

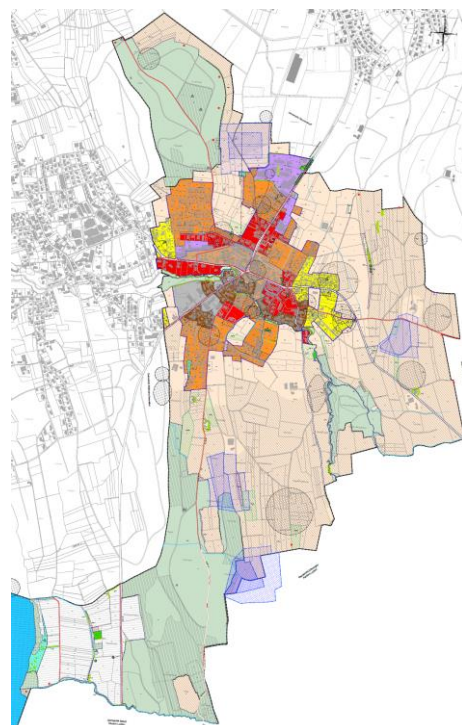
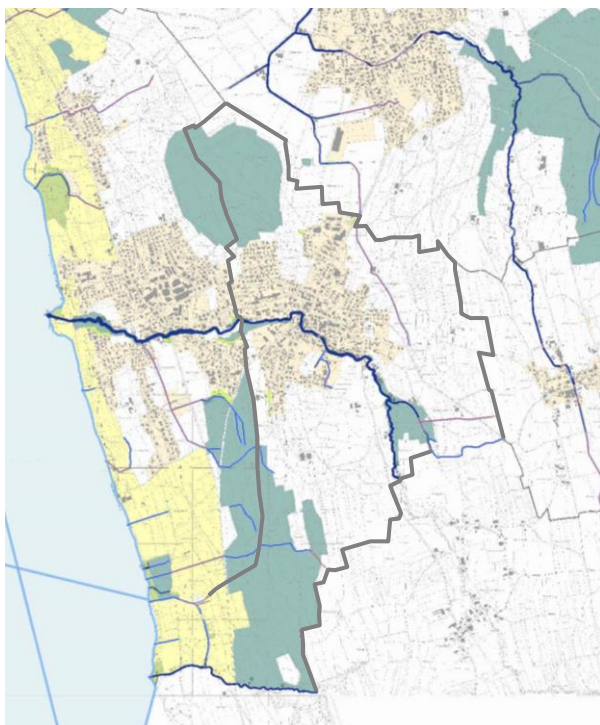
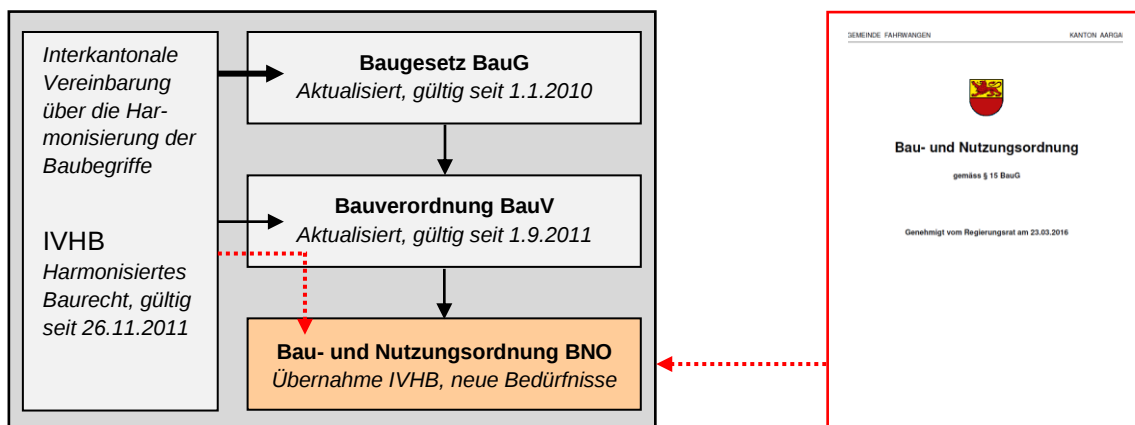


Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Umsetzung harmonisiertes Baurecht in BNO

Festlegung der Gewässerräume



Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Teilrevision	1
1.3	Wichtigste rechtliche Grundlagen	1
2	Vorgehen / Projektorganisation / Planungsablauf	2
2.1	Ermittlung Revisionsbedarf	2
2.2	Planungsorganisation	2
2.3	Ablauf Nutzungsplanung	3
3	Themenschwerpunkte	4
3.1	Umsetzung Gewässerräume	4
3.1.1	Grundlagen	4
3.1.2	Interessensabwägung	5
3.1.3	Umsetzung Gewässerräume in der Teilrevision	8
3.2	Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO	8
3.2.1	Allgemeine Hinweise	8
3.2.2	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Fahrwangen	10
3.3	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO	12
3.4	Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500	13
4	Verfahrensschritte	14
4.1	Mitwirkung der Bevölkerung	14
4.2	Kantonale Vorprüfung	14
4.3	Öffentliche Auflage	15
4.4	Beschlussfassung / Genehmigung	15
5	Anhang: Revisionsbedarf Bau- und Nutzungsordnung BNO	16

1 Vorbemerkungen

1.1 Einleitung

Die rechtskräftige Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Fahrwangen wurde erst vor relativ kurzer Zeit am 19. März 2014 und am 23. März 2016 vom Regierungsrat des Kantons Aargau genehmigt. Trotzdem ist eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung BNO nötig, weil

- die im kantonalen Recht (BauG / BauV) eingeführten Begriffe und Messweisen aus der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt bzw. integriert werden müssen. Gemäss § 64 BauV *passen die Gemeinden ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung der kantonalen Bauverordnung, dies bedeutet bis am 1. September 2021, an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB an.*
- gestützt auf Art. 36a des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes die Gewässerräume in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt werden müssen. Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung sind die Gewässerräume bis spätestens Ende 2018 festzulegen.

Diese Teilrevision der Nutzungsplanung soll sich auf klar abgegrenzte Themen konzentrieren, um dem Grundsatz der Rechtsbeständigkeit in ausreichendem Masse Rechnung zu tragen und um keine neuerliche Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland auszulösen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Teilrevision

Die Teilrevision geht von folgenden Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive der späteren Änderungen aus:

Nutzungsplanung	Beschluss ¹⁾	Genehmigung Kanton ²⁾
Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500	18. Sept. 2013	19. März 2014
Bau- und Nutzungsordnung BNO	18. Sept. 2013	19. März 2014
Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500: Kommunale Schutzobjekte	26. Nov. 2015	23. März 2016
Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500: „Extensiv genutzte Wiese“ und „kommunale Schutzobjekte“	26. Nov. 2015	23. März 2016

¹⁾ Einwohnergemeindeversammlung / ²⁾ Regierungsrat

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde im Jahre 2014 genehmigt. Mit Ausnahme der in dieser Teiländerung vorgesehenen Anpassungen bleibt die Nutzungsplanung bestehen.

1.3 Wichtigste rechtliche Grundlagen

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, welche dieser Teilrevision der Nutzungsplanung zu Grunde liegen:

- Das kantonale Baugesetz und die Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der aktualisierten BNO Fahrwangen basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und

diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV, vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden. Gestützt auf Art. 36a GSchG galt bezüglich der Gewässerräume zwischenzeitlich der revidierte § 127 BauG, worin die Abstände geregelt sind. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Damit können die Bestimmungen von § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Der Kanton Aargau prüft zurzeit, ob an der Anwendung von § 127 BauG festgehalten werden kann. Um eine rechtlich genügende Umsetzung zu gewährleisten, werden deshalb die Gewässerräume in dieser Teilrevision in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegt.

- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: § 28a bis § 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

2 Vorgehen / Projektorganisation / Planungsablauf

2.1 Ermittlung Revisionsbedarf

In einer ersten Phase wurde gestützt auf eine detaillierte Überprüfung der BNO beurteilt, welche Bestimmungen in dieser Teilrevision angepasst werden und welche Themen eher in einer neuerlichen Gesamtrevision der Nutzungsplanung behandelt werden sollen (vgl. Anhang). Dabei wurde entschieden, sich auf diejenigen Themen zu beschränken, welche im übergeordneten Recht eine konkrete Frist zur Umsetzung vorgeben. Bezüglich der grundsätzlichen Zielsetzungen und Ausrichtungen der Gemeindeentwicklung gelten weiterhin die Unterlagen aus der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

In der zweiten Phase folgte die Erarbeitung des revidierten BNO-Entwurfes mit einer synoptischen Darstellung der rechtskräftigen und der anzupassenden Bestimmungen. Der Themenschwerpunkt ist die Integration der Begriffe und Messweisen aus der IVHB in die BNO. Gleichzeitig werden auch die Gewässerräume verbindlich umgesetzt und wenige formalrechtliche Anpassungen vorgenommen. Zudem wird die Höhe der Mehrwertabgabe gestützt auf den seit dem 1. Mai 2017 geltenden § 28a BauG festgelegt.

