

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost
Oliver Hager, dipl. Arch. FH / Raumplaner ETHZ
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 72
oliver.hager@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat
Schulhausplatz 2
5423 Freienwil

19. Juli 2022

FACHLICHE STELLUNGNAHME

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.522 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Freienwil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 15. Dezember 2021 haben Sie uns die oben genannte Nutzungsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Gestützt auf die baugesetzlichen Anforderungen und im Sinne der Beratung sind die noch klärungsbedürftigen Punkte nachstehend dargelegt.

Damit der abschliessende Vorprüfungsbericht auf die wichtigsten Aussagen beschränkt werden kann, übermitteln wir vorerst die fachliche Stellungnahme. Nach Bereinigung der Vorlage wird der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgestellt. Dieser ist Bestandteil der öffentlichen Auflage. Das Vorprüfungsergebnis ergibt sich wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'000 vom 1. Dezember 2021
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 1. Dezember 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 1. Dezember 2021

Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 13. Dezember 2021
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 9. November 2020
- Plan "Masterplan Ortskern Freienwil" 1:750 vom 1. März 2021
- Masterplan Freienwil Roosweg Ost vom 17. September 2021
- Synopse BNO

- Änderungsplan BZP 1:2'000 vom 1. Dezember 2021
- Objektliste Bauinventar vom 23. August 2021
- Bericht "Erschliessung Arbeitszone Parzelle Nr. 79, Umfeldanalyse zur Direkterschliessung ab Kantonsstrasse" vom 1. Dezember 2021
- Bericht "Erschliessung Vogtwiese, Umfeldanalyse zur Direkterschliessung ab Kantonsstrasse" vom 8. Dezember 2021
- Schreiben Schweizer Bauernverband, Agriexpert vom 25. November 2021
- Plan "Schutzobjekte LEK Freienwil" 1:5'000 vom 17. Februar 2021
- Plan "Massnahmen und Schutzobjekte LEK Freienwil" 1:5'000 vom 17. Februar 2021
- Bericht Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Freienwil vom 8. Februar 2021
- Protokollauszug (PA) Gemeinderat Nr. 208 vom 29. November 2021
- Protokollauszug (PA) Gemeinderat Nr. 210 vom 29. November 2021
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 1. Dezember 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Freienwil wurde im Jahr 1999 genehmigt. Somit ist der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Seit 1999 wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst.

Die wesentlich veränderten Rahmenbedingungen, die Bevölkerungssituation und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bilden den Anlass, um eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorzunehmen.

2. Gesamtbeurteilung

Als ländlicher Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Freienwil im regionalen Kontext eine relevante Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Freienwil im verwaltungsanweisenden REL und LEK dargelegt. Für den Ortskern und das Gebiet Roosweg Ost wurden zudem Masterpläne erstellt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Mit dem "Ergänzungsplan Ortskern" erfolgen zusammen mit den differenzierten Festlegungen in der Grundordnung wichtige grundeigentümerverbindliche Festlegungen. Das wird ausserordentlich begrüsst.

Die vorliegende Planung ist fundiert und weist einen sehr guten Planungsstand auf. Aufgrund dieser qualitativ sehr guten Planung ist vorliegende umfassende Vorprüfung möglich. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht unter anderem hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Nachweis Kompensation Netto-Einzonung im Gebiet "Maas" (siehe Ziffer 3.3.3)
- Begründung Abweichung von Erhaltungszielen vom Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, siehe Ziffer 3.3.4)
- Regelungen im "Ergänzungsplan Ortskern" (siehe Ziffern 3.3.4 und 3.6)
- Regelungen Gebietsentwicklung "Vogtwiese" (siehe Ziffer 3.3.4)
- Begründung Nichtumsetzung Gebäude mit Substanzschutz (siehe Ziffer 3.3.4)
- Direktanschluss Arbeitszone (Zone A) an Kantonsstrasse (K427, siehe Ziffer 3.3.5)
- Umsetzung Gewässerräume (siehe Ziffer 3.5.1)
- Anpassungen bezüglich Paragraphen BNO (siehe Ziffer 3.6)

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Der Gemeinde wurden die kantonalen Grundlagen mit Bericht vom 27. April 2017 übergeben. Es fanden auch direkte persönliche Gespräche statt. Zum REL wurde mit Schreiben vom 29. April 2020 Stellung genommen. Die kantonalen Grundlagen wurden angemessen berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Der Regionalplanungsverband Baden Regio nahm an seiner Vorstandssitzung vom 17. März 2022 zur Vorlage Stellung.

Aus Sicht des Regionalplanungsverbands Baden Regio basiert die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung auf einer breiten Grundlagenarbeit. Die wesentlichen regionalen Grundlagen werden berücksichtigt. Zur Behandlung der zentralen Sachthemen werden keine Einwände angebracht. Die dargelegte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist nachvollziehbar.

Die Vorlage gilt somit als regional abgestimmt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 24 ha auf. Davon sind ca. 22,9 ha überbaut und ca. 1,1 ha unüberbaut. Diese unüberbauten Flächen umfassen vollumfänglich Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2020).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz [RPG]) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Seit 2013 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Freienwil stark steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2013 bis 2020 im Durchschnitt um fast +2 % pro Jahr (total +14,7 %) angestiegen, was weit über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (+0,47 % pro Jahr).

Bevölkerung/Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Δ 2013-2020 %
Freienwil	968	1'031	980	1'036	1'039	1'053	1'042	1'110	+1,97 % p.J.

Die Gemeinde Freienwil hat somit insgesamt eine hohe Einwohnerdichte, die bereits bei der spezifischen Mindestdichte gemäss Richtplan liegt. Die Einwohnerdichte ist von 2012 bis 2020 um etwa 6 Personen pro Hektar angestiegen.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (1,1 ha per 2020) bieten lediglich 10 Personen zusätzlich Platz, weil ein grosser Teil der Reserve in den Handlungsgebieten entsteht (siehe Anhang Vorprüfung, Tabelle 2b sowie Planungsbericht, Seite 69).

