

Kantonale Vorprüfung, Diskussionsgrundlage und Ergebnisse

Vorbehalt, Wichtiger Hinweis, Hinweis

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.1	Kantonaler Richtplan			
S. 3/4	Siedlungsgebiet	Aussage auf S. 2 des Planungsberichts so nicht korrekt. Im Rahmen des Anpassungspakets Siedlungsgebiet 2015 wurde in der Gemeinde Würenlos total 0.8 ha Siedlungsgebiet, aufgeteilt auf vier Standorte, festgesetzt.	Tatsächlich wurden vier kleinere Flächen dem Siedlungsgebiet zugewiesen (Schliffenen / Nashüttenweg, Haldenweg, Bickguet, Hürdli / Grundstrasse). Einzonungen sind in dieser Revision lediglich im Bickguet vorgesehen, werden an den übrigen Standorten nicht vorgenommen.	➤ Planungsbericht anpassen
3.2	Regionale Abstimmung			
S. 5	Regionaler Sachplan	Die Gestaltung des Siedlungsrandes des Gesamtkonzepts Landschaftsspanne Sulperg-Rüssler" wird zu wenig thematisiert.	Das Gesamtkonzept Zielbild (Dez. 2019) enthält im Flüehügel / um den Bifigweg und entlang der Tägerhardstrasse einen als lineare Struktur bezeichneten "gestalteten Siedlungsrand".	➤ Im Planungsbericht darauf hinweisen
3.3.2	Nutzungsplanung Siedlung - Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)			
S. 6	Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035 [R-I-A]	Aufgezeigtes Fassungsvermögen von rund 7'700 Personen liegt unter dem Planwert der kantonalen Prognose von 8'100 Personen (im Jahr 2035). Der realisierbare Innenentwicklungspfad ist somit ungenügend zu den Richtplanvorgaben. Die Gemeinde sieht zudem im Vergleich zum kantonalen Richtplan eine moderate Bevölkerungsentwicklung auf 7'300 Personen bis 2034 vor. Insofern ist aufzuzeigen, wie mittels hochwertiger Innenentwicklung die notwendige Kapazität erreichen kann.	Die erreichbare Einwohnerdichte lag gemäss eingereichtem Planungsbericht mit 69 E/ha nur knapp unter dem Dichteziel von 70 E/ha. Diese stützte sich auf realistische Zahlen ab und wurde aus Sicht der Gemeinde bewusst "defensiv" geschätzt. Vgl. Fazit im angepassten Planungsbericht (S.73): Einwohnerdichte von 70 E/ha kann erreicht werden. Allein gestützt auf die aktuelle Bautätigkeit stiegen diese etwas an.	➤ Dichteziele können erreicht werden: Zonierung wird im Grundsatz belassen / keine Aufzonungen; aber Ausnutzungsziffer (AZ) in D, WG, W3 auf 0.6 angehoben. In W2 zudem AZ-Bonus von 10% aufgenommen bei zusätzlich realisierten Wohneinheiten.
S. 6	Handlungsprogramm Innenentwicklung	Im Planungsbericht (S. 40 unten) wird die Ausarbeitung eines Handlungsprogramms Innenentwicklung erwähnt. Dieses lag den Unterlagen nicht bei und wird auch bei den zu erarbeitenden Vollzugsinstrumenten nicht erwähnt.	Vgl. Planungsbericht (S. 71 - 77) / 5.2.3: Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad; in Tabelle unter C. <i>Mobilisierung und zeitliche Realisierung der Bauzonenreserven</i> (S. 76). werden die geforderten Massnahmen mit Mobilisierung / zeitlicher Abfolge aufgezeigt.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen: Falls in Zukunft für die Aktualisierung ein separates Dokument erstellt werden soll, ist dieses ohne Weiteres herauslösbar.

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.3	Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)			
S.7	Gewerbegebiete "Tägerhard"	Am Knoten Furttal- / Landstrasse besteht mit der ansässigen Verkaufsnutzung ein beträchtlicher Parkplatzbedarf. Dieser wird heute teilweise mit Parkierungsflächen ausserhalb der Bauzone (z.B. auf / neben Chlosterschürstrasse) abgedeckt. Dies ist unzulässig. Deshalb sind geeignete Massnahmen im laufenden Nutzungsplanverfahren und im Baubewilligungsverfahren zu ergreifen.	Betrifft Handwerkercenter Peterhans / Einzonungsantrag vom 8. August 2022. Gestützt darauf wurden die betrieblichen Bedürfnisse und die raumplanerischen Anforderungen abgewogen. Eine Einzonung bedingt eine Kompensation / Beanspruchung der 0.8 ha Siedlungsgebiet, die noch nicht Bauzonen sind. Notwendigkeit der Parkfelder ist insgesamt zu wenig plausibel dargelegt, bevor eine Optimierung im Arealinnern vorgenommen wird.	➤ Antrag auf Einzonung nicht berücksichtigt (ausschlaggebend ist u.a. auch die Tatsache, dass der Parkplatz nie bewilligt wurde und nicht nachträglich legitimiert wird)
S. 8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Die Reserveflächen von ca. 1.75 ha im Gebiet "Ländli / Bünthen" sind noch zu gross. Für die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard wird der Bedarf der 2.25 ha grossen Reserve im Planungsbericht nicht dargelegt. Die betroffenen Flächen sind deshalb hinsichtlich zukünftiger (evtl. regionaler) Verwendung zu überprüfen. Falls keine klare öffentliche Verwendung geplant ist, muss eine teilweise Auszonung zugunsten des regionalen Siedlungsgebiets-Topfs der Repla Baden Regio geprüft werden.	Reserveflächen für öffentliche Nutzungen müssen auch langfristig vorhanden sein und zusammenhängende Flächen umfassen. Sie müssen über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus gesichert werden, v.a. die 1.75 ha im Gebiet "Ländli / Bünthen". Nicht sinnvoll ist, diese Fläche jetzt auszuzonen, um sie dann u.U. bei einem auftretenden Bedarf plötzlich wieder einzonen zu müssen. Ein (ev. raumplanerisch mögliche) Zuweisung in eine Wohnzone ist aus Sicht der Gemeinde keine Option. In der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard bestehen effektiv nur noch 1.5 ha Reserve, die für einen weiteren Fussballplatz vorgesehen ist.	➤ Nicht berücksichtigen, vgl. Erwägungen; Planungsbericht ergänzen ➤ Vorhandene überbaut geltende Zonen ÖB im Gebiet "Ländli / Bünthen" werden genutzt; sie weisen im Planungsbericht ausgewiesenes Potenzial auf, vorgesehen ist eine (spätere) Umzonung von Land der Kirchgemeinde, auch (Wies)Land hinter Tennisplatz wird genutzt. Die Reserve Zentrumswiese ist für ein Alterszentrum vorgesehen, für das bereits ein Baugesuch eingereicht wurde. Nach Realisierung aller geplanten Nutzungen verbleiben insgesamt nur rund 1.7 ha Reserve der Zone ÖB.
S. 8	Schwimmbad Wiemel	Hat gemäss Planungsbericht eine überkommunale Bedeutung . Im REL und dem Planungsbericht fehlen dazu jedoch Ausführungen. Bedeutung und allenfalls Planungsbedarf thematisieren.	Aufgrund des Einzugsgebietes, der Besucherzahlen, des 50 m Schwimmbeckens von grosser Bedeutung.	➤ Planungsbericht ergänzen
3.3.4	Bauzonenabgrenzung im Einzelnen			
S. 8	Wichtigste Umzonungen (Umzonung Nr. 7.5)	Dadurch wird zwar der heutigen Bebauungstypologie Rechnung getragen. Dies trägt aber nicht massgebend zur Einwohnerdichteentwicklung bei.	Hinweis ist grundsätzlich richtig, die Umzonung dient primär der Anpassung an den Bestand.	➤ Nicht berücksichtigen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 9	(Umzonung Nr. 2.2)	Aufgrund der unmittelbaren Lage am Bahnhof und der heterogenen Bebauung besteht für zumindest einen Teilbereich des Quartiers Flüe ein Potenzial für ein Handlungsgebiet (z.B. Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht) und somit wäre das ein wichtiger Beitrag zum Fassungsvermögen. Noch prüfen.	Der Hinweis der heterogenen Bebauung ist nur teilweise richtig. In einzelnen Schildern bestehen ensembleartige Überbauungen. Die weitgehend gute Durchgrünung und die erheblichen Lärmimmissionen (Güterverkehr der Bahn) sprechen gegen eine Aufzonung. Die Ausnutzungsziffer der W2 lässt angemessene Entwicklungen zu.	➤ Nicht berücksichtigen: In diesem Quartier soll bewusst die Durchgrünung beibehalten und insgesamt ein Beitrag zum klimaangepassten Bauen geleistet werden, wie auf S. 17 der kantonalen Stellungnahme gefordert wird.
S. 9	(Umzonung Nr. 5)	Die Spezialzone "Flüehügel" wird in eine Wohnzone 2 abgezont. Dies ist beachtlich, da dort gestützt auf den Gestaltungsplan "Flüehügel" bis zu 5-geschossige Bauten stehen. Eine solche raumplanerische Massnahme muss jedenfalls verhältnismässig sein. Zudem besteht die Gefahr, dass Entschädigungsfolgen aus materieller Enteignung einhergehen können. Dies ist insgesamt zu überprüfen. Die umfassende Interessenabwägung dazu liegt noch nicht bei.	Die Überbauung ist das Ergebnis einer Teilzonenplanänderung 2006 und eines Gestaltungsplanes. Das so entstandene bauliche Volumen sprengt den Massstab im Quartier in erheblicher Weise. Die Volumen stehen den gesetzten qualitativen Zielen diametral entgegen. Aufgrund des Bestandsschutzes können keine Entschädigungen gefordert werden. § 15 Abs. 7 BNO legitimiert bzw. begrenzt die baulichen Möglichkeiten aller Art auf die bestehenden Volumen.	➤ Nicht berücksichtigen / beibehalten der Umzonung
S. 9	Arrondierungen / Einzonung Schutzzone "Bickguet"	Die Schutzzone "Bickguet" soll erweitert werden. Die Einzonung E3 ist noch nicht hinreichend begründet. Im Planungsbericht (siehe S. 59) wird ausgeführt, dass die Gebäude von den Besitzern teilweise für Rebgut genutzt werden. Unklar, ob heutige bzw. geplante Nutzung der einzuzonenden Fläche mit Gebäude bestimmungsgemäss nutzbar ist und ob sie nachträglich zonenwidrig wurde.	Zwischenzeitlich hat die Nachfolgeneration (3 Familien) den Weinbaubetrieb übernommen. In einer Gesamtstudie wurden 5 Varianten einer Erweiterung der Schutzzone skizziert und daraus unter Abwägung verschiedener Kriterien die Variante A1 aufgenommen. In Abwägung der raumplanerischen, landschaftlichen und denkmalpflegerischen Aspekte soll eine kompakte Zone ausgeschieden werden	➤ Beanspruchung der im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschiedenen Fläche, Erweiterung der Schutzzone SZBG und Ergänzung von § 21 Abs. 3 BNO; nähere Erläuterungen im Planungsbericht.
S. 9	Spezialzone Bickguet (SZBG)	Alternativ kann für diese Erweiterung eine Einzonung der 0,3 ha Siedlungsgebiet geprüft werden. (Rahmenbedingungen für Einzonungen gemäss Richtplankapitel S 1.2)		
S. 9	Grün- und Uferzone (GUZ)	Die Grün- und Uferzone GUZ dient der Grundzonierung im Gewässerraum des Furtbachs. Im Bereich der Bachstrasse wird eine Spezialbestimmung für die bestehende Erschliessung benötigt.	Feststellung ist korrekt.	➤ Kenntnisnahme
S. 10	Mehrwertabgabe (MWA)	Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ist noch zu erstellen und einzureichen.	Wird mit abschliessender Vorprüfung eingereicht.	➤ Liste erstellen und einreichen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.5	Siedlungsqualität			
S. 11	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Für die in § 5 Abs. 4 BNO bezeichneten Bereiche A, B und C kann von einem Gestaltungsplan abgesehen werden, wenn eine bessere Gesamtlösung anderweitig gesichert ist. Frage, wie man zu einem fachlichen Entscheid kommt, um die geforderten Qualitäten zu sichern. Zur Beurteilung sind entsprechend ausgewiesene Fachpersonen zu verpflichten (Experten Ortsbau, Architektur, Freiraum).	Dies liegt in der Kompetenz des Gemeinderates, entsprechende Fachpersonen zu verpflichten. In der Baukommission, der Ortsbildschutzkommission und der Planungskommission sind Fachleute vertreten, die eine fachliche Beurteilung vornehmen können. Zudem kann der Gemeinderat bei Bedarf externe Fachleute beiziehen.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
S. 11	Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz"	Dieser rechtskräftige Gestaltungsplan soll nicht ersatzlos aufgehoben werden. Inhalte werden teilweise in der allgemeinen Nutzungsplanung verankert (Bezeichnung Substanzschutzobjekte, generelle Einpassungsvorschriften). Unklar, ob der Sondernutzungsplan parallel zur Gesamtrevision revidiert wird und wie die Inhalte konkret überarbeitet werden. Dies erschwert vorliegende Vorprüfung in einem wichtigen Sachbereich (Dorfkern).	Der Gestaltungsplan soll revidiert werden. Die stufengerechte Konzeption sieht vor, die generellen zonenrechtlichen Bestimmungen und die Gebäude mit Substanzschutz in der Nutzungsplanung zu regeln, die ortsspezifischen Qualitäten im zu revidierenden Gestaltungsplan.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
S. 12	Ortsbildentwicklung - Spezialzone Kloster Fahr	Ob die Erhöhung des Störungsgrads bei Nutzungen von nicht störend auf mässig störend ortsbauliche Auswirkungen zeitigt, kann nicht abgeschätzt werden (§ 19 Abs. 2 BNO). Begründung im Planungsbericht fehlt.	Diverse zugelassene Nutzungen stehen im Widerspruch zur Definition von nicht störendem Gewerbe. Zudem gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Im Übrigen sind die Zonenbestimmungen so restriktiv, dass sich mässig störende Nutzungen ebenso einpassen müssen.	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
S. 12	Ortsbildentwicklung - Baugruppen B1.1. und B1.2	An der Ecke Schul- / Landstrasse besteht bei der Reihenhauserüberbauung noch Klärungsbedarf. Es handelt sich hierbei weder gemäss ISOS um einen historischen Ortsbildteil noch ist die Siedlung in den ortsbaulichen Untersuchungen als ortsbildprägend bezeichnet. Eine Zuordnung zur Zone ÜD würde der Logik des Zonenregimes entsprechen.	Für die herkömmliche Reiheneinfamilienhäuser (Schulstrasse 1 - 35) ist die Dorfzone tatsächlich fachlich nicht zwingend gerechtfertigt. Eine Zuweisung in die Dorfrandzone würde der Situation besser entsprechen. Allerdings entsteht so ein "Flickenteppich".	➤ In Abwägung der Argumente Beibehaltung der Dorfzone

