

Gesamtrevision Nutzungsplanung Brittnau - Auswertung der fachlichen Stellungnahme vom 23.06.2022

rot markierter Text = Rückfrage Kreisplaner / zofingenregio

blauer Text = Anpassung Flury

gelb markierter Text = Rückfragen Gemeinde

grüner Text: Ergebnis Besprechung mit zofingenregio (21.10.2022)

violetter Text: Ergebnis Besprechung mit BVUARE (10.11.2022)

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>2. Gesamtbeurteilung – Vorlage ist vollständig und berücksichtigt die kant. Grundlagen adäquat bei der Erarbeitung des REL und der Gesamtrevision. Mitwirkungsverfahren ist noch durchzuführen. Bei der Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage als noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig.</p> <p>Insbesondere aus fachlicher Sicht besteht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstimmungsbedarf betreffen Konkreten Umsetzung von REL in der Nutzungsplanung • Revision umfasst vor allem Umzonungen und Aufzonungen, welche kaum qualitative/lenkend flankiert werden 	<p>Einleitende Bemerkung: In der ersten VP (fachlichen Stellungnahme) gibt es immer Vorbehalte. Diese soweit möglich zu bereinigen. Differenzen sind mit dem Kanton zu diskutieren.</p> <p>Siehe nachfolgende Ausführungen</p>	

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.1 Kantonaler Richtplan</p> <p>Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.</p> <p>Die Vorlage stimmt noch nicht umfassend mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).</p>	Allg. Kenntnisnahme, wird nachfolgend im Detail behandelt.	

3.2 Regionale Abstimmung

In der regionalen Stellungnahme von Zofingen Regio wird auf die aus regionaler Sicht hinsichtlich Raumkonzept differenzierte Entwicklungsperspektive für die Gemeinde hingewiesen. Diese fokussiert besonders auf eine Entwicklungsachse innerhalb der Gemeinde. Dies wird als zielführender beurteilt, als die Zuweisung zum Raumtyp Urbaner Entwicklungsraum analog den stark agglomerierten Gemeinden Rothrist oder Oftringen (siehe auch Ziffer 3.3.2). Entsprechend ist es aus regionaler Sicht vorliegend auch gerechtfertigt, sich nicht konsequent auf die Wachstumsprognose für Urbane Entwicklungsräume auszurichten (**Hinweis**)

Die Regelungen für Arbeitsplatzzonen und Verkaufsnutzungen sind auf die regionalen Bestrebungen abzustimmen. (**wichtiger Hinweis**).

Die regionalen Abstimmungen für die Zulässigkeit einer Verkaufsnutzung von 3.000 m² im Gebiet "Strengelbacherstrasse" nach § 9 Absatz 3 BNO,

im Gebiet "Mülimatt" nach § 10 Absatz 5 BNO und im Gebiet "Pfrundmatte" nach § 10 Absatz 6 BNO sind anzupassen und in einem weiteren Verfahren herzustellen.

(Vorbehalt)

Zofingen Regio, Seite 3:

- Gebiete Strengelbacherstrasse maximal 1000 m² statt 3000 m² Verkaufsnutzung
- Gebiet "Mülimatt" maximal 500 m² Verkaufsnutzung streichen oder ausschliesslich in der Mülimatt produziert Gütern
- Gebiet "Pfrundmatte" Verkaufsnutzungen sollen gänzlich ausgeschlossen werden

Positive Kenntnisnahme: Region und Kanton finden es gerechtfertigt, wenn die Gemeinde Brittnau ihre Nutzungsplanung auf ein geringeres Wachstum (Charakter erhalten, massvoll entwickeln / erhöhen) ausrichtet.

Um die geforderte Regionaleabstimmung zu erreichen und die Vorbehalte wegzubekommen, schlagen wir vor, den Kanton und der Region entgegenzukommen und den Forderungen teilweise zu entsprechen.

→ Besprechen mit Gemeinde

Strengelbacherstrasse: Vorschlag Reduktion auf 2000 m² Verkaufsnutzung. Da zentrumsnah kann das Gebiet Strengelbacherstrasse mit Verkaufsnutzung Zentrum stärken und ergänzen nicht konkurrenzieren, wie der Kanton und die Region befürchten. Auszug aus Bericht:

«Das neu eingezonte Entwicklungsgebiet wird der Wohn- und Arbeitszone 3 A zugewiesen, um Flächen für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung zu schaffen und gleichzeitig eine verstärkte Innenentwicklung zu erreichen. Zur Sicherstellung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen wird in der BNO für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, welche durch entsprechende Zielvorgaben näher bestimmt wird»

Mülimatt: Vorschlag anpassen auf Verkaufsnutzung von in der Mülimatt produzierte Güter / Fabrik Läden *«Verkaufsflächen als Nebennutzungen und in direktem räumlichem Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind bis zu einer Nettoladenfläche von höchstens 400 - 500 m² pro Betrieb zulässig.*

Pfrundmatte: Verkaufsnutzung nicht gänzlich ausschliessen Fabrikläden zu lassen analog Mülimatt.

- Anforderungen teilweise entsprechen: Das REL ist nicht verbindlich für Grundeigentümerverbindlich, es ist aber wünschenswert, bestimmte Anforderungen in dem Planungsbericht zu begründen. Im Mitwirkungsverfahren wird die Bevölkerung einbezogen, was die Berücksichtigung der erhobenen Bedürfnisse sicherstellt.

- Differenz zu den gesetzlichen Anforderungen und Schwellenwerte. Weniger m² Verkaufsnutzungen als die max. möglichen Schwellenwerte für Eintrag in der BNO sind für die Kommission in Ordnung. Man hat sich bei der Festlegung für die kant. VP an den Maximalwerten orientiert.

- Strengelbacherstrasse: Verkaufspotenzial ist noch nicht definiert, da es noch nicht entwickelt ist. Die Verkaufsnutzungen in der Strengelbacherstrasse konkurrieren nicht mit dem nahe gelegenen Zentrum, sondern ergänzen es durch andere und zusätzliche Verkaufsnutzungen. Raum für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes schaffen.

Die Strengelbacherstrasse scheint mit der Mülimatt zu konkurrieren, das ist verwirrend. Es wird klargestellt, dass es in Mülimatt nur "Reine Lager- oder Logistikbetriebe" gibt.

Kanton schlägt 2000 - 2500 m² Verkaufsfläche vor (weniger als 3000 m²).

Es wurde 2000 m² Verkaufsfläche zugestimmt. Der Vorbehalt konnte somit bereinigt werden.

- Mülimatt: Es gibt eine Industrieproduktion mit dazugehöriger Logistik. Es ist eine Entwicklung vorgesehen, die mit einer Erhöhung der Parkplatanzahl verbunden sein wird. Eine Erweiterung der zulässigen Flächen ist nicht erwünscht. Es ist ein Generationenpark (Projekt «Mülipark» mit Wohnungen für

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
		<p>die älter Generation) geben wird, der zu einem geänderten Bedürfnis der Verkaufsnutzung führen wird. Detaillist sollte angesiedelt werden, dass die Bewohner vor Ort einkaufen kann.</p> <p>Es ist im Bau, im Moment gibt es nur Industrie. Auf die Ergebnisse der Mitwirkung wird gewartet. Dienstleistungen sind geplant. Die Eigentümer möchten in EG Detaillist.</p> <p>Mülimatt ist keine Konkurrenz für das Zentrum, sondern eine Ergänzung zum Zentrum. Es werden andere differenzierte Produkte verkauft. Es kann zu Fuss erreicht werden, es erhöht den Verkehr nicht. Dient dem zukünftigen Wohnen von Senioren. In der BNO klären</p> <p>Es wurde 400 m2 Nettoladenfläche zugestimmt Der Vorbehalt konnte somit bereinigt werden.</p> <p>- <u>Pfrundmatte</u>: Reine Lager- oder Logistikbetriebe sollen nicht zulässig sein. Es gibt eine Industrieproduktion mit dazugehöriger Logistik (Bsp. Metallindustrie). Es gibt auch Reserveparzellen.</p> <p>Intensive öffentliche Nutzungen sind zu vermeiden. Sollte nicht mit der Mülimatt konkurrieren.</p> <p>Mit 3 Industrien sind 2000 m2 locker abgedeckt (Autohaus, Gärten). Die Anzahl der Quadratmeter pro Betrieb sollte ebenfalls begrenzt werden.</p> <p>Maximal 2000 m2 Verkaufsfläche werden vorgeschlagen.</p> <p>Es sollte überlegt werden, was für das Zentrum von Brittnau gewünscht wird.</p> <p>gemäss Ergebnis Besprechung zofingenregio</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission										
<p>Die Logistikknutzung in den Gebieten "Mülimate" und "Pfrundmatte" ist regional abzustimmen. (Vorbehalt)</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den von Zofingen Regio angesprochenen Themen und eine abgestimmte, ergänzende regionale Stellungnahme sind erforderlich. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Nutzungsplanung Siedlung:</p> <p>Da das erwartete Bevölkerungswachstum (Bevölkerungszahl von 2012 bis 2019 im Durchschnitt um +0,59 % pro Jahr (total +4,2 %) unter der im Richtplan für urbane Entwicklungsräume vorgesehenen Wachstumsrate (+1,31% pro Jahr) liegt, sind die Wachstumsannahmen und der gemäss Raumkonzept zugewiesene Raumtyp für die Gemeinde Brittnau anzupassen. (Hinweis)</p> <p>Die vorhandene Einwohnerdichte (39,3 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha)) ist unter den ländlichen Entwicklungsachsen bzw. den ländlichen Entwicklungsräumen (50 E/ha bzw. 40 E/ha) einzuordnen. (Hinweis)</p>	<p>Prüfen ob nur reine Logistik Betriebe ausgeschlossen werden sollte, da produzierende Betreiben mit Logistik Anteil weiterhin möglich sein sollte. Grundsätzlich will man Weiterentwicklungsmöglichkeiten</p> <p>Planungsbericht ergänzen → mit Region/Kanton vor Mitwirkung und abschliessender VP besprechen</p> <p>Überprüfung Einwohnerdichten und allfällige Ergänzung des Planungsberichtes / Planungswegweiser - Werkzeugkasten W4d</p> <p>Wie das Bevölkerungswachstum zeigt, liegt das Wachstum pro Jahr in den letzten 3 Jahren durchaus in der Richtplan für urbane Entwicklungsräume vorgesehene Wachstumsrate</p> <table border="1" data-bbox="824 783 1491 991"> <tr> <td>2020 Dez</td> <td>3975 E</td> <td></td> <td rowspan="3">+3.6 %</td> </tr> <tr> <td>2021 Dez</td> <td>4059 E</td> <td>+1.14%</td> </tr> <tr> <td>2022 Mai</td> <td>4117 E</td> <td>+2.1%</td> </tr> </table> <p>→ Besprechung Kanton</p>	2020 Dez	3975 E		+3.6 %	2021 Dez	4059 E	+1.14%	2022 Mai	4117 E	+2.1%	<p>Besprechung Kanton, da die Entwicklung seit 2020 doch höher ist, als vom Kanton festgehalten. Planungsbericht ergänzen.</p> <p>Differenzen zwischen kantonalem Richtplan und Entwicklungsmodul 1 von zofingenregio konnten geklärt werden. Die Vorbehalte konnten bereinigt werden.</p> <p>Gemäss Ergebnis Besprechung zofingenregio</p> <p>Beim Kanton liegt Brittnau in einem Urbanen Entwicklungsraum. Wenn sich die Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum wohler fühlt, kann sie stärkere Entwicklungsmassnahmen durchführen.</p> <p>Vor- und Nachteile: mehr Einwohner, Bevölkerungswachstum, mehr Dienstleistungen, mehr MIV, ÖV. → Einen Mittelwert finden, bei dem die Siedlungsqualität erhalten bleibt.</p> <p>Strategie: Die Verdichtung des Zentrums ist möglich, aber mit Qualität. Den richtigen Ort suchen, um die Innenentwicklung durchzuführen. Das Potenzial von Aufstockung und langfristiger Entwicklung nutzen. Qualität in der BNO sicherstellen.</p>
2020 Dez	3975 E		+3.6 %									
2021 Dez	4059 E	+1.14%										
2022 Mai	4117 E	+2.1%										

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.2.1 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)</p> <p>Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]:</p> <p>Die hinterlegten Dichtewerte pro Entwicklungsgebiet bzw. Zone (drei Schlüsselgebiete in den beiden Gebieten "Hausmatte" und "Chrummacher") sind zu hoch (75 E/ha = rund 715 Personen) und sollten angepasst werden. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [I]:</p> <p>Die Annahmen zur Schätzung des zu aktivierenden Innenentwicklungspotenzials in den überbauten Wohn- und Mischzonen (630 Personen) sind hoch und sind anzupassen. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]:</p> <p>Der tatsächlich realisierbare Innenentwicklungspfad ist niedriger als der prognostizierte Fassungsvermögen der Gemeinde Brittnau (Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 39,3 auf rund 48,2 E/ha, 5400 Personen). Die Unterlagen sind – gestützt auf die vorliegenden Einschätzungen des Kantons – zu überprüfen und anzupassen. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Die abschliessende Überprüfung des Fassungsvermögens der Wohn- und Mischzonen erfolgt gestützt auf die bereinigte Fassung. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Das Fassungsvermögen für den Planungshorizont wird überprüft und ist mit den Kanton zu diskutieren. Die Gemeinde Brittnau ist gemäss kantonaler Richtplan in urbane Entwicklungsraum Entwicklungsräumen (90 E/ha bzw. 70 E/ha). Der Kanton verlangt neu die Einstufung unter den ländlichen Entwicklungsachsen bzw. den ländlichen Entwicklungsräumen (50 E/ha bzw. 40 E/ha). Die Dichtewerte werden vermutlich in Durchschnitt bei rund 50 E/ha zu liegen kommen. Hausmatte und Chrummacher: es ist nicht auszuschliessen, dass in diesen Gebieten mit W3 und WA3 eine Höhedichten von ca. 100 E/ha erreicht wird</p> <p>Überprüfung Fassungsvermögen, allenfalls Ergänzung / Detaillierung Innenentwicklungspfad im Planungsbericht</p> <p>→ Besprechung Ergebnis mit Kanton</p>	<p>- Unüberbaute Parzellen. Es werden die aktuelle Situation und die Statistiken der Gemeinde gezeigt. Es wird eine Übersicht über den Standort der grössten Parzellen mit Entwicklungspotenzial erstellt. Die höchste Dichte an potenziellem Bauland befindet sich in an der Stengelbacherstrasse.</p> <p>- Es sollte eine Flächenbilanz mit den Reserven und der Verdichtung erstellt werden. Es sollte eine Bau-bilanz erstellt werden, in der die Parzellen nach Fläche (Hektar) und Erschliessungsgrad verglichen werden. Es sollte mit anderen Gebieten verglichen werden.</p> <p>Siehe Ergebnisse Besprechung Repla Bereinigung erfolgt mit 2. VP</p> <p>Die Bauzonebilanz bzw. Fassungsvermögen ist zu aktualisieren.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.2.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>In einer nächsten Eingabe der Vorlage ist eine Bewertung vorzulegen, in der eingeschätzt wird, ob, wie, wo und für welche konkreten öffentlichen Bedürfnisse allenfalls Reserven für OEBA erforderlich sind und wie sie räumlich umgesetzt werden. Eine entsprechende Abhandlung im Planungsbericht ist notwendig. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>→ Konkrete öffentliche Bedürfnisse, die OEBA Reserven erfordern. Abklärung durch Gemeinde</p> <p>→ Ergebnis im Planungsbericht anpassen</p>	<p>- Die Gemeinde hat keinen Bedarf an zusätzlichem Schulraum bzw. Erweiterung der Zone Oe. Die Oberstufe geht in 1 – 2 Jahren nach Zofingen. Es gibt somit genügend Zone Oe Flächen.</p> <p>- Alterswohnungen sind im bereits erwähnten Müli-park geplant.</p> <p>Ergebnisse gem. der Besprechung mit Repla</p> <p>Planungsbericht ist zu ergänzen.</p>

