

Provisorische Kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Vorbehalt, Hinweis

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2	Regionale Abstimmung			
S. 3		Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Oberes Freiamt im Rahmen der zweiten Vorprüfung nachreichen.		➤ Kenntnisnahme; i.O.
3.3.3	Nutzungsplanung Siedlung - Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)			
S. 4	Unüberbaute Wohn- und Mischzonen	Vom Richtplan geforderte Mindestdichte (60 E/ha) wird erreicht, ist aber nicht nach Bauzonen differenziert.	Nachweis mit Berechnungsbeispiel im Planungsbericht ergänzt. Ausnützungsziffer von 0.45 ergibt bei einem Wohnflächenverbrauch von 60 m ² pro Einwohner 75 E/ha.	➤ Planungsbericht ergänzen (5.2.3)
S. 4	Überbaute Wohn- und Mischzonen	Das kurzfristigere Potenzial bis 2034 wurde nicht unterschieden.	Der Planungshorizont 2040 entspricht eher den im RPG erwähnten 15 Jahren.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen. Keine Anpassungen
S. 5	Handlungsprogramm Innenentwicklung	Es wird von einem genügend grossen Fassungsvermögen (1'359 Personen) für die zu erwartende Bevölkerungszahl ausgegangen. Die Darlegungen sind noch zwingend gemäss Werkzeugkaste 4d des Planungswegweisers zu differenzieren.	Verlangt wird eine Differenzierung der Potenziale nach Zonen. Es ist davon auszugehen, dass das grösste Potenzial der Innenentwicklung in der Dorfzone besteht.	➤ Planungsbericht ergänzen (5.2.3)
S. 5		Innenentwicklungspotenziale sind klarer auszuweisen und bei den unbebauten Wohn-/ Mischzonen nach Zonen differenziert, bedarfs- bzw. generationengerecht aufzuzeigen und zu entwickeln. Auch aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Mindestdichte erreicht wird und wie die demographische Entwicklung berücksichtigt wird. Wünschenswert wären zudem qualitative, quantitative (Handlungs- und Schlüsselgebiete) und zeitliche Angaben zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Da das Handlungsprogramm Innenentwicklung als Prozess zu verstehen ist, soll es auch organisatorische und programmatische Massnahmen umfassen. Es bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist womöglich auch in der BNO zu verankern.	In den Wohnzonen W1 / W2 dürften eher Familienwohnungen, in der Wohn- und Arbeitszone WA sowie Dorfzone D eher kleinere Wohnungen realisiert werden. Die Zonen WA / D umfassen rund einen Drittel aller Bauzonen und eignen sich für dichtere Wohnbauformen. Aktuelle Bauprojekte zeigen, dass bei Neubauten in der Dorfzone von allein eine Steigerung der Einwohnerdichte stattfindet. Eine explizit festgelegte Mindestdichte wird als nicht nötig erachtet. Schlüsselgebiet ist das gestaltungsplanpflichtige Areal Schachen (5.2.3/C). Weitere gibt es nicht bzw. die Entwicklung erfolgt in mittleren (10 - 12 Wohnungen) / kleinen Projekten (4 - 5 Wohnungen). Auch ohne Verankerung in der BNO kann die vermehrte Innenentwicklung umgesetzt bzw. initiiert werden.	➤ Planungsbericht im Sinne der Erwägungen ergänzen (5.2.3) / die Ziele des Richtplan werden damit erreicht

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 5/6	Bemerkungen zum Planungsbericht	- Bevölkerungszahl 2040 ist eine Planungsannahme des kantonalen Richtplans, keine "Prognose".		➤ Planungsbericht anpassen
3.3.4	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)			
S. 6		Der Planungsbericht ist noch mit Aussagen hinsichtlich der Zweckmässigkeit der Dimensionierung, der räumlichen Abgrenzung und der Anordnung zu ergänzen.	Zonen OeB liegen zentral und zusammengefasst, im Umfeld geschützter Bauten und der Schul- / Sportanlagen, die auch als Freiräume erhalten bleiben müssen. Vorhandene Reserven sollen längerfristigen Planungshorizont abdecken.	➤ Planungsbericht ergänzen (5.2.3)
S. 6	ARA Chlostermatte	Abwasserreinigungsanlage (ARA) Chlostermatte soll voraussichtlich 2030 aufgehoben werden. Damit entfällt der Zweck der Zonierung und eine andere Nutzung lässt sich aufgrund des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet nicht begründen. Angesichts der Aufgabe (Aufhebung) innerhalb des nächsten Nutzungsplanungshorizonts und weil die ARA standortgebunden ist, ist sie bereits jetzt auszuzonen. Es ist davon auszugehen, dass die betroffene Fläche in den regionalen Topf fliessen wird.	Die detaillierte Planung und bauliche Realisierung stehen noch bevor. Bis zur Inbetriebnahme können ca. 10 Jahre vergehen. Auch ist noch nicht genügend klar, ob die Zusammenlegung zu Stande kommt. Je nach Konzept wird am Standort Chlostermatte ein Regenrückhaltebecken erstellt oder eine Pumpstation nötig. Im Übrigen wird ein Standort für eine Kadaversammelstelle gesucht, die innerhalb der kompakten Bauzone kaum realisierbar ist.	➤ Keine Auszonung vornehmen (Vorbehalt wird aus den dargelegten Gründen nicht umgesetzt)
3.3.5	Bauzonenabgrenzung, Umzonungen			
S. 6	Auszonungen	Die einzige Auszonung (Teilfläche der Parzelle 95) ist noch zu quantifizieren. Im Vergleich zu kantonalen Flächendaten wurde die Dorfzone um 0.3 ha reduziert, was sich nicht allein mit der Auszonung erklären lässt. Die Bauzonenbilanz altes / neues Zonenregime ist noch aufzuzeigen.	Die Differenz ergibt sich z.B. aus der nicht dargestellten Walhäuserstrasse und diversen minimalen Anpassungen an Parzellengrenzen oder an Gemeindestrassen. Die AGIS-Daten, worauf sich die kantonalen Flächendaten abstützen, zeigen im Vergleich zum aktuellen Grundbuchplan ungenaue Verläufe der Zonengrenzen. Eine Rekonstruktion der alten Zonenverläufe allein zum Zweck der Prüfung der Bauzonenflächen ist aufwendig, bringt keinen fachlichen Mehrwert.	➤ Planungsbericht ergänzen (5.2.3) ➤ Im Planungsbericht (5.2.3) im Sinne der Erläuterungen begründen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 6	Uferschutzzone	Die Uferschutzzone ist eine Schutzzone und nicht eine Bauzone. Folglich ist sie in der BNO (wie bisher) bei den Schutzzonen unter Ziff. 3.3. zu regeln. Folglich ist sie auch als Bestandteil des Kulturlandplans darzustellen.	Uferschutzzone in der BNO wie bisher unter den Schutzzonen (Ziffer 3.3) aufführen. Als Grundnutungszone jedoch weiterhin im Bauzonenplan wie auch im Kulturlandplan darstellen: Lediglich Bachparzelle 769 und kurzer Abschnitt Bünz (Teilparzelle 55) neu im Kulturlandplan darstellen.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ BNO anpassen ➤ Bauzonenplan / Kulturlandplan lediglich gemäss den Erwägungen anpassen