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 51 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar (E/ha). Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 205 E abgeschätzt. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird dies unter anderem wie folgt gewährleistet:

- Entwicklung mit Unterteilung Dorfzonen
- Entwicklung Wohnquartiere/Umnutzungen (zum Beispiel Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen, Ausnahme Dachgeschosse von Berechnung Ausnutzungsziffer, Aufhebung der bisherigen Unterteilung in der Wohnzone 2 [Zone W2])
- Gebiet "Vogtwiese" (zum Beispiel Umzonung in Dorfzone 2 Entwicklung [Zone D2] mit erhöhten Qualitätsanforderungen)
- Gebiet "Dorfeingang Süd" (Aktivierung des deutlich unternutzten Gebiets)
- Gebiet "Roosweg" (Aktivierung des deutlich unternutzten Gebiets, Masterplan Roosweg Ost, teilweise Umzonung in Wohnzone Roosweg Ost [Zone W])
- Gebiet "Bergstrasse" (Umzonung erste Bautiefe zu Zone D2 mit erhöhten Qualitätsanforderungen, aktive Begleitung in Entwicklung)

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 RPG und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde ausser Arrondierungen nach Planungsanweisung 3.5 im Richtplankapitel S 1.2 ha keine Ein- oder Auszonungen der Wohn- und Mischzone vor. Es entsteht aber trotzdem eine Ausdehnung von 0,8 ha im Vergleich zum gültigen Stand Erschliessung 2020 (vgl. Anhang Vorprüfung, Tabelle 1 und Planungsbericht Kapitel 6.1.1 Entwurf neuer Bauzonenplan, Seite 69). Diese Ausdehnung ist zu erklären (Hinweis).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Freienwil beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 1'326 Personen (davon rund 78 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Bis 2040 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 48,3 E/ha auf rund 58,3 E/ha gewährleistet und die Bevölkerungszahl auf ca. 1'250 E geschätzt.

Die Erhebungen und Annahmen sind sachgerecht. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Freienwil ist konform zu den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Demografie

Die Altersentwicklung von 2016 bis 2020 sieht wie folgt aus:

Altersklasse	2016	2017	2018	2019	2020
00-19	268	265	255	240	252
20-64	642	640	654	642	687
65-79	97	102	111	128	133
80-95+	29	32	33	32	38
Freienwil	1'036	1'039	1'053	1'042	1'110

Die Bevölkerungszahl stieg in den letzten Jahren vor allem bei den Menschen im Rentenalter überproportional an, während die Zahl der Unter-20-jährigen zurückging.

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum ging bisher gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 1'060 Personen im Jahr 2035 und ca. 1'080 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % ab 2012 bis 2040 (ca. +0,47 % pro Jahr).

Weil unterdessen die Gemeinde Freienwil diese Bevölkerungszahlen bereits erreicht hat, darf mit der Wachstumsrate einer ländlichen Gemeinde hochgerechnet neu von folgender Entwicklung und Altersverteilung bis 2035 beziehungsweise bis 2040 ausgegangen werden:

Altersklasse	2020	2020 %	2035	2035 %	Δ 2020-2035	Δ 2020-2035 %	2040	2040 %
00-19	252	23 %	270	23 %	18	7 %	280	23 %
20-64	687	62 %	700	58 %	13	2 %	690	57 %
65-79	133	12 %	160	13 %	27	20 %	180	15 %
80 +	38	3 %	70	6 %	32	84 %	70	6 %
Total	1'110	100 %	1'200	100 %	90	8 %	1'220	100 %

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der Über-64-jährigen bis 2035 (ca. +59 Personen, von 171 auf 230 Personen) deutlich ansteigen wird. Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der Unter-20-jährigen noch leicht ansteigt, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich gleichbleiben.

3.3.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die rechtskräftige Dorfzone wird auf der Grundlage einer umfassenden Analyse der Dorfkerne in eine Dorfzone 1 Erhalt (Zone D1) und Zone D2 aufgeteilt. Einzelne Teile der Zone W2 werden in diesem Zusammenhang der Zone D2 zugeteilt. Die heute teilweise kongruent überlagerte Dorfbild-

schutzzone mit zugehörigem Gestaltungsplan (GP) wird in angepasster Form in einen Ergänzungsplan Ortskern überführt. Dadurch soll eine gezielte Differenzierung der ortsbaulichen Qualitäten und Entwicklungsziele umgesetzt werden und das ist sachgerecht (siehe auch Ziffer 3.3.4).

Das heute in der Einfamilienhauszone E liegende Gebiet "Roosweg" wird neu gestützt auf einen Masterplan in die Zone WR umgezont. Dadurch wird die Innenentwicklung gefördert und das ist zweckmässig.

Die Anpassung im Gebiet "Sandacher" und bezüglich Überführung der heutigen Uferschutzzone in die jeweilige Dorfzone wird im Grundsatz als zweckmässig beurteilt.

Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde Freienwil weist auf der Parzelle 79 im Gebiet "Maas" eine Zone A mit einer Fläche von 2'860 m² aus. Davon sind 568 m² mit der Zone "Spezialnutzung Asylunterkunft Maas" überlagert. Die Zone soll aufgrund von spezifischen Nutzungsüberlegungen zusammen mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Zone OeBA) neu angeordnet werden.

Aus bisher 2'860 m² in der Zone A und 4'132 m² für die Zone OeBA werden neu 2'919 m² in der Zone A und 4'722 m² Zone für die OeBA. Insgesamt werden somit 649 m² zusätzlich eingezont (Planungsbericht, Kapitel 5.2.3 Änderungen Zone A und Zone OeBA [Änderung 3], Seite 54). Die Gemeinde Freienwil hat kein Siedlungsgebiet. Einzonungen müssen kompensiert werden. Es ist unklar, wie die obgenannte Netto-Einzonung kompensiert wird. (**Vorbehalt**)

Einzonungen

Die rechtskräftige Einzonung "Bücklihof" gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz B, erfolgte gestützt auf Planungsanweisung 3.4 als bedingte Einzonung gemäss § 15a BauG und dient einem Pferdezentrum. Die nicht verlängerbare Fertigstellungsfrist ist in der BNO geregelt (siehe § 19 Abs. 6 BNO).

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (insbesondere Fall d), bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

In der Spezialzone "Bücklihof" wurde mit der damaligen Teiländerung des Nutzungsplans Siedlung ein Bereich für Bauten und Anlagen gemäss § 19 Abs. 1 BNO ausgeschieden und bleibt in dieser Gesamtrevision bestehen.

Mit der Bauzonenumlagerung der Zone A sollen am Siedlungsrand Aufwertungsmassnahmen gemäss § 65 Abs. 5 BNO festgelegt werden. Das ist sachgerecht.

Auf den Parzellen 75, 563 und 564 wurden nicht bewilligte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gefunden und nachträgliche Baugesuche eingefordert. (**Hinweis**)

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2021 befindet sich ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb im Baugebiet.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF¹-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Parzelle 79	+0,0649 ha	+/-0,00 ha	-0,0649 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Parzellen 2, 58, 116, 137, 138 und 150	+0,0345 ha	+/-0,00 ha	+/-0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,0994 ha	+/-0,00 ha	-0,0649 ha FFF

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

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da allenfalls noch Änderungen zu erwarten sind, sollte der Schätzungsantrag beim Steueramt noch nicht erfolgen.

Der Abgabesatz bei Einzonungen wird nicht erhöht festgelegt und bleibt gemäss § 28a BauG auf 20 %. Das ist sachgerecht.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

3.3.4 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit GP-Pflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen GP erlassen oder eine GP-Pflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

In der rechtskräftigen Spezialzone "Bücklihof" wurde mit der Teiländerung des Nutzungsplans Siedlung eine GP-Pflicht festgelegt. Der entsprechende GP "Bücklihof 2017" ist ebenfalls rechtskräftig.