3.2.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen:

Wichtigste Umzonungen:

Es sollte geklärt werden, wie die Zonierung Möglichkeiten schafft, die in Bezug auf die vorhandene Zonierung (Grenzabstände) tatsächlich genutzt werden können, oder wie die Siedlungsqualität durch die geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten gefördert wird. Die Aussagen des Planungsberichts zu diesen Belangen je Gebiet sind folgende zu ergänzen. **(wichtiger Hinweis)**

Hard – Steinrain

Lärmschutz: Bebauung wird ohne Gewährung von Ausnahmen kaum möglich sein (Pegel 73 dBA tags, 67 dBA nachts). Für die Umzonung der Gewerbezone in eine Wohn- und Arbeitszone 3 ist es erforderlich, dass Lärmempfindliche Wohnräume komplett von der Autobahn entfernt sind, um die massgebenden Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht einzuhalten. **(wichtiger Hinweis)**

Der Planungsbericht ist durch flankierende Massnahmen (z.B. einen verbindlichen Gestaltungsplan) zu Gunsten der Überbaubarkeit aus umweltrechtlicher Sicht und der notwendigen Siedlungsqualität zu ergänzen. **(Vorbehalt)**

→ Ergebnis im Planungsbericht anpassen

Hard – Steinrain

Evtl. Lärmsituation konkreter abschätzen Gutachten → zusätzlicher Aufwand
Gestaltungsplan wäre grundsätzlich einforderbar, evtl. kann mit Vorschrift (Vorgabe) in der BNO betreffend Lärmsituation

→ Ergebnis im Planungsbericht anpassen

→ Gemeinde



- Hard-Steinrain: Lärmsituation: Eine Landschaftswand wird vorgeschlagen, das Lärmgutachten ist bereits erstellt worden. Die zentrale Parzelle ist nicht genügend erschlossen, obwohl es ein Wegrecht gibt.

- Vorschlag: eine EP-Pflicht mit der Zielsetzung von Erschliessungs- und Lärmschutzmassnahmen einzuführen

«Gebiet „Hard-Steinrain“

× Für das erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Hard-Steinrain“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Erstellung einer zweckmässigen und an die künftige Nutzung angepassten Erschliessung der unbebauten bzw. ungenügend erschlossenen Bereiche;

Anstelle GP-Pflicht:

Ansatz für das Gebiet in Zonenvorschriften Schraffur erstellen und Bestimmung machen

- b) Situationsgerechte Lärmschutzmassnahmen
- c) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung»

Die Qualität wird durch den GP sichergestellt. Das ist besser als eine Regelbauweise.

Eine Lärmschutzwand an der Autobahn wird vorgeschlagen.

Der Perimeter des EP kann grösser sein, aber der Perimeter des GP muss begrenzt werden. Der Teil der Gestaltungsplan, der Erschliessung braucht, ist zu sichern.

Kanton Vorschlag: Prüfbericht + GP-Pflicht.

Anpassung Perimeter der Gestaltungsplanpflicht Vorbehalt konnte bereinigt werden.

Zofingerstrasse Süd

Eine Prüfung der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und der Begleitung von Planungs- und Bauprojekten zur Gewährleistung der hochwertigen Innenentwicklung (gemäss den Handlungsempfehlungen der REL (Seite 22)) ist nicht vorgesehen. Es wird empfohlen, bestehende ortsbaulichen Defizite nicht weiter zu befördern und adäquate Massnahmen zu ergreifen. **(wichtiger Hinweis)**

Im Planungsbericht ist jedenfalls Auskunft darüber zu geben, dass die Erkenntnisse des REL nicht umgesetzt werden sollen. **(Vorbehalt)**

Zofingerstrasse Süd

Umsetzung REL nochmals prüfen → **Gemeinde**

Planungsbericht ergänzen mit Begründung wieso keine GP-Pflicht anpassen



- **Zofingerstrasse Süd:** Die REL (Innenentwicklung) kann nicht mehr zweckmässig umgesetzt werden. Es gibt mehrere bereits inzwischen bebaute Parzellen, der Plan muss aktualisiert werden. Es kann keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden, da das Areal bereits grossmehrheitlich bebaut ist. Die aktuelle Situation wurde mit Kanton geklärt. Ein WA3 könnte wie in der Vorlage vorgeschlagen umgesetzt werden.

Ansatzvariante

Gebiet Siedlungserneuerung „Zofingerstrasse Süd“
 * Für das Gebiet „Zofingerstrasse Süd“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;
- b) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;
- c) Umgebungsgestaltung»

Differenz zur REL. Anpassung wie in REL festgelegt. Einige Parzellen sind bereits gebaut worden

Vorschriften für die Erneuerungsgebiete sind i.O. Die Vorschriften für Erneuerungsgebiete sind nicht verbindlich.

Anforderungen für Neubauten in der Zofingerstrasse formulieren. Im Planungsbericht zu begründen.

Vorbehalt konnte bereinigt werden.

Mülimatt

Da die beiden identitätsstiftenden historischen Mühlen (Seite 19) ein erhebliches Potenzial für die Entwicklung hochwertiger Siedlungsqualitäten besitzen und geschichtsträchtig sind, ist die nötige Qualitätssicherung des bestehenden planungsrechtlichen Gestaltungsplans "Mühle Brittnau" zu gewährleisten. **(Vorbehalt)**

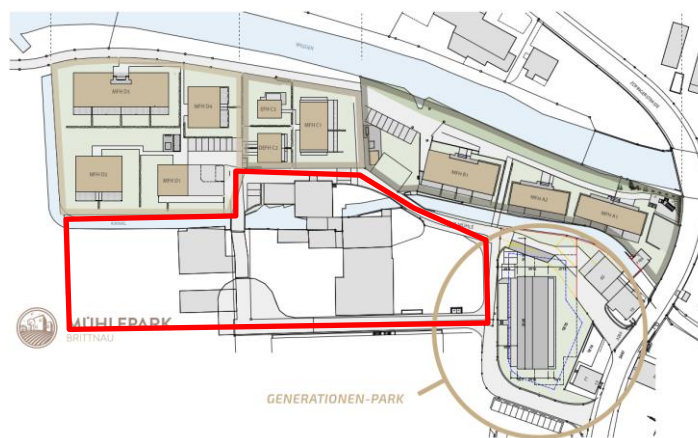
Es wird empfohlen, für die Entwicklung der Mülimatt ein qualitätsförderndes Verfahren (Konkurrenzverfahren) vorzugeben und darüber hinaus die fachliche Begleitung der Planung, Projektierung und Realisierung mit Fokus auf Qualitätssicherung zu gewährleisten. **(Hinweis)**

Es ist die zulässigen Nutzungen zu evaluieren (Notwendigkeit, Sinnhaftigkeit der Verkaufsnutzung; Ziffer 3.2) **(wichtiger Hinweis)**

Mülimatt

Diskussion ob Wettbewerbspflicht verlangt werden soll und oder Fachgutachten bei wesentlichen Bauvorhaben zur Qualitätssicherung des bestehenden GP Mühle Brittnau → Gemeinde

→ BNO und Planungsbericht gemäss Ergebnis anpassen



- **Mülimatt**: Ein Wettbewerb durchzuführen ist nicht zweckmässig und möglich. Es ist jetzt alles Industrie, einschliesslich der Mühle. Das Projekt «Müli-park» (Generationenpark mit Wohnungen für die ältere Generation) ist angedacht.

«Gebiet „Mülimatt“

× Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Mülimatt“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:


- d) *Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort mit besonderer Rücksicht auf die Belange des Ortsbildschutzes und die Erhaltungsziele gemäss ISOS;*
- e) *Wird auf der Grundlage eines Wettbewerbs ein GP erarbeitet, kann der Gemeinderat die ÜZ bis 20% erhöhen und ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen.*
- f) *Im Rahmen des GP kann die ÜZ um 10% erhöht werden*
- g) *Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern*
- h) *Raum für eine kleine Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes schaffen;*
- i) *Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität*
- j) *Die Durchlässigkeit für den Fussverkehr mittels attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen ist zu gewährleisten»*


Die Durchführung eines Wettbewerbs ist nicht verbindlich. Das Instrument zur Sicherung der Qualität ist ein Gestaltungsplan.

Vorschlag: Gestaltungsplanpflicht, Zielvorgaben festlegen, Qualitätsverfahren, oder Testplanung, Schutz der 2 Mühlen.
Eine Testplanung wird empfohlen.

Anpassung Perimeter der Gestaltungsplanpflicht

Vorbehalt ist bereinigt.