S. 7	Mehrwertabgabe und Baupflicht	Die Begründungen bezüglich der Mehrwertabgabe im Planungsbericht sind noch unzureichend. Unklar, ob der Abgabesatz auf 20% oder 30% festgelegt wird. Im Sinne der Rechtsgleichheit ist der kantonale Mindestsatz von 20 % anzuwenden.	Grundsätzlich werden keine mehrwertabgaberelevanten Um- oder Einzonungen vorgenommen. Da auch keine diesbezüglichen Festlegungen in der BNO vorgenommen werden, kommt der Abgabesatz von 20% des Mehrwertes (§ 28a Abs. 1 BauG) zur Anwendung, solange keine anderweitigen Festlegungen in der BNO oder in einem Reglement getroffen werden.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Planungsbericht gemäss den Erwägungen anpassen (5.2.5)
S. 7		Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.	Kein Regelungsbedarf (vgl. oben)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine weiteren Erläuterungen nötig
3.3.6	Siedlungsqualität - Ortsbildentwicklung			
S. 7/8	Gebäude mit Volumenschutz	Es ist für sehr viele Gebäude ein Volumenschutz vorgesehen, was mit dem Erhalt des Ortsbildes kaum vereinbar ist. Die Überprüfung der Volumenschutzobjekte soll weiterbearbeitet werden, mit dem Ziel, ihre Anzahl deutlich zu reduzieren.	Der Hinweis, dies sie mit dem Erhalt des Ortsbildes kaum vereinbar, stimmt nicht. Gemäss § 7 Abs. 1 BNO dienen die Dorfzonen der Erhaltung und gemäss § 7 Abs. 3 BNO sind Neu-, Um- und Ergänzungsbauten entsprechend den vorhandenen Typologien sorgfältig zu gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Belassen / keine Anpassungen
S. 7/8	Ökonomiegebäude	Problematisch ist, dass gemäss § 23 Abs. 3 BNO Ökonomiegebäude im gleichen Volumen um-, aus- oder neu gebaut werden können. Grosse Volumen von Ökonomiebauten sind wegen der grossen Dachgeschosse für Wohnnutzungen aufgrund der Belichtungsproblematik ungeeignet. Deshalb kann die Umnutzung zu einer merklichen Beeinträchtigung der ortsbaulichen Qualitäten führen. Den Volumenschutz gilt es besonders zu prüfen bzw. allfällige Massnahmen zugunsten des Erhalts des Dorfcharakters festzulegen.	Mit Ausnahme von 6 Objekten finden sich die Gebäude mit Volumenschutz in der Dorfzone, welche den entsprechenden Erhaltungszielen unterliegen und wo die typologischen Merkmale beibehalten werden müssen. Zudem gelten hier restriktive Vorgaben zur Dachgestaltung. Für die 6 Objekte in Zonen mit allgemeinen Einpassungsbestimmungen (W2, WA) gilt eine spezielle Bestimmung zur Dachgestaltung (vgl. § 41 BNO).	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Belassen / keine Anpassungen; Erläuterung im Sinne der Erwägungen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 8	Verkaufsnutzungen	Die neu ermöglichten Verkaufsnutzungen in den Wohnzonen (bis 100 m ²) und Wohn- und Arbeitszone (bis 500 m ²) sind problematisch, sie könnten den Dorfkern zu stark konkurrenzieren. Die Verkaufsnutzung soll daher in der Dorfzone konzentriert werden, was auch im Sinne des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) ist.	Grundsätzlich ist es raumplanerisch erwünscht, in allen Zonen auch gewerbliche Nutzungen realisieren zu können. Diese müssen sich an den Begriffen nicht störend (W) und mässig störende (WA) orientieren.	➤ Im Grundsatz belassen, einzig in Zone WA von 500 m ² auf 200 m ² pro Gebäude reduzieren
3.3.6	Siedlungsqualität - Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)			
S. 9	Erhalten der Substanz - Waldhäusern	Neu wird auf spezielle Dorfzonen-Bestimmungen für Waldhäusern verzichtet. Zudem ist es nicht mehr gestattet, Bauten und Anlagen, die für das Ortsbild wichtig sind, dauernd zu beseitigen (§ 7 Abs.4 BNO). Nicht klar geregelt ist, wie entschieden wird, ob ein Gebäude für das Ortsbild wichtig ist. Idealerweise geschieht dies mit neutralen Fachgutachten . § 7 BNO entsprechend ergänzen.		➤ § 7 Abs. 4 BNO gemäss kantonalem Hinweis ergänzen
S. 9	Volumenschutzobjekte Waldhäusern	In Waldhäusern sind zahlreiche Volumenschutzobjekte vorhanden. Dies steht im Widerspruch zum Abbruchverbot (§ 7 Abs.4 BNO) und entspricht nicht den Zielen des ISOS. In Waldhäusern ist die Anzahl der Volumenschutzobjekte deutlich zu reduzieren und / oder die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des ISOS zu begründen.	Diese Gebäude mit Volumenschutz befinden sich in der Dorfzone, welche den entsprechenden Erhaltungszielen unterliegen und wo die typologischen Merkmale beibehalten werden müssen. Der angesprochene Widerspruch kann beseitigt werden, indem ein Abbruch nur unter Vorbehalt von § 7 Abs. 1 / § 7b Abs. 4 BNO möglich ist.	➤ § 23 Abs. 3 BNO gemäss kantonalem Hinweis ergänzen
S. 10	ISOS - Einzelelemente	Dazu (E 0.0.11 / E 1.0.6) sind im Planungsbericht noch Begründungen und Interessenabwägungen zu ergänzen.		➤ Planungsbericht ergänzen (4.1.1)

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.6	Siedlungsqualität - Weitere			
S. 10	Baudenkmäler und Kulturobjekte	Das Bauinventarobjekt bäuerliches Wohnhaus (BZE907) wurde aus dem Bauinventar entlassen. Dies ist noch zu bereinigen.	Grundsätzlich wurde zwar v.a. im Innern erhebliche baulichen Änderungen vorgenommen, im Äusseren ist aber der Charakter erhalten geblieben.	➤ Gebäude mit Substanzschutz trotz kantonalem Hinweis beibehalten.