Weitere gestaltungsplanpflichtige Gebiete wurden nicht definiert.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung in nachgelagerten Verfahren – bei gleichzeitiger Erfüllung einer Bundesaufgabe – unter Umständen zu einer Direktanwendung der Erhaltungsziele des ISOS kommt. Das bedeutet, dass eine Interessenabwägung im Falle eines schweren beziehungsweise nicht nur geringfügigen Eingriffs nur bei Vorliegen gleicher oder höherwertiger nationaler Interessen zulässig ist.

Mit den höchsten Erhaltungszielen A beziehungsweise a sind folgende Ortsbildteile belegt:

- Gebiet G1 "Dorf"
- Baugruppe B0.1 "Östlicher Dorfteil"
- U-Ri I "Unverbautes Agrarland"
- U-Zo III "Umgebung im Südwesten"

Umsetzung allgemein

Eine angemessene Interessensabwägung spiegelt eine Auseinandersetzung mit den betreffenden Ortsbildteilen wieder und beinhaltet eine Analyse der heutigen ortsbaulichen Situation, das bezeichnen vorhandener Qualitäten und deren wesentlichen Elemente wie auch das Aufzeigen der Bezüge der Erkenntnisse zu den Erhaltungszielen des ISOS. Dabei liegt der Fokus nicht nur bei den schützenswerten Ortsbildteilen mit den Erhaltungszielen A und a selber, sondern auch auf allfällige räumliche Bezüge im Umfeld, die auf die wertvollen Ortsbildteile einwirken. Öffentliche Interessen, die eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele darstellen, sind zu erläutern und in Zusammenhang mit den Erhaltungszielen zu stellen. Somit ist bei der Übersetzung und der Aktualisierung der Ziele des Ortsbildschutzes beziehungsweise bei Abweichungen von den Erhaltungszielen gemäss ISOS, im Planungsbericht eine nachvollziehbare Begründung aufzuzeigen. Im vorliegenden Planungsbericht ist diese Begründung im Einzelfall noch nicht dokumentiert (siehe Kapitel 2.3 und 2.4, **Vorbehalt**).

Abgrenzung der Bauzonen

Dorfzonen

Die Zonierung im Kernbereich wird neu konzipiert und verändert. Mit der Zone D1 und der Zone D2 wird eine neue Zonierung vorgenommen. Gemäss § 15 BNO besteht in der Zone D1 ein grundsätzliches Abbruchverbot, während gemäss § 16 BNO in der Zone D2 eine bauliche Erneuerung ermöglicht wird. Grosse Bereiche der Zone D2 befinden sich jedoch im ISOS-Perimeter mit den höchsten Erhaltungszielen A und a (Gebiet G1, Baugruppe B0.1, U-Zo III). Das ISOS fordert für diese Bereiche, alle Bauten integral (A) beziehungsweise für das Ortsbild wesentliche Altbauten (a) zu erhalten. Eine bauliche Erneuerung ist mit diesen Zielen des ISOS nicht vereinbar. Deshalb ist die Abwägung, warum die der Zone D2 zugeordneten Bauten ersetzt werden dürfen, im Planungsbericht detailliert zu dokumentieren. (**Vorbehalt**)

Gebietsentwicklung Vogtwiese

Der Perimeter der Gebietsentwicklung Vogtwiese liegt teilweise im ISOS-Gebiet 1 (Erhaltungsziel A) und in der Umgebungs-Richtung I (Erhaltungsziel a). Im REL wird die Vogtwiese als Schlüsselgebiet genannt und aus dem Planungsbericht geht hervor, dass das Gebiet baulich entwickelt werden soll.

Auf der Parzelle 102 befindet sich eine dorfkernnahe Freifläche, die teilweise in der Umgebungsrichtung I liegt. Aus den Unterlagen geht keine Auseinandersetzung mit den Schutzzielen des ISOS hervor ("Beschaffenheit erhalten", "kein Baugebiet" für Erhaltungsziel a, auch "Freiräume erhalten", "keine Neubauten" für Erhaltungsziel A). Somit kann aus ortsbaulicher Sicht nicht nachvollzogen werden, warum gerade dieser Ort als zu entwickelndes Gebiet gewählt wird, anstelle zum Beispiel Nachverdichtungen in weniger sensiblen Lagen. Die Interessensabwägung mit dem ISOS ist zu dokumentieren. **(Vorbehalt)**

Zone A

Die Zone A wird neu hauptsächlich in die rechtsgültige Allgemeine Landwirtschaftszone verlegt und liegt gemäss ISOS in der Umgebungs-Richtung I mit dem Erhaltungsziel a. Das ISOS gibt den Erhaltungshinweis "kein Baugebiet". Im Planungsbericht und im Bericht zur Erschliessung der Zone A wird keine Interessensabwägung mit dem ISOS-Schutzziel vorgenommen. Diese Interessensabwägung ist vorzunehmen und zu dokumentieren. **(Vorbehalt)**

Zonenvorschriften

In den gestalterischen Vorschriften der BNO und im grundeigentümergebindlichen Ergänzungsplan Ortskern sind die Erhaltungsziele des ISOS fachlich gesehen zu grossen Teilen gut umgesetzt. Aus der Prüfung der Unterlagen ergeben sich allerdings noch einige Hinweise.

Dorfzonen

Gemäss § 14 Abs. 2 BNO müssen sich sämtliche Bauvorhaben "gut" in das Ortsbild einfügen. Diese Bestimmung entspricht aus fachlicher Sicht lediglich der allgemeinen Einordnungsvorgabe aus § 42 BauG. Die im ISOS bezeichneten besonderen räumlichen Qualitäten sind im Ortsbild von Freiwil noch vielerorts vorhanden und die Dorfzonen liegen grösstenteils im Perimeter mit den höchsten Erhaltungszielen. Dort müssen sich Bauvorhaben aus fachlicher Sicht nicht nur "gut", sondern "besonders gut" in das Ortsbild einfügen. **(Hinweis)**

Dacheinschnitte sind unter anderem an einsehbaren Fassaden gemäss § 14 Abs. 9 BNO nicht zulässig. Die kleinteilige Dorfstruktur mit zahlreichen Strassen und Wegen ist im zentralen Bereich gut erhalten und Siedlung sowie Landschaft sind bis hinein ins Zentrum stark verzahnt. Daher ist es fraglich, ob es in den Dorfzonen nicht einsehbare Dächer in ausreichender Zahl gibt, um für diese eine Ausnahme zu definieren. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen zu prüfen, Dacheinschnitte in den Dorfzonen ohne Ausnahmen auszuschliessen. **(Hinweis)**