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p><i>Hausmatte / Brüel</i> Um den Zweck einer einheitlichen Zonierung des Gebiets (Seite 18) zu wahren und den Ortsbild-Hintergrund zu schützen, sind Qualitätsförderung und Qualitätssicherungsmaßnahmen unumgänglich. (Vorbehalt)</p> <p>Die zusätzlichen Bemerkungen unter dem Titel "Umlagerungen von Bauzonen" sind zu beachten. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Einerseits sind mit der GP Pflicht für das Einzonzungsgebiet Zielvorgaben betreffend Qualität vorgegeben. Für das übrige Gebiet können in der BNO ergänzende Vorgaben gemacht werden.</p> <p>Grundsätzlich sind qualitative Vorgaben wie die Einpassung ins Ortsbild mittels Fachgutachten (analog für die Zone W2A bei Terrassenbauten) zu prüfen und adäquat umzusetzen. → Gemeinde</p> 	<p>- Hausmatte / Brüel: Der Friedhof gehört zur Gemeinde und kann nicht mit einer Erschliessungsstrasse durchquert werden. Die Kompostanlage wird ein Wohngebiet sein und es gibt bereits einen Erschliessungsplan.</p> <p>- Vorschlag: Im Bereich der Kompostanlage Gebiet „Hausmatte“ muss ein GP umgesetzt werden und im Gebiet „Brüel“ muss ein Konzept erstellt werden.</p> <p>«Gebiet „Hausmatte“ * Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Hausmatte“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> Gestaltung der Überbauung (insbesondere Bauweise, Baumasse, Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum); Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum); Erschliessungs- und Parkierungskonzept; Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;» <p>Anpassung Perimeter der Gestaltungsplanpflicht Die Sackgasse kann nicht in den Perimeter genommen werden, wird für die Kompostierung verwendet. Vorbehalt ist bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
		<p>«Gebiet „Brüel“ <i>x Für das Sanierungsgebiet „Brüel“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) Die Anforderungen an den Ortsbildschutz sind zu berücksichtigen.</i> <i>b) Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern;</i> <i>c) Situationsgerechte Lärmschutzarchitektur;</i> <i>d) In einem Umgebungskonzept ist die hochwertige Gestaltung der Aussenräume und die Einbindung an den Dorfkern aufzuzeigen</i> <i>e) Die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen den benachbarten Wohngebieten und dem Dorfkern ist vorzusehen»</i> <p>Es gibt bereits einen Erschliessungsplan. Es gibt bereits ein Parkfeld neben dem Werkhof. Eine Verkehrsregelung ist erforderlich.</p> <p>Die öffentlichen Interessen müssen berücksichtigt werden.</p> <p>Anpassung Perimeter des Sanierungsgebiets</p> <p>Vorbehalt ist bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
		<p><i>GP Pflicht und Abgrenzung ist noch zu diskutieren, da einige Parzellen bald überbaut.</i></p> <p><i>«Gebiet „Pfrundmatt“</i> <i>× Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Pfrundmatt“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort;</i> <i>b) Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, so dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird</i> <i>c) Konzept über die Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie Strassenraum);</i> <i>d) Erschliessungs- und Parkierungskonzept»</i> <p><i>Das Ortsbild muss überprüft werden. Es sollte dokumentiert werden und dann wäre es gelöst.</i></p> <p><i>Der Gestaltungsplan, die Zielvorgaben und so weiter müssen im Planungsbericht aufgenommen werden. Auf diese Weise wäre es ausreichend begründet.</i></p> <p><i>Vorbehalt ist bereinigt.</i></p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p><i>Albisweg / Grabenstrasse</i> Die in REL festgelegten qualitativen Vorgaben (Erhöhung der Einwohnerdichte, die Erhaltung und der Schutz der Quartierstruktur und die Abstimmung von Zonen) sind im Planungsbericht zu machen oder zu thematisieren. Der Schutz der Quartierstruktur ist adäquat zu gewährleisten. (Vorbehalt)</p>	<p>Grundsätzlich sind qualitative Vorgaben wie die Einpassung ins Ortsbild mittels Fachgutachten zu prüfen und adäquat umzusetzen -> Gemeinde</p> <p>Im Planungsbericht ergänzen</p>	<p>- Es gibt bereits eine Strasse, die zu der ersten grossen Parzelle führt. Mehrheitlich ist das Gebiet überbaut, weshalb erhöhte Anforderungen in diesen Gebieten in der BNO ist nicht zwingend erforderlich sind; die Mehrausnutzung mit der Aufstufung ist geringfügig und da die Vorgaben für die Einpassung gemäss BauV und gemäss Vorschriften in der BNO zu den Siedlungsrändern vorliegen. Der Schutz der Quartierstruktur ist genügend gewährleistet.</p> <p>Begründung im Planungsbericht ergänzen</p> <p>Vorbehalt in diesem Sinn entgegnet.</p>
<p>Umlagerungen von Bauzonen:</p> <p>Die Gemeinde sorgt dafür, dass Auszonungen zum Zwecke der Siedlungsgebietsumlagerung im gegenseitigen Einvernehmen erfolgen, um Entschädigungsforderungen zu vermeiden (vertraglich mit Klageverzicht usw.). Da es sich bei Auszonungen nicht um raumplanungsrechtlich gebotene Auszonungen (RPG) handelt, sind sie durch die Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe (MWA) zu unterstützen. (wichtiger Hinweis)</p> <p><i>Auszonung Parzelle 883</i> Das Siedlungsgebiet der Parzelle 883 im Umfang von gegen 1'000 m² kann nicht in die Umlagerungsbilanz einbezogen werden und die Auszonung in eine Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG kann mit der isolierten Lage am Waldrand nicht erfüllt werden. Die Umzonung in eine Grünzone (innerhalb des Siedlungsgebiets) ist allenfalls zu prüfen, da sie Fragen des Enteignungsrechts aufwerfen könnte. (Vorbehalt)</p>	<p>Dem Gemeinderat ist sich dieser Thematik bewusst.</p> <p>- <u>Parzelle 883:</u></p> <p>- Mit dem Kanton besprechen und erläutern, dass keine zweckmässige Bebauung möglich ist. Die Flächen sind für den flächengleichen Bauzonenabtausch anzurechnen.</p>	<p>Kennnisnahme</p> <p>Aufgrund der eingehenden Überprüfungen wird auf Umlagerung in eine Landwirtschaftszone oder eine Grünzone verzichtet. Die Parzelle verbleibt Der Vorbehalt kann somit von der Kontrolle abgeschrieben werden.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p><i>Auszonung Parzellen 877, 878 und 2882</i> Bei der Auszonung der Parzellen 877, 878 und 2882 handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen (FFF), sondern um übriges Landwirtschaftsgebiet. Es ist noch eine umfassende Bilanzierung im Planungsbericht abzubilden (Siedlungsgebiet, Bauzone, FFF). (Vorbehalt)</p>	<p>Im Planungsbericht ergänzen. Mit Kanton klären wegen Bilanzierung</p>	<p>- <u>Parzelle 877, 878, 2882</u>: Die Auszonung der bisher eingezonten (Teil-) Flächen der Parzellen Nrn. 877 und 878 gewährleistet eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung; Hanglage. - Auszonung beibehalten. Auf Auszonung Kleinstflächen 877 und 878 wird nicht verzichtet. Dass die Flächen für den flächengleichen aber nicht für den wesensgleichen Bauzonenabtausch anzurechnen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bilanzierung wurde vorgenommen und im Planungsbericht ergänzt. Der Vorbehalt ist somit bereinigt.</p>
<p><i>Auszonung Parzelle 2540 (Staatsparzelle)</i> Die Auszonung der Parzelle zwecks Umlagerung des Siedlungsgebiets ist aus rein raumplanerischer Sicht grundsätzlich nachvollziehbar (FFF-Qualität), aber da sie nicht einvernehmlich erfolgt ist, könnte sie bei einer Klage auf materielle Enteignung zu hohen Folgekosten für die Gemeinde führen, da es sich eben nicht um eine raumplanungsrechtlich gebotene Auszonung handelt. Der Planungsbericht ist zu ergänzen. (Vorbehalt)</p>	<p>Klären mit Kanton.</p>	<p>- <u>Parzelle 2540</u>: Betreffend der Reduktion wurde bereits mit dem Kanton Kontakt aufgenommen und Besprechung hat stattgefunden. Der Kanton bietet grundsätzlich Hand dafür. Betreffend den finanziellen Aspekten besteht noch kein Konsens. Der Gemeinderat hält an der Reduktion fest.</p> <p>Der Vorbehalt ist noch nicht restlos bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p><i>Einzonung Parzelle 1773</i> Noch nicht abschliessend schlüssig und überzeugend ist die Bilanz hinsichtlich der Beanspruchung von FFF und hinsichtlich des Zuwachses des Siedlungsgebiets. Dies und weitere Belange sind eingehend zu klären und zu bereinigen sowie die erforderlichen Nachweise und Interessenabwägungen beizubringen. (Vorbehalt)</p> <p>Da ein Hochwasserschutzdefizit (Gefahrenkarte Hochwasser, HQ100) besteht, ist bei Festhaltung der Einzonung der Zielformulierung für die Gestaltungsplanpflicht hinsichtlich des Hochwasserschutzes in § 4 Absatz 4 BNO beizubehalten. (Hinweis)</p>	<p>Klären mit Kanton, unklar, ob er der Einzonung zustimmen will.</p> <p>Entsprechende Interessenabwägungen FFF, HWS Lärm vornehmen und dann mit Kanton das Gespräch suchen.</p>	<p>- <u>Parzelle 1773</u>: Grundsätzlich konnte im Rahmen der kant. Besprechung die Gründe dargelegt werden.</p> <p>- Entsprechende Interessenabwägungen Bilanz FFF, HWS, Lärm werden im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>- Die FFF-Bilanz wurde im Planungsbericht nachgewiesen.</p> <p>Der Vorbehalt ist in diesem Sinn bereinigt.</p>
<p>Es ist aufzuzeigen, wie die Anforderungen von Artikel § 29 LSV (keine Abweichung möglich) eingehalten werden können, da die Planungswerte (60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts) für den vorgesehene zukünftige Wohn- und Arbeitszone im ordentlichen Abstand zur Kantonsstrasse ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden können. (Vorbehalt)</p> <p>Es fehlt eine konzise Bebauungsstudie nach Art. 4 der BauV und zudem eine umfassende Interessenabwägung nach Art. 3 der RPV, da sich das Gebiet nach dem ISOS-Erhaltungsziel "a" (Erhaltung der Beschaffenheit als Freifläche) nicht für eine Einzonung (Interessenermittlung) geeignet ist. Sowohl die Zonengrenze, die verbleibende Kulturlandfläche als auch das aufgezeigte Bebauungsmuster erscheinen beliebig und unplausibel, daher sind sie zu erläutern. (Vorbehalt)</p>	<p>Vorschlag Lärmgutachten erstellen lassen</p> <p>Bebauungsstudie dient rein als grundsätzliche Machbarkeit.</p> <p>Mit der Einzonung wird dem aktuellen Bedürfnissen und Zielen insbesondere der Stärkung des Zentrums mittels einer Mischzone (vgl. REL) entsprochen und gleichzeitig auch dem ISOS Rechnung getragen, dass eine rel. grossflächiger Freiraum zur Kernzone erhalten bleibt. Die Interessensabwägung erfolgte insbesondere auf den Grundsätzen: Aktivierung von Baulandreserven, Entwicklung an gut erschlossener Lage öV ermöglichen und Freihaltung gemäss ISOS gewährleisten).</p>	<p>- Entsprechende Interessenabwägungen FFF, HWS, Lärm wird für die 2. Kant. VP vorgenommen.</p> <p>Die bestehende Einzonung WA3 (0,24 ha, 30 m von der OeBA) im Norden ergibt sich aus der Teiländerung Bauzonenplan 2007 (genehmigt 2008) und dem zusätzlichen Anschluss an die Kantonsstrasse des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Grube / Feld" (genehmigt 2017). Die Einzonung ergibt sich grundsätzlich aufgrund der möglichen flächen- und wesensgleichen Umlagerungen und andererseits aufgrund der örtlichen Situation (Erschliessungsprojekt entlang dem Friedhof (vor Ausführung) sowie aufgrund des Gewässerraumes. Im Süden dient die weiterhin landwirtschaftlich nutzbare Fläche bzw. der Abstand einerseits für die landwirtschaftliche Erschliessung und andererseits als Puffer und Grüne Lunge zum historischen Kern der Gemeinde. Der Vorbehalt ist in diesem Sinn bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
Einzonungen generell: <i>Meliorationsgebiet und Entwässerungsanlagen</i> Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen nicht im Meliorationsgebiet und betreffen keine Entwässerungsanlagen (subventionierte Drainagen. (Hinweis))	Kenntnisnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
Arrondierungen: Die Anpassung der Bauzonengrenzen an die Parzellengrenzen im Gebiet "Mühlackerweg" (Parzellen 1009 und 2562 sowie 1895) sind keine Umlagerungen, sondern zweckmässige Arrondierungen. Der Planungsbericht ist anzupassen. (wichtiger Hinweis)	Kenntnisnahme berücksichtigen.	<ul style="list-style-type: none">- Wird zur Kenntnis genommen.- Planungsbericht angepasst.- Hinweis berücksichtigt.