S. 10		Bei der Neuaufnahme Wegkreuz (BZE913E) fehlen Angaben zur möglichen Unterschutzstellung. Aus fachlicher Sicht ist das Friedhofskreuz von 1726 in den kommunalen Substanzschutz aufzunehmen.	Das Friedhofskreuz ist im Bauzonenplan ist im Bauzonenplan dargestellt, aber mit einer falschen Nummer bezeichnet: 007 durch 913E ersetzen.	➤ Bauzonenplan anpassen im Sinne der Erwägungen,
S. 10		Das Bauinventarobjekt Wegkreuz (BZE913A) fehlt im BNO-Anhang.	Im Bauzonenplan bereits bezeichnetes Objekt auch im BNO-Anhang auflisten.	➤ BNO-Anhang ergänzen
S. 10		Die Nummern für die Kulturobjekte sind zu vereinheitlichen.	Betrifft Nr. 913A auf dem Bauzonenplan	➤ BNO-Anhang ergänzen
S. 10		Zur besseren Übersicht sind im BNO-Anhang neben den kommunalen Nummern auch die Bauinventarnummern anzufügen.		➤ BNO-Anhang ergänzen
S. 10		Das Wegkreuz K05 (913C) befindet sich auf der Parzelle 409 und nicht auf den Parzellen 408/409.		➤ BNO-Anhang anpassen
S. 10		Der Eintrag "Gebäude mit Substanzschutz in Abklärung" befindet sich in der Legende des Bauzonenplans im Genehmigungsinhalt. Genehmigungsinhalte bedürfen jedoch einer Regelung in der BNO, die vorliegend noch fehlt. Der Eintrag wäre deshalb - wird er nicht ohnehin künftig obsolet - im Orientierungsinhalt aufzuführen. Beim hölzernen Bildstöcklein Bahnhofstrasse 10 (BZE909) laufen ebenfalls Abklärungen zur kommunalen Unterschutzstellung.	Der Entwurf Bauzonenplan wurde zur Vorprüfung eingereicht, als das Bauinventar noch nicht vorlag. Die Nummerierung wird angepasst, die 3 Objekte 914, 915 und 916 als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen. Der angesprochene Eintrag in der Legend kann gestrichen werden.	➤ Anpassung im Sinne der Erwägungen ➤ Aufnahme als Kulturobjekt
S. 11	Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung	Gemäss Zonenplan werden in der Bauzone keine Bäume geschützt. Es wird empfohlen, strassenraumprägende Bäume unter kommunalen Schutz zu stellen. Dazu gehören zum Beispiel die Bäume bei den Parzellen 45/46/47, 123 und 94.	Mit § 7 Abs. 8 BNO wird der Freiraum explizit thematisiert, hingegen sollen keine spezifischen Objekte geschützt werden.	➤ Keine Unterschutzstellung

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 11	Siedlungsränder / Einbettung in die Landschaft	Es sind einige sensible Orte auszumachen bezüglich des Siedlungsrandes. Dazu bestehen jedoch mit Ausnahme des GP "Schache" keine Bestimmungen. Weitere Bestimmungen mit erhöhten Anforderungen an die Bepflanzung und Terraingestaltung sowie die Gestaltung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand prüfen.	Im vielfach mit offenem Kulturland umgebenen Baugebiet ist eine spezifische Bestimmung zum Siedlungsrand zweckmässig.	➤ § 38 Abs. 3 BNO ergänzen
S. 11 / 12	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	Basierend auf § 4 Abs. 1 lit. d BauV ist die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume mit Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung zu verbessern. Dies betrifft v.a. die in den Klimakarten Aargau aufgezeigten Hotspots.	Dies Aussage "verschiedene überhitzte Gebiete im Siedlungsgebiet" bzw. die Karten erscheint für Bünzen etwas undifferenziert. Allerdings kann das Thema "klimaangepasste Siedlungsgebiet" angemessen aufgenommen werden.	➤ Planungsbericht ergänzen (5.2.7)
S. 12		Folgende Massnahmen werden vorgeschlagen: - Zusätzliche Bestimmung in Planungsgrundsätzen. Alternativ kann dies auch in den jeweiligen Zonenvorschriften ergänzt werden. - § 3 Abs. 1 BNO (GP-Pflicht). <i>Die im Bauzonenplan speziell bezeichnete Fläche darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Im GP ist sicher zu stellen, dass eine klimaangepasste Überbauung realisiert wird.</i> - § 8 Abs. 4 BNO (Arbeitszone Riedzelg Ost): <i>Die Bauten sind architektonisch gut zu gestalten mit einfachen Baukuben und ruhigem Erscheinungsbild. Flachdächer sind <u>extensiv</u> gemäss SIA Norm 312 zu begrünen.</i> - § 41 Abs. 1 BNO (Dachgestaltung): <i>Flachdächer von Klein- und Anbauten sind gemäss SIA Norm 312 zu begrünen.</i>	Grundsätzlich enthält die BNO bereits einige Bestimmungen, die auch in Zusammenhang mit dem Thema gesehen werden können. Im Planungsbericht ist dies entsprechend zu erläutern. Ein expliziter Hinweis bei den Allgemeinen Anforderungen der Einordnung ist jedoch zweckmässig. Die BNO kann wie folgt ergänzt werden: <i>Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitätsvolle und klimaangepasste Gestaltung von Bauten, Anlagen, Strassen- und Freiräumen ein.</i> Da die BNO generell Schrägdächer vorsieht (mit Ausnahme der Arbeitszone), sind generellere Vorgaben zur Dachbegrünung nicht zielführend.	➤ Planungsbericht ergänzen (5.2.7) ➤ § 38 Abs. 4 BNO ergänzen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr			
S. 12		Wie bereits im Planungsbericht festgestellt wurde, ist die ÖV-Erschliessung des Wohngebiets im Vergleich zu ähnlichen Gemeinden ungenügend. Eine ÖV-Güteklasse D muss angestrebt werden. Konkrete Ziele und Massnahmen prüfen.	Entsprechende Massnahmen sind nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung.	➤ Belassen / keine Massnahme