In der dritten Phase durchläuft diese Teilrevision das im kantonalen Baugesetz (§§ 23 bis 28 BauG) vorgegebene öffentlich-rechtliche Verfahren. Dabei ist auf einen sachgerechten Einbezug der Bevölkerung zu achten.

2.2 Planungsorganisation

Zuständige Behörde für die Durchführung der Teilrevision BNO ist der Gemeinderat. Für die Durchführung und Begleitung setzte dieser eine kleine Arbeitsgruppe mit je einer Vertretung aus dem Gemeinderat und der Bauverwaltung sowie dem beauftragten externen Planungsbüro ein. Die erarbeiteten Grundlagen und Entwürfe wurden in der Arbeitsgruppe beraten, bis schliesslich dem Gemeinderat die Entscheidungsgrundlagen vorgelegt werden konnten, um die Vorlage für die kantonale Vorprüfung verabschieden zu können.

2.3 Ablauf Nutzungsplanung

1. Grundlagen	
a Übersicht aktuelle übergeordnete Vorgaben, Entgegennahme Erfahrungen aus der Anwendung, Bedürfnisse Gemeinde, Festlegung Ablauf / Terminprogramm; <i>Startsitzung Arbeitsgruppe</i>	Januar 2018
b Auseinandersetzung mit IVHB-Begriffen / -Messweisen, Hinweise auf wesentliche Änderungen, Grobanalyse BNO, Auswertung Erfahrungen in der Anwendung (Revisionsbedarf); <i>zweite Sitzung in Arbeitsgruppe</i>	Februar 2018
2. Entwurf BNO	
a Erarbeitung Entwurf teilrevidierte BNO; synoptische Darstellung mit Hervorhebung der formellen / materiellen Änderungen	Febr. / März 2018
b Behandlung Themenschwerpunkte; z.B. Höhenmasse, Kann- versus fixe Massvorgaben usw. / Umsetzung der Gewässerräume	März / April 2018
c Beratung der Positionen 2a / 2b; <i>dritte / vierte Sitzung in Arbeitsgruppe</i>	März bis Mai 2018
d Entwürfe Teiländerung Nutzungsplanung, Planungsbericht	Juli 2018
e Verabschiedung Unterlagen durch Gemeinderat	September 2018
4. Verfahren allgemeine Nutzungsplanung	
a Provisorische kantonale Vorprüfung Fachliche Stellungnahme (BVUARE.18.7227)	Okt. bis Dez. 2018 30. Januar 2019
b Auswertung und Bereinigung Vorprüfung; <i>fünfte Sitzung Arbeitsgruppe</i>	März 2019
c Abschliessende Kantonale Vorprüfung	April / Mai 2019
<i>d Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG</i>	<i>29. März bis 29. April 2019</i>
e Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.18.7227)	11. Juni 2019
f Auswertung Mitwirkung / Mitwirkungsbericht und Vorbereitung Auflage	Mai 2019 / Juli 2019
<i>f Öffentliche Auflage (30 Tage)</i>	<i>13. Sept. 2019 bis 14. Okt. 2019</i>
g Bereinigung Einwendungen	---
h Beschluss Gemeindeversammlung	25. Juni 2020
i Genehmigung Kanton	ca. Ende 2020

Blaue Texte Sitzungen Arbeitsgruppe

Grüne Texte Mitwirkung der Bevölkerung

Blaue Texte Offizielle Verfahrensschritte gemäss kantonalem Baugesetz

3 Themenschwerpunkte

3.1 Umsetzung Gewässerräume

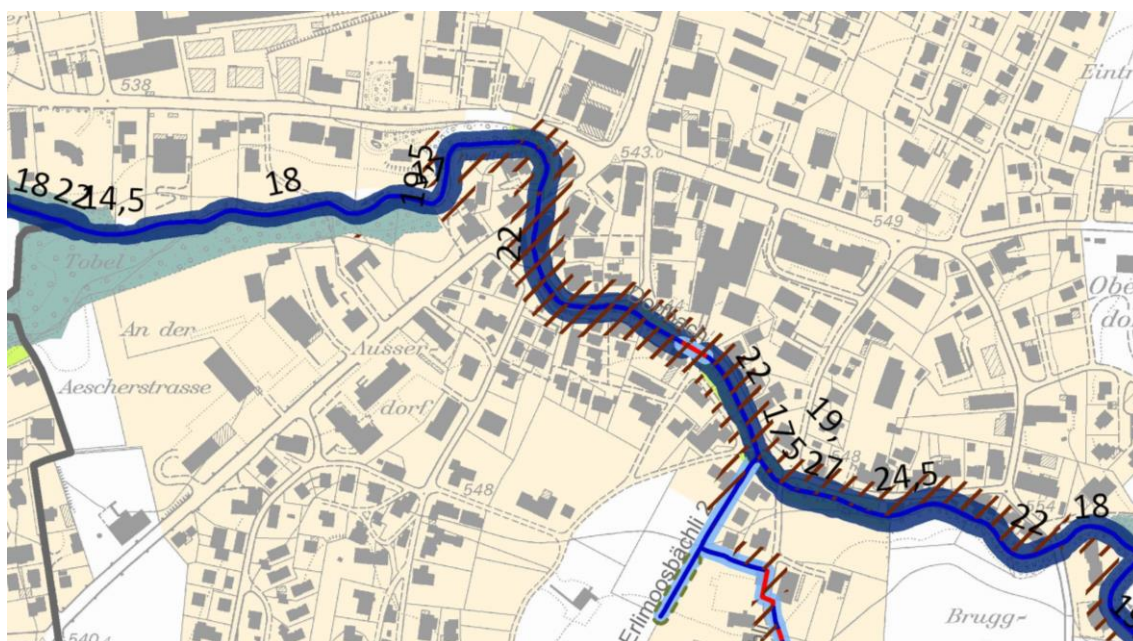
3.1.1 Grundlagen

Um eine rechtlich genügende Umsetzung zu gewährleisten, werden die Gewässerräume in dieser Teilrevision der Nutzungsplanung festgelegt. Der Grosse Rat hat am 20. Oktober 2015 die Baugesetzrevision für die Umsetzung der Gewässerräume gemäss Art. 36a GSchG und Art. 41a ff GSchV beschlossen. Der neue § 127 BauG ist für die Gewässer innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 in Kraft getreten und trat für die Gebiete ausserhalb Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Daraus kommen in Fahrwangen folgende Bestimmungen zur Anwendung:

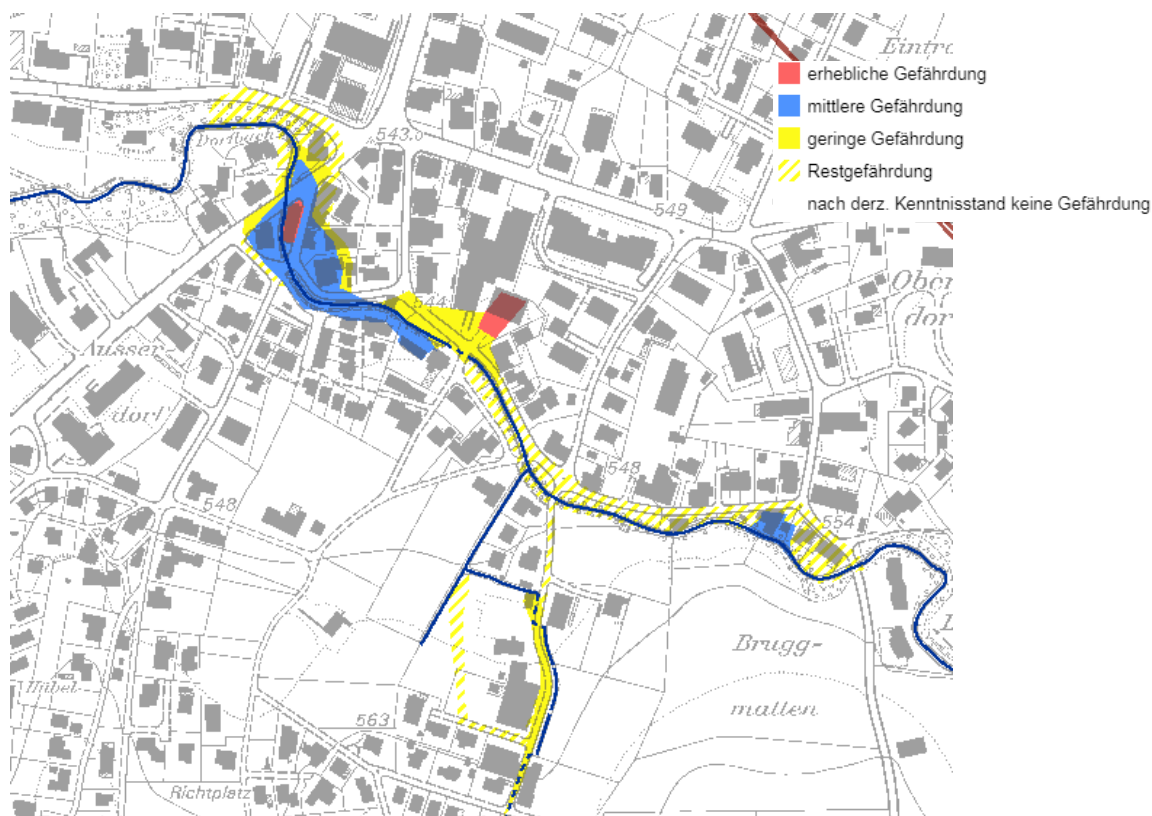
- Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite (§ 127 Abs. 1b BauG).
- Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m (§ 127 Abs. 1b BauG).
- Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m bei eingedolten Gewässern (§ 127 Abs. 1c BauG).
- Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest (§ 127 Abs. 3 BauG).
- Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt (§ 127 Abs. 3 BauG), wenn sie
 - a) künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
 - b) ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.
- Bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche ab 0.5 ha beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m (§ 127 Abs. 1bis BauG).

Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohlebreite von mehr als 2 m aus der Fachkarte Gewässerraum (Quelle Agis-Daten Kanton Aargau) im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt. In Fahrwangen ist folgender Bach betroffen:

- Dorfbach: differenzierte Festlegung abschnittsweise innerhalb und ausserhalb Baugebiet



Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum entlang Dorfbach; Quelle AGIS-Daten



Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle AGIS, Stand Februar 2019)

3.1.2 Interessensabwägung

Dorfbach:

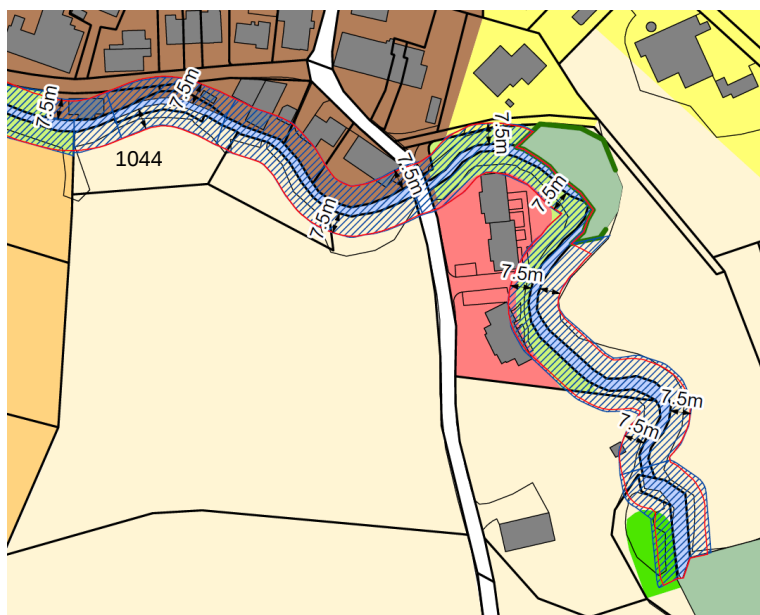
Der Dorfbach verläuft auf dem ganzen Gemeindegebiet von Fahrwangen offen. Er führt grösstenteils durch Siedlungsgebiet und Wald und hat eine Gerinnesohlebreite von 3 bis 4 m (natürliche Gerinnesohlebreite 4.5 bis 6 m). Der Bachabschnitt entlang der Dorfzone ist gemäss Fachkarte Gewässerraum als „dicht überbaut“ bezeichnet. Teilweise führen Strassen direkt entlang des Dorfbachs. Revitalisierungen sind entlang des Dorfbaches keine geplant.

Zwischen dem Restaurant zur Brücke bis zur Aescherstrasse besteht die Gefahr vor Hochwasser. Der Gewässerraum ist in diesem Bereich jedoch durch bestehende Bauten, bereits eingeschränkt, so dass durch einen grösseren Gewässerraum die Hochwassergefahr nicht behoben werden kann.

Gemäss der fachlichen Stellungnahme des Kantons vom 30. Januar 2019 und der Fachkarte Gewässerraum kann entlang des Dorfbaches auf dem Abschnitt ab dem Zusammenfluss mit dem Altholzbach bis zur Gemeindegrenze Richtung Meisterschwanden durchgehend eine Gewässerraumbreite von 18 m festgelegt werden.

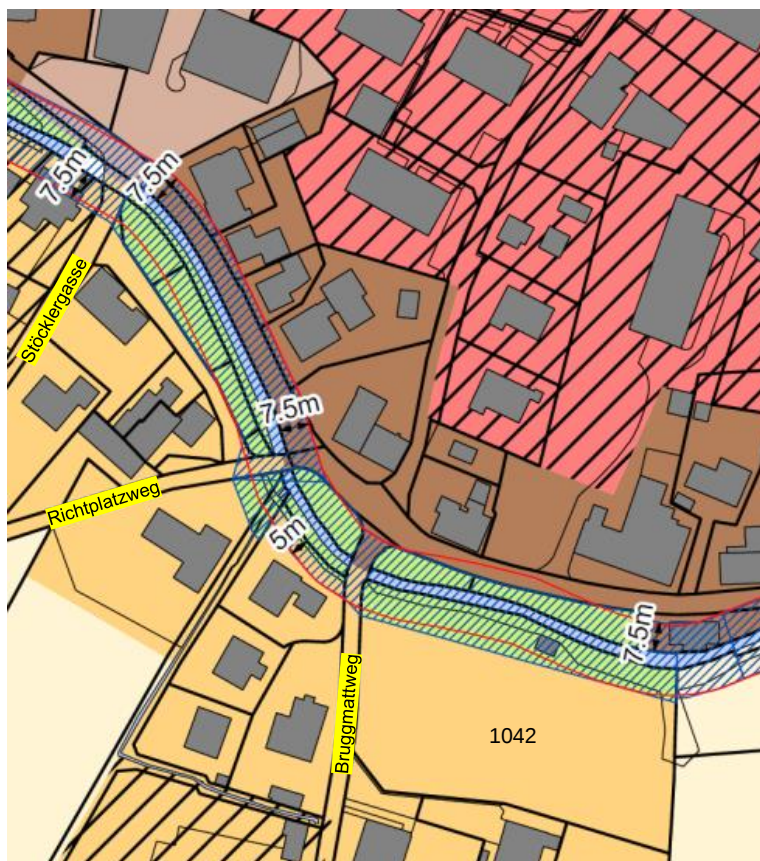
Der verbleibende Oberlauf des Dorfbaches befindet sich mehrheitlich im Wald, wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Im kurzen Bereich im Landwirtschaftsland, reicht ein Gewässerraum von 11 m.

Um die detaillierten Abgrenzungen nachvollziehen zu können, wird ausgehend von der Gewässerraumbreite von 18 m der äussere Verlauf der Gewässerraumzonen soweit wie möglich auf Parzellengrenzen bezogen. Nachfolgend werden die einzelnen Abschnitte entlang des Dorfbachs beschrieben. Die rote Linie stellt jeweils den Gewässerraum von 18 m symmetrisch zur Bachachse dar.