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 12	Ortsbildentwicklung - Bauvorschriften Dorfzone D	<p>Noch keine ausreichende, stufengerechte Umsetzung für Erhalt des historisch wertvollen Ortsbildteils.</p> <p>Der Massstab für die Dorfzonenvorschriften ist am darin enthaltenen, historisch wertvollsten Teil (Baugruppe B 1.2 "Dorfteil am Bach") auszurichten. Der Zonenzweck ist zumindest dort auf den Erhalt des historisch wertvollen Ortskerns (§ 12 Abs. 1 BNO) zu beschränken. Hinweis, dass auch andere raumplanerische Massnahmen ergriffen werden könnten. Z.B. könnte der Perimeter der Baugruppe B 1.2 mit einer Zonenüberlagerung erhöhten Anforderungen unterstellt werden.</p>	<p>Gemäss ISOS weist die Baugruppe B 1.2 das Erhaltungsziel A auf, das Gebiet Dorf hingegen nur das Erhaltungsziel C. Den Zweck allein auf die Erhaltung zu beschränken und nicht auch auf eine sorgfältige Entwicklung, ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich müssen in allen Bereichen der Dorfzone erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Wo sich bessere Qualitäten finden, kann die Anwendung auch restriktiver sein.</p>	<p>➤ Generelles Abbruchverbot auf verbleibende Objekte mit Erhaltungsziel A beschränken; hingegen wurden Liegenschaften Dorfstrasse 35 - 47 stark verändert; entsprechen nicht mehr dem Erhaltungsziel A, somit bleiben noch die Gebäude an der Mühlegasse mit überdurchschnittlichen Qualitäten; § 12 Abs. 5 BNO entsprechend ergänzen</p>
S. 12		<p>Der Abbruch von Bestandsbauten gemäss § 12 Abs. 4 BNO im Kernperimeter des ISOS widerspricht im Grundsatz dem entsprechenden Erhaltungsziel A. Eine konkrete Interessensabwägung liegt nicht vor. Es ist ein grundsätzliches Abbruchverbot einzuführen und die Zonenbestimmung ist entsprechend zu präzisieren.</p>	<p>Ergänzung eines generellen Abbruchverbots in der BNO wäre möglich, macht allerdings v.a. für die Bauten an der Mühlegasse Sinn. Im Übrigen wurde eine stattliche Anzahl an Gebäuden mit Substanzschutz ausgeschieden mit strengem Schutz.</p>	<p>➤ Fazit: Generelles Abbruchverbot auf verbleibende Objekte an der Mühlegasse mit Erhaltungsziel A in § 12 Abs. 5 BNO</p>
S. 12 / 13		<p>Ausnahmen vom Abbruchverbot können nur unter gewissen Bedingungen und gestützt auf eine Expertise einer ausgewiesenen Fachperson durch den Gemeinderat bewilligt werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass ein bewilligungsfähiges Projekt, das sich besonders gut in die ortsbauliche Situation einfügen kann, vor einer Abbruchbewilligung vorzuliegen hat und sowohl rechtlich als auch finanziell gesichert ist.</p> <p>Bereits unter § 42 BauG wird eine gute Einordnung von Bauten und Anlagen in die Umgebung eingefordert. Dabei handelt es sich um eine generelle Klausel, die für alle Bauzonen gleichermassen gilt. Aufgrund des gemäss ISOS regional bedeutenden Ortsbilds und des für die Baugruppe 1.2 definierten Erhaltungsziels A ist die Festlegung einer erhöhten Einpassung ins Ortsbild angezeigt.</p>	<p>Falls ein Abbruchverbot aufgenommen wird, muss auch die Möglichkeit bestehen, in begründeten Ausnahmefällen gestützt auf eine fachliche Beurteilung einen Abbruch zugestehen zu können.</p> <p>Eine Bestimmung, dass Abbrüche von für das Ortsbild wichtigen Bauten nur beim Vorliegen von bewilligungsfähigen Ersatzbauten bewilligt werden können, macht Sinn.</p> <p>Die Dorfzonenbestimmung mit dem Zweck der Erhaltung und der sorgfältigen Entwicklung sowie der Vorgabe der sorgfältigen Gestaltung geht in die gleiche Richtung.</p>	<p>➤ Neuer § 12 Abs. 5 BNO einfügen</p> <p>➤ § 12 Abs. 3 BNO anpassen; besonders gute Einpassung verlangen</p>