3.3.8	Erschliessung			
S. 13	Kantonsstrassen	Mit der Kantonsstrassennetzrevision hat sich auch die Klassifizierung der Strassen geändert. Zudem sind für die Kantonsstrassen zwischenzeitlich aktuellere Verkehrszahlen verfügbar. Hier sind noch Anpassungen vorzunehmen.	Neue Bezeichnungen: Lokalverbindungsstrasse (LVS) und Lokalverbindungsstrasse reduziert (LVSred.). Verkehrszahlen aktualisieren (DTV2020 und DTV2022)	➤ Planungsbericht ergänzen (3.3.2)
S. 13	Mehrspurausbaus Freiamt (3. Gleis)	In den übergeordneten Grundlagen (Kapitel 3.2) wird die Vororientierung des Mehrspurausbaus im Freiamt, 3. Gleis, M 3.3 Regionalzugsverkehr, nicht erwähnt, was entsprechend zu ergänzen ist.		➤ Planungsbericht ergänzen (3.2)
S. 13	Sichtzonen	§ 42 BauV Sichtzonen mit der Revision der Bauverordnung angepasst. Neu gilt "Merkblatt Sicht im Strassenraum". Der Planungsbericht anpassen.		➤ Kenntnisnahme
S. 13	Erschliessungsprogramm	Das Erschliessungsprogramm ist vorzulegen oder der Verzicht darauf zu begründen.	Grundsätzlich keine neuen Strassen geplant. Kein Erschliessungsprogramm nötig.	➤ Planungsbericht ergänzen (3.3.2)
3.4.2	Nutzungsplanung Kulturland - Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)			
S. 13 / 14	"Aumatt"	Speziallandwirtschaftszone "Aumatt" befindet sich auf FFF, an der Grenze des Siedlungstrenngürtels und dem Freihaltegebiet Hochwasser. Demnach muss sichergestellt werden, dass die Fruchtfolgeflächen geschont werden (PA 1.4 Richtplan L 3.2) und keine Bauten und Anlagen gebaut werden, die den Charakter des Freiraums dauernd beeinträchtigen (PA 1.3 Richtplan S 2.1). § 14 BNO ist zu generell, sollte konkreter auf die tatsächliche Ausrichtung der Speziallandwirtschaftszonen zugeschnitten werden (inkl. Vorgaben zum Bodenschutz sowie Gestaltung und Anordnung der Bauten. Der weiterhin gegebene Bedarf ist zu begründen.	Der Siedlungstrenngürtel wurde bewusst im Sinne eines Siedlungsei ausgespart. Die Huber Gärtnerei produziert auf einer Fläche von rund 20'000 m ² . Davon sind rund 4'000 m ² Glashäuser, 1'300 m ² Plastiktunnel, 7'000 m ² Freilandfläche und der Rest steht für Ökonomiegebäude, Parkplätze, etc. zur Verfügung. Es handelt sich um ein bestehendes und auf diese Fläche angewiesenes landwirtschaftliches Gewerbe, das dem bäuerlichen Bodenrecht untersteht, aber bodenunabhängig produziert. Es besteht eine denkmalpflegerische Beschränkung (aus Richtung Waltenschwil), dass der östliche ca. 50 m breite Streifen nicht mit Hochbauten verstellt werden darf.	➤ Speziallandwirtschaftszone muss beibehalten werden, entsprechende Nutzung besteht seit 1989, verfügt über rechtmässige Baubewilligung, muss sich wenigstens nach Süden hin entwickeln können. ➤ Die Speziallandwirtschaftszone ist bereits rechtskräftig ausgeschieden (seit 2013), entsprechend dürfte diese Fläche gar nicht als FFF bezeichnet sein. Gemäss aktueller Definition von FFF kann die Speziallandwirtschaftszone nicht als FFF gelten. ➤ Planungsbericht ergänzen (5.5.2)

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.4	Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet			
S. 14	Familiengartenzone	Gemäss Praxis sind Familiengartenzonen Bauzonen und nicht Zonen gemäss Art. 18 RPG. Der Erhalt der bestehenden 18er-Zone wird aufgrund einer gewissen Standortgebundenheit und der bestehenden Nutzung als vertretbar erachtet. Es besteht jedoch eine gewisse Rechtsunsicherheit. Die Flächen sind nach Beendigung der Nutzung wieder der Landwirtschaft zuzuführen. Die Vorschriften der BNO sind diesbezüglich noch zu schärfen	Eine Ergänzung im Sinne des kantonalen Hinweises ist wie folgt möglich: <i>Bauten und Anlagen sind zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden.</i>	➤ § 25 BNO ergänzen
3.5.1	Weitere materielle Hinweise - Gewässerschutz			
S. 14	Öffentliche Gewässer	Das Bächlein "Bächliweid" ist erst ab der Wegparzelle 248 ein öffentliches Gewässer. Oberhalb davon gilt es als Sauberwasserleitung.		➤ Kulturlandplan anpassen
S. 15	Gewässerraum Bünz	Im Bereich der Parzelle 54 ist ein direkterer Übergang anstelle einer Abrundung zu prüfen. Dies würde insbesondere die Parzelle 54 etwas vom Gewässerraum entlasten.		➤ Bauzonenplan anpassen
S. 15		Im Planungsbericht bei den einzelnen Abschnitten die Aussagen, welche Gewässerraumbreiten die Fachkarte jeweils vorsieht, streichen. Stattdessen wäre es sinnvoller, wenn die natürliche Gerinnesohlenbreite genauer beschrieben wird [...].		➤ Planungsbericht anpassen (5.3.2)
S. 15	Gewässerraum Wissenbach	Es wäre logisch, die Gewässerraumzone auch innerhalb der Bauzone auf rund 22 m Breite bis zur Mündung in die Bünz fortzuführen. Für einen breiteren Gewässerraum innerhalb der Bauzone besteht kein nachvollziehbarer Grund.	Gewässerraumzone im Bereich der Parzelle 769 auf 22 m reduzieren (anstelle von 24.5 m): Bezugslinie nordwestliche Parzellengrenze.	➤ Kulturlandplan anpassen
S. 15	Gewässerraum Bächliweid	Prüfen, ob bei flächenhafter Darstellung die Breite der Bachleitung (Kaliber) korrekt eingeflossen ist.		➤ Bauzonenplan anpassen; 2 x 6.5 m ergibt 13 m Gewässerraumzone