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Feinabgrenzung Baugebiet:</p> <p>Bei zahlreichen Liegenschaften am Bauzonenrand, insbesondere im westlich der Autobahn gelegenen Siedlungsgebietsteil, entspricht die Nutzung der angrenzenden Flächen nicht den geltenden Bestimmungen der Landwirtschaftszone und ist daher nach folgenden Erwägungen zu prüfen und anzupassen. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Bauzonenbilanz:</p> <p>Eine Bauzonenbilanz macht vorderhand noch keinen Sinn. Mit der nächsten Vorprüfungseingabe hat die Gemeinde jedoch eine solche beizubringen. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Mehrwertabgabe und Baupflicht:</p> <p>Die Prüfung der Liste der mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" zeigt, dass sich noch Anpassungsbedarf ergibt. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Da die Planung noch weitergehend überarbeitet werden muss, macht eine Antragstellung zur Schätzung beim kantonalen Steueramt vorderhand noch keinen Sinn (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Bauzonenbilanz nach Gespräche mit Kanton vor Eingabe nochmals aufbereiten.</p>	<p>- Bauzonenbilanz und Liste Mehrwertabgabe wird angepasst vor Eingabe 2. Kant. VP</p> <p>Hinweise berücksichtigt.</p>
<p>Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, sind seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags auszugleichen, soweit sie als erheblich taxiert werden (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Kenntnisnahme,</p>	<p>- Kenntnisnahme, vorderhand kein Handlungsbedarf für Regelungen in der BNO.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.2.5 Siedlungsqualität</p> <p>Wohnzone 2 A:</p> <p>Da die Anpassung in der Zonenbestimmung der Umsetzung der REL-Handlungsempfehlungen zu " Schürberg", "Vorstadt/Zelgli" und "Graben" hinsichtlich Freiraum und Quartierstruktur entgegensteht, wird empfohlen, Terrassenhäuser nicht zuzulassen und – mit Blick auf die REL-Handlungsempfehlungen – qualitätssichernde Massnahmen vorzusehen (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Mit Gemeinde diskutieren, allenfalls Wohneinheiten reduzieren und Gestaltungsvorgaben prüfen</p>	<p>- Terrassenhäuser sind nicht zulässig.</p> <p>§ 8 Abs. 2 BNO «² Die Wohnzone W2 A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis vier Wohneinheiten bestimmt. Terrassenhäuser sind <i>nicht</i> zulässig. »</p> <p>Hinweis wurde berücksichtigt.</p>
<p>Erschliessungsplanpflicht "Industriestrasse":</p> <p>Da das Erschliessungsplanpflichtgebiet mehrere Bauzonen und einen Teil des ISOS-Gebiets 2 "Dorfteil" mit dem höchsten Erhaltungsziel "A" überlagert, wird empfohlen, anstelle der Wohnzone 3 eine Wohnzone 2 mit Gestaltungsplan-Pflicht zu erlassen. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>W2 st nicht im Sinne der haushälterischen Nutzung und der kantonalen Richtplanvorgabe der Verdichtung. Mit Kanton diskutieren,</p>	<p>- Die EP-Pflicht steht im Vordergrund. GP-Pflicht siehe Unter GP Pfrundmatt.</p> <p>Hinweis wurde berücksichtigt.</p>
<p>Gestaltungsplan-Pflichtiges Gebiet "Strengelbacherstrasse":</p> <p>Die Abgrenzung der Gestaltungsplan-Pflicht ist unklar. (Ziffer 3.3.4, Einzonung Parzelle 1773) (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Klären mit Kanton was nicht klar ist. Fusswegverbindung sichern</p>	<p>- 2m breite Fussgängerverbindung weiterhin sichern. Mit Kanton ist die Plangrafik geklärt, vgl. Planungsberichterergänzung.</p> <p>Hinweis wurde berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Ortsbildentwicklung:</p> <p>Die Auseinandersetzung mit den einzelnen ISOS-Gebieten und ihren Erhaltungszielen fehlt. Diese sind für die ISOS-Gebiete mit Erhaltungsziel A, B und a zu ergänzen und inklusive Interessenabwägung nachvollziehbar zu dokumentieren (Vorbehalt)</p> <p>Für Bereiche, die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (§ 11 BNO) liegen, hat die Gemeinde bei der Festlegung der Masse und der Beurteilung von Planungs- und Bauvorhaben das ISOS gestützt auf Richtplankapitel S 1.5 gebührend zu berücksichtigen (Hinweis)</p> <p>Da die Bestimmungen für die Zonen (Dorfkernzone, der Wohnzone 2 B und der Wohn- und Arbeitszone 3 A) im ISOS-Gebiet 2 "Dorfteil" nicht für eine ISOS-Zone mit Erhaltungsziel A geeignet sind, ist die Zonenabgrenzung zu überprüfen und die Bestimmungen sind im Hinblick auf das ISOS anzupassen und zu begründen. (Vorbehalt)</p>	<p>In Bericht wurde begründet, dass viele Gebiete weitgehende überbaut sind, ISOS überholt.</p> <p>Mit Kanton klären, in Bericht begründen</p> <p>Mit Kanton klären was gemeint ist.</p>	<p>- Ergänzung Interessenabwägung, ISOS inkl. Abgrenzung D, W2B, WA3 im Planungsbericht ist erfolgt.</p> <p>Vorbehalt in diesem Sinne bereinigt.</p>
<p>Baudenkmäler und Kulturobjekte:</p> <p><i>Kommunale Substanzschutzobjekte:</i></p> <p>Die im Planungsbericht angeführten Begründungen für die Nichtumsetzung von BRI907 Wohnhaus Strengelbacherstrasse 2 und BRI913 Ländliches Mehrzweckgebäude, Hochstudhaus Schürbergstrasse 15 als Gebäude mit Substanzschutz sind nicht nachvollziehbar. Klärung (Vorbehalt)</p> <p>Die Kantonale Denkmalpflege steht für eine Besprechung zur Verfügung (Hinweis)</p>	<p>Wird geprüft. Ist i</p>	<p>- Objekte umsetzen und wie vom Kanton verlangt aufnehmen.</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p><i>Kommunale Kulturobjekte:</i> Im Kulturlandplan ist der Grenzstein Altachen BRI947A am falschen Eckpunkt markiert/beschriftet. Dies ist zu korrigieren (Vorbehalt)</p> <p><i>Kantonale Denkmalschutzobjekte:</i> Im Bauzonenplan sind die vier kantonalen Denkmalschutzobjekte korrekt mit 001 bis 004 beschriftet. Im BNO-Anhang sind diese für die Klarheit analog aufzulisten (zum Beispiel 001 statt 1) (wichtiger Hinweis)</p> <p>Die Beschriftung "Zof14" (Marchstein 1676 an der Brittnauerstrasse) ist in "ZOF014" zu präzisieren und in der Legende dazu ist "Denkmalschutzobjekt Grenzstein" zu ergänzen mit "Kantonales Denkmalschutzobjekt Grenzstein"</p>	<p>Ergänzungen in BNO prüfen und vornehmen</p> <p>Ergänzungen in BNO prüfen und vornehmen</p> <p>Ergänzungen in BNO prüfen und vornehmen</p>	<p>- wurde richtig nummeriert</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p> <p>Hinweis bereinigt.</p>
<p>Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung:</p> <p>Für die Repla zofingenregio liegt ein Regionales Naherholungskonzept vor. Es wird empfohlen, dieses im Planungsbericht (Kapitel 2) zu thematisieren und aufzuzeigen, wie die Gemeinde Brittnau betroffen ist. (Hinweis)</p> <p>Es empfiehlt sich, das Kapitel 3.1.3 (Grün- und Freiräume, Planungsbericht) zu vertiefen und die Aussagen öffentlich genutzte Spiel- und Aufenthaltsbereiche und deren Erreichbarkeit (Fusswegnetz), Erreichbarkeit wichtiger Naherholungsräume gemäss REL zu behandeln. Unbebaute private Bauzonen wären als separate Kategorie auszuweisen. (Hinweis)</p>	<p>Gemäss REL und regionale Konzept ergänzen</p>	<p>- Ergänzen Planungsbericht.</p> <p>Siehe Ergebnisse der Besprechung mit Repla</p> <p>Hinweis wurden berücksichtigt.</p> <p>Wird auf die 2. Kant. VP im Planungsbericht ergänzt. Im KGV sind die Fusswege klar ersichtlich.</p> <p>Hinweis in diesem Sinn bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Natur im Siedlungsgebiet:</p> <p>Die Gemeinde wird eingeladen, hinsichtlich einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet und der damit verbundenen Standortattraktivität und Aufenthaltsqualität verbindlichere Vorgaben (Siedlungsdurchgrünung, Bepflanzungsvorschriften und Umgebungsgestaltung) sowie Grundsätze zu prüfen und zum Beispiel in den §§ 3, 4, 13, 51 und 52 BNO festzuhalten (Hinweis)</p> <p>Klimaanpassung im Siedlungsgebiet:</p> <p>Gestützt auf § 4 Abs. 1 lit. d BauV ist im Planungsbericht aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen klimatische Verbesserungen in den Freiräumen erreicht werden (Vorbehalt)</p> <p>§ 3 Abs. 1 BNO könnte wie folgt ergänzt werden: Der Siedlungsausbau und die Siedlungsentwicklung nach innen haben in den nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren besondere Rechnung zu tragen hinsichtlich: «der klimagerechten Siedlungsentwicklung». (Hinweis)</p> <p>§ 4 Abs. 2 BNO (Ergänzungsvorschlag): Für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen gelten die nachfolgenden allgemeinen Vorgaben: «Im Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass eine klimaangepasste Überbauung realisiert wird» (Hinweis)</p> <p>§ 52 Abs. 3 BNO: «Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestattet oder für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, extensiv gemäss Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Norm 312 zu begrünen» (Hinweis)</p>	<p>Prüfen und Ergänzungen gemäss Vorschläge besprechen.</p> <p>Bericht wird ergänzt, ist neu vom Kanton, heute zwingend</p> <p>Ergänzung prüfen →Gemeinde. Die Planungen sind heute betreffend diesem Thema gefordert.</p> <p>Ergänzung prüfen, wird heute gefordert</p> <p>Ist heute Standard ergänzen § 50 Abs. 3 ... <i>extensiv gemäss Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Norm 312 zu begrünen.</i></p>	<p>- BNO wurde ergänzt</p> <p>Hinweise und Vorbehalt wurden berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.2.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr</p> <p>Die Umsetzung des künftigen KGV hat jetzt zu erfolgen (wichtiger Hinweis)</p> <p>Der Kartenausschnitt Abbildung National- und Kantonsstrassennetz im Planungsbericht ist zu aktualisieren und anzupassen. (Vorbehalt)</p> <p>In der Regelung des § 45 BNO müssen entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Anzahl der Parkfelder auf den Pflichtbedarf nach VSS4 40 281 begrenzt wird und die Teilziele des KGV festgehalten werden. (Vorbehalt)</p>	<p>Ersetzen / Aktualisieren</p> <p>Ergänzen → mit Gemeinde klären,</p>	<p>- Umsetzung KGV: Die Unterlagen für die Genehmigung des KGV liegen zur Verabschiedung an den Kanton beim Gemeinderat. Die Massnahmen wurden angepasst und die Zahlen zum Verkehrsaufkommen auf den Kantonsstrassen wurden aktualisiert.</p> <p>- Der Kartenausschnitt Abbildung National- und Kantonsstrassennetz im Planungsbericht ist zu aktualisieren und anzupassen. Parkfelder: Anzahlparkplatz, Parkplatzkonzept, unterirdisch Parkierung, Mobilitätskonzept → wurde mit AfV geklärt und in der BNO aufgenommen.</p> <p>Vorbehalte bereingt.</p>
<p>3.3 Nutzungsplanung Kulturland</p>		
<p>3.3.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen</p> <p>Eine abschliessende Bilanzierung mit den Einzonungen, die zu Lasten des FFF gehen, ist aufzuarbeiten. erfolgen (wichtiger Hinweis)</p> <p>Gemäss Richtplanbeschluss L 3.1, Planungsanweisung 2.3 sind die FFF im Kulturlandplan als orientierender Inhalt darzustellen (Vorbehalt)</p>	<p>Wird ergänzt im Planungsbericht</p> <p>Anpassen</p>	<p>- Planungsbericht wurde ergänzt.</p> <p>- Die FFF sind im Kulturland als separater Planausschnitt als Orientierungsinhalt dargestellt.</p> <p>Hinweis und Vorbehalt bereingt.</p>
<p>3.3.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)</p> <p>§ 16 BNO ist spezifisch auf die vorhandenen Bedürfnisse der Betriebe zu überarbeiten. Nebst der Nutzungsart sollten auch Vorgaben zur Gestaltung und Anordnung der Bauten und baupolizeiliche Masse eingeführt werden (Vorbehalt)</p>	<p>→Mit Gemeinde zu diskutieren, welche Vorgaben vorgenommen werden sollen.</p>	<p>Es gelten die Vorgaben wie für die übrigen Bauten in der Landwirtschaftszone. Es ist nicht ersichtlich, wieso andere Vorgaben gelten sollten.</p> <p>Vorbehalt ist <u>noch nicht</u> mit dem Kanton bereingt.</p> <p>Ist vor Eingabe 2. Kant. VP zu bereinigen.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.3.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland</p> <p><i>Hochstamm-Obstbaum-Gärten:</i> Hochstammobst-Bestände sind langfristig zu sichern, mit der Zuweisung eines expliziten Schutzes und mit der Sorge um die finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde. (Hinweis)</p> <p>Die Hochstammobstbestände sollten überprüft und schützenswerte Bestände als Schutzobjekte umgesetzt werden. Die finanzielle Förderung wäre ebenfalls in der BNO zu verankern (Hinweis)</p>	<p>Ist zu prüfen.</p>	<p>- Kein Handlungsbedarf. Vernetzungsprojekt von Hochstamm-Obstbaum läuft, wird auf diese Weise gesichert.</p> <p>Hinweis geprüft aber nicht berücksichtigt.</p>
<p>3.3.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet</p> <p>Weiler</p> <p>Artikel 18 der neuen BNO ist zu streichen, um ihn von der Revision auszunehmen. In den Übergangsbestimmungen ist die alte BNO-Bestimmung von der Aufhebung der bisherigen BNO auszunehmen. Die weitergeltenden Weilerbestimmungen können der neuen BNO als orientierender Anhang (weitergeltendes Recht) hinzugefügt werden (Vorbehalt)</p> <p>Die Weilerzone ist als Orientierungsinhalt darzustellen und in der Legende des Kulturlandplans ist darauf hinzuweisen, dass es sich um die Weilerzone gemäss Kulturlandplan vom 23. November 2007 handelt (Vorbehalt)</p>	<p>neuen BNO streichen</p> <p>Nimm die bisherige BNO-Bestimmung von der Aufhebung aus.</p> <p>Legende im Kulturlandplan anpassen</p>	<p>- Weiler: Bis Bund entschieden hat werden die Vorschriften in der BNO beibehalten, Neubauten sind nach neuen gesetzlichen Vorgaben nicht mehr zugelassen. Ersatzbauten unter Einschränkungen möglich, Entwicklungsgebiet gewährleisten. Die kant. Vernehmlassung zu den Weilerfestlegungen im Richtplan sind noch nicht abgeschlossen.</p> <p>- Neue BNO mit Artikeln kann noch nicht festgelegt werden → Pendeuz</p> <p>Dies wurde so vorgenommen.</p> <p>Vorbehalte bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)</p> <p><i>Freizeitzone Fröschegülle</i></p> <p>Es ist zu klären, ob die Nutzung und Sanierung des Naturfreundehauses (Freizeitzone "Fröschegülle") nicht den Stufenbau umgeht, da es sich in einem Nichtbaugebiet befindet.</p> <p>Es sollte geklärt werden, inwiefern das Naturfreundehaus ausgebaut werden kann, der Grund für die Festlegung einer Spezialzone, die Notwendigkeit einer massgeschneiderten Vorschrift, die den Ausbau des Naturfreundehauses hinreichend beschränkt und warum im Planungsbericht diese Spezialzone nicht gemäss § 24 ff. des RPG umgangen wird. (Vorbehalt)</p> <p>Der Gemeinde wird überdies empfohlen, die Argumentation näher an die damit verfolgten öffentlichen Interessen zu binden und auf die überörtliche Bedeutung gemäss dem regionalen Naherholungskonzept abzustützen erfolgen (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Im Planungsbericht erklären: <i>Gemäss regionalem Naturerholungskonzept ist die Fröschengülle bei Brittnau ist ein lokal beliebtes Naherholungsgebiet von überregionaler Bedeutung, über das Wanderwegnetz gut angebunden an die umliegenden Siedlungen und bietet mit dem Naturfreunde-Hüttli (Restaurant) ein attraktives Ausflugsziel in der siedlungsnahen Landschaft. Das Naturfreundehaus und die dazugehörige Freizeitnutzung ist von grossem öffentlichen Interessen welches gemäss Konzept bewahrt/gesichert werden soll. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Schaffung einer weiteren Zone nach Art. 18 RPG.</i></p> <p>→ mit Kanton klären, insb. Formulierung in § 17 BNO</p>	<p>- Erhalt steht im Vordergrund, zeitgemässe Erneuerung ist zu ermöglichen, Café, Grillstellen usw. sollen weitergeführt werden können, es ist aber nicht angedacht grosse Erweiterung zuzulassen. Kritisch prüfen und anpassen in BNO → Formulierungsvorschlag durch Flury AG</p> <p>Siehe Ergebnisse der Besprechung mit Repla</p> <p>Es wird geklärt, welche Funktionen es heute hat (Vereinshaus, Erholung).</p> <p>Die Freizeitzone Fröschegülle liegt nicht in einem Baugebiet.</p> <p>Die Gemeinde entscheidet nur über die Baubewilligung in der Bauzone, aber der Kanton ist für die Regelung ausserhalb der Bauzonen zuständig. In der Landwirtschaft ist es der gleiche Fall.</p> <p>Es ist kein Park. Es ist erlaubt zu grillen. Es ist ein Erholungspunkt. Der Bestand soll erhalten werden können.</p> <p>Vorbehalt wurde bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.3.5 Überlagernde Zonen im Kulturland</p> <p>Landschaftsschutzzone</p> <p>Die Darstellung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe entspricht nicht der aktuellen Praxis der aktiven Landwirtschaftsbetriebe. Bei zonenfremd genutzten Liegenschaften (Art. 24c RPG) ist dies nicht möglich. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Aktive Landwirtschaftsbetriebe sind mit einem Symbol zu kennzeichnen. Die zugehörigen BNO-Bestimmungen sind anzupassen (Vorbehalt)</p> <p>Es wird empfohlen, in § 20 Abs. 3 BNO explizit jene Installationen zu nennen, die bewilligungsfähig sein sollen (Vorbehalt)</p> <p>In Art. 20.4 der BNO ist zu präzisieren, welche Anlage Witterungsschutzanlagen sind und ob sie als temporäre Unterstände für Weidevieh gemeint sind. (Vorbehalt)</p>	<p>Darstellung anpassen</p> <p>Aktive Landwirtschaftsbetriebe kennzeichnen</p> <p>BNO ergänzen <i>Witterungsschutzanlagen, Futtertraufen und Tränkeanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten</i> → <i>Birrwil als</i></p>	<p>- BNO ergänzen § 20 Abs. 3 BNO</p> <p>«³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, <i>Witterungsschutzanlagen, Futtertraufen und Tränkeanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten</i> sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.»</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p>
<p>Wildtierkorridor</p> <p>Die überregionale Ausbreitungsachse des Wildtierkorridors in den Gebieten "Chrümmacher", "Pfaffholz" und "Grod" ist nicht vollständig umgesetzt und ist entsprechend der Richtplanvorgaben anzupassen. (Vorbehalt)</p> <p>Weidezäune stellen auch eine Barriere für bestimmte Wildtiere dar und sind daher nach den Anforderungen von § 24 Abs. 3 BNO zu beurteilen und sind bewilligungspflichtig. Abs. 4 ist zu streichen (Vorbehalt)</p> <p>Siedlungstrenngürtel</p> <p>Die Schutzzone "Siedlungstrenngürtel" ist entsprechend gemäss Richtplangesamtkarte (Richtplankapitel S 2.1, Planungsanweisung 1.3) anzupassen (Vorbehalt)</p>	<p>BNO ergänzen, bzw. § 4 streichen, Weideunterstände, Feldunterstände udgl sind neu in Abs. 3 drin → Gemeinde</p> <p>Prüfen und mit Gemeinde und Kanton klären.</p> <p>§ 24 Abs. 2 analog Birrwil anpassen (Weidezäune und Einfriedungen streichen, ging so beim Kanton durch</p> <p>§ 24 Abs. 4 BNO streichen</p> <p>Prüfen, mit Kanton klären</p> <p>Kulturlandplan anpassen</p>	<p>- Ausbreitungsachse grösser als der Korridor selbst, wie breit sollte der Korridor sein. Weidezäune mit Kanton klären: Flexiblere Weidezäune, kein Bauseuch erforderlich.</p> <p>- Anpassen</p> <p>Wildtierkorridor ist auf lokaler, regionaler, nationaler Ebene.</p> <p>Das Wichtigste ist, dass er freizuhalten ist. Er soll durchgängig sein.</p> <p>Es ist ein Vorschlag zu erstellen</p> <p>Vorbehalt bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
3.4 Weitere materielle Hinweise		
3.4.1 Gewässerschutz Öffentliche Gewässer <p>Die Anpassungen im Bauzonen- und Kulturlandplan der fehlenden oder unvollständigen Bäche (der Graben (2.16.181) und der Weiher Wüestrai (2.16.211)) sind mit dem Bachkataster abzugleichen und korrekt darzustellen. (Vorbehalt)</p> <p>Die Darstellung des Kuhraingrabens (2.16.179) auf dem Bauzonenplan und auf dem Kulturlandplan weicht vom Bachkataster ab, da der Bach durch die Parzellen 866 und 2769 verläuft, daher ist die Lage der Bachleitung auf den Plänen korrekt darzustellen und im Bericht zu erläutern. (Vorbehalt)</p> <p>Die Darstellung des Schürbergbächli (2.16.200) auf dem Bauzonenplan und auf dem Kulturlandplan weicht vom Bachkataster ab, da der Bach durch die Langnauerstrasse, Parzellen 778, 2662, 1361 und 2661 verläuft und dann in die Mühle Tych mündet, daher ist die Lage der Bachleitung auf den Plänen korrekt darzustellen und im Bericht zu erläutern. (Vorbehalt)</p>	<p><i>Allgemeiner Hinweis: Die Vorgaben für den Raumbedarf Gewässerraum und Fliessgewässer haben in letzter Zeit immer wieder gewechselt bzw. der Kanton hat seine Praxis laufend angepasst.</i></p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p>	<p>siehe Anhang Gewässerraum</p> <p>Die neuste Anleitung des Kantons wurde verwendet und umgesetzt.</p> <p>Erläuterungen dazu im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Vorbehalte bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Der Bachverlauf des Mathisgrabens (2.16.212) ist auf der Parzelle 585 im Bauzonenplan und im Kulturlandplan nicht vollständig dargestellt, daher ist die Lage der Bachleitung des Baches zu verifizieren, in den Plänen korrekt darzustellen und im Bericht zu erläutern. (Vorbehalt)</p> <p>Der im Kulturlandplan dargestellte Zufluss des Gewässers Scharleten (2.17.222) ist nicht deckungsgleich mit dem Bachkataster und nur der südliche Bachverlauf gilt als öffentliches Gewässer, daher ist dieser mit dem Bachkataster abzugleichen und im Plan korrekt darzustellen. (Vorbehalt)</p> <p>Der Chrummacher (2.16.221) fliesst bereits auf der Parzelle 560 wieder im Kantonsgebiet des Aargaus und nicht erst ab Parzelle 555 und ist daher mit dem Bachkataster abzugleichen und auf dem Kulturlandplan korrekt darzustellen. (Vorbehalt)</p>	<p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p> <p>Kulturlandplan anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p> <p>Kulturlandplan anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p>	<p>Die neuste Anleitung des Kantons wurde verwendet und umgesetzt.</p> <p>Erläuterungen dazu im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Vorbehalte bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Raumbedarf der Fliessgewässer</p> <p><i>Wigger</i> Kantonsgrenze Luzern bis Abzweiger Mühle Tych: Gemäss den AV5-Daten kurz vor dem Abzweiger Mühle Tych und der obigen Ausführung ist von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 15 m beziehungsweise einem Gewässerraum von 44,5 m auszugehen. (Hinweis)</p> <p>Abzweiger Mühle Tych bis Mündung Mühle Tych: Es ist von einer Gerinnesohlenbreite aufgrund der umgesetzten Revitalisierung beziehungsweise dem Hochwasserschutzprojekt in den vergangenen Jahren von 15 m beziehungsweise einem Gewässerraum von 44,5 m auszugehen. Die Wigger wird durch die beidseitige Bebauung im Siedlungsgebiet eingeengt und ein Gewässerraum von 37 m ist noch verständlich. (Hinweis)</p> <p>Mündung Mühle Tych bis Gemeindegrenze Zofingen / Strengelbach: Zum Mündungsgebiet der Mühle Tychse kommen die Einzugsgebiete der Gewässer Unterdorf, Grabenbäche und Schürbergbächli sowie die Hochwasserschutzprojekte der Wigger hinzu, daher ist ein Gewässerraum von 44,5 m umzusetzen. (Hinweis)</p>	<p><i>Allgemeiner Hinweis: Die Vorgaben für den Raumbedarf Gewässerraum und Fliessgewässer haben in letzter Zeit immer wieder gewechselt bzw. der Kanton hat seine Praxis laufend angepasst.</i></p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p>	<p>siehe Anhang Gewässerraum</p> <p>Die neuste Anleitung des Kantons wurde verwendet und umgesetzt.</p> <p>Erläuterungen dazu im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Vorbehalte bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p><i>Altachen</i> Die festgelegten Abstände entlang des Altachen sind nicht nachvollziehbar, da sie nicht mit den umgesetzten Abständen für die Uferlinie (6 m) und den Gewässerraum (14 m) auf der Aargauer Seite übereinstimmen. Die Umsetzung des Gewässerraum am Altachen ist im Planungsbericht herzuleiten und zu erläutern. (Vorbehalt)</p> <p><i>Hubbach</i> Da der im Planungsbericht festgelegte 12-17 m Gewässerraum des Hubbachs nur als minimale Fläche des Gewässerraums angesehen werden kann und die Umsetzung keiner Vorlage nach der Bundesvorgabe Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz entspricht, ist der Gewässerraum herzuleiten und im Planungsbericht zu erläutern. (Vorbehalt)</p>	<p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p>	<p>siehe Anhang Gewässerraum</p> <p>Die neuste Anleitung des Kantons wurde verwendet und umgesetzt.</p> <p>Erläuterungen dazu im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Vorbehalte bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p><i>Wässergraben (2.16.205)</i> Die Umsetzung des Gewässerraum am Wässergraben 2.16.205 (Gewässerraum von minimal 14,5 bis rund 18 m) ist im Planungsbericht herzuleiten und zu erläutern. (Vorbehalt)</p> <p><i>Wässergraben (2.16.167)</i> Die Umsetzung des Gewässerraums im Wässergraben 2.16.167 ist im Planungsbericht herzuleiten und zu erläutern, da der Gewässerraum eine Gerinnesohlenbreite von mindestens 2 m und mehr aufweisen sollte. (Vorbehalt)</p> <p><i>Wilibach</i> Da der Gewässerraum nicht einheitlich ist, da er an einigen Stellen eine Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m aufweist und einige Zuflüsse hat, ist der Bachverlaufs zu verifizieren, zu dokumentieren, der Gewässerraum ist entsprechend auszulegen und im Abschnitt im Gebiet Liebigen ist der Gewässerraum festzulegen. (Vorbehalt)</p> <p><i>Übrige Gewässer kleiner als 2 m innerhalb Bauzone</i> Die Gemeinde ist gefordert, einerseits die Lagegenauigkeit und andererseits das Kaliber der Bachleitung innerhalb der Bauzone zu ermitteln, um auf deren Basis dann ebenfalls eine korrekte Gewässerraumzone beziehungsweise Fläche umsetzen zu können (Vorbehalt)</p>	<p>Klären mit Kanton, da neue Vorgabe Kanton</p> <p>Planungsbericht anpassen</p> <p>Klären mit Kanton, neue Vorgabe Kanton</p> <p>Klären mit Kanton, neue Vorgabe Kanton</p> <p>Planungsbericht anpassen</p> <p>Planungsbericht anpassen</p>	<p>siehe Anhang Gewässerraum</p> <p>Die neuste Anleitung des Kantons wurde verwendet und umgesetzt.</p> <p>Erläuterungen dazu im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Vorbehalte bereinigt.</p>