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 13		Nicht zuletzt spielt der geplante Verzicht eines grossen Grenzabstands eine Rolle wie auch die Möglichkeit in der Dorfzone von den Grundmassen abzuweichen. Die situationsgerechte Anordnung soll sich aus den ortsbaulichen Kriterien ergeben. Dafür sind erhöhte Anforderungen unabdingbar. Es ist daher allgemein und im Speziellen (vgl. § 12 Abs. 3, 5 und 8 BNO) eine besonders gute Einpassung ins Ortsbild einzufordern. Mögliche Inhalte der Formulierung: Material- und Farbkonzept sowie Umgebungsplan einzureichen	Die Formulierung <i>besonders gut</i> ist mit <i>sorgfältig</i> gleichzusetzen. § 12 Abs. 3 und Abs. 5 fordern bereits eine sorgfältige Entwicklung, kann aber angepasst werden. Kann als Auflage in der Bewilligung definiert werden.	➤ § 12 BNO im Sinne der Erwägungen anpassen
S. 13	Beratender Gestaltungsbeirat	Prüfen, ob eine Pflicht zum Beizug eines beratenden Gestaltungsbeirats eingeführt werden kann. Nicht nur für eine Erstberatung (gemäss § 67 Abs. 1 BNO), sondern auch für die Beurteilung und Begleitung von ortsbaulich wichtigen Planungen von Bauvorhaben in der Dorfzone.	Mit der Baukommission / Ortsbildschutzkommission sind bereits Gremien mit entsprechenden Fachpersonen vorhanden. Dies hat sich in der Praxis bewährt. Durch eine Gestaltungsbeirat-Pflicht würden höhere Kosten entstehen, das Ergebnis der Beratung wäre nicht zwingend besser.	➤ Beantwortung gemäss Erwägungen, keinen zusätzlichen Gestaltungsbeirat einsetzen
S. 13	Abgrabungsvorschriften	Die Abgrabungsvorschriften gemäss § 49 BNO sind auf die Vereinbarkeit mit dem Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbilds im Perimeter der Baugruppe B 1.2 zu überprüfen (Stichwort: keine Ausnahme von der Drittels Regelung).	Eine solche Ausnahme kann speziell auch in diesen Bereichen der Dorfzone Sinn machen, um z.B. durchlaufende Geschosskoten, First- und Trauflinien zu ermöglichen.	➤ Belassen
S. 13	Dachgestaltung in der Dorfzone	Die Vorschriften, insbesondere für den "Dorfteil am Bach", sind zu wenig spezifisch formuliert. Präzisierung empfohlen im Hinblick auf eine Schärfung des Charakters der Dächer beziehungsweise Dachlandschaft im " Dorfteil am Bach ". Bei Umgestaltungen oder Neugestaltungen von Dächern ist i.d.R. eine authentische Materialisierung, Farb- und Detailgestaltung von zentraler Bedeutung, um eine gute Einordnung in die Dachlandschaft zu erreichen. Dabei sind herkömmliche Bauweisen und traditionelle Tonziegeleindeckungen zu berücksichtigen.	Der im kantonalen Hinweis beschriebene Massstab ist grundsätzlich in der gesamten Dorfzone anzuwenden. Gemäss § 12 Abs. 3 BNO <i>haben sich Materialien und Farbgebung dem Dorfbild unterzuordnen</i> .	➤ Belassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 13	Ortsbildentwicklung - Umgebungszone I, IV und VI, Erhaltungsziel "a"	Interessenabwägung (Planungsbericht, Kapitel 4.1.4) noch nicht ganz plausibel bzw. lückenhaft: Erläuterungen zu den noch unüberbauten Flächen in der Umgebungszone VI fehlen (verschiedene GP-Gebiete, einzelne Parzellen in W2 mit Möglichkeit Arealüberbauung). Die Flächen im GP "Gatterächer Ost" sowie einzelne wenige Parzellen der W2 liegen in der Umgebungszone U-Zo VI. Sie sind als letzte noch unüberbaute beziehungsweise wenig bebaute Flächen in unmittelbarer Umgebung zum Dorfkern für die äussere Wahrnehmung des historischen Ortsbilds von Bedeutung.	Umgebungszone I steht zwar im Titel, wird aber nicht thematisiert? Die Umgebungszone VI ist mit Ausnahme des Areals Gatterächer Ost, wofür ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht, nicht mehr als solche wahrnehmbar.	➤ Planungsbericht kann noch diesbezüglich ergänzt werden
S. 13	Ortsbildentwicklung - Umgebungszone I, IV und VI, Erhaltungsziel "a"	Die heute noch unüberbaute Zentrumswiese (Umgebungszone U-Zo IV) spielt als strukturbildendes Ortsbildelement eine wesentliche Rolle für die Lesbarkeit der Siedlung und ist auch im Zusammenhang mit dem inneren Ortsbild als auch dem räumlichen Bezug zu den Baugruppen B 1.1. und B 1.2 von herausragender Bedeutung.	Mit dem geplanten Alterszentrum erfolgt auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens eine detaillierte Auseinandersetzung zwischen den Zielen des ISOS und den Nutzungsabsichten. Diesbezügliche Überlegungen können in den Planungsbericht aufgenommen werden.	➤ Planungsbericht kann noch diesbezüglich ergänzt werden
S. 13 / 14		Die Interessensabwägung ist im Sinne der Erwägungen zu ergänzen. Es wird auf eine angemessene Interessenwahrung im Zusammenhang mit der Zentrumswiese hingewiesen. Die Interessen, die zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele führen, sind in Verbindung mit den Erhaltungszielen zu erläutern (u.a. Abwägung, Gewichtung). Es ist darzulegen, wie bei der Planung "Alterszentrum" Qualitäten gesichert werden, die im Zusammenhang mit den Erhaltungszielen der entsprechenden Umgebungszone (U-Zo IV) stehen.		➤ Planungsbericht kann noch diesbezüglich ergänzt werden; in der Zone ÖB Zentrumswiese wird im Sinne der Erhaltungsziele des ISOS eine Grünflächenziffer von 0.4 festgelegt
S. 14		Für die beiden Gestaltungsplangebiete " Im Grund " und " Buechzelgli- / Landstrasse ", deren Flächen ebenfalls bzw. teilweise in der Umgebungszone U-Zo VI liegen, ist im Planungsbericht auf die Auseinandersetzung mit dem ISOS einzutreten.		➤ Planungsbericht kann noch diesbezüglich ergänzt werden