S. 15 / 16	Gewässerraum Bauabstände ausserhalb Siedlungsgebiet	Bauabstände für Bache ausserhalb Baugebiet mit weniger als 2 m Gerinnesohlenbreite sind in der BNO in einem separaten Paragraphen zu regeln, da es sich nicht um die Umsetzung des Gewässerraums handelt.		➤ BNO mit zusätzlicher Bestimmung ergänzen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
S. 16	Vermassung	Die Breiten der Gewässerraumzonen sind konsequent zu vermessen. Masse für den Uferstreifen oder den Bereich, der über die Gewässerparzelle hinausragt, können beibehalten werden. Sie sind jedoch mit der Gesamtbreite zu ergänzen.		➤ Bauzonenplan / Kulturlandplan präzisieren
3.5.3	Wald			
S. 17 / 18	Naturschutzzonen im Wald	§ 16 BNO ist noch unvollständig und entsprechend dem Formulierungsbeispiel [...] anzupassen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.		➤ § 15 BNO umformulieren
S. 18	Wertvolle Waldränder	Bitte prüfen, ob im Kulturlandplan ökologisch wertvolle Waldränder eingetragen werden können.		➤ Belassen
S. 18		Mit dem Eintrag geschützter Waldränder im Kulturlandplan entsteht kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald.		➤ Kenntnisnahme
S. 18	Wildtierkorridore	Der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung AG 14 "Waltenschwil-Boswil" wird im Kulturlandplan fälschlicherweise noch zu grossflächig abgebildet.	Verlauf südlicher Rand Waldhäusern bis zum schmalen Waldgebiet östlich von Waldhäusern	➤ Kulturlandplan präzisieren
3.5.4	Umweltschutz			
S. 18	Lärm	Es kann davon ausgegangen werden, dass bei lärmempfindlichen Betriebsräumen wie auch bei Wohnnutzungen die Planungswerte eingehalten werden können. Beim § 8 Abs. 4 BNO kann auf die unter dem letzten Aufzählungsstrich aufgeführten Bestimmungen verzichtet werden.	Aussagen der Stellungnahme schwer verständlich	➤ § 8 Abs. 4 BNO letzter Aufzählungspunkt streichen
3.5.5	Archäologie			
S. 18 / 19		Grundlagen im Umgang mit archäologischen Hinterlassenschaften im Planungsbericht wiedergeben. Besonders auf korrekten Umgang mit archäologischen Hinterlassenschaften, namentlich auf Kontroll- und Meldepflicht (§ 41 Abs. 2 KG) in Bezug auf bauliche Veränderungen ist hinweisen.		➤ Planungsbericht ergänzen (5.1)
3.5.6	Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege			
S. 19		Empfehlung, materielle Aussagen zum Umgang mit den historischen Verkehrswegen zu machen und die Wege im Kulturlandplan darzustellen.		➤ Planungsbericht ergänzen (5.5.3)

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.6	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)			
S. 19	Revision Bauverordnung (BauV)	Gemäss revidierter BauV, welche seit 1. November 2021 rechtskräftig ist, sind folgende Bestimmungen aus der BNO zu streichen: - § 26 BNO: Gewerbe / Störmass von Betrieben (siehe § 15c BauV) - § 27 BNO: Nettoladenfläche/Verkaufsfläche (siehe § 15d BauV) - § 32 Abs. 2 und 3 (bezeichnet als Abs. 4) BNO: im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen (siehe § 19 Abs. 3 BauV) - § 36 Abs. 1 BNO: Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume (siehe § 36a BauV) - § 40 Abs. 1 BNO: Allgemeine Anforderungen an die Einordnung von Bauen und Anlagen (siehe § 15e BauV).		➤ BNO gemäss kantonalem Hinweis anpassen
S. 19		Gemäss revidierter BauV ist der Begriff <i>Verkehrsfläche</i> statt <i>Nettoladenfläche</i> zu verwenden. Dies betrifft §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 und 7 Abs. 1 BNO.	Anstelle Begriff <i>Verkehrsfläche</i> ist gilt effektiv die <i>Verkaufsfläche</i> .	➤ BNO gemäss Erwägung anpassen
S. 19	Übergangsbestimmungen	Mit Blick auf die Rechtssicherheit wird empfohlen, ausdrücklich festzulegen, dass auf hängige Baugesuche die revidierte BNO Anwendung findet.		➤ BNO am Schluss mit Übergangsrecht ergänzen
S. 20	Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung	Diesbezüglich fehlt eine Bestimmung. In der betreffenden Bestimmung sind jene Anhänge der BNO aufzuführen, die grundeigentümergebundene Vor- oder Angaben enthalten.		➤ BNO am Schluss mit Übergangsrecht ergänzen
3.6	Rückmeldungen zu den einzelnen BNO-Bestimmungen			
§ 3 Abs. 3	Gestaltungsplanpflicht	Zugunsten der Rechtsklarheit sinngemäss zu § 16 Abs. 3 BauG nicht von einer <i>bedingten GP-Pflicht</i> sprechen. Es ist jedoch zulässig, dass auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann.	Umformulierung Bestimmung, aber Beibehaltung der Bezeichnung inkl. Legende im Bauzonenplan	➤ § 3 Abs. 3 BNO umformulieren mit demselben Inhalt
§ 3 Abs. 3		Mit der Festlegung der GP-Pflicht muss ein ausreichendes öffentliches Interesse verfolgt werden. Vorliegend geht es jedoch hauptsächlich um die Sicherstellung der rückwärtigen Erschliessung der Parzelle 118. Wäre eine Erschliessungspflicht vor diesem Hintergrund nicht das zweckmässigere und verhältnismässigere Mittel?	Das öffentliche Interesse am Gestaltungsplan ergibt sich auch aus der ortsbaulich heiklen Lage, weshalb in einem Gestaltungsplan auch die Volumen miteinbezogen werden müssen.	➤ Belassen; Erläuterung im Sinne der Erwägungen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 4 Abs. 1	Masstabelle	Die Unterscheidung zwischen den Dorfzonen Bünzen und Waldhäusern fehlt in § 7 BNO und im Bauzonenplan. Dies führt zu Rechtsunsicherheit.	In Marginalie von § 7 BNO beide Dorfzonen aufführen, ebenso in der Legende des Bauzonenplanes.	➤ Präzisierung gemäss kantonalem Hinweis