<p>Übrige Gewässer (kleiner als 2 m) ausserhalb Bauzone</p> <p>Sämtliche Gewässerräume von offen geführten Gewässern sind neu mittels einer Gewässerraumzone beziehungsweise -fläche darzustellen. Für die Bachleitungen kann auch eine Gewässerraumzone beziehungsweise -fläche umgesetzt werden. Dies setzt jedoch eine stichhaltige Prüfung der Lagegenauigkeit und des Kalibers der Bachleitung voraus (wichtiger Hinweis)</p> <p>Das eingedolten Gewässern kann mit einem gemessenen Abstand zur Achse der Bachleitung umgesetzt werden, wobei es erforderlich ist, das Leitungskaliber zu eruieren, um die Breite des Gewässerraums berechnen zu können und somit einen halben Abstand zur Achse zu ermitteln und umzusetzen. Eine schematische Darstellung wird als ungefähre Lagefestlegung akzeptiert, wenn die Lage der Dolungen nicht bekannt ist. (Hinweis)</p> <p>Der Verzicht eines Gewässerraums bei diversen Gewässern im Kulturland (Chrummacher, Turben-moosbach, Höönete, Schülerslehnerbach) ist ausführlich zu begründen. (Vorbehalt)</p> <p>Es ist eine stichhaltige Prüfung aller Gewässer ausserhalb der Bauzone vorzunehmen und die Umsetzung der dortigen Gewässerräume beziehungsweise allfälliger Verzicht zu vereinheitlichen und im Planungsbericht nachweislich mit Begründung aufzuzeigen, auch wenn bestimmte Gewässer eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 0,5 m aufweisen. (Vorbehalt)</p> <p>Eine Gewässerraumzone ist umzusetzen, sobald ein Bach jedoch entlang des Waldrands oder innerhalb des Waldgebiets verläuft und der Gewässerraum auch Nichtwaldflächen (Landwirtschaftszone) betrifft. (Graben, Maiäckerli, Bärenloch) (Vorbehalt)</p> <p><i>Bemerkungen zu den Nutzungsplänen inklusive Legende</i></p> <p>Im Bauzonenplan, im Kulturlandplan und im Planungsbericht ist der Genehmigungsinhalt, dass der Gewässerraum von ≥ 2 m ab der Uferlinie gemessen wird (Ausnahme Wigger), zu vereinheitlichen und korrekt</p>	<p>Neue Vorgabe Kanton Mit Gemeinde klären, wie / wer die Lagegenauigkeit verifiziert</p> <p>Neue Vorgabe Kanton Mit Gemeinde klären, wie / wer die Lagegenauigkeit verifiziert</p> <p>Neue Vorgabe Kanton Bauzonenplan, Kulturlandplan anpassen</p> <p>Neue Vorgabe Kanton Planungsbericht anpassen</p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen Mit Gemeinde klären wer die Stichproben macht Planungsbericht anpassen</p> <p>Bauzonenplan, Kulturlandplan anpassen</p>	<p>siehe Anhang Gewässerraum</p> <p>Die neuste Anleitung des Kantons wurde verwendet und umgesetzt.</p> <p>Erläuterungen dazu im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Hinweise und Vorbehalte bereinigt.</p>
--	---	---