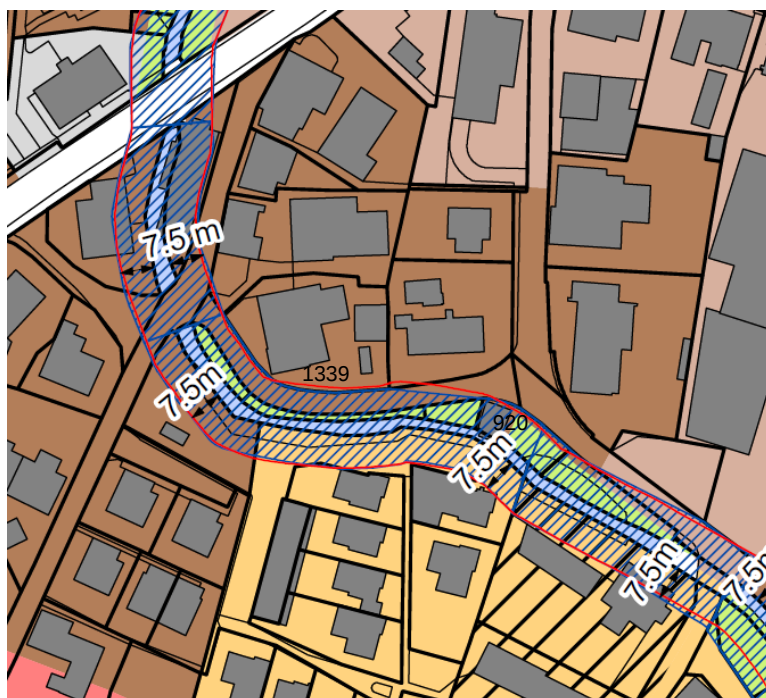
Im oberen Abschnitt wird der Gewässerraum ab Waldstück Wangenhölzli bis zur Parzelle Nr. 1042 beidseitig mit 7.5 m ab der Parzellengrenze der Bachparzelle ausgeschieden. Damit wird ein Gewässerraum von mind. 18 eingehalten.

Im Bereich der Parzelle Nr. 1044 bezieht sich der Abstand nicht auf die Parzellengrenze sondern auf die Bodenbedeckung Bach.

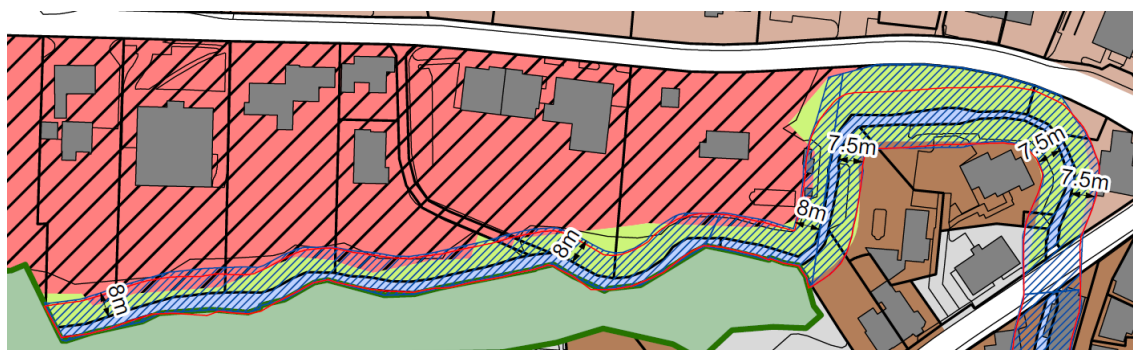


Linksufrig, ab der Parzelle Nr. 1042 bis zur Brücke Stöcklergasse wird der Gewässerraum entlang den Grünzonen ausgeschieden. Teilweise führt dies zu einem asymmetrischen angeordneten Gewässerraum, grösstenteils aber zu grösseren Breiten als 18 m. Zwischen Bruggmattweg und Einmündung Erlimoosbächli wird ab der linksufrigen Parzellengrenze ein Abstand von 5 m festgelegt. Vom Richtplatzweg bis zur Stöcklergasse wird ab der rechtsufrigen Parzellengrenze ein Abstand von 7.5m festgelegt.

Über den ganzen Abschnitt gesehen wird so ein Gewässerraum von mind. 18 m gewährt.



Zwischen Stöckligasse und der Kantonsstrasse Aescherstrasse wird auf der linksufrigen Seite durchgehend ein Gewässerraum von 7.5 m ab der Parzellengrenze der Bachparzelle ausgeschieden. Auf der rechten Seite wird der Gewässerraum auf die Parzellengrenzen der Parzellen Nrn. 1339 und 920 angepasst.



Ab der Aescherstrasse wird linksufrig durchgehend ein Gewässerraum von 7.5 m ausgeschieden. Rechtsufrig wird ab der Aescherstrasse ein Gewässerraum von 7.5 m festgelegt. Im breiteren Mittelabschnitt orientiert sich der Gewässerraum an der Grünzone. Weiter westwärts wird rechtsufrig ein etwas grosszügiger Gewässerraum von 8 m ab der Parzellengrenze festgelegt.

Erlimoosbächli

Das Erlimoosbächli hat eine natürliche Sohlenbreite von weniger als 1 m. Der Uferstreifen wird basierend auf § 127 Abs. 1b BauG mit 6 m ausgeschieden.

Altholzbach und Teufenbach

Der Altholzbach und der Teufenbach führen offen durch Kulturland und Wald. Die natürliche Gerinnesohlebreite im Kulturland ist beim Altholzbach kleiner als 1m. Beim Teufenbach beträgt die Gerinnesohlebreite 1.5 bis 2 m und die natürliche Gerinnesohlebreite 2 bis 3 m. Das Teufenbächli verläuft in einem Geländeeinschnitt mit dichter Uferbestockung. Ein Gewässerraum von 11 m kann hier als ausreichend betrachtet werden. Die Gewässerraumbreite für den Altholzbach und den Teufenbach wird demnach basierend auf § 127 Abs. 1b BauG mit 11 m festgelegt.

Weitere kleine Fliessgewässer im Kulturland

Auf dem Gemeindegebiet von Fahrwangen verlaufen die beiden kleinen Gewässer Brühlmooskanal und Dubelacher eingedolt durch das Kulturland. Weiter befinden sich der Erlenhölzlibach

sowie der Aescherweid teilweise auf Fahrwangener Gebiet. Auch für diese kleinen Fliessgewässer im Kulturland wird ein Gewässerraum basierend auf § 127 Abs. 1b BauG festgelegt.

Hallwilersee

Entlang des Hallwilersees wird basierend auf § 127 Abs. 1d BauG ein Uferstreifen von 15 m festgelegt. Weiterhin ist das Gebiet entlang des Hallwilersees im rechtskräftigen Kulturlandplan als Streuwiese ausgeschieden und liegt im Bereich der Reservatszone des Hallwilerseeschutzes. Für einen umfassenden Schutz des Gewässers ist somit mit der heutigen Gesetzgebung bereits gesorgt.

Fazit: Mit den vorgenommenen Ausscheidungen der Gewässerräume wird den vorhandenen Gerinnesohlenbreiten und den Grössen der Gewässer Rechnung getragen. Die Flächen werden so definiert, dass nachvollziehbare Bezugslinien und rekonstruierbare Breite entstehen, was den Vollzug erleichtern soll.

3.1.3 Umsetzung Gewässerräume in der Teilrevision

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

Für alle nicht flächig im Bauzonenplan und im Kulturlandplan dargestellten Gewässerraumzonen kommen die übergeordneten Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes und der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung zur Anwendung, die abschnittsweise mit einem Symbol dargestellt sind und mit einem zugehörigen Legendenpunkt Bezug auf die BNO nehmen.

Innerhalb der Bauzonen werden wie bisher in Ergänzung zu den Gewässerraumzonen weiterhin Uferschutzzonen ausgeschieden.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerraumzonen ist in Art. 41 c. GSchV geregelt, wobei folgende wichtigsten Bestimmungen gelten:

- *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. *zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
 - b. *land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
 - c. *standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*
- *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

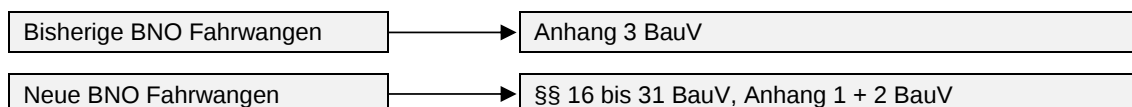
3.2 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

3.2.1 Allgemeine Hinweise

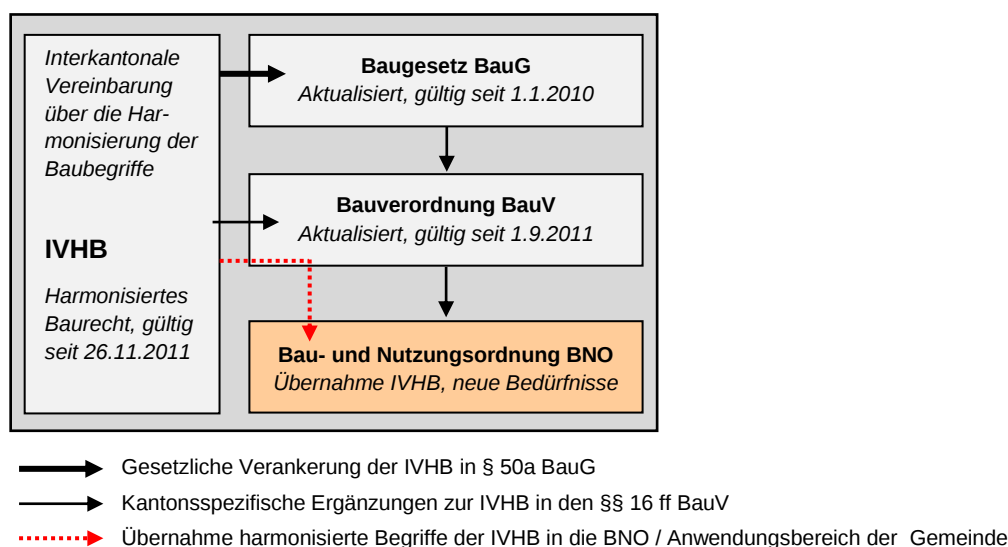
In der neuen BNO Fahrwangen wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der 30 Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen

Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

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



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer. Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnützungsziffer AZ nach bisherigem Recht beibehalten (Definition gemäss § 32 BauV).

Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

3.2.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Fahrwangen

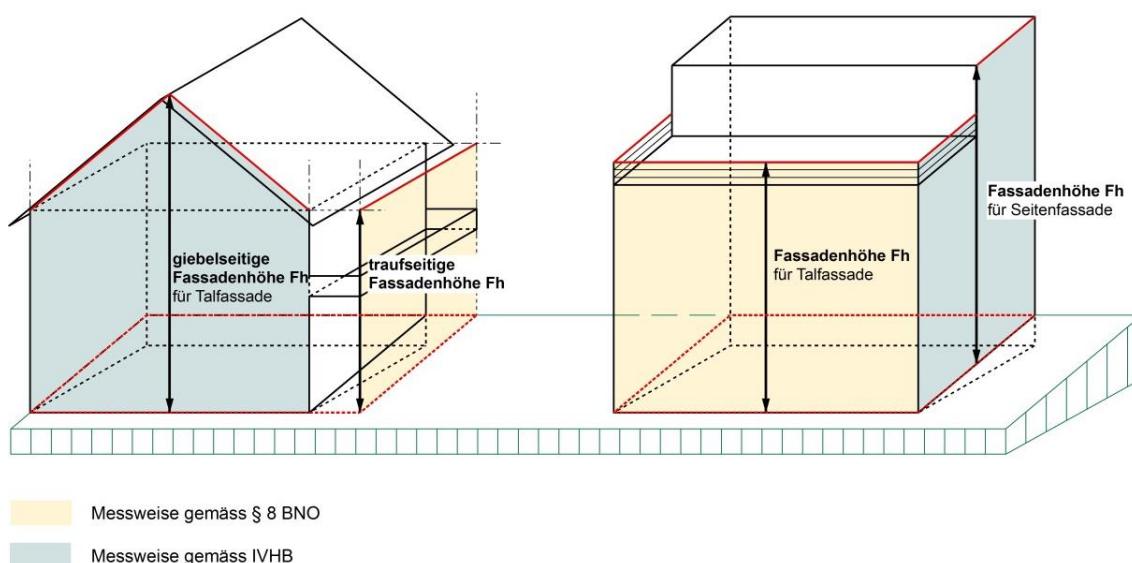
Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff **massgebendes Terrain** definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert.

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

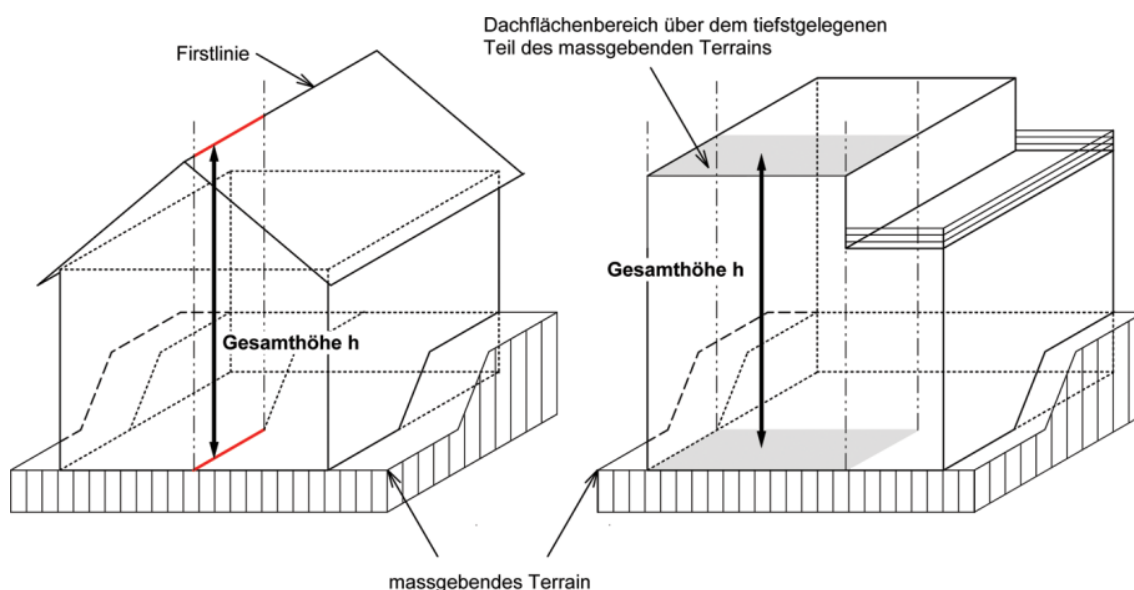
- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss entspricht die Fassadenhöhe der Gesamthöhe, wenn massgebendes Terrain flacher als 10% ist.

Da die Fassadenhöhe bei Flachdächern auch Brüstungselemente mit einbezieht, wird ein gegenüber der Gebäudehöhe um 0.5 m grösseres Mass festgelegt.



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

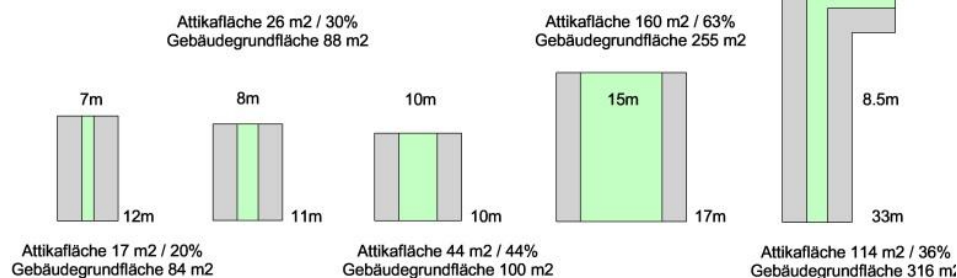
Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m an steileren Hanglagen. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein um rund 1 m höherer First möglich. In der Beratung wurde entschieden, die Masse der Firsthöhe etwas zu reduzieren, da die so ermöglichten Höhen noch vertretbar sind und insbesondere Schrägdachform nicht allzu dominant in Erscheinung treten können.



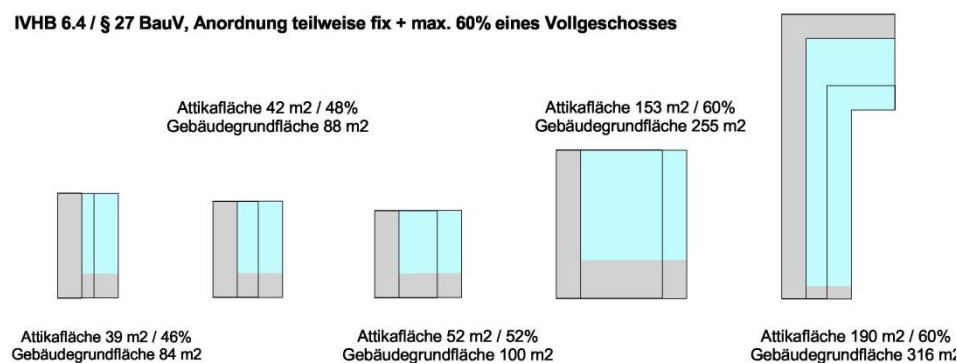
Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

Die neu gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



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



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

Die Grünflächenziffer in den Gewerbezonon wurde wegen der geänderten Anrechenbarkeit, deren Ausgestaltung in der BNO noch präzisiert wurde, weiterhin auf 10% festgesetzt