§ 4 Abs. 1		<i>Ausnützungsziffer</i> statt <i>Ausnutzung</i> schreiben. Die Ausnutzung kann durch verschiedene Ziffern geregelt werden, weshalb der Begriff zu wenig klar ist.		➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis
§ 4 Abs. 1		Entsprechend dem Legalitätsprinzip / Rechtssicherheit (§§ 47 / 49 BauG) sind die Grenz- und Gebäudeabstände vorzuschreiben sowie die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosshöhen zu bestimmen. Dies gilt auch für die Arbeitszone . Zumindest sollte daher die maximal zulässige Höhe festgelegt werden. Auch wird empfohlen, den Grenzabstand, allenfalls abhängig von der Höhe, festzulegen.	Boswil legt in dessen Arbeitszone II ebenfalls keine konkreten Masse für die Höhen und Abstände fest (BNO Boswil 2017). In der Arbeitszone Riedelg Ost (Bünzen) gilt eine Fassadenhöhe 11.5 m (Teiländerung BNO 2009). Im Sinne der Rechtssicherheit erscheint die Definition einer Gesamthöhe von 15 m als Richtmass sinnvoll.	➤ § 4 Abs. 1 BNO: Gesamthöhe von 15 m als Richtmass festlegen
§ 5 Abs. 1	Wohnzonen W1, W2, W3	Der letzte Nebensatz ist zu streichen. Dies ist bereits mit der Formulierung der nicht störenden Betriebe in § 15c BauV abgedeckt.	Im Sinne der Transparenz und der Rechtssicherheit soll der Nebensatz drin bleiben.	➤ Belassen
§ 5 Abs. 2		In § 67 BauG sind abschliessend die Voraussetzungen für die Bewilligung von Abweichungen von den kommunalen Nutzungsplänen aufgeführt. Sollen nur in ausserordentlichen Verhältnissen Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein, ist auf den zweiten Satz zu verzichten. Andernfalls sind die Ausnahmefälle weiter zu präzisieren	Anstelle von <i>Ausnahmefällen</i> die Formulierung <i>in begründeten Fällen</i> wählen.	➤ § 5 Abs. 2 BNO anpassen
§ 5 Abs. 3		Unklar, ob <i>entwässerungstechnischen Gründe</i> eine Bedingung oder eine Begründung ist. Nur aufgrund der beiliegenden Unterlagen ist anzunehmen, dass es sich um eine Begründung handelt. Bitte keine Begründungen in den Bestimmungen aufnehmen und die Vorschrift entsprechend umformulieren.	<i>Entwässerungstechnischen Gründe</i> ist eine Bedingung, die aus dem Gestaltungsplan Helgehüsler aus dem Jahr 1999 hervorging, der aufgehoben werden soll.	➤ § 5 Abs. 3 BNO anpassen, Begründung streichen
§ 5 Abs. 3		Bitte den Hintergrund der Bestimmung im Planungsbericht erläutern. Zudem kann eine alternative Regelungsmöglichkeit geprüft werden [...].	Gestaltungsplan Helgehüsler (1999); enthält ein Baufeld über Kanalisation, wo eine Unterkellerung von Gebäude nicht zulässig ist	➤ § 5 Abs. 3 BNO, Begründung in Planungsbericht

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 6 Abs. 1	Wohn- und Arbeitszone	Hier wird von Verkaufsgeschäften gesprochen, in § 5 Abs. 1 BNO von Läden. Keine unterschiedlichen Begriffe verwenden.	Anstelle von <i>Verkaufsgeschäfte</i> den Begriff <i>Läden</i> analog zu Wohnzonen verwenden.	➤ § 6 Abs. 1 BNO anpassen
§ 6 Abs. 2		Sinnvollerweise eine <i>minimale Grünflächenziffer</i> vorgeben. Gilt auch für § 8 Abs. 3 BNO .		➤ § 6 Abs. 2 BNO anpassen
§ 7 Abs. 5	Dorfzone	Die beide Begriffe <i>Hauptbauten</i> und <i>Nebenbauten</i> sind nicht IVHB-konform. Bitte IVHB-konforme Begriffe verwenden wie: <i>Gebäude, Anbauten, Kleinbauten</i> .	Für Gebäude generell Satteldächer verlangen, ausgenommen für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m ² Gebäudefläche, wo andere Dachformen gestattet sind.	➤ § 7 Abs. 5 BNO anpassen
§ 7 Abs. 5		Die maximal zulässige Dachneigung wird neu im § 24 Abs. 1 lit. d BauV abschliessend geregelt. Die BNO könnte in diesem Punkt vereinfacht werden.	Im Sinne einer gestalterischen Vorgabe und zur Sicherung ortstypischer Proportionen belassen.	➤ Belassen
§ 7 Abs. 6		Die Vorgabe zu den Dachflächenfenstern ist problematisch, da gemäss § 24 Abs. 1ter BauV vereinzelt Dachflächenfenster auf einer allfälligen zweiten Dachgeschossebene nur mit einer Einbaugrösse von 0,75 m ² zulässig sind. Bitte an § 24 BauV anpassen. Namentlich ist auch zu präzisieren, dass die kommunalen Vorgaben zu den Dachflächenfenstern nur für eine Dachgeschossebene gelten.	Diese gestalterische Vorgabe gilt auch in der ersten Dachgeschossebene und soll belassen werden. Zusätzlich gilt § 24 Abs. 1ter BauV, der vereinzelt Dachflächenfenster auf einer allfälligen zweiten Dachgeschossebene zulässt.	➤ Belassen
§ 7 Abs. 8		Die Pflicht zum Bau von gemeinschaftlichen Anlagen ist ein starker Eingriff in die Eigentums-garantie, der in dieser Form nicht verhältnismässig erscheint. Allerdings ist auch nicht klar, was mit "auf Gemeinschaftslösungen auszurichten" gemeint ist. Bitte auch prüfen, weshalb die Vorgabe in § 37 Abs. 2 BNO nicht genügt, um die Freiraumqualität zu sichern. Soll an § 8 Abs. 7 BNO festgehalten werden, ist die Bestimmung so zu formulieren, dass das Verhältnismässigkeitsprinzip gewahrt ist.	Ist keine reine Pflicht; alternativ ist eine Ausrichtung auf Gemeinschaftslösungen möglich. Grundsätzlich sollen möglichst wenig Rampenbauwerke realisiert werden. § 37 Abs. 3 BNO regelt einen anderen Sachverhalt (Parkfelder zusammenfassen). § 7 Abs. 8 BNO zu ergänzen mit dem Wortlaut, soweit dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.	➤ § 7 Abs. 8 BNO ergänzen im Sinne der Erwägungen