Im ISOS sind die intakten Gärten und Werkplätze hervorgehoben. Während die Vorschriften in § 14 Abs. 11 BNO generell eine gute Grundlage für den Erhalt der Vorgärten und Vorplätze sind, sollte in § 14 Abs. 12 BNO der Passus zu den Sichtbezügen zwischen dem öffentlichen und privaten Raum mit konkreten Vorgaben ergänzt werden, um den traditionellen Charakter der Einfriedungen zu erhalten. Beispielweise könnte vorgeschrieben werden, bauliche Einfriedungen zurückhaltend und hochwertig zu gestalten. Weiter könnten Hecken nur bis zu einer Höhe von zum Beispiel 1,2 m zugelassen werden, wovon locker gepflanzte Grünstrukturen mit unterschiedlichen Höhen und standortgerechten Gehölzen ausgenommen werden könnten. **(Hinweis)**

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die neue BNO schreibt für Bauvorhaben in der Zone OeBA weder den Beizug von Fachpersonen vor noch werden spezifische Gestaltungsvorgaben festgeschrieben. Der Platz zwischen Gemeindehaus, Kapelle und Schule wird im ISOS als originelle Hofdefinition mit Kirche und Schulhaus bezeichnet. Er befindet sich im ISOS-Gebiet 1. Während die Qualität der platzbestimmenden Bauten durch Substanzschutz beziehungsweise Denkmalschutz gesichert werden kann, ist eine qualitätsvolle Gestaltung des Freiraums aus fachlicher Sicht durch § 17 Abs. 3 BNO noch nicht ausreichend gesichert, da

mit der "guten Gesamtwirkung" lediglich die allgemeinen Anforderungen von § 42 Abs. 1 BauG wiederholt werden. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, eine "besonders gute Gesamtwirkung" festzuschreiben. (**Hinweis**)

Substanzschutz im Hinblick auf das ISOS

Dass der grösste Teil der im Bauinventar verzeichneten Bauten unter kommunalen Schutz gestellt wird, ist aus fachlicher Sicht ausdrücklich zu würdigen.

§ 34 BNO schreibt vor, Gebäude mit Substanzschutz "zu erhalten". Für die Pflege des Ortsbilds ist neben dem Erhalt auch der Unterhalt charakteristischer Bauten erforderlich. Dieser Aspekt sollte in den Bestimmungen für substanzgeschützte Bauten berücksichtigt werden. (**Hinweis**)

Aufzonungen/Umzonungen/Einzonung

Es sind mehrere für das Ortsbild relevante Auf-, Um- und Einzonungen auszumachen.

Unterteilung Dorfzone (Dorfzone D in Zone D1 und Zone D2)

Die gestalterischen Vorgaben werden in den Vorschriften gemäss § 14 BNO grösstenteils präziser gefasst als bisher und die Zone D1 dient gemäss § 15 BNO dem Erhalt. Abgesehen von den Erwägungen bezüglich ISOS sind die Änderungen im Hinblick auf die Siedlungsqualität aus fachlicher Sicht zweckmässig.

Gemäss § 15 BNO dürfen Gebäude in der Zone D1 aber nur unter den Voraussetzungen gemäss § 15 Abs. 3 BNO abgebrochen werden. Wenn ein Gebäude unter den genannten Voraussetzungen abgebrochen wird, muss ein Ersatzbau unter Einhaltung von Stellung, Volumen und generellem Erscheinungsbild gesichert sein. Davon kann abgewichen werden, wenn für das Ortsbild mindestens eine gleichwertige oder bessere Lösung entsteht.

Trotz dieser Vorschrift sind in der Zone D1 Pflichtbaulinien gemäss §§ 14 Abs. 2 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNO im Ergänzungsplan eingezeichnet. Demnach dürfen an diesen Stellen Gebäude abgebrochen werden, wenn ein Ersatzbau gesichert ist. Dabei bestimmen die Pflichtbaulinien die strassenseitige Lage der Ersatzbauten. Von den Pflichtbaulinien kann abgewichen werden, wenn ein für das Ortsbild besseres Ergebnis erreicht wird, oder diese Abweichung im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer optimierten Erschliessung oder der Landwirtschaft liegt.

Demnach sind verschiedene Gebäude in der Zone D1 in zweifacher Hinsicht in ihrem Volumen beziehungsweise der Stellung geschützt. Dabei gibt es in jedem Schutzkonzept Ausnahmen, wobei die Ausnahmen beim Konzept mit den Pflichtbaulinien in gewissen Fällen grosszügiger ausgestaltet sind (muss nicht zwingend mindestens zu einer für das Ortsbild gleichwertigen Lösung führen). Aufgrund der beiden Schutzkonzepte kann es im Einzelfall widersprechende Vorgaben geben.

Die Vorgaben sind zu bereinigen. Beispielsweise, indem in der Zone D1 auf Pflichtbaulinien verzichtet wird, von denen leichter abgewichen werden kann als gemäss dem Volumenschutz aller Gebäude in der D1 im Sinne von § 15 Abs. 4 BNO (**Vorbehalt**).

Für die Zone D2 finden sich in § 16 BNO keine konkreten Vorgaben zu den Baumassen. Auch in § 12 Abs. 1 BNO ist nur die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt. In § 14 BNO gibt es zwar einige Vorschriften, die auch für diese Zone gelten; diese Vorschriften sind aber entweder allgemein gehalten (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BNO) oder regeln Einzelfragen. Für Gebäude, bei denen keine Baulinien gezogen wurden, wird beispielsweise der Erhalt der bestehenden Gebäude nicht vorgeschrieben. Damit ist das Gebäudevolumen von vielen Gebäuden nur durch die maximale Anzahl an Vollgeschosse gemäss § 12 Abs. 1 BNO beschränkt. Es fehlen namentlich Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 47 Abs. 1 BauG; der notwendige Mindestinhalt einer Zonenvorschrift ist folglich nicht erfüllt. Für die Zone D2 ist für Grenzabstände zumindest ein Richtwert vorzugeben. (**Vorbehalt**)

Husenstrasse, Dorfstrasse im Südwesten, Alte Ehrendingerstrasse im Osten (Zone W2 in Zone D2)

Mit der Umzonung von der Zone W2 in die Zone D2 gehen gemäss § 14 BNO erhöhte Anforderungen an die Einpassung und gemäss § 72 Abs. 3 BNO der Beizug von Fachpersonen bei der Beurteilung von Baugesuchen einher. Andererseits gelten keine allgemeinen Begrenzungen für Ausnutzungsziffer, Grünflächenziffer, Gesamthöhe, Grenzabstand und Gebäudelänge. Diese legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Während die gestalterischen Vorgaben mit Blick auf die Siedlungsqualität positiv gewertet werden, kann die neu potenziell höhere Ausnutzung zu einem Ersatz bestehender charakteristischer Bauten führen, was sich negativ auf das Ortsbild auswirken könnte. Es ist ungewiss, ob die das Strassenbild der Dorfstrasse prägende Erscheinung der Gebäude Nr. 2 (Parzelle 123) und Nr. 3 (Parzelle 77) gewahrt werden kann. Es wird angeregt, die Parzellen 123 und 77 in die D1 aufzunehmen. (**Hinweis**)