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>darzustellen, bzw. die Ausnahmen in die Legende und den Bericht aufzuführen. (Vorbehalt)</p> <p>Die Bezeichnungen Gewässerraum und Uferstreifen oder Dolung und Uferstreifen führen zu Verwirrung, daher sollte die Legende so angepasst werden, dass nur noch die Bezeichnungen "Gewässerraum" und "Delta" verwendet werden. (Vorbehalt)</p> <p>Die Gewässerräume sind über die Gesamtbreite des Gewässers zu messen und nicht nur von der Uferlinie oder der Innenkante der Böschung aus. (Vorbehalt)</p> <p><i>Bemerkungen zum Bauabstand (nicht Gewässerraum)</i></p> <p>In einem separaten § 23a BNO ist folgender Sachverhalt zweckmässig zu regeln. Der Mindestbauabstand vom Rand der Gerinnesohle (bei (offenen) Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m (§ 127 Abs. 1 lit. b und Abs. 1 a lit. b BauG)) ist auf dem Plan nicht darzustellen. (Vorbehalt)</p> <p><i>Bemerkungen zum Planungsbericht</i></p> <p>Der Planungsbericht ist in Sachen Umsetzung Gewässerraum zu überarbeiten. (Vorbehalt)</p>	<p>Bauzonenplan (Legende), Kulturlandplan und Planungsbericht anpassen</p> <p>Kulturlandplan (Legende), anpassen</p>	<p>Die neuste Anleitung des Kantons wurde verwendet und umgesetzt.</p> <p>Erläuterungen dazu im Planungsbericht ergänzt.</p> <p>Vorbehalte bereinigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Grundwasser</p> <p>Die Schutzzonen der Quelfassungen ("Möösl", "Brunngraben" und "Schulerslehn") und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen (gemäss dem Prüfbericht vom 3. August 2017 zu überarbeiten und der Abteilung für Umwelt zur Schlussprüfung einzureichen). (Vorbehalt)</p> <p>Die Überarbeitung der Schutzzonen (Quellfassung Stampfmatte) ist wiederaufzunehmen und der Abteilung für Umwelt zur Vorprüfung einzureichen. (Vorbehalt)</p> <p>Siedlungsentwässerung</p> <p>Bei der Änderung oder Einzonung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen (abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme sowie die Kapazität der Abwasserreinigung) (Hinweis)</p>	<p>Bauzonenplan, Kulturlandplan anpassen</p> <p>BNO ergänzen wurde ergänzt vgl. Vorschlag, Formulierung und Planeinträge mit Kanton bilateral klären</p> <p>Planungsbericht überarbeiten</p> <p>Wieso Vorbehalt, Quellschutzzonen sind nicht Gegenstand des Nutzungsplanungsverfahrens → Klären mit Kanton, Vorbehalt soll aus dem Bericht genommen werden</p>	<p>- Wieso ein Vorbehalt gemacht wird im Rahmen der BNO Revision ist nicht nachvollziehbar. Quellschutzzonen nicht Teil des Nutzungsplanungsverfahrens → anderes Verfahren.</p> <p>Vorbehalt nicht rechtens in diesem Verfahren. Darum nicht im Rahmen der Revision nicht berücksichtigt.</p> <p>Abwassertechnisch ist die Einzonung unproblematisch.</p>
<p>3.4.2 Hochwassergefahren</p> <p><i>Bauzonen</i></p> <p>Auf die zur Orientierung dargestellte Restgefährdung kann verzichtet werden (Hinweis)</p> <p>Das Hochwasser- und Revitalisierungsprojekt Unterdorfbach/Vorstadtbach wurde 2021 abgeschlossen, daher sollte die Gefahrenkarte aktualisiert werden. (Hinweis)</p> <p>Im Planungsbericht ist eine detaillierte Prüfung aller Flächen (Hochwassergefahrenzonen und Flächen mit Restgefährdung) darzulegen. (Hinweis)</p> <p><i>Kulturland</i></p> <p>Entlang der Wigger besteht ein solches Freihaltegebiet von übergeordneter Bedeutung (Freihaltezone Hochwasser). Es ist im Kulturlandplan umzusetzen und im Planungsbericht zu erläutern. (Vorbehalt)</p>	<p>Bauzonenplan anpassen</p> <p>Bauzonenplan anpassen, Planungsbericht aktualisieren</p> <p>Planungsbericht ergänzen</p> <p>Kulturlandplan anpassen, Planungsbericht ergänzen</p> <p>Ausmass ist mit Gemeinde und Kanton besprechen</p>	<p>- Gefahrenkarte wurde nicht aktualisiert. Es gibt einen Auftrag</p> <p>- Bauzonenplan anpassen</p> <p>ALW, Pendenz- Freihaltegebiet: Kulturlandplan auf die anpassen (Versickerung)</p> <p>Ein Vorschlag soll auf die 2. Kant. VP gemacht werden. Eine Handskizze sollte gemacht werden</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.4.3 Wald Strukturierte Waldränder Konkrete Aufwertungsprojekte für die Eintragung von geschützten Waldrändern (Waldnaturschutzprogramm) sind jeweils mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen. (Hinweis)</p>	<p>Kenntnisnahme. Gemeinde gibt es solche Projekte?</p>	<p>- Im Moment kein Projekt von geschützten Waldrändern bekannt. Es gibt nichts Konkretes. Hinweis geprüft, kein Handlungsbedarf.</p>
<p>3.4.4 Umweltschutz Lärm Für lärmempfindliche Räume in angrenzenden Zonen sind neue lärm erzeugende Anlagen (Arbeitszone, neue Empfindlichkeit IV) weiterhin mit den für sie geltenden Werten einzuhalten. Im Planungsbericht ist anzupassen, dass für die lärmrechtliche Beurteilung immer die ES des Immissionsortes massgebend ist. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Belastete Standorte und Altlasten Der Abfallbehandlungsbetrieb in der Landwirtschaftszone ist nicht zonenkonform (Wohn- und Arbeitszone 3A) und daher ist ein Fortbestand des Betriebs am aktuellen Standort über 2023 hinweg nicht mit dem übergeordneten Recht vereinbar. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>Planungsbericht anpassen</p> <p>Kenntnisnahme ?? unklar ist vom Kanton zu präzisieren.</p>	<p>Planungsbericht wurde ergänzt. Hinweis berücksichtigt.</p> <p>- Laut Kanton ist die heutige Nutzung nicht zonenkonform.</p> <p>Seitens Gemeinde ist kein belasteter Standort bekannt Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung, bzw. es besteht kein raumplanerischer Handlungsbedarf.</p> <p>Hinweis wird in den Planungsbericht aufgenommen und berücksichtigt.</p>
<p>3.4.5 Archäologie Die Gemeinde kann ausgewählte archäologische Fundstellen spezifisch als kommunale Schutzobjekte oder Schutzareale festlegen (Hinweis)</p> <p>Wünschenswert ist die Erwähnung der Fundstellenkarte im Planungsbericht sowie die Kontrollfunktion der Gemeinden (§ 41 KG), die explizit hervorgehoben werden sollte. (Hinweis)</p>	<p>→ Gemeinde: Vorschlag keine festlegen.</p> <p>Planungsbericht ergänzen</p>	<p>- für Eingabe 2. Kant. VP Fundstellen anfordern und prüfen. Darstellung mit Schraffur im Kulturlandplan, Planungsbericht ergänzen.</p> <p>Hinweis berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ)</p> <p>Es ist zu prüfen, ob in der BNO unbedeutende rückspringende Gebäudeteile mit den entsprechenden Massen definiert werden sollen. (Hinweis)</p> <p>Da die ÜZ allein die Innenentwicklung nicht erreicht, ist zu prüfen, ob die ÜZ mit einer Mindestanzahl an zu bauenden Vollgeschossen oder einer anderen Vorgabe kombiniert werden sollte, um die angestrebten Ziele zu erreichen. (Hinweis)</p>	<p>BNO prüfen, → mit Gemeinde zu besprechen,</p> <p>BNO prüfen → mit Gemeinde besprechen; Vorschlag nur bei W3 oder WA3 sinnvoll</p>	<p>Kein Handlungsbedarf.</p> <p>Bestimmungen werde so beibehalten.</p> <p>Hinweis geprüft aber nicht berücksichtigt.</p>
<p>Revision Bauverordnung (BauV)</p> <p>Die in die BauV (25.10.2021) übernommenen Bestimmungen, die bisher in der BNO der Gemeinden geregelt wurden, sind aus der BNO zu streichen: §§ 30, 31 Abs. 5 und § 32, § 37, § 38, § 39 Abs. 2 und 3, § 43 Abs. 1, § 49 Abs. 1 (Vorbehalt)</p> <p>Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch den Begriff "Verkaufsfläche" zu ersetzen, der in kantonalem Recht benutzt und definiert wird. (§§ 7 Abs. 1, 9 Abs. 1 und 3 sowie 10 Abs. 5 und 6 BNO) (Vorbehalt)</p>	<p>in der BNO streichen</p> <p>in der BNO ersetzen</p>	<p>Angepasst</p> <p>Vorbehalte berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung Es fehlt eine Bestimmung zum Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung. (Vorbehalt) Beispielsweise:</p> <p>«§ ... Inkrafttreten 1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3 ...), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungs-pläne, Hochwasserschutzpläne, usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. 2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.»</p>	<p>BNO ergänzen</p> <p>«§ ... Inkrafttreten 1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (9.1, 9.2, 9.3, 9.4), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungs-pläne, Hochwasserschutzpläne, usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. 2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.»</p>	<p>§ 62 BNO «1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (9.1, 9.2, 9.3, 9.4), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungs-pläne, Hochwasserschutzpläne, Teiländerung, usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. 2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.»</p> <p>Angepasst Vorbehalte berücksichtigt.</p>
<p>Abkürzungen Die Abkürzungen, die in der Zonenübersicht in § 6 verwendet werden, sind in allen Bestimmungen der BNO unmissverständlich einzuführen. (Vorbehalt)</p>	<p>BNO prüfen und anpassen</p>	<p>Angepasst Vorbehalte berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>Zu den einzelnen Bau- und Nutzungsordnung-Bestimmungen</p> <p>§ 4 Abs. 2</p> <p>In Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht ist der Begriff "Parkfeld/Parkfelder" zu verwenden (Pflichtparkfelder, Besucherparkfelder) (Vorbehalt)</p> <p>Der Teilsatz "das hochwertige Freiraumqualitäten aufzeigt" ist neu zu umschreiben (z.B. mit einer beispielhaften Aufzählung). (Hinweis)</p>	<p>→ Gemeinde, sind die Beispiele für die Freiraumqualität i.o.?</p> <p><i>Ersetzen Pflichtparkfelder, Besucherparkfelder</i></p> <p><i>Abs. 2 lit. e) ergänzen ... (bspw. genügend Erholungsflächen und Freiräume pro Einwohner, eine hohe Nutzungsqualität der Freiräume und eine gute Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Freiräume, usw).</i></p>	<p>§ 4 Abs. 2 BNO</p> <p>«² Für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen gelten die nachfolgenden allgemeinen Vorgaben:</p> <p>a) <i>Pflichtparkfelder sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und unterirdisch zu erstellen, oberirdische Besucherparkfelder sind zulässig;</i></p> <p>b) <i>Erarbeitung eines Umgebungskonzeptes, das hochwertigen Freiraumqualitäten aufzeigt (bspw. genügend Erholungsflächen und Freiräume pro Einwohner, eine hohe Nutzungsqualität der Freiräume und eine gute Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der Freiräume, usw).</i></p> <p>c) <i>[...].»</i></p> <p>Angepasst Hinweise und Vorbehalte berücksichtigt.</p>
<p>§ 4 Abs. 3</p> <p>Da das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet "Industriestrasse" über den Inhalt eines Erschliessungsplans hinausgeht, sind seine räumlichen und inhaltlichen Vorgaben zu begrenzen, oder es ist eine Gestaltungsplan-Pflicht festzusetzen. (Vorbehalt)</p>	<p><i>anpassen lit c Angemessene Reaktion auf die Hochwasserrestgefährdung gemäss kantonalen Gefahrenkarte bei der Erschliessung und Bebauung des Gebietes ergänzen,</i></p>	<p>§ 4 Abs. 3 lit. c BNO</p> <p>«³ Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Industriestrasse“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <p>b) <i>[...];</i></p> <p>c) <i>Angemessene Reaktion auf die Hochwasserrestgefährdung gemäss kantonalen Gefahrenkarte bei der Erschliessung des Gebietes.»</i></p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 4 Abs. 3 lit. b</p> <p>In Lit. b, der sich auf die "Arbeits- und Mischzone" bezieht, ist klarzustellen, dass es sich um die Wohn- und Arbeitszone 3 A handelt. (Vorbehalt)</p> <p>Die Vorgaben zur Ausrichtung der Wohnräume sind zu streichen. Die Vorgabe zur Ausrichtung der emittierenden Betriebsbereiche kann beibehalten werden, ist aber dahingehend zu relativieren, als dass diese Ausrichtung technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sein muss (Vorbehalt)</p>	<p>bzw. neu formuliert: → Gemeinde</p> <p>a) <i>Besondere Rücksicht auf die Belange des Lärmschutzes bei der Bebauung, Lärm emittierende Betriebsbereiche sind von der Wohnzone abgewandt zu erstellen, emittierenden Betriebsbereiche kann beibehalten werden, ist aber dahingehend zu relativieren, als dass diese Ausrichtung technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</i></p>	<p>§ 4 Abs. 3 lit. b BNO «³ Für das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet „Industriestrasse“ gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <p>a) [...]; b) <i>Besondere Rücksicht auf die Belange des Lärmschutzes, Lärm emittierende Betriebsbereiche sind von der Wohnzone abgewandt zu erstellen, emittierenden Betriebsbereiche kann beibehalten werden, ist aber dahingehend zu relativieren, als dass diese Ausrichtung technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist;</i> c) [...]» Angepasst Vorbehalte berücksichtigt.</p>
<p>§ 4</p> <p>Es wird empfohlen, § 4 BNO wie folgt zu ergänzen: «Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen. Der Gemeinderat kann qualitätsfördernde Verfahren (zum Beispiel Varianzverfahren) verlangen.»</p>	<p>Ergänzen → Gemeinde «Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen. Der Gemeinderat kann qualitätsfördernde Verfahren (zum Beispiel Varianzverfahren) verlangen.»</p>	<p>§ 4 Abs. 2 BNO «² Für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen gelten die nachfolgenden allgemeinen Vorgaben:</p> <p>e) [...] f) <i>Bei der Erstellung eines Gestaltungsplans durch Private sind die ortsspezifischen Rahmenbedingungen bezüglich Ablauf und Inhalte vorgängig mit der Gemeinde abzusprechen.</i> g) <i>Der Gemeinderat kann qualitätsfördernde Verfahren (zum Beispiel Varianzverfahren, begleitetes Verfahren, Testplanung) verlangen.</i> h) [...]» Angepasst Vorbehalte berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 4 Abs. 4 lit d</p> <p>Falls in § 4 Abs. 4 lit. d BNO nicht die Zulässigkeit, sondern eine Pflicht verankert werden soll, ist eine andere Formulierung zu wählen (Hinweis)</p>	<p>Präzisieren:</p> <p>d) Realisierung des Anteils von 20% familiengerechter Wohneinheiten (mindestens 5 Zimmer pro Wohneinheit) ist in Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern zu- lässig → Gemeinde?</p>	<p>§ 4 Abs. 4 lit. d BNO «⁴ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Stengelbacherstrasse“ gelten neben denen in Absatz 2 genannten Vorgaben die nachfolgenden Zielvorgaben:</p> <p>c) [...]</p> <p>d) Realisierung des Anteils von 20% familiengerechter Wohneinheiten (mindestens 5 Zimmer pro Wohneinheit) in Mehrfamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern.</p> <p>e) [...]»</p> <p>Angepasst Vorbehalte berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 6 Der Gemeinde wird empfohlen zu prüfen, ob nicht zusätzlich eine Geschosshöhe festgelegt werden sollte. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Der Richtwert "3" für die Anzahl Vollgeschosse ist in der Dorfkerzone ganz wegzulassen oder auf "2" zu reduzieren (Vorbehalt)</p> <p>§ 6 Abs. 3 Es ist unklar, was mit "Nutzflächenanteil" gemeint ist. Es wird empfohlen, eine Formulierung analog des § 15b BauV zu wählen (Hinweis)</p> <p>§ 6 Abs. 5 Erdgeschoss ist kein IVHB-Begriff. Das Erdgeschoss ist daher als erstes Vollgeschoss zu bezeichnen (Vorbehalt)</p>	<p><i>Nein, Verzicht auf Festlegung einer Geschosshöhe, Regel der Baukunst ergibt aufgrund Dämmung, Belüftung und Lärmschutz laufend neue Dimensionen für die Deckenstärken. Risiko einer überhohen Geschosshöhe minimiert aufgrund differenzierter Festlegung Schrädach und Attika Höhen.</i></p> <p>Festhalten an Richtwert «3» (benötigt genügende Begründung) oder <i>Richtwert durch (-) ersetzen</i> → Gemeinderat legt fest von Fall zu Fall. → Gemeinde / Kanton</p> <p>Anpassen; <i>In der Wohn- und Arbeitszone WA3 A sowie WA3 B ist bei einem Anteil der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten von mindestens 60 % eine Überbauungsziffer von bis zu 0.55 zulässig.</i></p> <p>ersetzen (ganz BNO) <i>1. Vollgeschoss statt Erdgeschoss</i></p>	<p>Hinweis geprüft aber nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Symbol sollte geändert werden, - der Gemeinderat entscheidet von Fall zu Fall im Rahmen der Einordnung. Es gelten die Richtwerte der Höhenmasse. Vorbehalt bereinigt.</p> <p>§ 6 Abs. 3 BNO «³ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 A sowie WA3 B ist bei einem Anteil der anrechenbaren Geschossflächen für Arbeiten von mindestens 60 % eine Überbauungsziffer von bis zu 0.55 zulässig.» Hinweis berücksichtigt.</p> <p>§ 6 Abs. 5 BNO «⁵ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen D und WA3 dürfen gewerblich genutzte <i>1. Vollgeschosse</i> eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.»</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 7</p> <p>Da im Dorfkernzone für Bauten und Anlagen, die von der Baubewilligungspflicht (BauV) ausgenommen sind, keine Baubewilligungspflicht vorgesehen ist, wird empfohlen zu prüfen, ob es sinnvoll ist, für bestimmte Bauten und Anlagen eine Baubewilligung einzuholen. (Hinweis)</p> <p>Es ist empfehlenswert, eine Regelung zu erarbeiten, die die Richtmasse für Neu- bzw. Ersatzbauten in der Dorfkernzone festlegt (§ 7 Abs. 7 BNO).</p>	<p><i>ergänzen. Vorschlag für Erweiterung Baubewilligungspflicht.</i></p> <p><i>× Dach- und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</i></p>	<p>§ 7 Abs. 4 BNO «⁴ <i>Dach- und Fassadenrenovationen sind bewilligungspflichtig.</i>»</p> <p>Angepasst Hinweis berücksichtigt.</p>
<p>§ 7 Abs. 2</p> <p>Der Absatz ist wie nachfolgend zu ergänzen (Vorbehalt):</p> <p>«Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</p> <p>Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.»</p>	<p><i>Vorschlag Abs. 3 ergänzen mit: «Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften von Ersatz und Neu-, An- und Umbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 15e BauV und § 49 BNO aufgeführten Kriterien.*</i></p> <p><i>ergänzen wie vorgeschlagen</i></p> <p><i>«Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.»</i></p>	<p>§ 7 Abs. 3 BNO «² <i>Der Gemeinderat kann mittels Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.</i></p> <p><i>Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.</i></p> <p>³ <i>Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern der Schutzzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Unter den gleichen Bedingungen kann der Gemeinderat Ergänzungsbauten bewilligen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften von Ersatz und Neu-, An- und Umbauten orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 15e BauV und § 49 BNO aufgeführten Kriterien.»</i></p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 7 Abs. 5</p> <p>Der Begriff "Nebenbauten" ist durch die Begriffe des IVHB zu ersetzen (z. B. kleine Klein- und/oder Anbauten). (Vorbehalt)</p>	<p>Begriff in § 7 Abs. 5 ersetzen (ganze BNO prüfen) Vorschlag: <i>5 Die Neigung der Dächer hat mindestens 30° zu betragen, Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Kleinbauten sowie auf eingeschossigen Bauten wie bspw. Garagen gestattet.</i> → Gemeinde, so i.o.?</p>	<p>§ 7 Abs. 5 BNO «⁵ Die Neigung der Dächer hat mindestens 30° zu betragen, Flachdächer sind nur auf eingeschossigen An- und Kleinbauten sowie auf eingeschossigen Bauten wie bspw. Garagen gestattet.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 7 Abs. 7</p> <p>Analog zu § 7 Abs. 3 BNO für Um- und Erweiterungsbauten sind für Neubauten gestalterische Vorgaben zu ergänzen und in der Folge § 7 Abs. 7 BNO zu streichen (Vorbehalt)</p>	<p>→ Gemeinde, so i.o.?</p> <p>§ 7 Abs. 7 streichen / § 7 Abs. 3 wurde ergänzt.</p>	<p>Streichen</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 7 Abs. 9</p> <p>In § 51 Abs. 3 BNO ist festzuhalten, dass mit jedem Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen ist (analog zu § 51 Abs. 3 BauV). (Vorbehalt)</p>	<p>→ Gemeinde, so i.o.?</p> <p>§ 7. Abs. 9 ergänzt mit Hinweis auf § 51 Abs. 3 BNO</p>	<p>§ 7 Abs. 9 BNO «⁹ Es ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. gemäss § 51 Abs. 3 BNO einzureichen.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 7 Abs. 10</p> <p>Es ist zu beachten, dass es kein Anspruch auf ein Mitwirken der kantonalen Fachstellen im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens besteht. (Vorbehalt)</p>	<p>Angepasst: „Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens die kantonalen Fachstellen bei Bedarf Fachleute bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.