§ 7 Abs. 8		In anderen Bestimmungen wird der Begriff Parkfelder verwendet (und nicht Abstellplätze).	Begriff Parkfelder verwenden.	➤ § 7 Abs. 8 BNO anpassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 7 Abs. 9		Unklar, was bewilligungspflichtig im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden kann oder was meldepflichtig ist. Der Widerspruch ist aufzulösen.	Streichen des Nebensatzes ... <i>und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden.</i>	➤ § 7 Abs. 9 BNO anpassen
§ 7 Abs. 9		Es ist nach konkreten Umständen und mit pflichtgemäsem Ermessen zu entscheiden, welche Bauvorhaben nach § 61 BauG als geringfügig gelten. Ob das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist daher einzelfallweise zu beurteilen und nicht in der BNO festzuhalten.		➤ Kenntnisnahme
§ 7 Abs. 9		Eine Meldepflicht für bewilligungsfreie Vorhaben ist grundsätzlich zulässig. Der Umgang mit diesen Meldungen sowie der Zeitpunkt ist zu regeln. Auch ist eine Frist zu setzen (vgl. § 49a Abs. 4 BauV).		➤ Hinweis im Planungsbericht, Anwendung analog § 49a Abs. 4 BauV
§ 8 Abs. 4	Arbeitszone	Zweiter Spiegelstrich betreffend Fassadenhöhe: Der zweite Satzteil "... <i>ohne darüber ...</i> " ist zu streichen. Die Messweise der Fassadenhöhe mit und ohne Attika ist bereits abschliessend im kantonalen Recht geregelt.		➤ § 8 Abs. 4 BNO gemäss kantonalem Hinweis anpassen
§ 8 Abs. 4		Vierter Spiegelstrich: Der allgemeine Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Bitte Regelung streichen, oder anpassen, falls der zweite Satz beibehalten werden soll. Allerdings scheint hierfür mit § 33 Abs. 2 BNO bereits eine Regelung zu existieren.		➤ § 8 Abs. 4 BNO, vierter Spiegelstrich streichen
§ 8 Abs. 4		Fünfter Spiegelstrich: Bei der Arbeitszone Riedzelg Ost handelte es sich wohl um eine bedingte Einzonung. Die Zone wurde mittlerweile bebaut. Es stellt sich die Frage, ob nicht auf eine solche Regelung verzichtet werden kann. Zieht der jetzige Betrieb weg, schränkt dies die Nutzungsmöglichkeit ein. Soll an dieser Regelung weiter festgehalten werden, ist dies im Planungsbericht zu begründen.	Die Einzonung wurde 2009 spezifisch für den unmittelbar angrenzenden Betrieb vorgenommen und soll auch weiterhin diesen gebunden sein. Es sollen keine Anreize geschaffen werden, um diese Gebäude anderweitig nutzen zu können. Es handelte sich auch nicht um eine bedingte, sondern um eine definitive Einzonung.	➤ Belassen, Erläuterung im Sinne der Erwägungen (die damalige Planungsabsicht soll aufrecht erhalten bleiben, die Einzonung 2009 ging aus einem betriebsspezifischen Bedarf hervor)
§ 10 Abs. 3	Zone für öffentliche Bauten	Beim Grundeigentum der Röm.-kath. Kirchengemeinde ist es fraglich, ob die allgemeine Zugänglichkeit in der Nutzungsplanung festgelegt werden kann. Darlegen, ob die Kirchengemeinde mit dieser Bestimmung einverstanden ist. Allenfalls kann dies auch vertraglich festgehalten werden.		➤ § 10 Abs. 3 BNO ergänzen mit <i>so weit wie möglich</i>

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 13 Abs. 2	Bauten in der Landwirtschaftszone	Erfahrungsgemäss führt Regelung in der BNO eher zu Missverständnissen. Auch wenn die Bestimmung beibehalten wird, gelangt das übergeordnete Recht gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG (auch betreffend Zuständigkeiten) zur Anwendung.		➤ Belassen, ist seit langem in M-BNO
§ 14 Abs. 2	Speziallandwirtschaftszone	Die Speziallandwirtschaftszone ist nicht mit I-LWZ "Aumatte" bezeichnet, sondern schlicht mit I-LWZ. Da der Begriff Speziallandwirtschaftszone verwendet wird, leuchtet die Abkürzung aber ohnehin nicht ein. Bitte in allen Unterlagen kohärent bezeichnen.		➤ Abkürzung I-LWZ streichen in BNO und im Kulturlandplan
§ 15 Abs. 4	Naturschutzzonen im Kulturland	Neu werden im Bauzonenplan keine Flächen mehr als Naturschutzzonen ausgeschieden. Bitte anpassen.		➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis
§ 17 Abs. 2	Landschaftsschutzzone	Es sind doppelt überlagerte Schutzzonen vorgesehen. Dies führt zu widersprüchlichen oder zumindest sehr schwer verständlichen Vorgaben. So ist fraglich, wie sich § 15 Abs. 2 und 3 BNO zu § 17 Abs. 3 und 4 BNO verhalten. Kein Mehrwert ersichtlich, in der Regel darauf verzichten. Falls an der gewählten Lösung festgehalten wird, sind die Vorgaben widerspruchsfrei und gut verständlich zu regeln.	Betroffen sind Festlegungen unterschiedlichster Sachverhalte: - Naturschutzzonen (Trocken- / Feuchtstandorte) - Landschaftsschutzzonen - Wildtierkorridore - Freihaltegebiete Hochwasser Aus plangrafischen Gründen und sachlich richtig werden alle Überlagerungen durchgehend und ohne Aussparung dargestellt. So ist in jeder Fläche ersichtlich, welche Vorgaben gelten. Auf Überlagerung zu verzichten, hätte eine Zusammenführen unterschiedlichster Sachverhalte in einer Bestimmung zur Folge, was nicht sinnvoll ist.	➤ Belassen; aber entsprechende Hinweise in § 17 Abs. 5 BNO, § 19 Abs. 2 BNO, § 20 Abs. 7 BNO auf zusätzlich geltende Bestimmungen