Bergstrasse/Badenerstrasse (Umzonung und Umlagerung Zone OeBA, Zone A und Landwirtschaftszone in Zone OeBA, Zone A und Landwirtschaftszone)

Im Planungsbericht wird die Verlegung der Zone A in den südlichen Bereich entlang der Badenerstrasse unter anderem mit der Aufwertung des Erholungsgebiets entlang der Bergstrasse begründet. Dieses Argument kann fachlich gestützt werden, allerdings kommen aus fachlicher Sicht Überlegungen zur Silhouetten-Wirkung in der Gesamtbetrachtung noch zu kurz. Bezogen auf die Fernsicht aus der Landschaft wird ein grosses Bauvolumen in der neuen Zone A als störender eingeschätzt als in der rechtsgültigen Gewerbezone. Das liegt daran, dass der neue Standort weiter entfernt vom bebauten Siedlungsgebiet liegt und von diesem abgesetzt wirkt, anstatt von Weitem gesehen mit der bestehenden Silhouette zu "verschmelzen". Dieser Nachteil soll durch die hohen gestalterischen Vorgaben für Bauten gemäss §§ 18 und 72 BNO ausgeglichen werden. Werden diese konsequent angewendet, kann aus Sicht Ortsbild eine sensibel eingepasste ortsbauliche Lösung gesichert werden.

Roosweg (Zone W2 in Zone WR)

Durch die Umzonung in die Zone WR bestehen keine allgemeinen Begrenzungen bei der Ausnutzungsziffer und bei der Gebäudelänge mehr. Im Gegenzug werden die Gebäudefläche bei Punktbauten und die Gebäudebreite bei gestaffelten Reihenhäusern beschränkt. Andere Haustypen sind nicht erlaubt. Zudem bestehen weitere Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und des Freiraums, womit aus fachlicher Sicht der Rahmen für eine qualitativ gute Entwicklung in diesem Gebiet geschaffen wird.

Auf die Dachgestaltung und -nutzung aus dem nicht-grundeigentümergebundenen Masterplan Roosweg Ost wird in § 13 Abs. 4 BNO lediglich verwiesen. Aus fachlicher Sicht ist die Dachgestaltung und -nutzung eigentümergebunden in der BNO zu sichern. (**Vorbehalt**, siehe auch Ziffer 3.6)

Der allgemein zugängliche Fussweg auf dem Grundstück des ersten angrenzenden Bauvorhabens erscheint zudem mit den vorgesehenen Regelungen schwierig umsetzbar, weil auf zwei unterschiedliche Varianten verwiesen wird und der genaue Verlauf auch über mehrere Parzellen führen könnte. Es wäre sinnvoll, die möglichen Umsetzungsszenarien und Abhängigkeiten im Planungsbericht näher zu erläutern. (**Hinweis**, siehe auch Ziffer 3.6)

Vogtwiese (D teils mit Überlagerung Ortsbildschutzzone in Zone D1 und Zone D2 mit Überlagerung Gebietsentwicklung Vogtwiese)

Die Bestimmungen für die gemeinschaftliche Parkieranlage und die Fusswegverbindung gemäss § 22 BNO werden fachlich begrüsst, weil sie nicht nur dem Gebiet "Vogtwiese" zugutekommen, sondern indirekt auch die Siedlungsqualität an der Dorfstrasse und in den Wohngebieten am Roosweg und Im Roos verbessern können. Die Vorschriften zu Dachformen und Erdgeschossnutzungen sind zudem plausibel und zweckmässig.

Auf Seite 9 der "Umfeldanalyse" zur Direkterschliessung ab K 427 wird bereits ein konkretes Bauvorhaben für die Parzelle 102 im Gebiet "Vogtwiese" gezeigt. Es ist unklar, warum vor dem Abschluss

der kooperativen Planung gemäss § 22 Abs. 2 BNO bereits ein scheinbar weit fortgeschrittenes Entwurfsprojekt für eine Einzelparzelle vorliegt. Aus fachlicher Sicht wird dadurch einem gesamtheitlichen Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept vorgegriffen. In vergleichbaren Fällen wird normalerweise eine GP-Pflicht für das Areal festgelegt. Darauf soll vorliegend jedoch verzichtet und stattdessen sollen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (GE) Konzepte entwickelt werden. Wie dieser Prozess genau ablaufen soll, ist unklar. Auch fehlen in der BNO konkrete materiell-rechtliche Vorgaben, die hinreichend bestimmt sind, so dass sie rechtlich durchsetzbar sind (vgl. Bemerkungen zu den einzelnen Absätzen in Ziffer 3.6). Grundsätzlich ist eine Regelbauzone nicht geeignet, um parzellenübergreifende Vorgaben zu machen und durchzusetzen.

Aus fachlicher Sicht ist daher eine GP-Pflicht vorzusehen. Zeichnet sich ab, dass die angestrebten Ziele "irgendwie" auch ohne GP realisiert werden können, kann in der BNO geregelt werden, dass auf einen GP verzichtet werden kann, wenn die Zielvorgaben auf andere Weise genauso gut erreicht werden. Auf diese Weise kann der Gemeinderat immer noch einen kooperativen Weg beschreiten, falls tatsächlich alle GE mitmachen. (**Vorbehalt**, siehe auch Ziffer 3.6)

Übergeordnete Regelungen

Beratung und Beurteilung durch Fachpersonen

Die in § 14 Abs. 3 BNO vorgenommene Regelung sieht für die Dorfzonen vor, dass Bauvorhaben in der Entwurfsphase an die Baubehörde zu melden sind und dass die Gemeinde eine Beratung durch unabhängige Fachpersonen anbietet. In § 72 Abs. 3 BNO ist zudem geregelt, dass Fachpersonen beigezogen werden bei Bauvorhaben "in den Dorfzonen, der Zone WR, der Zone A, in Gebieten mit GP-Pflicht sowie an weiteren ortsbaulich sensiblen Lagen (beispielsweise am Siedlungsrand)". Die Zone OeBA ist hier nicht explizit erwähnt. Für einzelne Gebiete in dieser Zone bestehen zwar bereits aus anderen Gründen erhöhte Qualitätsanforderungen (zum Beispiel Substanzschutz, Siedlungsrand). Aus Gründen der Gleichbehandlung und einer wünschenswerten Vorbildrolle bei öffentlichen Bauvorhaben wird jedoch empfohlen, die Zone OeBA in der Aufzählung in § 72 Abs. 3 BNO explizit zu nennen. (**Hinweis**)

Solaranlagen

§ 14 Abs. 6 BNO sieht für die Dorfzonen vor, dass für Solaranlagen eine Bewilligung eingeholt werden muss. Solaranlagen sind gemäss den Beurteilungskriterien für Bereiche mit erhöhten Anforderungen gemäss dem kommunalen Merkblatt "Solaranlagen – Anforderungen und Bewilligungspraxis" sorgfältig in die Dachlandschaft einzupassen. Damit besteht aus fachlicher Sicht eine zweckmässige Grundlage, um eine gestalterisch angepasste Nutzung der Solarenergie im regional bedeutenden Ortsbild von Freienwil zu erreichen.