“</p>	<p>§ 7 Abs. 10 BNO «¹⁰ Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht insbesondere bei geplanten substanziellen Baueingriffen vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens bei Bedarf Fachleute bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. »</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 8 Abs. 2</p> <p>Es ist zu klären, ob Terrassenhäuser nur in der Wohnzone 2A zulässig sind oder ob sie in allen Zonen zugelassen werden können. (W2B, W3, WA3 A/B) (Vorbehalt)</p>	<p>→ Gemeinde, was war die Absicht. Gemäss unserem Verständnis sind Terrassenhäuser in allen Zonen zulässig, nur in der W2A ist der genannte Nachweis zu erbringen → Klären mit Kanton</p>	<p>§ 8 Abs. 2 BNO «² Die Wohnzone W2 A ist für Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis vier Wohneinheiten bestimmt. Terrassenhäuser sind nicht zulässig. »</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 9 Abs. 3</p> <p>Es geht darum, den Widerspruch zwischen der REL (Stärkung des Dorfkerns) und der Zulassung von Verkaufsnutzungen in den Gebieten "Strengelbachstrasse", "Mülimatt" und "Pfrundmatt" zu begründen oder anzupassen. (siehe auch § 10 Abs. 5 und 6 BNO sowie Ziffer 3.2) (Vorbehalt)</p>	<p>→ Gemeinde diskutieren; Vorschlag wie Erwägungen vgl. <u>3.2, Seite 2: Strengelbacherstrasse</u>: Reduktion auf 2000 m2 Verkaufsfläche; Verkaufsnutzungen von in der Mülimatt. produzierten Gütern; Pfrundmatt ausschliesslich Fabrikläden zulassen analog Mülimatt. → Klären mit Kanton, Region</p>	<p>§ 9 Abs. 3 BNO <i>«³ Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet „Strengelbacherstrasse“ sind Verkaufsgeschäfte bis gesamthaft maximal 2'000 m2 Verkaufsfläche zulässig, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist. Ein Drittel der gesamthaft zulässigen Verkaufsfläche ist dem Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorbehalten.»</i></p> <p>§ 10 Abs. 5 BNO <i>«⁵ Im Gebiet „Mülimatt“ sind Quartierläden für den täglichen Bedarf bis zu einer Nettoladenfläche von maximal 400 m2 zulässig. Im Zusammenhang mit ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben sind Verkaufsläden zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.»</i></p> <p>§ 10 Abs. 6 BNO <i>«⁶ Im Gebiet „Pfrundmatt“ sind Fabrikläden für das gesamte Gebiet bis zu maximal 2000 m2 und Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Produktion zulässig. Reine Lager- oder Logistikbetriebe sind nicht zulässig.»</i></p> <p>Siehe Ergebnisse der Besprechung mit Repla</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 10 Abs. 3</p> <p>Der Absatz mit der Aussage zur Versiegelung von Aussenflächen ist für alle Bauzonen und sollte in § 51 BNO aufgenommen werden. Flachdachbegrünung gemäss § 50 BNO (wichtiger Hinweis)</p>	<p>anpassen: «<i>Die Versiegelung von Aussenflächen ist gemäss § 51BNO auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen vgl. § 50 BNO.</i>»</p>	<p>§ 10 Abs. 3 BNO «³ Die Versiegelung von Aussenflächen ist gemäss § 51 BNO auf ein Minimum zu beschränken. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen vgl. § 50 BNO.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 13 Abs. 1</p> <p>Die Bezeichnung "Spezialzone Schrebergarten" ist im ganzen Dokument (§ 6 Abs. 1 BNO) einheitlich zu verwenden. (wichtiger Hinweis)</p>	<p>einheitliche Bezeichnung wurde vorgenommen.</p>	<p>§ 13 Abs. 1 BNO «¹ Die Spezialzone Schrebergarten ist für den bodenabhängigen und bodenunabhängigen produzierenden privaten Gartenbau und Pflanzgärten bestimmt. »</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 14 Abs. 1</p> <p>Der Verweis auf zulässige Nutzungen ist nicht nötig, da diese bundesrechtlich abschliessend umschrieben sind. (wichtiger Hinweis)</p> <p>Die innere Aufstockung ist in Art. 36 und Art. 37 RPG umgeschrieben. (siehe auch § 16 BNO) (Vorbehalt)</p>	<p>Verweis auf Bundesrecht streichen</p>	<p>Verweis streichen</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 15 Abs. 2</p> <p>Die zuständige kantonale Behörde entscheidet über Bauten in der Landwirtschaftszone (Art. 25 Abs. 2 RPG). Aussage anpassen (Auswirkungen auf § 16 BNO beachten) (Vorbehalt)</p>	<p>Anpassen, obwohl das in vielen auch kürzlich genehmigten BNO's steht und der Gemeinderat Baubewilligungsbehörde ist. → Besprechung Kanton; Vorschlag neu Baubewilligungsbehörden statt Gemeinderat.</p>	<p>§ 15 Abs. 2 BNO <i>«² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat von der Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, mindestens aber 4 m. »</i></p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 16 Abs. 4</p> <p>Den Begriff "Hochbaute" (es ist kein Begriff der IVHB) durch "Gebäude" ersetzen. (Vorbehalt)</p>	<p>Ersetzen «Hochbaute» durch «Gebäude»</p>	<p>§ 16 Abs. 4 BNO <i>«⁴ In der SLW Baumschule (schraffierter Bereich) sind, abgesehen von den notwendigen technischen Einrichtungen und Anlagen für die Bewässerung und das Erstellen von Anbindevorrichtungen gegen Windfall der Containerpflanzen, keine Gebäude sowie weitere Bauten und Anlagen gestattet, welche über das zulässige Mass von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen gemäss § 49 BauV hinausgehen. Mobile Überwinterungstunnels sind Teil der zulässigen Anlagen gemäss § 49 Abs. 1 lit. j BauV. »</i></p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 17 Freizeitzone "Fröschegülle" Ziffer 3.3.4.</p>	<p>→ Formulierung mit Kanton klären, vgl. Ziff. 3.3.4</p>	<p>§ 17 BNO «¹ Die Freizeitzone Fröschegülle dient der Naherholung und Freizeitnutzung, der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerungen der bestehenden nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen sowie namentlich dem Betrieb eines Naturfreundehauses. ² Die Bauvorschriften richten sich nach § 15 BNO. Als Richtwert sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden, sofern der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung. Zur Beurteilung der Einpassung gelten die in § 15e BauV und § 49 BNO aufgeführten Kriterien. ³ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.»</p> <p>Siehe Ergebnisse der Besprechung mit Repla</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 18 § 18 ist zu streichen (Vorbehalt)</p>	<p>§ 18 streichen und alte BNO Bestimmungen in den Übergangsbestimmungen von der Aufhebung ausnehmen.</p>	<p>Streichen Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>Schutzzonen Es wird empfohlen, im Kapitel 3.4 zu den Schutzzonen mittels Untertiteln klar zu unterscheiden, welche Zonen als Grundnutzungszonen ausgestaltet sind und welche als überlagerte Zonen (Hinweis)</p>	<p>Untertitel überlagerte Zonen ergänzt Im Planungsbericht erklären</p>	<p>3.5 Überlagerte Schutzzonen</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 20 Abs. 4</p> <p>Die Bestimmung ist zu streichen. Die Gemeinden sind nicht befugt, bewilligungspflichtige Bauvorhaben für bewilligungsfrei zu erklären. (gilt auch für § 24 Abs. 4 BNO) (Vorbehalt)</p>	<p>Streichen</p>	<p>Streichen, ergänzen</p> <p>§ 20 Abs. 3 BNO</p> <p>«³ <i>Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, Witterungsschutzanlagen, Futterraufen und Tränkeanlagen bis zu einer Aufstelldauer von 6 Monaten sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege sowie Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.»</i></p> <p>Angepasst</p> <p>Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 20 Abs. 6</p> <p>Die Siedlungseier bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben sind symbolhaft umzusetzen (Vorbehalt)</p>	<p>In den Bestimmungen und Bemerkungen wird diese neue kant. Weisung für die Darstellung so vermerkt.</p>	<p>Angepasst</p> <p>Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 21 Abs. 2 Die Bestimmung ist zu streichen (gilt auch für § 35 Abs. 2 BNO) (Vorbehalt)</p>	<p>Streichen von § 21 Abs. 2; Hinweis auf § 35 Abs. 2 BNO ist vermutlich falsch</p>	<p>Streichen Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 21 Um die Siedlungstrennung zu gewährleisten, ist zu klären, ob Absatz 1 hinsichtlich der Freihaltung zu präzisieren ist oder ob Absatz 3 hinsichtlich der Möglichkeiten deutlich weniger weit gefasst ist. (Vorbehalt)</p>	<p>Anpassen, Freihaltebereich statt Schutzzone Vorschlag zulässige Bauten und Anlagen wie Ausnahmen in der Landschaftsschutzzone → Besprechen mit Gemeinde / Kanton</p>	<p>§ 21 BNO <i>Freihaltebereich Siedlungstrennung</i> «¹ Der <i>Freihaltebereich Siedlungstrennung</i> ist der Landwirtschaftszone überlagert und umfasst die im Kulturlandplan festgelegten Flächen. Der <i>Freihaltebereich</i> dient als Instrument zur Umsetzung des <i>Siedlungstrenngürtels</i>. Die Schutzzone bezweckt die Siedlungstrennung zwischen den Gemeinden Zofingen, Strengelbach, Brittnau und Reiden sowie den Ortsteilen Brittnaus. ² Innerhalb der Schutzzone sind Gebäude mit Ausnahme von Bauten und Anlagen gemäss § 20 Abs. 3, 4, 5 und 6 BNO verboten. Der <i>Freihaltebereich</i> dient als Instrument zur Umsetzung des <i>Siedlungstrenngürtels</i>. Die Erstellung von Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Kiesabbau sind im <i>Freihaltebereich</i> zulässig.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 23</p> <p>Eine Bestimmung zur Umsetzung von Abständen ab Dolumsachse für die Gewässerräume bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Baugebiets ist zu erstellen. (Hinweis)</p> <p>Eine Bestimmung für Abstände von offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m ist zu erstellen, da es sich hierbei nicht um eine Umsetzung des Gewässerraums handelt. (Vorbehalt)</p>	<p>Ergänzen, soweit nötig. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Gewässerräume zu vermessen.</p> <p>ergänzen, separater Paragraf: <i>Fliessgewässerzone</i></p> <p><i>¹ Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässer-raumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</i></p> <p><i>² Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</i></p>	<p>§ 23 BNO</p> <p>«¹ <i>Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die im Bauzonen- / Kulturlandplan eingetragene und vermasste Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.</i></p> <p>² [...]»</p> <p>§ neu Fliessgewässerzone</p> <p>«¹ <i>Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.</i></p> <p>² <i>Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 – 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen»</i></p> <p>Angepasst</p> <p>Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 28 Abs. 2</p> <p>Es ist zu klären und zu präzisieren, was mit der Gewährleistung einer angepassten Nutzung historischer Verkehrswege gemeint ist (z.B. mit einer Aufzählung) (Vorbehalt)</p>	<p>präzisieren oder ersten Satz streichen →Kanton</p>	<p>Unklarheit mit Kanton besprechen.</p> <p>§ 28 Abs. 2 BNO</p> <p>«² Eine angepasste zonengemässe Nutzung (Zonenzweck, Aus-nützung, Umgebungsgestaltung udgl.) des Grundstückes ist zu ist bei der Erhaltung der Substanz soweit möglich zu gewährleisten. Der Grundeigentümer hat entsprechend des Schutzziels für den Unterhalt zu sorgen. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Die Fachleute zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) können beratend beigezogen werden.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 31 Abs. 4</p> <p>Die Bestimmung ist zu streichen (Vorbehalt)</p> <p>Es wird empfohlen, die Anwendbarkeit von § 36c BauV in § 31 explizit zu erwähnen (Hinweis): "x § 36c BauV bleibt anwendbar." (z.B. als letzten Absatz der Vorschrift.)</p>	<p>streichen</p> <p>ergänzen, "x § 36c BauV bleibt anwendbar."</p>	<p>§ 31 Abs. 6 BNO</p> <p>«⁶ § 36c BauV bleibt anwendbar.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 35 Abs. 2</p> <p>Der Begriff "Nutzungsbonus" wird in spezifischen Kontexten verwendet, daher ist hier eine Umformulierung vorzunehmen: Bsp. "die zulässige Überbauungsziffer erhöht sich um 0,05". (Vorbehalt)</p>	<p>Begriff Nutzungsbonus streichen, Text ergänzen</p> <p>"die zulässige Überbauungsziffer erhöht sich um 0,05"</p>	<p>§ 35 Abs. 2 BNO</p> <p>«² Bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern erhöht sich die zulässige Überbauungsziffer um 0.05, zusätzlich zur in § 6 BNO festgelegten Überbauungsziffer der jeweiligen Bauzone.»</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 36</p> <p>Der folgende Absatz ist hinzuzufügen: «Es ist eine hochwertige, nutzerfreundliche Freiraumgestaltung sicherzustellen. Die unterirdischen Bauten sind mit der Freiraumgestaltung abzustimmen» (Hinweis)</p>	<p>ergänzen « <i>möglichst mit der Freiraumgestaltung abzustimmen.</i> »</p>	<p>§ 36 Abs. 3 BNO</p> <p>«³ <i>Es ist eine hochwertige, nutzerfreundliche Freiraumgestaltung sicherzustellen. Die unterirdischen Bauten sind möglichst mit der Freiraumgestaltung abzustimmen.</i>»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 36 Abs. 2</p> <p>Für die Zulässigkeit einer Arealüberbauung ist die Minimalfläche (anrechenbare Grundstücksfläche) im Verhältnis zur Landfläche zu berücksichtigen. (Vorbehalt)</p>	<p>anpassen Begriff Landfläche</p>	<p>§ 36 Abs. 1 BNO</p> <p>«¹ <i>Die Arealüberbauung ist zulässig in den Zonen W2B, W3 und WA3 A und B. Die zusammenhängende Minimalfläche der Arealüberbauung (Landfläche) ist wie folgt festgelegt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - W2B: 2'000 m² - W3 und WA3 A, WA3 B: 3'000 m².» <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§§ 39 und 43</p> <p>Die Bestimmungen sind zu streichen und die Titel und Marginalien anzupassen</p>	<p>streichen/anpassen</p>	<p>Angepasst Hinweis berücksichtigt.</p>
<p>§ 43</p> <p>Der folgende Absatz ist hinzuzufügen (Hinweis): «Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der ortsbaulichen Einordnung Ausnahmen bewilligen.»</p>	<p>ergänzen «<i>Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der ortsbaulichen Einordnung Ausnahmen bewilligen.</i>»</p>	<p>§ 43 Abs. 1 BNO</p> <p>«¹ <i>Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufzuweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen). Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der ortsbaulichen Einordnung Ausnahmen bewilligen.</i>»</p> <p>Angepasst Hinweis berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
		<p>§ xx Neu Mobilitätskonzept</p> <p>«¹ Für ein zusammenhängendes Gebiet, in dem mehr als 50 Arbeitsplätze oder eine Wohnsiedlung mit mehr als 9 Wohneinheiten erstellt werden, ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen.</p> <p>² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität der Bewohnenden, Mitarbeitenden, Besucher und Besucherinnen sowie der Kundschaft mit dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr und dem effizienten Einsatz des Autos gefördert wird und umfasst insbesondere:</p> <p><i>Festlegung der verkehrlichen Ziele</i></p> <p><i>Regelungen der maximal zulässigen Parkfeldzahlen für den MIV und der Minimalanforderungen an die Abstellplätze für den Veloverkehr</i></p> <p><i>Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sowie der Nutzung und Angebote im Car Sharing</i></p> <p><i>Der zu treffenden Informations- und Controllingmassnahmen.</i></p> <p>³ Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand zur Überprüfung im Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sowie bei Arealüberbauung.»</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
		<p>§ Neu Betriebs- und Amateurfunkantennen</p> <p>«¹ Draht- und Stabantennen sowie Antennen auf leichten Masten mit ähnlichem Erscheinungsbild wie Fahnenmasten werden im vereinfachten Bewilligungsverfahren behandelt.</p> <p>² Der Unterhalt und / oder der Ersatz einer Antenne durch eine ähnlich grosse Antenne ist nicht bewilligungspflichtig.»</p> <p>Angepasst Vorbehalte berücksichtigt.</p>
<p>§ 50 Abs. 4</p> <p>In der Dorfkerzone ist die Zulässigkeit von Mansarddächern zu verzichten. (Vorbehalt)</p> <p>Mansardendächer (generell) und Tonnendächer (exklusive Dorfkerzone) zuzulassen, ist nicht sachgerecht. Der Absatz ist differenziert abzufassen (Vorbehalt)</p>	<p>→ Gemeinde will keine Mansarden und Tonnendächer, Anpassen</p> <p>→ Gemeinde diskutieren ob man dem Kanton entsprechen will</p>	<p>§ 50 BNO</p> <p>«³ Flachdächer sind soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestattet oder für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, <i>extensiv</i> gemäss Schweizer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) Norm 312 zu begrünen.</p> <p>⁴ Mansardendächer sind In der Dorfkerzone nicht zulässig. Mit Ausnahme der Dorfkerzone sind Tonnendächer in allen Zonen zulässig.»</p> <p>Angepasst Vorbehalte berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 51</p> <p>Der folgende Absatz ist zu ergänzen (Hinweis): «Bepflanzung: Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.</p> <p>Unversiegelte Flächen: Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>Umgebungsplan: Der Umgebungsplan enthält detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung.»</p>	<p>§ 51 ergänzen</p> <p>«Bepflanzung: <i>Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.</i></p> <p><i>Unversiegelte Flächen: Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken.</i></p> <p><i>Umgebungsplan: Der Umgebungsplan enthält detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung.»</i></p>	<p>§ 51 BNO</p> <p>«¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Minimum zu beschränken.</p> <p>² <i>Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen zu verwenden. Invasive Neophyten sind gemäss der schwarzen Liste der schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen nicht gestattet.</i></p> <p>³ <i>Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch auszuweisen. Der Umgebungsplan enthält detaillierte Angaben zu Belagsmaterial, Einfriedung, allfällige Mauern, Bepflanzung und allfällige Beleuchtung. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.»</i></p> <p>Angepasst Hinweis berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ NEU 1</p> <p>Der folgende Absatz ist hinzuzufügen (Hinweis): «"Bezug zum Strassenraum"</p> <p>1 In den Wohn- und Mischzonen sind Gebäude und Freiräume möglichst in Bezug zum Strassenraum zu setzen.</p> <p>2 Haus- und Kellerzugänge sowie Garagenzufahrten sind zusammenzufassen. Deren Freilegung darf im Normalfall höchstens auf der halben Strassenanstosslänge des Grundstücks erfolgen. Mindestens 50 % der Strassenanstosslänge ist als Vorgarten zu begrünen und optisch wirksam zu bepflanzen.</p> <p>3 Grundstückseinfassungen müssen in ortsüblicher Materialisierung und zurückhaltend gestaltet werden. Anlagen und Gestaltungselemente mit Barrierewirkung gegenüber dem Strassenraum sind zu vermeiden.»</p>	<p>→ Gemeinde, Diskutieren,</p> <p>Alternativer sinngemässer Vorschlag:</p> <p>1 Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.</p> <p>2 Bei reinen Wohngebäuden ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Unversiegelte, naturbelassene Flächen können angerechnet werden.</p> <p>3 In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.</p>	<p>§ Neu 1 Umgebungsgestaltung</p> <p>«¹ Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten.</p> <p>² Bei reinen Wohngebäuden ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Unversiegelte, naturbelassene Flächen können angerechnet werden.</p> <p>³ In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.»</p> <p>Angepasst Hinweis berücksichtigt.</p>
<p>§ NEU 2</p> <p>Der folgende Absatz ist hinzuzufügen (Hinweis): «"Versickerung von Regenwasser"</p> <p>Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück versickern zu lassen oder zu Sammeln und Wiederverwenden (zum Beispiel Brauchwasser oder Bewässerung von Pflanzen)»</p>	<p>→ Gemeinde,</p> <p>§ Neu 2 hinzuzufügen «"Versickerung von Regenwasser"</p> <p>Keine Festlegungen</p>	<p>Keine Festlegungen</p> <p>Angepasst Hinweis berücksichtigt.</p>
<p>§ 54 Abs. 1</p> <p>Die Arbeitszone ist mit «A» abzukürzen (Vorbehalt)</p>	<p>anpassen</p>	<p>§ 54 Abs. 1 BNO</p> <p>«¹Die Ablagerung von Material für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann in der Arbeitszone A bewilligt werden.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>§ 58 Abs. 1</p> <p>Die Bemerkung, dass der erhöhte Abgabensatz von 30 % für Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen gelten soll, ist in die BNO zu ergänzen. (Hinweis)</p>	ergänzen	<p>§ 58 Abs. 1 BNO</p> <p>«¹ Der Abgabensatz für Mehrwertabgaben für <i>Einzonungen und gleichgestellte Umzonungen</i> beträgt 30%.»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 60 Abs. 2</p> <p>Der Absatz ist zu streichen (Vorbehalt)</p>	streichen	<p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>
<p>§ 61</p> <p>Die Weilerzonen bleiben vorläufig in Kraft. Die folgenden Bestimmungen sollten nicht aufgehoben werden (Vorbehalt)</p>	streichen	<p>§ 58 Abs. 1 BNO</p> <p>«¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:</p> <p>a) [...]</p> <p>b) der Kulturlandplan, beschlossen von der Gemeindeversammlung am xx. November 2004, genehmigt vom Kanton am xx. mm. 2005 und 23. November 2007, genehmigt vom Kanton am 05. November 2008 1999 <i>inklusive der Teiländerung.</i>»</p> <p>Angepasst Vorbehalt berücksichtigt.</p>