3.3 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung BNO

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht weiterhin der kantonalen Muster-BNO. Die Anpassungen beschränken sich weitgehend auf die Integration des harmonisierten Baurechts. Die wichtigsten *materiellen Änderungen* beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterungen
5a	Mehrwertsausgleich	- Bei Einzonungen erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% des Mehrwertes (Umsetzung § 28a BauG). - Gestützt auf den Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 19. Februar 2018 soll das bisher geltende Mehrwertabgabenreglement aufgehoben werden.
6	Umgebungsgestaltung	- Abs. 1 und Abs. 2 aufgehoben, da sie praktisch denselben Wortlaut wie § 52 Abs. 1 / 3 BNO aufweisen
10	Bauzonen	- Höhenmasse; anstelle der Gebäudehöhe die Fassadenhöhe eingeführt - Höhenmasse; anstelle der Firsthöhe die Gesamthöhe eingeführt - Gewerbezone: Fussnote 2 vorläufig belassen; Parzellen Nr. 692 / 693 werden voraussichtlich in neue Gewerbezone Guggelimmatt integriert (ist Gegenstand einer separaten Teiländerung Nutzungsplanung)
11	Dorfzone	- Abs. 2: Festlegung max. Nettoladenfläche gemäss Richtplanbeschluss S3.1
12	Kernzone	- Abs. 2: Festlegung max. Nettoladenfläche gemäss Richtplanbeschluss S3.1 - Abs. 3: Einkaufszentren und Fachmärkte gestrichen, Nettoladenfläche muss gemäss Abs. 2 begrenzt werden. - Abs. 7 / 8: Grünflächenanteil auf Grünflächenziffer gemäss IVHB umformuliert
13	Wohnzone	- Abs. 1: Festlegung max. Nettoladenfläche gemäss Richtplanbeschluss S3.1 - Abs. 2 / 3: Erhöhung zulässiger Anzahl Wohneinheiten als Anreiz zur Innenentwicklung - Abs. 5: In W3 sollen nicht nur MFH, sondern generell verdichtete Wohnbauformen möglich sein.
14	Wohn- und Gewerbezone	- Abs. 1: Festlegung max. Nettoladenfläche gemäss Richtplanbeschluss S3.1
15	Gewerbezone	- Abs. 1: Anpassung Begriff Bruttogeschossfläche auf Geschossfläche - Abs. 2 aufheben, da im Widerspruch zu Grundmassen in § 10 Abs. 1 BNO - Abs. 4: Grünflächenziffer konkret auf 10% präzisiert, plus Qualitätsvorgabe
17	Gartenbauzone	- Verschiedene Anpassungen auf die Begriffe der IVHB - Grossflächige Tiefbauten sollen nicht mehr möglich sein
20	Bauten in Landwirtschaftszone	- Verschiedene Anpassungen auf die Begriffe der IVHB
22	Gewässer	- Abs. 2 aufheben infolge Integration eines neuen § 22a BNO
22a	Gewässerraum / Gewässerabstände	- Mit der Umsetzung von § 127 BauG werden im Bauzonenplan und im Kulturlandplan die Gewässerräume definiert.
24a	Ortsbildperimeter	- Kant. Fachstellen als beizuziehende Berater gestrichen (das Ortsbildschutz Gemeindesache ist), Beratung auf Kosten der Bauherrschaft (Verursacher)
25	Naturobjekte	- Bestimmung zu den Fliessgewässern aufheben, da diese durch § 22a BNO ersetzt wird
27	Kulturobjekte	- Abs. 3 aufheben, da im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde
29	Ausnützungsziffer	- Verschiedene Anpassungen auf die Begriffe der IVHB / BauV
30	Gewerbe	- Anpassung an kantonale Muster-BNO
32	Abstand Kulturland	- Differenzierung zwischen Hauptbauten (4 m) sowie Klein- / Anbauten und unterirdische Bauten / Unterniveaubauten (2 m) - Reduktionen von Grenzabständen sollen nicht mehr möglich sein.

§§	Thema	Erläuterungen
33	Grenzabstand	- Weglassen des Hinweises, dass der Grenzabstand einzuhalten ist (ist ohnehin so)
35	Einfriedigungen	- Aufheben, da neu in § 28 BauV praktisch identisch geregelt
36	Stützmauern	- Aufheben, da neu in § 28 BauV praktisch identisch geregelt
37	Arealüberbauung	- Verschiedene Anpassungen auf die Begriffe der IVHB / BauV, Höhenmasse auf Grundmasse in § 10 BNO abgestimmt, minimale NBF um je 500 m ² reduziert (Ziel Förderung Arealüberbauungen)
38	Benützung Privateigentum	- Abs. 2 weggelassen, da dies in § 110 Abs. 1d BauG geregelt ist.
40	Energiesparmassnahmen	- Aufheben, da neu in § 36 BauV geregelt
42	Raumgrössen	- Festlegung einer minimalen Raumgrösse von 10 m ²
46	Abstellplätze	- Privilegierung von überdeckten Abstellplätzen weggelassen, da dies gestalterisch nicht angestrebt wird
50	Ortsbildschutz	- Gesetzliche Grundlage zur Verrechnung „auf Kosten der Bauherrschaft“, zusätzlicher Aspekt „bei der Beurteilung von Schutzzonen und -objekten“ aufgenommen
53	Ruinen, Baulücken	- Zusätzlicher Tatbestand „Vernachlässigung“ aufgenommen, Aufheben der fixen Frist von 2 Jahren (soll flexibler, auch kürzer sein können)
51	Dachgestaltung	- Beschränkung Dachaufbauten in Dorfzone auf 1/3 Fassadenlänge - Verwendung Begriff Fassadenlänge anstelle Gebäudelänge gemäss kantonomer Praxis
55	Einwirkungen	- Aufheben, da dies primär Gegenstand des Privatrechts sein soll
56	Lärmschutz	- Aufheben, da in Lärmschutz- und Umweltrecht ausreichend geregelt
57	Versickerung von Oberflächenwasser	- Weggelassen, da dies in der Gewässerschutzgesetzgebung geregelt wird.
58a	Oberflächenwasser	- Neue Bestimmung zum Oberflächenwasserabfluss, die sich auf Hang- und Muldenlagen bezieht
61	Vollzugsrichtlinien	- Aufheben, da in BNO bereits sehr ausführlich geregelt
63	Aufhebung bisherigen Rechts	- Hinweis zum Inkrafttreten der Inhalte dieser Teilrevision der Nutzungsplanung

3.4 Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500

Gestützt auf die Erläuterungen im Abschnitt 3.1 werden im Bauzonen- und Kulturlandplan die Gewässerräume für die jeweiligen Abschnitte planerisch festgesetzt.

Alle übrigen Inhalte des rechtsgültigen Bauzonen- und Kulturlandplanes bleiben bestehen.

4 Verfahrensschritte

4.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde über die Planungsakten der Teilrevision Nutzungsplanung informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe fand vom 29. März 2019 bis am 29. April 2019 statt. In dieser Zeit wurden 3 Eingaben eingereicht. Die Anträge, Begründungen und Erwägungen sind im Mitwirkungsbericht vom 5. August 2019 tabellarisch zusammengefasst. Aus den Mitwirkungseingaben ergaben sich folgende Anpassungen

- Anhebung der Gesamthöhen um 0.5 m in den Zonen D / W2a / W2b / W3 / WG2 / WG3 (§ 10 Abs. 1 BNO / § 37 Abs. 1 BNO).
- Abstand gegenüber dem Kulturland: Differenziertere Formulierung aufgenommen, die für Hauptbauten weiterhin einen Abstand von 4 m verlangt, hingegen für Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten einen reduzierten Abstand von 2 m zulässt (§ 32 BNO).
- Verweise auf mittelgrosse Verkaufsnutzungen in der Kernzone sowie der Wohn- und Gewerbezone WG3 (§ 12 Abs. 2 BNO / § 14 Abs. 1 BNO).

4.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Gestützt auf die fachliche Stellungnahme (BVUARE.18.7227) vom 30. Januar 2019 wurden folgende Anpassungen an dieser Vorlage vorgenommen:

- Konsequente Bezeichnung Teiländerung BNO sowie Bauzonen- und Kulturlandplan 2019
- Ergänzung Planungsbericht bzgl. Ausscheidung Gewässerräume / Interessenabwägung
- Gewässerraum Dorfbach, ausgehend von einer Breite von 18 m auf die nachvollziehbare Bezugslinien angepasst.
- Gewässerraum Hallwilersee mit 15 m Uferstreifen im Kulturlandplan bezeichnet.
- Bestimmung zum Oberflächenwasserabfluss bezogen auf Hang- und Muldenlagen aufgenommen.
- Abstimmung Gewässerraum auf Waldausscheidung.
- Teiländerung BNO; in Synopse nur diejenigen Bestimmungen aufgeführt, die aufgehoben, geändert oder ergänzt werden.
- Teiländerung BNO; Anpassung bezüglich des Inkrafttretens dieser Teiländerung.
- Teiländerung § 10 BNO; Fussnote 2 vorläufig belassen, bis Teiländerung Guggelimmatt umgesetzt ist.
- Teiländerung § 17 Abs. 2 BNO; Erläuterung zur Aufhebung des Begriffes Tiefbauten.
- Teiländerung § 22a Abs. 2 BNO; Ergänzung bezüglich Ufervegetation.
- Teiländerung § 46 Abs. 2 BNO; Begriff „Velo“ gestrichen, da dies in VSS-Norm geregelt wird.