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 14		Die Wohnzone W2 grenzt im Norden teilweise an die Dorfzone an. Einige Parzellen liegen gemäss ISOS im Perimeter der Umgebungszone U-Zo VI mit Erhaltungsziel "a". Es ist nachvollziehbar darzulegen, wie die Erhaltungsziele für die Parzellen in der W2 trotz der Möglichkeit einer Arealüberbauung (erhöhtes Nutzungsmass, zusätzliches Geschoss) berücksichtigt sind bzw. welche Interessen gegenüberstehen und wie sie gewichtet werden.	Arealüberbauungen bezwecken eine gesamthaft bessere Lösung als in der Regelbauweise. Neben der an sich möglichen hohen baulichen Dichte wurde eine Grünflächenziffer eingeführt. Im Rahmen der Arealüberbauung ist kein zusätzliches Geschoss möglich.	➤ Planungsbericht kann noch diesbezüglich ergänzt werden
S. 14	Ortsbildentwicklung - Gewerbegebiet "Grosszelg" (Areal Bahnhof Süd)	Das Bahnhofsgebiet ist eine wichtige Visitenkarte und entsprechend von grossem öffentlichem Interesse. Deshalb ist es notwendig, dass das Vorhaben dieser ortsbaulich repräsentativen Situation gerecht wird.		➤ Kenntnisnahme
		Das Gewerbegebiet wurde gemäss REL zu einem Entwicklungsschwerpunkt erklärt, der sich weitgehend auf Arbeitsnutzungen konzentrieren. Das Verkehrsaufkommen soll sich im Rahmen herkömmlicher Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bewegen. Die Aussen- und Freiräume sind v.a. um den Bahnhof aufzuwerten. Diese Zuordnung ist im kommunalen Kontext folgerichtig und der Standort wird seiner grossen Bedeutung gerecht. Die entsprechenden Regelungen sind in der BNO bereits festgelegt. Weiter wurden im vorgenannten Erschliessungsplan "Bahnhof-Land" qualitative Festlegungen grundeigentümergebunden umgesetzt. Dies gilt es zu Gunsten eines attraktiven Bahnhofareals konsequent in den nachgelagerten Planungsverfahren zu gewährleisten.	Ist primär Gegenstand von nachgelagerten Baubewilligungsverfahren	➤ Kenntnisnahme ➤ Kenntnisnahme
S. 15	Aufzonungen / Umzonungen / Einzonung	Weshalb im nördlichen Umfeld des Bahnhofgebiets keine Aufzonung in die Wohnzone 2 (Flüe) möglich ist, kann nicht nachvollzogen werden.	In der Abwägung verschiedener Aspekte wie gute OeV-Anbindung, zentrale Lage, gute Durchgrünung, Einsehbarkeit, Lärm wurde entschieden, eine W2 auszuscheiden (in der bei Ausscheidung der Nutzungsmöglichkeiten beträchtliche Dichten möglich sind)	➤ Belassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		Bei der Kernzone mit den deutlich höheren möglichen Nutzungsmassen bestehen noch Bedenken bezüglich der Auswirkungen auf die vorhanden älteren Baustrukturen.	Die deutlich höheren Nutzungsmasse (v.a. bzgl. Ausnutzung) stehen primär in Zusammenhang mit den gewünschten publikumsorientierten Nutzungen.	➤ Beantwortung gemäss Erwägungen
	Schutzzone Bickguet	Die Ausdehnung der Schutzzone Bickguet und die ev. damit einhergehende Ausweitung der Rahmenbedingungen baulicher Massnahmen an Gebäuden sowie Freiräumen ist aus ortsbaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Dazu fehlen konkrete Aussagen zu den Bauten (Scheune, Wohnhaus) auch in Zusammenhang mit dem Ensemble. Die Scheune und das Wohnhaus liegen heute in der Landwirtschaftszone und können im Rahmen des Bundesrechts bereits umgebaut werden.	Allerdings wäre keine zonenkonforme Nutzung möglich.	➤ vgl. Erwägungen / Fazit in 3.3.4 ➤ Kenntnisnahme
S. 15	Bahnhofgebiet	Die Zonenvorschriften der Gewerbezone GE werden neu bzgl. Gestaltung der Bauten ergänzt. Sie erreichen aber die qualitativen Anforderungen zur Einpassung gemäss § 42 BauG , geschweige denn die erhöhten qualitativen Anforderungen gemäss ERP . Ferner ist keine konkrete Grundlage vorhanden, um Auflagen formulieren zu können. Aus ortsbaulicher Sicht sind diese neuen Regelungen in § 16 Abs. 5 BNO somit nicht ausreichend. Im Planungsbericht ist weiter darzulegen, wie der definierte Nutzungsfächer in Bezug zur Nutzungslandschaft im Dorfzentrum in der Kernzone K steht.	In § 16 Abs. 5 BNO wird das landschaftliche Umfeld mit der Lage am Siedlungsrand erwähnt, was eine ruhige und zurückhaltende Erscheinung erfordert. Angestrebt werden einerseits hauptsächlich herkömmliche gewerbliche Nutzungen, andererseits aber auch angemessene Ergänzungen zum Dorfzentrum mit einer gewissen Belegung um den Bahnhof.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen
S. 15	Übergeordnete Regelungen - Erstberatung § 67 BNO	Empfohlen, Beratungsdienstleistung gemäss den Erwägungen Substanzschutzobjekte auf Bauvorhaben in empfindlichen Umgebungen auszuweiten.	BNO enthält Hinweise hinsichtlich der Beratung, die je nach Komplexität und Empfindlichkeit situationsgerecht angewandt wird.	➤ Kenntnisnahm
S. 16	Übergeordnete Regelungen - Dachgestaltung	§ 8 Abs.1 BNO zu wenig präzise formuliert (sorgfältige Gestaltung). Ferner geht dadurch nicht klar hervor, dass erhöhte Einpassungsvorschriften an den spezifisch genannten Lagen gelten.	Gemeint ist § 65 BNO: Beschriebene Orte; landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand, im Bereich geschützter Objekte, in der Kernzone und in der Dorfzone.	➤ Belassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 16	Übergeordnete Regelungen – Fachgremium / Kommissionen (§ 72 Abs.1 BNO)	Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten bei Bauvorhaben in empfindlichen Umgebungen und bei kommunalen Substanzschutzobjekten sind beratende Fachleute für die Prüfung von Gesuchen zwingend beizuziehen. Dies erhöht in der Regel auch die Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich der Einpassung ins Ortsbild.	Kann bedarfsweise in der Anwendung erfolgen.	➤ Anwendung im Sinne der Erwägungen
S. 16	Bauinventar (Kulturobjekte)	Im Anhang BNO sind zur klaren Zuordnung und Übersicht der Kulturobjekte neben den kommunalen Nummern (z. B. K36) auch die Bauinventar-nummern (z.B. WLO931D) zu ergänzen.		➤ Anhang-BNO ergänzen
S. 16		Im Kulturlandplan / Anhang BNO fehlt Kulturobjekt Grenzstein Tägerhard (Bauinventar WLO933E). Die Markierung mit Beschriftung im Plan ergänzen.		➤ Kulturland- und Grundlagenplan sowie Anhang-BNO entsprechend ergänzen mit Objekt K63
S. 16	BNO-Anhang: Gebäude mit Substanzschutz	Korrekturen / Anpassungen betreffend Parz. Nrn.: - Bäuerlicher Vielzweckbau Otelfingerstr. 2, 4 (WLO938) liegt auf Parzelle 234 (nicht 234 / 230) - Autobahnraststätte (WLO952) liegt auf den Parzellen 3965 / 3966 / 4616 (nicht nur 3965).		➤ Anhang-BNO und Liste im Planungsbericht anpassen und Gebäude-Nr. 199 / 200 verwenden
S. 16	Historische Gärten (ICOMOS)	In ICOMOS-Liste ist 1 Objekt verzeichnet, das den Pfarrhaus- und Kaplanengarten sowie den Kirchhof und den Friedhof beinhaltet. Eine kommunale Unterschutzstellung ist zu prüfen. Im Planungsbericht ist weiter die Auseinandersetzung nicht abgebildet.		➤ Planungsbericht ergänzen, aber keine Unterschutzstellung

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 17	Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung, Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	Die Aspekte der Klimaangepassten Siedlungsentwicklung sind zu berücksichtigen. In der überarbeiteten BNO werden verschiedene Vorgaben zur Sicherung und Gestaltung von attraktiven Freiräumen (z.B. § 12 Abs. 5 BNO, § 15 Abs. 2 BNO) vorgesehen. Dies ist sachgerecht. An diversen Stellen ist jedoch Präzisierungen nötig: Für § 5 Abs. 2 BNO wird daher folgende Formulierung empfohlen: <i>"Das gestaltungsplanpflichtige Areal "Im Grund" bezweckt eine angemessene ortsbauliche Reaktion auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, sowie einen fliessenden Übergang zur östlich angrenzenden Überbauung "Steinhof" und zum Siedlungsrand, mit einer hohen baulichen und freiräumlichen Qualität. ..."</i>	Neues Thema (seit 1.11.2021 in BauV) Die Präzisierung ist eher eine klarere Formulierung.	➤ Kenntnisnahme; Thema neu aufgreifen; Planungsbericht enthält eigenes Kapitel 4.2.3 ➤ § 5 Abs. 2 BNO anpassen
S. 17		Analog zur Grünflächenziffer in der Wohnzone und in der Gewerbezone gilt es auch für die Wohn- und Gewerbezone (§ 14 BNO) einen Grünflächenanteil vorzusehen. Dies dient dem Ortsbild, der Freiraumqualität, dem Klima und der Biodiversität.	Die Wohn- und Gewerbezone umfasst nur ein sehr kleines, bereits überbautes Gebiet. Eine minimaler Grünflächenanteil von z.B. 20% macht aber Sinn.	➤ § 14 BNO mit neuem Abs. 3 ergänzen
S. 17		Einheitlichen Begriff verwenden: § 16 Abs. 4 BNO anstelle Formulierung (ein Anteil von mindestens 10 % der anrechenbaren Landfläche) eine Grünflächenziffer von 10 % einführen. Formulierung ist zudem zu generell, deshalb zu überprüfen. Anstelle extensiver Bepflanzung ökologisch wertvolle Bepflanzung vorsehen. Siedlungsrand mit standortgerechten, ökologisch wertvollen Bäumen und Grosssträuchern gestalten. Zusätzlich sind Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung gefragt (Hitze-spot gemäss Klimakarte).	§ 66 Abs. 3 BNO verlangt bereits generell, den Siedlungsrand mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Thema hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in genereller Form in BNO aufnehmen; § 4 Abs. 2 BNO ergänzen.	➤ § 16 Abs. 4 BNO umformulieren ➤ Teilweise berücksichtigen entsprechend den Erwägungen; ausführliches Kapitel 4.2.3 im Planungsbericht

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 17		In OEBA hohe Freiraumqualität einfordern. Zudem prüfen, ob bzgl. Gestaltung öffentlicher Räume ein Paragraf eingeführt werden kann. Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen gewinnen öffentlich zugängliche Räume an Bedeutung. Zentral ist, dafür nötige Flächen zu sichern und hochwertig zu gestalten, um für öffentliches Leben wichtige Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.	BNO enthält bereits diverse Bestimmung zur Sicherung einer qualitätsvollen Freiraum- und Umgebungsgestaltung.	➤ belassen
S. 17		§ 60 Abs. 1 BNO, Parkfelder mit Bäumen / Sträuchern einfassen, nicht zielführend. Vorschlag: <i>"Parkfelder sind soweit möglich zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und mit Bäumen zu beschatten. Eine gute Freiraum- / Strassenraumqualität mit min. Beeinträchtigung der Wohnbereiche und ausreichende Grünflächen ist auszuweisen."</i>	Bisher "mit Sträuchern und Bäumen einzufassen"; betrifft einen anderen Aspekt der Gestaltung. Anstelle "einzufassen" den Wortlaut "sanft zu integrieren" verwenden. Begriff "beschatten" für Bäume verwenden.	➤ § 57 Abs. 1 BNO ergänzen, aber etwas anders als vorgeschlagen formulieren
S. 18		Nicht direkt auf Dachhaut liegende Solaranlagen können mit Dachbegrünung kombiniert werden. Verhindert Überhitzung Solaranlage und erhöht Effizienz. Anpassung des § 68 Abs. 3 BNO empfohlen. Empfohlen, Begriff "extensiv" weglassen.		➤ § 65 Abs. 1 BNO anpassen gemäss kantonalem Hinweis
S. 18		Bepflanzung muss in jedem Fall standortgerecht sein / Klimawandel berücksichtigen. Für Bäume gute Standortbedingungen schaffen. Standortangepasste Arten stellen dies sicher. Anstatt einheimische künftig mehrheitlich ökologisch wertvolle Arten fördern. Empfohlen, § 69 BNO anpassen.	§ 66 Abs. 4 BNO erwähnt bereits mehrheitlich standortgerechte Pflanzen	➤ § 66 Abs. 4 BNO ergänzen mit ökologisch wertvoll
3.3.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr			
S. 19	Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen	Sensible Bereiche in Kernzone prüfen, wie sich Nutzungen auswirken. Empfohlen; Vollzugsrichtlinie Entwicklung funktionales Zentrum ausarbeiten / Thema Nutzungen im Bahnhofsgebiet aufnehmen.	Aussage REL; mit Verlagerung Kernzone zur Landstrasse hin werden hier publikumsorientierte Nutzungen prioritär gewünscht.	➤ kein Bedarf für eine Vollzugsrichtlinie
S. 19		BNO: Verkaufsflächen / Nettoladenflächen, teils pro Gebäude / pro Betrieb festgelegt. In Planungsbericht nicht erläutert. Ergänzen / vereinheitlichen.	Generell auf Gebäude beziehen	➤ Anpassung BNO und Erläuterungen im Planungsbericht