Antennen

Das bestehende Verbot von Aussenantennen und Parabolspiegeln in der Ortsbildschutzzone gemäss § 11 Abs. 6 rechtskräftige BNO wird abgeschwächt und gilt gemäss § 14 Abs. 5 BNO nur noch für "störende" Antennen und Parabolspiegel. Gleichzeitig wird der Geltungsraum auf beide Dorfzonen vergrössert. Möglicherweise könnte der Grund für diese Anpassung sein, dass diese Empfangsvorrichtungen kaum noch gebaut werden. Aus fachlicher Sicht wäre eine kurze Erläuterung im Planungsbericht wünschenswert. (**Hinweis**)

Gemäss § 68 BNO dürfen als solche erkennbare Mobilfunkantennen in den Bauzonen mit erster Priorität in der A oder der Zone OeBA und in zweiter Priorität in den weiteren Bauzonen erstellt werden. Die Entscheidung für das "Kaskadenmodell" im Umgang mit dem Thema Mobilfunkantennen wird grundsätzlich fachlich begrüsst. Ein zentraler Bereich mit besonderen ortsbaulichen Qualitäten (ISOS-Gebiet 1, Schulhausplatz, Zone OeBA) ist jedoch für die erste Priorität vorgesehen, was fach-

lich nicht gestützt werden kann. Aus ortsbaulicher Sicht sollten in Gebieten mit bestehenden besonderen räumlichen Qualitäten Mobilfunkantennen erst in untergeordneter Priorität errichtet werden. **(Hinweis)**

Dachgestaltung

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften für Dächer sind in § 62 BNO aufgeführt. Gemäss § 62 Abs. 1 BNO sind Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in "quadratischer oder liegender Form" nicht zulässig. Aus fachlicher Sicht wäre folgende Formulierung zielführender: "Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nur in hochrechteckiger Form zulässig." **(Hinweis)**

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar mit neun Neuaufnahmen (Stand 2021) werden bis auf die Stallscheune zur Liegenschaft Dorfstrasse 8 (FRE906) in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Aus fachlicher Sicht handelt es sich bei der Stallscheune FRE906 um einen zentralen Bestandteil des letzten gut erhaltenen, in Getrenntbauweise errichteten Doppelgehöfts, zu welchem ausserdem das Doppelwohnhaus Dorfstrasse 8, 10 (FRE905) und die zum Wohnteil Dorfstrasse 10 erbaute Stallscheune (FRE916) gehören. Die Stallscheune zum Wohnteil Dorfstrasse 8 (FRE906) sollte daher wie die beiden anderen Gebäude in ein kommunales Substanzschutzobjekt umgesetzt werden. Auch wenn das im 17. und 18. Jahrhundert entstandene Gehöft drei räumlich voneinander abgesetzte Baukörper umfasst, sollte das Ziel die Gesamterhaltung dieser für das Ortsbild äusserst wichtigen Baugruppe sein. Dies schafft zudem eine Gleichbehandlung der verschiedenen GE von Bauinventarobjekten in der Gemeinde. Ergänzend wird festgehalten, dass das Bauinventar das Bauinventarobjekt FRE905 als Einheit betrachtet. Deshalb wird die Doppeladresse Dorfstrasse 8, 10 (FRE905) weiterhin unter einer Inventarnummer geführt, analog zu FRE909 (Dorfstrasse 15, 17).

Eine allfällige Nichtumsetzung in den kommunalen Substanzschutz und eine damit vom Umgang mit den anderen Bestandteilen der Baugruppe abweichende Behandlung ist fachlich detailliert zu begründen. **(Vorbehalt)**

In der ICOMOS³-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind drei Objekte aus Freienwil aufgenommen, die alle in den Dorfzonen liegen. Der Planungsbericht dokumentiert eine gründliche Auseinandersetzung mit der Thematik. Der Erhalt der Nutzgartenanteile inklusive Mauern ist in § 20 BNO und im Ergänzungsplan Ortskern gesichert. Dank der Bewilligungspflicht für die Umgebungsgestaltung in den Dorfzonen gemäss § 14 Abs. 4 BNO wird die Gemeinde in die Lage versetzt, die Umsetzung von § 20 BNO zu überwachen. Das ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Freiräume in der Siedlung (Strassen inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist deren Bedeutung merklich gestiegen. In der Nutzungsplanung können die Rahmenbedingung für eine hohe Freiraumqualität in der Gemeinde verankert werden.

Die vorliegenden Grundlagen (REL, Masterpläne) zeigen eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Freiraum im Siedlungsgebiet. In der revidierten BNO mit integriertem Ergänzungsplan Ortskern werden wesentliche Freiraumanliegen (zum Beispiel Grünflächenziffer, Schutz Einzelbäume, Erhaltenswerte Bauergärten mit Mauern, Strassenraumgestaltung, Siedlungsrandgestaltung etc.) verbindlich verankert. Dies wird sehr begrüsst. Es liefert eine solide Basis für die sorgfältige Dorfentwicklung.

³ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die nachfolgenden Themen und Paragraphen zu überprüfen und zu präzisieren (**Hinweise**):

