch nicht mehr vorhanden. Von den 41 inventarisierten Hecken werden 21 als zu schützende Hecken im Kulturlandplan aufgenommen. Ebenso wird auf die Unterschutzstellung oder die finanzielle Unterstützung von Pflege- und Unterhaltsarbeiten von landschaftsprägenden und identitätsstiftenden Hochstammobstbestands verzichtet. Dies ist begründet und liegt in der Kompetenz der Gemeinde.

3.5.3 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind im Kulturlandplan mit einer Landschaftsschutzzone und in der BNO sachgerecht umgesetzt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

In der Gemeinde Hallwil ist der Aabach das prägende Fliessgewässer. Der festgelegte Gewässerraum von in der Regel 25 m oder mehr entspricht einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 7 m. Dies ist sachgerecht und auf die Festlegungen der angrenzenden Gemeinden abgestimmt.

In der vorliegenden Planung erfolgt teils eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung. Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspendenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

3.6.2 Hochwassergefahren

Das Vorschriftenmodell mit Hochwassergefahrenzonen wurde in § 17 BNO umgesetzt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Das rechtskräftig festgelegte Waldareal wurde korrekt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die lärmrechtlichen Ausführungen im Planungsbericht sind sachgerecht. Mit den Bestimmungen in § 7 BNO wird den lärmrechtlichen Anforderungen planungsrechtlich auch für das Baubewilligungsverfahren sachgerecht entsprochen.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Regierungsrat hat am 25. August 2021 eine Änderung der BauV beschlossen (in Kraft seit dem 1. November 2021). Entsprechend gilt die revidierte Fassung. Die BNO der Gemeinde Hallwil war zum Zeitpunkt der abschliessenden Vorprüfung noch nicht mit der revidierten BauV abgeglichen. In der Zwischenzeit wurde die BNO auf die angepasste kantonale BauV abgestimmt.

Die vorliegenden BNO-Bestimmungen sind mit Ausnahme nachfolgender Direktänderungen grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform.

3.7.1 Gewässerraum (§ 18 BNO)

Die BNO-Bestimmung ist hinsichtlich der Umsetzung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone unklar und folglich zu präzisieren. Der Gemeinderat wurde dazu angehört. Mit dem Protokollauszug zur Gemeinderatssitzung vom 5. Februar 2024 stimmt er der Direktänderung, mit einer Anpassung von § 18 Abs. 4 BNO (Ergänzung bezüglich der geltenden Bewirtschaftungseinschränkungen), zu.

Die Absätze 2 und 4 des § 18 BNO werden, um klarzustellen, dass bei den Dolungen mit den Abständen ein Gewässerraum umgesetzt wird, und was innerhalb dieses durch Abstände umgesetzten Gewässerraums gilt, wie folgt angepasst:

- § 18 Abs. 2 Innerhalb der Gewässerraumzone respektive des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
- § 18 Abs. 4 Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände umgesetzt, die beidseitig der Bachleitung in einem Abstand von 6 m, gemessen ab der Innenkante der Eindolung, gemessen werden. Die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV kommen hier nicht zur Anwendung.

3.7.2 Mobilfunkanlagen (§ 42 BNO)

Die zur Genehmigung eingereichte BNO-Bestimmung hätten hinsichtlich der Standortwahl potenziell zu einer ungewollten Priorisierung der Wohnzonen geführt. Dies weil die Kern- und Mischzonen als mögliche weitere Zonen nicht erwähnt waren. Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt den Vorschlag zur Direktänderungen in dem Auszug des Gemeinderatsprotokolls vom 5. Februar 2024 zustimmend zur Kenntnis. Der § 42 Abs. 2 BNO wird daher wie folgt geändert:

- § 42 Abs. 2 Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
1. Priorität: Arbeitszone A
 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 3. Priorität: Wohn- und Arbeitszonen WA
- Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass ein Standort ausserhalb der Zonen mit höherer Priorität erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Bauzonen zulässig.

3.7.3 Anhörung nach § 27 BauG

Der Gemeinderat wurde mit dem Schreiben vom 29. Januar 2024 und gestützt auf § 27 Abs. 3 BauG eingeladen, sich zu den Anpassungen zu äussern. Der Gemeinderat kam dieser Aufforderung mit dem Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 5. Februar 2024 nach.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Gestützt auf die konkreten Verhältnisse des vorliegenden Einzelfalls besteht lediglich für den im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer des folgenden Grundstücks eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 1341

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Die Orientierung über die voraussichtliche gesamthafte Höhe der Mehrwertabgabe während der öffentlichen Auflage war der Gemeinde aufgrund der damals noch nicht absehbaren gesetzlichen Regelungen zu Mehrwertabgabe und Baupflicht nicht möglich. Die Gemeinde ist jedoch gehalten, unverzüglich nach vorliegender Genehmigung, die Schätzungen beim Steueramt nachholen zu lassen und die davon betroffenen Grundeigentümer individuell zu orientieren.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Hallwil am 16. Juni 2023 sowie 24. November 2023, wird, einschliesslich der Berichtigungen durch Direktänderungen gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt. Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch Direktänderungen wie folgt angepasst (Ergänzungen kursiv und unterstrichen):

- § 18 Abs. 2 Innerhalb der Gewässerraumzone respektive des Gewässerraums richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung. Die Ufervegetation ist geschützt. Es sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.
- § 18 Abs. 4 Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände umgesetzt, die beidseitig der Bachleitung in einem Abstand von 6 m, gemessen ab der Innenkante der Eindolung, gemessen werden. Die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV kommen hier nicht zur Anwendung.
- § 42 Abs. 2 Optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:
1. Priorität: Arbeitszone A
 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 3. Priorität: Wohn- und Arbeitszonen WA
- Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass ein Standort ausserhalb der Zonen mit höherer Priorität erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Bauzonen zulässig.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Seetalstrasse 332, 5705 Hallwil
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.