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 19	Melioration	Bei weiteren Projektierungen Ausführungspläne der Entwässerungsanlagen berücksichtigen. Diese Pläne bei Eigentümerinnen der Bodenverbesserungsanlagen / Meliorationsanlagen beschaffen oder falls nicht auffindbar beim Kanton nachfragen.	Aufgabe der Melioration	➤ Nicht berücksichtigen
3.4.3	Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland			
S. 20	Ökologische Ausgleichsflächen	Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 NLD) angelegt wurden, nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. Begründete Ausnahmefälle: Ausserordentliche Naturwerte oder Einverständnis Grundeigentümer / Bewirtschafter.	Unklar, welche Objekte konkret angesprochen werden (dürfte primär ein genereller Hinweis sein, auch wenn als Vorbehalt deklariert). Grundsätzlich werden bereits bisher geschützte Naturschutzzonen geschützt, Flächen aus der Melioration (5.5.2) übernommen und speziell gepflegte Flächen als Schutzzone ausgenommen.	➤ Hat keine Auswirkungen auf Ausscheidung von Naturschutzzonen; Erläuterung im Planungsbericht, Kapitel 5.5.4
S. 20		Die Festlegung der Schutzzonen ist im Hinblick auf die Interessenlage betreffend die kantonalen Beitragsprogramme zu überprüfen und wie vorstehend angeführt anzupassen. Falls an aktueller Festlegung festgehalten wird, m Detail begründen.	Unklar, welche Objekte konkret angesprochen werden (dürfte primär ein genereller Hinweis sein, auch wenn als Vorbehalt deklariert). Im Rahmen der Mitwirkung gingen auch keinerlei Eingaben dazu ein	➤ Hat keine Auswirkungen auf Ausscheidung von Naturschutzzonen; Erläuterung im Planungsbericht, Kapitel 5.5.4
S. 20	Hochstammobstbestände	Erhalt wertvoller Hochstammobstbestände ist mit Unterschützstellung nicht gewährleistet. Empfohlen, in Nutzungsbestimmungen sowie im Hinblick auf die Erhaltung der Hochstammobstbäume wirksame Stützungsmaßnahmen festlegen.	Kantonaler Hinweis ist unverständlich. Wurde gestützt auf die Melioration aufgenommen. Hochstammobstbäume sind in diesem Zusammenhang zu sichern.	➤ Erläuterungen im Sinne der Erwägungen
S. 20	Schutzobjekte (geologische Objekte, Findlinge)	Folgende Objekte noch aufzunehmen: - Findling Rebberg "Bick", Parz. 1276 (Objekt 106 Geotopinventar. Erratiker aus Verrucano-Gestein) - Aussichtspunkt "Hasel" (Objekt 104 Geotopinventar. Geologisches Objekt; Erratiker Aufschluss)		➤ Objekte werden aufgenommen
S. 21	Weiler	Festsetzung des Weilers Ötikon erfüllt die Richtplankriterien und wird vom Bund nicht in Frage gestellt: BNO-Bestimmungen / Abgrenzung Weilerzone zu gegebener Zeit (nach Beschluss Grossen Rat und nach Genehmigung durch Bundesrat) mit den dazumal gültigen Vorgaben überprüfen. Bereits heute ist klar, dass aktuelle Bestimmung in § 39 Abs. 7 BNO zu Neubauten jedenfalls nicht bundesrechtskonform ist und geändert werden muss.	Kantonaler Hinweis enthält insofern einen Widerspruch, als § 38 Abs. 7 BNO bereits jetzt angepasst werden muss, andererseits die BNO-Bestimmungen / Abgrenzung Weilerzone erst zu gegebener Zeit angepasst werden sollen.	➤ Anpassung § 38 Abs. 7 BNO gemäss kantonalem Hinweis. Für die übrigen Bestimmungen in § 38 BNO Vermerk anbringen, dass diese nach des Weilers im kantonalen Richtplan angepasst werden.