§ 19 Abs. 1	Freihaltebereich Hochbauten	Es könnte noch gefordert werden, dass es sich um betriebsnotwendige Kleinbauten handeln muss. Damit sind auch unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ausgeschlossen.	Betriebsnotwendige bzw. zonenkonforme Bauten ergeben sich aus der Grundnutzungszone oder aus dem übergeordneten Recht (z.B. RPG)	➤ Belassen
§ 19 Abs. 1		Der Begriff <i>Hochbaute</i> ist nicht IVHB-Konform und zu ersetzen.	<i>Hochbauten</i> durch <i>oberirdische Gebäude</i> ersetzen.	➤ § 19 Abs. 1 BNO anpassen

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 23 Abs. 3	Gebäude mit Volumenschutz	Auch andere überwiegende öffentliche Interessen können eine Standortverschiebung notwendig machen, namentlich die Interessen, die mit dem Gewässerraum verfolgt werden. Daher eine allgemeinere Formulierung wählen. Siehe Formulierungsbeispiel der Kantonalen Vorprüfung [...].	<i>Ist es auf Grund überwiegender Anliegen (z.B. aus verkehrstechnischen oder verkehrsplanerischen Gründen oder zum Schutz der Gewässer) notwendig, kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.</i>	➤ § 23 Abs. 3 BNO anpassen
§ 25 Abs. 2	Familiengartenzone	Der Begriff <i>Firsthöhe</i> ist nicht IVHB-Konform und zu ersetzen.	<i>Firsthöhe</i> durch <i>Gesamthöhe</i> ersetzen.	➤ § 25 Abs. 2 BNO anpassen
§ 29 Abs. 1	Abstand gegenüber dem Kulturland	Angesichts der Rechtsprechung ist die generelle Reduktion des Kulturlandabstandes auf 2 m für Klein- und Anbauten sowie für Unterniveaubauten problematisch / allenfalls bundesrechtswidrig. Sicherstellen, dass die Baubewilligungsbehörde die zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts einzelfallweise berücksichtigen kann.	Ergänzung sinnvoll; <i>soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.</i>	➤ § 27 Abs. 1 BNO ergänzen
§ 31	Arealüberbauungen	WG wurde in WA umbenannt. Bitte anpassen.		➤ § 29 Abs. 1 BNO ergänzen
§ 41 Abs. 1	Dachgestaltung	Der letzte Satz ist problematisch und wegzulassen. Dachform und Firstrichtung können nicht ohne weiteres vorgeschrieben werden, vielmehr ist zu prüfen, ob das Baugesuch den gesetzlichen Anforderungen entspricht.		➤ § 39 Abs. 1 BNO letzter Satz streichen
§ 41 Abs. 2		Unklar, ob mit dem ersten Satz ausschliesslich ein Integrationsgebot statuiert wird, oder ob damit die zulässigen Arten der Dachdurchbrüche eingeschränkt werden sollen. Falls auf dem ganzen Gemeindegebiet nur Dachdurchbrüche in Form von Dachflächenfenstern und Dachaufbauten erlaubt sein sollen, ist dies explizit zu regeln. Falls ausserhalb der Dorfzone alle Formen von Dachdurchbrüchen zulässig sein sollen, ist das Integrationsgebot allgemein für Dachdurchbrüche zu erlassen und nicht nur für Dachaufbauten und Dachflächenfenster.	Es handelt sich um ein Integrationsgebot. Leichte Anpassung: Dachaufbauten inklusive (anstelle und) Dachflächenfenster	➤ § 39 Abs. 1 BNO leicht anpassen im Sinne der Erwägungen
§ 42 Abs. 2	Aussenraumgestaltung	Der Verweis auf Info-Flora ist unklar; ist die schwarze Liste gemeint? Bitte auf ein konkretes Dokument verweisen.		➤ § 40 Abs. 2 BNO ergänzen mit <i>schwarzer Liste</i>

Nr./ S.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 46	Gebührenreglement	Hier ist wohl eher die Weiterverrechnung gemeint.		➤ § 44 Abs. 1 BNO anpassen gemäss kantonalem Hinweis
§ 47 Abs. 1	Aufhebung des bisherigen Rechts	Die Sondernutzungspläne sind in einem separaten Verfahren aufzuheben.		➤ § 45 Abs. 1d BNO streichen gemäss kantonalem Hinweis
§ 47 Abs. 1		Den aufzuhebenden Bauzonenplan mit präzisiertem Datum aufführen.		➤ § 45 Abs. 1b BNO anpassen

3.7	Verschiedenes und Formelles			
S. 24	BNO	Da die Nummerierung der Normen angepasst wurde muss in § 27 BNO neu auf VSS-Norm 40 281 verwiesen werden.	Erübrigt sich, das diese Bestimmung (Verkaufsflächen) ganz gestrichen wird.	➤ Keine Anpassung
S. 24	Zonengrenzen	Im Bereich der Parzellen 444, 431, 441 die Zonengrenzen in Bezug zu den Parzellengrenzen zu setzen und zu vermessen oder zu georeferenzieren.		➤ Bauzonenplan; Vermessung, soweit nötig, einfügen.
S. 24	Freihaltezone Hochwasser	Diese Zone ist auch im Kulturlandplan einheitlich als "Freihaltezone Hochwasser" zu benennen.		➤ Kulturlandplan; Legende anpasse
S. 24	Planungsbericht	In Kapitel 1.3 Anlass Gesamtrevision Nutzungsplanung wird noch die alte Bauverordnung erwähnt.		➤ Planungsbericht anpassen
3.8	Aufhebung rechtskräftige Sondernutzungspläne (separater Planungsbericht und getrennt laufendes Verfahren)			
S. 25		Eingangs wird erwähnt, dass in der Gemeinde 11 rechtskräftige Sondernutzungspläne bestehen. Es ist jedoch unklar, welcher der 11. Sondernutzungsplan ist.	Es bestehen 10 Sondernutzungspläne	➤ Planungsbericht anpassen
S. 25		Soweit ersichtlich, enthalten die aufzuhebenden Sondernutzungspläne keine lärmrechtlichen Festlegungen. Dies ist im Planungsbericht ausdrücklich zu deklarieren. Andernfalls wäre dies noch zu begründen.	Hinweis ist richtig	➤ Planungsbericht ergänzen