Mit Datum vom 11. Juni 2019 wurde der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgehändigt (BVUARE.18.7227). Daraus ergaben sich noch folgende Präzisierungen an dieser Vorlage:

- In § 22a BNO wurde die Marginalie als Gewässerraum / Gewässerabstand bezeichnet.
- Die Nummerierung der BNO-Änderungen richtet sich der kantonalen Richtlinie zur Rechtssetzung.
- Im Ausschnitt Kulturland die beiden Legenden-Bezeichnungen, welche sich auf Bereiche innerhalb der Bauzonen beziehen, in den Orientierungsinhalt verschoben.

4.3 Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren bzw. Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Die öffentliche Auflage fand vom 13. September 2019 bis am 14. Oktober 2019 statt. In dieser Zeit wurden keine Einwendungen eingereicht.

Anpassung von § 51 Abs. 2 BNO

Erst nach der öffentlichen Auflage wurde in Zusammenhang mit der Anwendung von § 51 BNO ein Widerspruch gegenüber § 24 Abs. 1bis BauV festgestellt. Demzufolge dürfen in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild Dachdurchbrüche wie Dachlukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster pro Gebäudeeinheit nicht breiter als ein Drittel der Fassadenlänge sein. § 51 Abs. 2 BNO lässt hingegen bis 1/2 der Gebäudelänge zu.

Erhöhte Anforderungen im Sinne von § 24 Abs. 1bis BauV gelten v.a. in der Dorfzone mit verschiedenen Bestimmungen zur Einpassung ins Ortsbild (§ 12 Abs. 3, 4, 5, 6, 7, 8 BNO). Die Kernzone ist hingegen primär auf das funktionale Zentrum ausgelegt. Sie enthält zwar ebenfalls gewisse qualitative Vorgaben, hingegen mit einer deutlich grösseren Spannweite und weniger strengen Anforderungen in der architektonischen Konzeption.

Weil § 24 Abs. 1bis BauV bezüglich der Dorfzone abschliessend definiert, dass Dachdurchbrüche auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt sind, wird dies in § 51 Abs. 2 BNO ausdrücklich so festgelegt und diese Änderung der Gemeindeversammlung so zum Beschluss vorgelegt. Diese Anpassungen ist primär formeller Natur, indem eine Anpassung an das übergeordnete Recht vorgenommen wird und beschränkt sich auf die Dorfzone. Zudem soll gemäss kantonomer Praxis neu der Begriff „Fassadenlänge“ anstelle „Gebäudelänge“ verwendet werden.

4.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden nach erfolgter öffentlichen Auflage der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat (§ 27 BauG).

5 Anhang: Revisionsbedarf Bau- und Nutzungsordnung BNO

Als Basis wurden von der Gemeinde die Ungereimtheiten in der BNO bereitgestellt und weitere Erfahrungen aus der Anwendung dargelegt (vgl. Anhang).

§	Bemerkungen Bauverwaltung	Einschätzung Planer / Fazit Gemeinde	
1	<i>So zweckmässig?</i>	Ja	F / x
2	Hinweis auf BNR; <i>nicht aktuell.</i>	Grundsätzlich richtig, kann aber belassen werden.	F / x
3	Abs. 2; <i>Ziele zweckmässig?</i>	Ist Gegenstand einer Gesamtrevision	GNP
		Punktueller Ergänzungen möglich	F / x
4	Abs. 2; Hinweis §§ 36 / 37 <i>BauG</i>	Hinweise beziehen sich auf richtige Bestimmungen	F / x
5	Mittelgrosse Verkaufsnutzungen	Verkaufsstandorte weiterhin situationsgerecht, hingegen fehlen in Zonenbestimmungen Vorgaben für kleinere Verkaufsnutzungen	TZP
6	Abs. 1; <i>IVHB</i> ; Terrainveränderungen auf das Notwendige beschränken.	Ist weiter hinten mit fast demselben Wortlaut geregelt.	TZP
6	Abs. 3a bis f; Aufwertungsmassnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität; <i>Ausführungen fraglich</i>	Ausführungen sind tatsächlich fraglich, da wenig konkret und so kaum durchsetzbar. Anpassung müsste jedoch eher in einer Gesamtrevision erfolgen.	GNP
7	Abs. 1; Mindestausnutzung 0.4. <i>Reicht dies in Zukunft aus?</i>	Als Mindestausnutzung kann dies so stehen gelassen werden.	x
7	Abs. 2; Nachweis zur Erreichung Mindestausnutzung?	Kann so belassen werden. Ist zweckmässig anwendbar.	x
8	Abs. 2; SNP „Oberes Zelgli“; Umsetzung Vorschriften an neue Bauzone gemäss Umweltschutzgesetz. <i>Nur oberes Zelgli oder löschen?</i>	Gebietszuweisung ist klar. Betrifft Lärmschutz.	x
9	Abs. 2; kommunale Richtpläne. <i>Alle?</i>	Kann so belassen werden. Ist zweckmässig anwendbar.	x
9	Abs. 4; Bei Bedarf Konzept zur Verdichtung... <i>Zu beachten? Verdichtungsansatz?</i>	Ist Gegenstand des Vollzuges. Kann so belassen werden.	x
10	Abs. 1; Grundmasse. <i>Geschosszahlen verwenden?</i>	In Zusammenhang mit Umsetzung IVHB im Detail zu prüfen. Inklusive Hinweis auf Fussnote 2.	TZP
10	Abs. 2; Richtwerte?	In Zusammenhang mit Umsetzung IVHB im Detail zu prüfen (obwohl nicht Gegenstand der IVHB).	TZP
10	Abs. 5; Geschosshöhe bei gewerblichen Nutzungen. <i>Noch zweckmässig nach IVHB-Anp.?</i>	Grundsätzlich noch immer zweckmässig. Jedoch in Zusammenhang mit Umsetzung IVHB im Detail zu prüfen.	TZP
11	Abs. 3; Bestehende Bauten. <i>Ausnahme in Bezug auf Parkierung?</i>	Grundsätzlich zweckmässig. Parkierung bei sorgfältiger Gestaltung denkbar. Allenfalls etwas zu restriktiv formuliert. Deshalb näher anschauen.	TZP
11	Abs. 4 / 5: kann / in der Regel?	Belassen. Bei klarer und konsequenter Rechtsanwendung zweckmässig.	x
12	Abs. 3; Einkaufszentren / Fachmärkte <i>definieren. Coop ist heute in dieser Zone</i>	Keine gesetzlich definierten Begriffe. Widerspruch mit Läden. Richtplankapitel S3.1 ist offensichtlich noch nicht umgesetzt worden.	TZP