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.5	Überlagerte Zonen im Kulturland			
S. 21	Landschaftsschutzzone	Im nördlichen Gemeindegebiet ("Bollen", "Schlemmerhütte", "Ried", "Märzenacher") werden das BLN und die LkB nicht umgesetzt. Die Landwirtschaftszone ist in diesem Gebiet mit einer Landschaftsschutzzone (LSZ) zu überlagern.	Die betreffenden Flächen sind im Lägernschutzdekret als Sperrzonen ausgeschieden, deren Bestimmungen wesentlich restriktiver sind als übliche Landschaftsschutzzonen. In der kantonalen Stellungnahme finden sich keine Hinweise zum Lägernschutzdekret.	➤ Kantonaler Vorbehalt ist falsch, keine Anpassungen nötig
S. 21		Gemäss Richtplan ist bei der Umsetzung der LSZ zwischen Liegenschaften, welche gemäss der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten und übrigen Liegenschaften zwingend zu unterscheiden. Die Liegenschaften im Gebiet "Oberwise" und im Gebiet "Gipf" gelten nicht als aktive Landwirtschaftsbetriebe. Die Kennzeichnung der Liegenschaften ist daher aufzuheben.	Bei der Liegenschaft im Gebiet "Gipf" kann das L im Kulturlandplan entfernt werden. Im Gebiet "Oberwise" wurde Isidor Moser (Landwirtschaftsbetrieb Kempfhofstr. 40 / 42) ein Standort für ein Ökonomiegebäude zugestanden. Hier soll / muss das "L" drinbleiben. Es handelt sich um eine kommunale Landschaftsschutzzone.	➤ "L" im Gebiet "Gipf" streichen ➤ "L" im Gebiet "Oberwise" belassen
S. 22	Siedlungstrenngürtel	Umsetzung der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan erfolgt in der Nutzungsplanung durch die Festlegung einer LSZ und wird mit dem Freihaltbereich Hochbauten bis auf den Hang "Bifig" gewährleistet. Die Landwirtschaftszone ist in diesem Gebiet ebenfalls mit dem Freihaltbereich Hochbauten zu überlagern.	Die betreffenden Flächen im Bifig sind im Lägernschutzdekret als Sperrzonen ausgeschieden, deren Bestimmungen wesentlich restriktiver sind als der Freihaltbereich Hochbauten.	➤ Kantonaler Vorbehalt ist falsch, keine Anpassungen nötig
3.5.1	Weitere materielle Hinweise - Gewässerschutz			
S. 22	Öffentliche Gewässer	Lagegenauigkeit offen fliessender Gewässer ist mit den aktuellen AV-Daten zu verifizieren. Zudem sind die Lage der Bachleitungen anhand aktueller Leitungskataster zu überprüfen (Lage und Kaliber der Bachleitungen). Aus den Gesuchsunterlagen lässt sich nicht entnehmen, ob diese Lagegenauigkeit und die Leitungsdurchmesser geprüft wurden.	Abgleich bezüglich Lagegenauigkeit der offen fliessenden Gewässer wurde durchgeführt. Lage der Bachleitungen wurde mit Leitungskataster abgeglichen.	➤ Planungsbericht diesbezüglich ergänzen
S. 22	Raumbedarf der Fliessgewässer - Limmat	Gewässerraum von 11 m zur Limmat im Widerspruch zu den Aussagen des Planungsberichts und Kulturlandplans, welche durchgehend einen Uferstreifen von 15 m ausscheiden.	Hinweis korrekt, es handelt sich um einen Fehler in der Vermassung.	➤ Anpassung Bauzonenplan, wo nötig Vermassungen ergänzen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 22		Folgende Anpassungen am Bachverlauf prüfen / vornehmen: - Schwarzenbach und öffentliches Gewässer "Talwise": Der jeweils oberste Abschnitt des Baches ist auch auf der Gemeindegrenze darstellen. - Öffentliches Gewässer "Hasebrünneli": gemäss kantonalem Fliessgewässerkataster gilt der oberste Abschnitt nicht als Bach, daher kann Bachlänge im Kulturlandplan gekürzt werden. - "Zelgli", Gebiet Oberwiese: Linienführung im unteren Abschnitt.	Hinweise korrekt zum Schwarzenbach und "Hasebrünneli". Das Gewässer "Talwise" fehlt, ist in den AV-Daten und im Bachkataster des Kantons Zürich. Beim "Zegli" wird bereits die künftige Linienführung dargestellt (siehe wichtiger Hinweis zur Melioration weiter unten).	➤ Anpassungen im Kulturlandplan nur betreffend "Hasebrünneli" und "Talwise" vornehmen
S. 23		Schraffur nicht nur auf dem Uferstreifen, sondern auch über der Gewässerfläche darstellen, dies auch bei der Vermassung berücksichtigen. Wo aufgrund von Wald nur einzelne Stücke des Gewässerraums umgesetzt werden, sind diese jeweils zu vermessen.		➤ Gewässerfläche und Vermassungen im Kulturlandplan ergänzen
S. 23	Raumbedarf der Fliessgewässer - Furtbach	Abschnitte b und c; innerhalb Siedlungsgebiet: durchgehend 22 m Gewässerraumbreite, innerhalb Bauzone auf der Parzelle 262 wurde der Gewässerraum einseitig linksufrig verbreitert auf 13 m ab Bachachse. Eine explizite Begründung dazu fehlt.	Weil gemäss dem nachfolgenden kantonalen Hinweis die Gewässerraumzone von 22 m auf 26 m vergrössert werden muss, werden die 13 m belassen und die ungleiche Verteilung entfällt.	➤ Angesprochene Begründung wird infolge der Verbreiterung hinfällig
S. 23		Gewässerraum Abschnitt b: Ab Höhe der Wegparzelle 4140 muss der Gewässerraum wieder auf die vorgenannten ordentlichen 26 m erhöht werden. In diesem Abschnitt kann nicht von dicht überbautem Gebiet ausgegangen werden.	Im Abschnitt b. führt eine Verbreiterung auf 26 m zu einer Beeinträchtigung einzelner Liegenschaften, die hinsichtlich Betroffenheit näher geprüft wurde und wo eine Spezialbestimmung für die Gewährung von Ausnahmen / planerischem Ausgleich nötig ist. Ansonsten kann der kantonale Hinweis befolgt werden.	➤ Spezialbestimmung für die Liegenschaften Weizenstrasse 21 bis 33 / Bachwiesenstrasse 32 bis 36 ➤ Im Übrigen Anpassung gemäss kantonalem Hinweis
S. 23		Die genaue Lage der Gewässerraumzone im Bereich des geplanten Alterszentrums ist mit dem (Bach-)Projekt abzugleichen.	Reduzierte Breite von 22 m wird beibehalten. Entspricht der ursprünglichen Einschätzung im Rahmen des Baugesuches.	➤ Belassen
S. 23		Ein Teil der Vermassung der Gewässerräume fehlt noch. Werden Gewässerräume asymmetrisch vorgesehen, ist dies im Planungsbericht darzulegen und im Plan sind entsprechend zwei Masse ab Gewässerachse aufzunehmen.	Grundsätzlich sind die Gewässerraumzonen symmetrisch durchgezogen. Auch sind alle flächigen Gewässerräume vermast. Im Kulturlandplan musste noch auf die flächige Darstellung gewechselt werden.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 23		<p>Gewässerraum Abschnitte b / c mit folgender Problematik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Überbauung Zentrumswiese wurde ein min. erforderlicher Gewässerraum von 22 m ermittelt. - Gemäss Planungsbericht wäre zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes ein breiterer Gewässerraum erforderlich. Im Rahmen des Revitalisierungsprojektes wurde eine Breite von 26 m ermittelt. - 22 m würden einer durchgehenden Reduktion der Gewässerraumbreite gleichkommen, was nicht begründet werden kann. <p>Gewässerraum Abschnitt c: Auf 26 m verbreitern. Abschnittsweise kann Umsetzung auch asymmetrisch erfolgen. Erst ab Höhe der Parzelle 441 / 372 kann tatsächlich von dicht überbautem Gebiet die Rede sein und als Folge davon eine Gewässerraumbreitenreduktion auf 22 m erfolgen (Höhe Parzellen 441 oder 372 bis Landstrasse).</p>	<p>Im Planungsbericht wurde ein Gewässerraum von 22 m hergeleitet. Tatsächlich liegt diese Breite wohl eher unter dem, was einer natürlichen Gerinnesohlenbreite entsprechen würde. Eine Gewässerraumzone von 26 m entspricht einer Gerinnesohlenbreite von 7.6 m und somit eher den historischen Sohlenbreiten. Die Abschnitte der Kern- und Dorfzone können als dicht bebaut gelten, weshalb hier eine Breite von 22 m belassen wird. In den Abschnitten mit 26 m Gewässerraumzonen muss die private Betroffenheit besonders beachtet werden. Dort, wo die bestehende Bachparzelle ausserordentlich schmal ist und wo Wohnzonen W2/W2E an den Furtbach grenzen, muss eine Spezialbestimmung für die Gewährung von Ausnahmen / planerischem Ausgleich aufgenommen werden</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis; Gewässerraumzone ausserhalb Kern- / Dorfzone auf 26 m anpassen ➤ Spezialbestimmung für die Liegenschaften Weizenstrasse 21 bis 33 / Bachwiesenstrasse 32 bis 36
S. 24	Raumbedarf der Fliessgewässer - Eingedolte Bäche	<p>Gemäss § 127 Abs. 1 lit. c BauG wird im Kanton Aargau auch bei eingedolten Bächen ein Gewässerraum umgesetzt. Bei diesen kommen jedoch gemäss Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV die Bewirtschaftungseinschränkungen nicht zur Anwendung. Es handelt sich faktisch nur um ein Bauverbot.</p>	<p>Umformulierung der entsprechenden BNO-Bestimmung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme / Anpassung BNO
S. 24		<p>Gewässerraum auch entlang der Waldränder darstellen (Lugibach, Alte Landstrasse).</p>	<p>Östliches Ende des Lugibachs (Parzelle Nr. 2941) ist eine Sauberwasserleitung und wird daher nicht als Gewässer dargestellt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kulturlandplan prüfen / anpassen
S. 24		<p>Für das Bächlein "Zelgli" wird in der Nutzungsplanung bereits ein künftiger Verlauf gemäss Massnahmen aus der Modernen Melioration umgesetzt. Dem kann zugestimmt werden, sofern die Linienführung im Rahmen der Melioration gesichert ist.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme / neu flächige Darstellung
S. 24	Raumbedarf der Fliessgewässer - Kloster Fahr	<p>Im Planungsbericht fehlen Aussagen, ob auf ein Gewässerraum aus etwaigen Gründen verzichtet wird oder ob eine Umsetzung eines Gewässerraums noch nicht vorgenommen wurde, weil dies zum Beispiel koordiniert mit dem Kanton Zürich erfolgen müsste.</p>	<p>Neu wird ein Uferstreifen von 6 m festgelegt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kulturlandplan anpassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 24	Grundwasserfassung "Bettle"	Dient nicht mehr der ordentlichen Trinkwasserversorgung und Schutzzone wurden aufgehoben. Schutzzone können aus allen Plänen entfernt werden.	Grundwasserschutzzone kann somit aus den Plänen herausgenommen werden.	➤ Kulturlandplan anpassen / aus Plänen streichen
3.5.2	Hochwassergefahrenzonen / Restgefährdung			
S. 24	Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 (HWZ)	Wurden mehrheitlich korrekt umgesetzt. Allerdings liegen einige vom Schutzdefizit betroffene Parzellen nicht innerhalb der HWZ 1 beziehungsweise HWZ 2 (z.B. Parzellen 372, 3318, 603). Überprüfen und gemäss gängiger Methodik anpassen.	Prüfung ergab einzelne Anpassungen: - Parz. 372: HWZ 1 leicht vergrössert - Parz. 3318: HWZ 1 leicht vergrössert - Parz. 603: HWZ 2 entlang Furtbach	➤ Bauzonenplan anpassen
S. 25		Diverse Textelemente im Planungsbericht anpassen in den Kapiteln 5.1 und 5.4.1.		➤ Planungsbericht anpassen
3.5.3	Wald			
S. 25		Das Waldareal wird im Bauzonen- und Kulturlandplan aufgrund kürzlich vorgenommener Änderungen am Waldareal auf den Parzellen 87, 90 und 2298 nicht korrekt dargestellt.	Hinweis korrekt. Grundlagen für die Waldausscheidung werden auf Stand Februar 2022 aktualisiert.	➤ Pläne anpassen
S. 25		Keine Darstellung der Waldgrenzen gemäss § 3 WWaV im Bauzonenplan.		➤ Bauzonenplan anpassen
S. 25	Naturschutzzonen im Wald	§ 28 BNO Abs. 4 BNO widerspricht Grundsatz, den Wald von Bauten freizuhalten (vgl. Richtplankapitel L 4.1, Planungsgrundsatz B). Streichen.		➤ Absatz aus BNO streichen
3.5.4	Umweltschutz – Lärm			
S. 26	Umzonung Nr. 3	Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 USG nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Trotzdem sind einige Hinweise zu den geplanten Umzonungen angezeigt:	Auf dem Areal "Im Grund" muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Damit kann gestützt auf eine gesamtheitliche Konzeption in geeigneter Weise auf die Lärmsituation reagiert werden	➤ Kenntnisnahme / Erläuterungen im Sinne der Erwägungen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 26	Umzonung Nr. 3	Bei der Umzonung Nr. 3 soll ein Teil des Gebietes "Im Grund" von der Gewerbezone und die Wohnzone W3 umgezont werden. Somit kommt eine neue Wohnzone direkt neben der Gewerbezone zu liegen, was lärmtechnisch nicht ganz unproblematisch sein kann. Dies kann die künftige Nutzung der Gewerbezone u.U. einschränken. Das gleiche gilt auch für die Umzonung im Gebiet Steinhof (Umzonung Nr. 9.3)	Steinhof (Erläuterung im Planungsbericht): Die reinen Wohnüberbauungen etwas abseits der Landstrasse sind mit der Zuordnung in die W3 sachgerechter zonierte. Der nördlichere Teilbereich wurde gestützt auf den Gestaltungsplan Steinhof überbaut, worin Nutzungen auf Wohnen beschränkt wurden.	➤ Kenntnisnahme / Erläuterungen im Sinne der Erwägungen
S. 26	Ausnützungsbonus in lärmbelasteten Wohnzonen	AZ-Bonus für verglaste Wintergärten, Balkone und gedeckt Sitzplätze soll gemäss Planungsbericht Wohnkomfort lärmbelasteter Wohnzonen steigern. Fachlich nicht sinnvoll. Wenn immer möglich sollte versucht werden, sowohl lärmempfindliche Räume wie auch private Aussenbereiche (Balkon, Loggia etc.) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Ein verglaster Balkon oder gedeckter Sitzplatz hat nicht dieselbe Aufenthaltsqualität wie ein offener Balkon / Sitzplatz, da der Bezug zum Aussenraum durch die Verglasung stark eingeschränkt wird.	Diese Bestimmung schliesst nicht aus, auf der lärmabgewandten Seite Aussenbereiche zu realisieren. Die Lärmquellen befinden sich aber bei den betroffenen Flächen auf den Südseiten, wo verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten durchaus Sinn machen. Die kantonale Fachmeinung wird diesbezüglich nur teilweise geteilt.	➤ Nicht berücksichtigen
3.5.6	Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege			
S. 27		Es fehlt die materielle Auseinandersetzung mit den IVS-Inhalten im Planungsbericht. Es wird nicht klargestellt, wie mit den dargestellten historischen Verkehrswegen in der Praxis zu verfahren ist. Dies könnte im Planungsbericht (Kapitel 5.1 Aufbau und Inhalt Allgemeine Nutzungsplanung) erfolgen. Dort wären die historischen Verkehrswege gemäss kantonaler Praxis als Orientierungsinhalt anzugeben. Analog zum Thema Archäologie kann das Kapitel mit einer Aussage zur Behandlung der historischen Verkehrswege ergänzt werden.		➤ Planungsbericht gemäss kantonalem Hinweis ergänzen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)			
S. 28	IVHB	Konkordat IVHB verwendet die Begriffe Haupt- / Nebengebäude nicht mehr. Dafür umschreibt das Konkordat weitere Begriffe wie Gebäude, Anbauten, Kleinbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. An deren Stelle sind die erwähnten, referenzierten Begriffe zu verwenden, wobei auch die Begriffe Bauten und Anlagen zulässig sind (vgl. z.B. § 11 Abs. 4, § 12 Abs. 6, § 13 Abs. 3, § 19 Abs. 5, § 21 Abs. 5, § 22 Abs. 3, § 41 Abs. 1, § 45 Abs. 1)	Hinweis grundsätzlich richtig. Prüfen, ob unter Verwendung der IVHB-Begriffe analoge Aussagen möglich sind.	➤ Kenntnisnahme ➤ Bestimmungen werden materiell möglichst analog angepasst
S. 28		Begriff " Hochbaute " durch "Gebäude" ersetzen. Falls nach Gebäudeart differenziert werden soll, ist auf in Anhang 1 der BauV definierten Gebäude abzustellen (vgl. z.B. § 19 Abs. 3 / 4, § 21 Abs. 3 und Abs. 4, § 23 Abs. 2, § 30 Abs. 1, § 41 Abs. 5).	Mit einer differenzierten Verwendung der Begriffe oberirdische und unterirdische Gebäude sowie Unterniveaubauten kann dem Hinweis gut entsprochen werden.	➤ Anpassung BNO
S. 28	Revidierte BauV	Seit 1.11.2021 gilt die revidierte BauV. Daraus ergeben sich Anpassungen, die in der BNO zu berücksichtigen sind. Dies gilt z.B. für § 43 BNO zum Störmass und § 55 BNO zu den Raummassen.		➤ Kenntnisnahme / BNO wird auf aktualisierte BauV angepasst
S. 28		Die Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild (§ 24 Abs. 1 ^{bis} BauV) sollten in der BNO konkret vermerkt werden.	Es handelt sich um die Zonen K, D, DRZ sowie SPKF, SPST, SZBG	➤ Ke
S. 28		Die Absätze eines Paragraphen sind durchgehend zu nummerieren. Bitte überprüfen (zum Beispiel § 23, § 26 und § 74 BNO).		➤ Kenntnisnahme / anpassen