- Ergänzungsplan Ortskern:
Im Ergänzungsplan Ortskern sind auch die geschützten Einzelbäume als orientierender Inhalt zu ergänzen. Dies sind zentrale Elemente bei der Entwicklung der Dorfzonen.
- § 33 Abs. 1 BNO, Formulierung anpassen: (...) Geschützte Einzelbäume im Baugebiet dürfen bei Bauvorhaben bei gesamthaft besserem Ergebnis innerhalb derselben Parzelle geringfügig ver-schieben ersetzt werden. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Der neue Standort inklusive Baumartenwahl ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- § 33 Abs. 2 BNO Einzelbaum, Formulierung anpassen: Freistehender Baum: bei natürlichem Abgang in Absprache mit Gemeinderat ersetzen (selbe Art oder vergleichbare, standortgerechte Baumart).
- § 63 Abs. 2 BNO, Formulierung präzisieren: (...) Die Stützmauern sind wenn möglich zu bepflanzen. Stützmauern sind hochwertig zu gestalten. Ab einer Höhe von 1,2 m sind sie zu begrünen.
- § 63 Abs. 4 BNO, Formulierung anpassen: Für die Bepflanzung sind standortgerechte mehrheitlich einheimische oder ökologisch wertvolle Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
Begründung: Aufgrund des Klimawandels wird empfohlen, nicht ausschliesslich einheimische Bäume zu fordern. Insbesondere an anspruchsvollen Standorten wie auf Plätzen und an Strassen sind standortgerechte, mehrheitlich ökologisch wertvolle Bäume zweckmässiger, da damit auch gebiets- und artverwandte Baumarten verwendet werden können.
- Kleinere Steingärten mit hohem ökologischen Mehrwert sind zulässig. Diese Vorschrift ist nicht griffig. Es wird vorgeschlagen, "kleinere Steingärten" mit hohem ökologischen Mehrwert auf eine Maximalfläche von zum Beispiel 8 m² zu begrenzen.
- § 65 Abs. 5 BNO, Formulierung anpassen:
Aufwertung Siedlungsrand: In dem im Bauzonenplan bezeichneten Bereich zur Aufwertung des Siedlungsrandes ist im Rahmen angrenzender Projekte eine dichte Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen zu realisieren, die einen Filter zur Umgebung schaffen. In diesem Bereich sind keine Lagerflächen zulässig. Es ist eine ausgewiesene Fachperson für die Umgebungsgestaltung beizuziehen.
Begründung: Präzisierung der Massnahme ist nötig. Eine vollständige, allseitige dichte Eingrünung des Siedlungsrandes ist nicht zweckmässig. Ziel ist, eine sorgfältige Gestaltung von Bauten, Freiraum und Lagerflächen zu realisieren. Es wird empfohlen, den Zonenrand als grüner Filter zu gestalten und allfällige Lagerflächen gut in die Umgebung zu integrieren.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Die Aufnahme des Themas in den kantonalen Richtplan ist in Bearbeitung und zeitnah vorgesehen.

Die [Planhinweiskarte Tag für Freienwil](#) zeigt, dass hauptsächlich entlang der nach Osten gerichteten Siedlungsränder eine sehr starke bioklimatische Belastung herrscht.

Die [Planhinweiskarte Nacht für Freienwil](#) liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich von der linken, bewaldeten Talflanke und entlang des Maasbachs ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt.

In der Nutzungsplanung können geeignete Massnahmen zur Reduktion von Wärmeinseln im Siedlungsgebiet, zur Sicherung der Durchlüftung sowie zum Umgang mit Regenwasser verankert werden.

Mit der Gesamtrevision will die Gemeinde die Durchgrünung des Siedlungsgebiets sichern und fördern. Die Grünräume sollen auch einen Beitrag an die Biodiversität und die Klimaregulation leisten. In der BNO werden dazu neu eine Grünflächenziffer eingeführt und unter anderem Vorschriften zu Steingärten und Dachbegrünungen erlassen. Diverse Einzelbäume im Siedlungsgebiet werden als Schutzobjekte ausgewiesen. Die vorgeschlagenen Massnahmen werden begrüsst.

Sie reichen jedoch noch nicht, um die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung konsequent umzusetzen und der bereits vorhandenen bioklimatischen Belastung im Siedlungsgebiet entgegenzuwirken. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die nachfolgenden Themen und Paragraphen zu überprüfen und sinngemäss zu präzisieren (**Hinweise**):

- Es werden verbindliche Aussagen zur klimaoptimierten Gestaltung von Bauten, Freiräumen und Strassenräumen benötigt. Beispiele für Verbesserungsmassnahmen sind im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (Kapitel 4) nachzulesen. Zu berücksichtigen ist, dass viele der Massnahmen ihre volle Wirkung erst in Kombination miteinander entfalten.
- § 3 BNO (Planungsgrundsätze): Ergänzungsvorschlag zu § 3 Abs. 2 BNO. Der Siedlungsausbau, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Landschaftsentwicklung haben nachfolgenden Aspekten besondere Rechnung zu tragen: Bauten, Freiräume und Strassenräume werden klimaangepasst gestaltet.
- § 6 BNO (weitere Planungsinstrumente): Es wird empfohlen, im § 6 Absatz 3 BNO das Thema Klima unter den Sachbereichen explizit zu nennen.
- § 8 BNO (Bauprojekte ab 1'000 m²): Es wird empfohlen, § 8 BNO wie folgt zu ergänzen: Bei Bauprojekten ab einer anrechenbaren Landfläche von 1'000 m² ist, ausgenommen in den Dorfzonen, zwingend ein unabhängiges Gutachten vorzulegen, das eine hitzeangepasste Bebauung und Umgebungsgestaltung nachweist.
- § 12 BNO (Grünflächenziffer): Es wird empfohlen, § 12 Absatz 5 BNO wie folgt zu ergänzen: Die Grünflächen sind hitzeangepasst und mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Pflanzen auszugestalten, [...].
- § 13 Abs. 4 BNO: Es wird empfohlen, § 13 Abs. 4 BNO wie folgt zu ergänzen: Die Zone WR bezweckt die hochwertige, hitzeangepasste Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen im Gebiet Roosweg [...].
- § 14 Abs. 11 BNO: Es wird empfohlen, § 14 Abs. 11 BNO wie folgt zu ergänzen: Der Freiraum muss hohen ästhetischen Anforderungen genügen. Er ist zur Strasse hin mit ortstypischen Vorgärten- und Vorplatzbereichen, Wiesenborden, Umzäunungen und Mauern klimaangepasst und ökologisch hochwertig zu gestalten.

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit der Erarbeitung des REL wurden Grundlagen und Bedürfnisse der Gemeinde Freienwil unter anderem hinsichtlich den verkehrlichen Bedürfnisse hergeleitet. Dabei konnten anlässlich einer Schwachstellenanalyse auch Defizite und Lücken im Fusswegnetz aufgezeigt werden. Der Planungsbericht ist auf das REL abgestimmt und entsprechende Vorgaben wurden in der BNO vorgenommen (zum Beispiel § 3 Abs. 2, § 13 Abs. 4, § 22, § 50). Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Auf die vorgängige Erarbeitung eines KGV wurde verzichtet, obwohl der kommunale Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2009 stammt und teilweise nicht mehr korrekt ist. Es bestehen zudem Widersprüche bezüglich der Strassenklassierung (Sammelstrassen) im Planungsbericht (Kapitel 4.3.1) und dem kommunalen Verkehrsrichtplan. Dies ist zu überprüfen. **(Hinweis)**

Bei Nutzungsplanungsrevisionen ist aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird. Hierzu ist es sinnvoll, (bereits parallel zum REL) einen KGV nach § 54a BauG zu erarbeiten. Für kleine Gemeinden bietet der KGV zudem eine sehr gute Gelegenheit, ihr Verkehrsgeschehen ganzheitlich zu betrachten und zu analysieren sowie aus dieser Perspektive Lösungen für ihre spezifischen Herausforderungen zu finden.