§	Bemerkungen Bauverwaltung	Einschätzung Planer / Fazit Gemeinde	
12	Abs. 5: in der Regel <i>streichen</i>	Kann so nicht umgesetzt werden, belassen	TZP
12	Abs. 7; ökolog. Ausgleich. Auf anderen Grundstücken <i>sinnvoll?</i>	Eventuell Präzisierung sinnvoll.	TZP
13	Abs. 2: W2a; EFH und DEFH auf 3 bis 4 Wohneinheiten <i>öffnen?</i>	Anpassungen wären im Sinne einer verstärkt angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen zweckmässig. Sollte in der Regel jedoch eher im Rahmen einer Gesamtrevision überprüft / angepasst werden. Infolge der doch sehr den aktuellen raumplanerischen Zielen entgegen laufenden Bestrebungen jedoch versuchen, in Teilrevision wenigstens moderat anzupassen.	TZP
13	Abs. 3: W2b; Aufhebung Beschränkung MFH auf 4 Wohneinheiten. <i>Aufheben?</i>		TZP
13	Abs. 4: W2a / W2b mit Höhenbonus. <i>Löschen?</i>		TZP
15	Abs. 1: und Mieter?	Öffnung für Mieter in Gewerbezone nicht sachgerecht.	x
15	Parkierung unterirdisch anordnen? Sinnvoll?	Das kantonale Recht enthält bei bestimmten Grössen bereits diesbezügliche Vorgaben.	x
17	Abs. 1: Kleinbauten. <i>Keine Wohnnutzung.</i>	Ergibt sich aus der Definition im kantonalen Recht.	x
17	Abs. 2: Klein- und Anbauten. Richtig?	Hinweis wohl verständlich. Aber keine unerwünschten Auswirkungen zu erwarten.	x
19	Landwirtschaftszone: Ges. Artikel. <i>Bis 50 a Ersatzaufforstung?</i>	Bestimmungen entsprechen der kantonalen Muster-BNO.	x
20	Bauten in der Landwirtschaftszone; <i>woher kommen diese Vorschriften?</i>	Bestimmungen entsprechen der kantonalen Muster-BNO. Höhen- und Abstandsmasse auf IVHB anpassen	x TZP
21	Naturschutzzonen; <i>zweckmässig in dieser Detaillierung? Neuer Waldweiher?</i>	So belassen. Ist aber tatsächlich allzu ausführlich. Müsste in Gesamtrevision vereinfacht werden.	GNP
22	Abs. 2; Gewässerraum Kulturland	Mit neuem § 127 BauG abgleichen	TZP
22	Abs. 4; Unterhalt und Pflege. Richtig?	Grundsätzlich ja. Könnte gestrichen werden.	x
	Neu Gewässerraum definieren?	Prüfen. Umsetzung gemäss aktuellster Praxis im Aargau analog § 127 BauG und gemäss Gewässerschutzverordnung.	TZP
23	Naturschutzzone Wald: <i>Noch aktuell? Da laufen doch gewisse Anpassungen?</i>	Kann in einer nächsten Revision der Nutzungsplanung angepasst werden.	GNP
24	Abs. 3: Christbaumkulturen in Landschaftsschutzzone?	Ist so zweckmässig.	x
24	Abs. 5: Standorte für Aussiedlungen in Landwirtschaftszone. <i>Zu klären, ob es solche gibt?</i>	Bestimmung entspricht der kantonalen M-BNO. Kann in einer nächsten Revision der Nutzungsplanung angepasst werden.	x
24a	Ortsbildperimeter; <i>sinnvoll? Kam in letzter Revision dazu.</i>	Müsste im Rahmen einer Gesamtrevision geprüft und bei Bedarf angepasst werden.	GNP
25	Abs. 1: Fachgerecht zu pflegen; <i>durch wen?</i>	Durch Bewirtschafter, Nutzer, Eigentümer. Ist auch in der M-BNO so drin.	x
25	Abs. 4: Entfernung nach Rücksprache mit Landschaftskommission. <i>Kontrolle durch? Regeln</i>	Ist Gegenstand der Vollzuges.	x

§	Bemerkungen Bauverwaltung	Einschätzung Planer / Fazit Gemeinde	
25	Abs. 5: Naturobjekte; <i>Überprüfen durch Landschaftskommission?</i>	Ist Gegenstand der Vollzuges	x
25	Abs. 5; auf Kosten der Gemeinde, ev. <i>löschen</i>	Thematik in Gesamtrevision aufgreifen.	GNP
26	Abs. 6: Beiträge an Geb. mit Substanzschutz, <i>löschen</i>	Thematik in Gesamtrevision aufgreifen.	GNP
27	Abs. 1 / 3: Aufhebung der als erforderlich definierten kantonalen Begutachtung	Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde, kantonale Fachbegutachtung ist somit zu streichen.	TZP
28	Abs. 1: Hist. Verkehrswege; wo?	Sind im Bauzonen- und Kulturlandplan enthalten.	x
30	Abs. 2; übliche Arbeits- und Öffnungszeiten, <i>was ist üblich?</i>	Entspricht M-BNO, woraus sich Rechtspraxis entwickelt hat.	x
	Fussnoten 5 und 6	Können so belassen werden	x
32	Abs. 1: <i>Wohngebäude</i> anstelle Gebäude	Ziel: Freihaltung entlang Kulturland, ist wie formuliert zweckmässig.	x
32	Abs. 2: Reduktion mittels Dienstbarkeitsvertrag, <i>nicht</i>	Ist tatsächlich zu überprüfen / diskutieren	TZP
33	Abs. 3: Grenzabstand ist einzuhalten. <i>Löschen</i>	Ist offensichtlich nicht nötig.	TZP
34	Strassenabstand Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen. <i>Streichen</i>	Gemeinden können nur für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder gegenüber Gemeindestrassen andere Abstände festlegen.	TZP
35	Einfriedigungen; <i>kantonal geregelt?</i>	Gemeinde kann dies regeln, aber mit aktuellem §§ 28 / 29 BauV abgleichen. Ergebnis; aufheben	TZP
36	Stützmauern	Gemeinde kann dies regeln, aber mit aktuellem §§ 28 / 29 BauV abgleichen. Ergebnis; aufheben	TZP
37	Arealüberbauungen; genügend Verdichtungsmöglichkeiten, neue Höhen	Höhenmasse auf Grundmasse Regelbauweise anpassen, Förderung Arealüberbauung durch Verkleinerung minimale NBF	TZP
38	Benützung von Privateigentum: <i>Nötig? Kantonal geregelt?</i>	Abs. 2 kann gestrichen werden. Ist in § 110 Abs. 1d BauG geregelt	TZP
42	Raummasse; <i>Anhebung Raumhöhen, min. Zimmergrösse 14 m²</i>	Minimalmasse sollen nicht zwingend angehoben werden. Minimal 10 m ² macht aber Sinn	TZP
43	Balkontiefe: <i>IVHB nur noch 1.5 m ab Fassade zulässig.</i>	Soll in Teilrevision näher betrachtet werden. IVHB ist hier nicht zweckmässig, ebenso die Festlegung einer Mindestdiefe für Balkone.	TZP
	Zusätzlicher Absatz: <i>Auf Klarglas verzichten (nicht zulässig?)</i>	Unklar, weshalb nur speziell diese gestalterischen Konzeption verboten werden soll.	GNP
46	Anordnung und Gestaltung Abstellplätze: <i>Nach VSS-Norm</i>	Ist grundsätzlich so. Präzisierung, dass in jedem Fall ab 20 Parkplätzen unterirdische Parkierung verlangt werden kann.	TZP
47	Gemeinschaftsräume: <i>Freizeitbeschäftigung?</i>	Ergebnis; belassen	TZP
50	Einpassungskriterien; <i>zonenabhängig?</i>	Gelten grundsätzlich in allen Zonen. Verweis auf ISOS Verzeichnis 1988 ist etwas speziell.	X
50	Zusätzliche Unterlagen / Erfordernisse	Verrechenbarkeit der Beurteilung von Schutzzonen und -objekten aufnehmen	TZP

§	Bemerkungen Bauverwaltung	Einschätzung Planer / Fazit Gemeinde	
51	Dachgestaltung; <i>zeitgemäss anwenden</i>	Liegt im Ermessen des Gemeinderates.	x
51	Länge Dachaufbauten und Dacheinschnitte	Gestützt auf neuen § 24 Abs. 1bis BauV prüfen.	TZP
51	Extensive Dachbegrünung	Belassen	x
52	Abs. 2: Naturstein.	Unklar, was genau gemeint ist.	x
53	Ruinen, Baulücken; <i>Gemeinderat berechtigen, auf Kosten Bauherrschaft Projektstudie erstellen zu lassen</i>	Sinn und Zweck ist nicht ganz klar, allerdings können Möglichkeiten ausgelotet werden.	TZP
54	Natur- und Landschaftsschutz: <i>Überprüfen durch Landschaftskommission?</i>	Müsste eher im Rahmen einer Gesamtrevision angepasst werden.	GNP
55	Einwirkungen, öffentlich-rechtlicher Aspekt	Aufheben, da dies primär Gegenstand des Privatrechts sein soll	TZP
56	Lärmschutz	Aufheben, da in Lärmschutz- und Umweltrecht ausreichend geregelt	TZP
57	Versickerung	Ist Gegenstand der Grundsätze der Gewässerschutzgesetzgebung	TZP
60	Gebührenreglement; <i>sind ebenfalls zu überarbeiten.</i>	Ist Gegenstand eines separaten Verfahrens.	x
61	Vollzugsrichtlinien Naturschutz; <i>Gibt es diese?</i>	Wäre als eigenständiges Instrument zu erarbeiten.	x
63	Inkrafttreten; <i>Definition?</i>		x
	Anhang	Können / sollen nur soweit angepasst werden, als formelle Aspekte betroffen.	x
	Aufhebung Überbauungs- und Erschliessungspläne	Ist Gegenstand eines separaten Verfahrens.	x

F: Formeller Hinweis
 x: Belassen, weiterhin zweckmässig
 TZP: Mit Teilrevision anpassbar
 GNP: Gesamtrevision Nutzungsplanung