Feststellungen zu den Bestimmungen (grossmehrheitlich Vorbehalte)

§	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 9 Abs. 1	Mehrwertabgabe	Wird Abgabesatz auf 30 %, erhöht, gilt dieser nicht nur für Einzonungen, sondern auch für ihnen gleichgestellte Umzonungen. Zur Vermeidung von Missverständnissen und Auslegungsschwierigkeiten soll dieser Absatz präzisiert werden.	Ergänzung mit <i>...ihnen gleichgestellte Umzonungen...</i> ist möglich; formelle Anpassung	➤ Kenntnisnahme / anpassen

§	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 9 Abs. 2		Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag braucht eine übereinstimmende Willensäusserung, weshalb der Gemeinderat einen solchen Vertrag nicht verlangen kann, daher entsprechend umformulieren. Empfehlung: Den Gemeinderat nicht nur zu berechtigen, eine Mehrwertabgabe mittels Vertrags zu vereinbaren, sondern ihn damit zu beauftragen. Im Sinne der Rechtsklarheit wird zudem empfohlen zu definieren, was unter den Begriff "planerisch zugestandene Massnahmen" fällt.	Anstelle des Begriffes "verlangen" den Begriff "abschliessen" verwenden. Anstelle "berechtigen" "beauftragen" verwenden? Gemeinderat sieht in gewissen Fällen ohnehin Verträge vor. Hinweise finden sich im Planungsbericht, wird im Reglement detaillierter behandelt.	➤ Anpassung BNO ➤ Belassen, "berechtigen" genügt ➤ Gegenstand des Mehrwertabgabereglements
§ 10 Abs. 4	Bauzonen	Begriff "Erdgeschoss" durch "erstes Vollgeschoss" ersetzen (IVHB-Konformität).	i.O.	➤ Anpassung BNO
§ 13	Übergangszone Dorf ÜD	Übergangszone rechtlich definierter Begriff (vgl. § 170 Abs. 2 BauG). Um Missverständnisse zu vermeiden, ist die Zonenbezeichnung anzupassen.	i.O.	➤ Anpassung Zonenbezeichnung; neu Dorfrandzone
§ 13 Abs. 2		Im Sinne der Rechtssicherheit analog zu § 11 Abs. 2 BNO "höchstens" ergänzen, um klarzustellen, dass auch nicht störende Betriebe zulässig sind.		➤ Anpassung BNO
§ 14 Abs. 2	Wohn- und Gewerbezone WG	Vgl. Kommentar zu § 13 Abs. 2 BNO.		➤ Anpassung BNO
§ 16 Abs. 1	Gewerbezone GE	Hält das Störmass von Betrieben in der Gewerbezone "Grosszelg" fest. Jedoch unklar, welches Störmass in den restlichen Gewerbezonen gilt.	In der Gewerbezone "Tägerhard" sollen auch stark störend Betriebe zulässig.	➤ Kein Regelungsbedarf
§ 16 Abs. 3		Gemäss Planungsbericht soll nicht ganzes Gewerbe "Logistik" ausgeschlossen werden, sondern nur "reine Logistikbauten". Entsprechend anpassen. Soll hingegen Logistik allgemein ausgeschlossen werden, hat die Gemeinde aufzuzeigen, inwiefern ein solcher Ausschluss verhältnismässig ist und in welchen Zonen Logistikgewerbe möglich ist.	Verwendung Begriff "reine" Logistik.	➤ Präzisierung BNO
§ 16 Abs. 4		Unklar, was mit anrechenbarer Landfläche gemeint ist. Präzisieren. Allenfalls sinnvoll, analog der Grünflächenziffer von der (bereits definierten) anrechenbaren Grundstücksfläche auszugehen.	Verwendung Begriff "Grünflächenziffer"	➤ Präzisierung BNO

§	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 20 Abs. 2	Spezialzone Steinbruchareal SPST	"erhaltenswerten Bauten" in SPST werden als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet (§ 38 BNO). Danach dürfen diese aus- und umgebaut werden, sofern dies mit dem Schutzziel vereinbar ist (§ 38 Abs. 1 BNO). Ausbau und Umnutzung, wie in § 20 Abs. 2 BNO festgehalten, ist demnach nicht gewährleistet. Bestimmungen in Einklang bringen.	Ein Umbau (Substanzschutz) schliesst eine Umnutzung nicht aus. Sonst dürften Ökonomiegebäude nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.	➤ belassen
§ 25 Abs. 2	Bauten in der Landwirtschaftszone	Erteilt dem Gemeinderat Kompetenz, Baumasse / Abstände in der Landwirtschaftszone festzulegen. Widerspricht jedoch Art. 25 Abs. 2 RPG, wonach zuständige kantonale Behörde über Bauten ausserhalb der Bauzone zu befinden hat. Streichen.	Unverständlich; es handelt sich um eine Bestimmung, die seit langem in der M-BNO enthalten ist.	➤ belassen
§ 31 Abs. 3	Gewässerraumzone	Streichen. Gewässerraumzone gilt überall gemäss Eintrag im Bauzonenplan / Kulturlandplan, nicht bloss im Bereich Limmat und Furtbach. Auch Gewässerraum von 11 m ausserhalb der Bauzone gilt gemäss Kulturlandplan.	Grundsätzlich müssen neu gemäss kantonalen Praxis alle Gewässerräume flächig dargestellt werden, ausgenommen eingedolte Bäche.	➤ gemäss aktueller kantonalen Praxis anpassen
§ 32 Abs. 1	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Hat keinen Normgehalt, kann gestrichen werden.		➤ streichen
§ 38 Abs. 3 <i>neu</i> § 36	Gebäude mit Substanzschutz	Erweiterte Baubewilligungspflicht für Gebäude mit Substanzschutz steht im Spannungsverhältnis zum Wortlaut von § 59 Abs. 2 BauG / § 49 Abs. 4 BauV. Demzufolge kann die Baubewilligungspflicht für Schutzzonen und nicht für Schutzobjekte erweitert werden. Der Substanzschutz spricht dafür, dass die Baubewilligungspflicht analog auch für Schutzobjekte erweiterbar ist, wenn sich diese nicht in Schutzzonen befinden.	Unverständlich, muss so belassen werden. Gemäss Kanton besteht im Streitfall ein Unsicherheitsfaktor.	➤ belassen
§ 41 Abs. 1 / 5 <i>neu</i> § 40	Spezialzone Fahrende	Mit der IVHB fallen die unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten unter den altrechtlichen Begriff "Tiefbaute". Daher empfohlen, zu prüfen, ob lediglich unterirdischen Bauten oder auch Unterniveaubauten zulässig sein sollen.	Verwendeter Begriff "unterirdischen Bauten und Anlagen" ist richtig.	➤ belassen
§ 42 Abs. 2 <i>neu</i> § 41	Ausnützungsziffer	Unklar, welche AZ erreicht werden muss, da lediglich eine max. AZ definiert wird. Die Gemeinde hat eine Mindestausnützung festzulegen.	Explizit soll keine Mindestausnützung festgelegt werden. Im Planungsbericht ausführen, ab welcher Grössenordnung von einer Unternutzung gesprochen wird.	➤ belassen