Stellungnahme Kanton	Vorschlag Anpassungen	Beschluss / Antrag Kommission
<p>3.6 Verschiedenes und Formelles</p> <p>Bauzonenplan (Entwurf vom 3. August 2021)</p> <p><i>Zonengrenzen</i></p> <p>Zonengrenzen, die nicht mit Parzellengrenzen oder sonstigen Angaben der amtlichen Vermessung zusammenfallen, sind zu vermessen oder zu georeferenzieren. Vermessungen, die sich auf die Fassaden bestehender Gebäude beziehen (Grundstücke 836, 844 und 1820), sind zu vermeiden. (wichtiger Hinweis)</p> <p><i>Bauzonengrenze</i></p> <p>Die Bauzonengrenze ist im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt darzustellen und im Bauzonenplan verbindlich festzulegen. (wichtiger Hinweis)</p> <p><i>Restgefährdung Hochwasser</i></p> <p>Auf diesen Eintrag kann verzichtet werden (Hinweis)</p> <p>Kulturlandplan</p> <p><i>Strukturierter Waldrand</i></p> <p>Im Kulturlandplan strukturierten Waldrand hinzufügen (§ 25 BNO). (Hinweis)</p>	<p>Kulturlandplan ergänzen</p>	<p>Angepasst</p> <p>Hinweise wurden berücksichtigt.</p>