§	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 45 Abs. 1 neu § 42	Abstand gegenüber dem Kulturland	Angesichts Rechtsprechung ist die generelle Reduktion des Kulturlandabstandes auf 2 m für Klein- und Anbauten sowie für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten problematisch / allenfalls bundesrechtswidrig. Sicherstellen, dass Baubewilligungsbehörde zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts einzelfallweise berücksichtigen kann. (Ergänzungsvorschlag siehe Stellungnahme)	Vorschlag übernehmen; ...soweit die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.	➤ Anpassung BNO
§ 50 Abs. 5 neu § 47	Arealüberbauungen/ Zonenzulässigkeit	Auf anrechenbare Geschossfläche gemäss § 32 BauV verweisen. ABauV ausser Kraft. Marginalien Text zudem anpassen; Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigung.		➤ Anpassung BNO
§ 52 Abs. 1 neu § 49	Beschädigte Bauten und Anlagen	Wiederherstellung stellt Eingriff in die Eigentums-garantie dar; unklar ob dies im Einzelfall verhältnis-mässig ist. Ergänzen, dass Wiederherstellungspflicht nur besteht, soweit dies verhältnismässig ist.		➤ Anpassung BNO
§ 58 Abs. 1 neu § 55	Autoreduziertes Wohnen	§ 55 Abs. 4 lit. c BauG sieht vor, dass Nutzungsplan bestimmte Gebiete von der Parkfedererstellungspflicht befreien kann, um Voraussetzungen für autoarmes Wohnen zu schaffen. Folglich setzt die gebietsweise Befreiung eine Festlegung im Nutzungsplan voraus. Daher Festlegung im Rahmen der vorliegenden BNO vornehmen und betroffene Gebiete / Zone bezeichnen.	Auf ganzen Bauzonenperimeter beziehen. Kantonaler Hinweis unklar: Befreiung durch Gemeinderat nur einzelfallweise und im Rahmen von § 55 Abs. 3 BauG zulässig.	➤ Anpassung BNO
§ 60 neu § 57	Anordnung / Gestaltung Parkfelder	Pflicht zur Erstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge muss erst in § 14 EnergieG ergänzt werden (Kompetenzen bzgl. Energieplanung). Auch bestehen keine anderen Gesetzesgrundlagen auf Bundes- / Kantonsebene. Bestimmung mit Blick auf Verhältnismässigkeit heikel, deshalb abschwächen (z.B. "Es sind angemessene Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu prüfen.")		➤ belassen
§ 60 neu § 57		Empfohlen, Bestimmung zu Elektrofahrzeugen in separatem Absatz, um klarzustellen, dass sich der untere Teilabschnitt des Absatzes auf die unterirdische Anordnung der Parkfelder bezieht.		➤ Anpassung gemäss kant. Hinweis

§	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 60 neu § 57		Ferner in Übereinstimmung mit kantonalem Recht "Parkfelder" statt "Parkplätze" verwenden (vgl. auch § 20 Abs. 4 und § 57 Abs. 3 BNO).		➤ Anpassung BNO
§ 62 Abs. 1 neu § 59	Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	Müssten als betriebsnotwendige Anlagen gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand einhalten. Nach § 62 Abs. 4 BNO kann Gemeinderat diese Fläche im Grundbuch der betroffenen Grundstücke anmerken lassen. Platzierungen innerhalb des Strassenabstandraumes würden künftige Strassenausbauprojekte erschweren, der Handlungs- und Planungsspielraum wäre nicht mehr gegeben. Ferner unklar, wie bei allfälligen Landerwerb im Rahmen eines Ausbaus eines öffentlichen Werks umgegangen werden soll, wenn die im Grundbuch definierte Fläche nicht mehr vollständig realisiert werden kann und wer in welchem Rahmen ersatzabgabepflichtig ist / wird?	Ergänzung von Abs. 1 ...möglichst abseits von Strassen...	➤ Anpassung BNO
§ 62 Abs. 3 neu § 57		Streichen. Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss § 54 Abs. 1 BauG Spielplätze vorzusehen. Für Einführung einer Ersatzabgabe keine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht ersichtlich.	Gemäss rechtlichen Abklärungen der Gemeinde ist die Festsetzung einer Ersatzabgabe im kommunalen Recht zulässig. Allerdings muss die mit § 54 BauG aufgestellte Pflicht zur Spielflächenerstellung umgesetzt werden, d.h. es müssen in unmittelbarer Nähe Spielplatzflächen (z.B. ein öffentlicher Spielplatz) vorhanden sein.	➤ Belassen; Vermerk gemäss den Erwägungen im Planungsbericht
§ 63 Abs. 2 neu § 58	Entsorgungsplätze	Verweis auf § 62 Abs. 3 BNO zu streichen (vgl. Kommentar zu § 62 Abs. 3 BNO).	Analoge Erwägungen wie bei den Spielplätzen.	➤ Belassen; Vermerk gemäss den Erwägungen im Planungsbericht
§ 65 Abs. 3 neu § 62	Allgemeine Anforderungen	Bewilligungsbehörde hat nach konkreten Umständen und mit pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, welche Bauvorhaben i.S.v. § 61 BauG als geringfügig zu gelten haben. Ob vereinfachtes Verfahren zur Anwendung gelangt, ist daher einzelfallweise zu beurteilen und nicht generell in der BNO festzuhalten. Letzter Satz streichen.	Hinweis ist im Grundsatz verständlich.	➤ Anpassung BNO

§	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 65 Abs. 3 neu § 62	Solaranlagen	Solaranlagen in Zonen mit erhöhten Anforderungen an Orts- und Landschaftsbild bedürfen bereits gestützt auf § 49a Abs. 2 BauV eine Baubewilligung. Daher keine Erweiterung der Bewilligungspflicht, sondern Einschränkung (Verknüpfung mit Erhaltungszweck, lediglich in drei Schutzzonen). Folglich Solaranlagen aus Aufzählung streichen.		➤ Anpassung BNO
§ 66 Abs. 2 neu § 63	Solaranlagen	Hinweis: Gestaltungsvorschriften für Solaranlagen nur anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Art 32a Abs. 1 RPV		➤ Kenntnisnahme
§ 68 Abs. 2 neu § 65	Dachgestaltung	Gemäss § 24 Abs. 1bis BauV sind Dachdurchbrüche in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich einer Dorf-, Altstadt-, Kern- oder Weilerzone, nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt. Abweichung bis zur Hälfte der Fassadenlänge daher neben der Dorfzone auch in der Kernzone, Überganszone Dorf, der Weilerzone sowie allenfalls in einigen Spezialzonen nicht zulässig. Bestimmung entsprechend ergänzen oder umformulieren.		➤ Anpassung BNO
§ 74 neu § 71	Aufhebung bisherigen Rechts	Massgebend ist das Datum der Beschlussfassung und nicht dasjenige der Genehmigung.		➤ Anpassung BNO
§ 75 neu § 72	Inkrafttreten	Beurteilung hängiger Baugesuche nach altem Recht läuft neuen Planung zuwider; allfällige Bausperrn und Planungszonen hätten im Hinblick auf die Durchsetzung der neuen BNO keine Wirkung. Empfohlen, hängige Baugesuche nach neuem Recht zu beurteilen. Allenfalls ergänzen, dass bisheriges Recht zur Anwendung kommt, sofern für den Gestuchstellenden milder.	Was heisst milder?	➤

3.7 Verschiedenes und Formelles (Anpassungsbedarf bei den Situationsplänen)

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		Bauzonenabgrenzung bei Übergängen der Kantonsstrasse im Bauzonenplan unklar geregelt.		➤ Bauzonenplan ergänzen
		Schraffierte Bereiche in Wohnzone 3 und in Kernzone (Parzelle 4987, 5110) im Bauzonenplan ohne Legendeneintrag. Ergänzen und erläutern, was mit dieser Signatur dargestellt wird.	Es handelt sich um Gebäude	➤ Klarstellung; Grundlage der Pläne wird laufend aktualisiert
		Zonengrenzen, die nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen (z.B. Parzelle 365, 371), vermessen oder georeferenzieren.	Wurde grundsätzlich bereits gemacht. Bei einzelnen Abgrenzungen sind noch Vermessungen vorzunehmen.	➤ Nochmals geprüft, vereinzelt angepasst
		SPST (H) stellt Überlagerung der Spezialzone Steinbruchareal dar, demnach im Bauzonenplan unter "überlagerte Bestimmungen" einordnen.	Hinweis ist grundsätzlich richtig. Allerdings Legendeneintrag bei der Grundnutzung belassen, um sachlichen Zusammenhang einfach nachvollziehen zu können.	➤ Legende Bauzonenplan belassen
		Bei Signatur "bedingte Gestaltungsplanpflicht A / B" Bereich C in Legende Bauzonenplans ergänzen	Hinweis i.O.	➤ Legende Bauzonenplan anpassen
		Signaturen in der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans IVHB-konform formulieren.	Freihaltebereich Hochbauten belassen, aber in BNO-Bestimmungen IVHB-konform angepasst	➤ belassen
		Gewässer in der Nähe des Bauzonenrands zur besseren Lesbarkeit im Bauzonenplan den im Kulturlandplan festgelegte Gewässerraum orientierend darstellen und umgekehrt.	Konsequenterweise wird darauf verzichtet, um die Planlesbarkeit besser sichern zu können. Kann auch nicht verlangt werden.	➤ belassen
		"Gewässerraumzone gemäss § 31 Abs. 3 BNO" im Kulturlandplan zweimal in der Legende aufgeführt, einmal unter "Naturschutzzonen im Kulturland / Wald" und einmal unter "Überlagerte Schutzzonen". Systematisch ist § 31 unter dem Titel 3.4 Überlagerte Schutzzonen und -objekte in der BNO eingeordnet. Naturschutzzone Gewässerraum existiert nicht. Legende entsprechend korrigieren.		➤ Legende Kulturlandplan anpassen
		Bauabstand gegenüber Gewässern und Gewässerraumzone sind zwei verschiedene Dinge. Bei der Signatur "Gewässerraumzone gemäss § 31 Abs. 4 BNO/ § 32 BNO" Verweis auf § 32 BNO streichen.		➤ Legende Kulturlandplan anpassen