Der KGV kann bedarfsgerecht, das heisst, in einfachen Fällen sehr schlank abgehandelt werden. Das Festhalten von Zielsetzungen und Stossrichtungen im KGV bedeutet, dass diese sowohl für die kommunalen als auch die kantonalen Behörden verbindlich sind. Der Gemeinde wird die Erarbeitung eines KGV empfohlen **(wichtiger Hinweis)**.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Eingabe sind in den Dorfzonen kleinere publikums- oder verkehrsentensive Nutzungen mit einer zulässigen Fläche von 500 m² pro Ladengeschäft zulässig. Es wird begrüsst, dass die Verkaufsfläche dadurch in Abstimmung mit dem Verkehr eingeschränkt werden und nähere Bestimmungen getroffen werden.

Parkierung

Obwohl im REL als Ziel und Handlungsfeld auch die Möglichkeit von Parkplatzreduktionen mit Mobilitätskonzepten genannt wird, fehlen im Planungsbericht entsprechende Erläuterungen beziehungsweise werden in der BNO keine entsprechenden Vorgaben gemacht. Es ist zu prüfen, ob in der BNO entsprechende Ergänzungen vorgenommen werden sollen, sofern § 43a BauV nicht ausreicht oder die Bedürfnisse der Gemeinde entsprechend zu konkretisieren sind. **(Hinweis)**

3.3.6 Erschliessung

Das Thema Verkehr wird im Planungsbericht kurz und zweckmässig erläutert. Auf eine bildliche Darstellung des Strassen- beziehungsweise Wegnetzes wurde verzichtet. Bezüglich der Abstimmung von Siedlung und Verkehr kann aus dem Planungsbericht entnommen werden, dass die vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen Platz für eine 20 % grössere Bevölkerung schaffen. Eine konkrete Äusserung, ob das kommunale Strassennetz den dadurch zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen vermag beziehungsweise der Ausbaustandart ausreicht (mögliche Beeinträchtigung durch Festsetzungen im Ergänzungsplan), fehlt. Dies ist entsprechend zu erläutern. **(Vorbehalt)**

Im Ergänzungsplan sind entlang der K 427 (Lokalverbindungsstrasse [LVS]) sowohl Baulinien als auch Mauern und Vorgärten im Genehmigungsinhalt enthalten, die sich im Unterabstand zur Kantonsstrassenparzelle befinden. Da die Baulinien mit den bestehenden Sondernutzungsplänen (Genereller GP über die Ortsbildschutzzone und GP Mitte) korrespondieren, bestehen diesbezüglich keine Einwände.

Der Bereich Mauern und Vorgärten, der in § 20 BNO geregelt wird, grenzt bei der Parzelle 32 bis an den Strassenrand. Es wird davon ausgegangen, dass eine geringfügige Anpassung der Strassenbreite (zum Beispiel Verbreiterung Gehweg) möglich ist (genaue Defizite und Lücken des Fusswegnetzes sind im Planungsbericht nicht erläutert). Sollte dies nicht der Fall sein, bleiben Defizite der Verkehrsinfrastruktur langfristig erhalten. **(Hinweis)**

Direktanschluss Vogtwiese

In § 22 Abs. 4 BNO wird für die unterirdische Parkieranlage des Schlüsselgebiets ein Direktanschluss an die K 427 auf Stufe Nutzungsplanung festgesetzt.

Eine Voranfrage bei der Abteilung für Baubewilligungen (AfB) hat am 18. Juni 2021 ergeben, dass solche Direkterschliessungen an die K 427 einer umfassenden Interessensabwägung bedürfen. Die AfB kam weiter zum Schluss, dass mit dem Rückbau des bestehenden Gebäudes der Besitzstand gemäss § 68 BauG der bestehenden Direkterschliessung in die K 427 verloren gehen würde. Weiter wurde den Gesuchstellern mitgeteilt, dass für eine Direkterschliessung ab der K 427 keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden könnte. Es wurde jedoch festgehalten, dass mit den anstehenden Planungen beziehungsweise der Schaffung von zusätzlichen Planungsinstrumenten (z. um Beispiel KGV) sowie der Nutzungsplanungsrevision ein künftiger Direktanschluss nicht grundsätzlich ausgeschlossen würde.

Die Gemeinde hat nun im Rahmen der Gesamtrevision eine Umfeldanalyse (Stand 8. Dezember 2021) mit einer Interessensabwägung erstellt. Darin wird dargelegt, dass unter Berücksichtigung von privaten und öffentlichen Interessen eine Direkterschliessung gegenüber zwei anderen Varianten mit einer rückwärtigen Erschliessung sinnvoller ist.

Die durchgeführte Umfeldanalyse mit einer Interessensabwägung im Rahmen der vorliegenden Planung wird begrüsst. Dadurch konnte die Zweckmässigkeit der geplanten Direkterschliessung des Gebiets Vogtwiese wie gefordert aufgezeigt werden. Die Begründung für eine Direkterschliessung ab der K 427 ist aus fachlicher Sicht plausibel und nachvollziehbar, weshalb einer Direkterschliessung zugestimmt werden kann. Die bestehende Direkterschliessung der Parzelle 104 ist aber mittelfristig über die neue Direkterschliessung der Parzelle 102 zu führen. Dies sollte entsprechend sichergestellt werden. In § 22 Abs. 4 BNO ist zumindest sinngemäss zu ergänzen, dass nur eine Direkterschliessung ab der K 427 möglich ist und dass mit der Baubewilligung die vorgenannte Sicherstellung mittels Dienstbarkeit vorliegt. (**wichtiger Hinweis**, siehe auch Ziffer 3.6)

Direktanschluss A

Bezüglich der Entwicklung des Gewerbes, der damit verbundenen Bauzonenumlagerung und der Erschliessung der Parzelle 79 finden sich im Planungsbericht sowie in der Umfeldanalyse zur Direkterschliessung ab der K 427 ausführliche Erläuterungen und Begründungen, die fachlich nicht vollumfänglich geteilt werden.

Kantonsstrassen dienen nach Massgabe ihres Widmungszwecks (vgl. § 83 BauG) grundsätzlich nicht der Direkterschliessung. Vor wenigen Jahren wurde die Neugestaltung der K 427 vorgenommen. Dabei wurden auch die beiden Ortseingänge optimiert, damit die Geschwindigkeitsveränderung eindeutig wahrnehmbar und der Dorfbereich angekündigt wird. Im Süden wurde dies mit einer Mittellinsel und einer beidseitigen Bepflanzung umgesetzt. Zudem wurde im Verzweigungsbereich der Bergstrasse ein Mehrzweckstreifen erstellt, damit der Verkehr auf der K 427 durch Linksabbieger nicht behindert wird. Ein neuer Direktanschluss würde sich negativ auswirken. Aufgrund des geplanten Bauvorhabens (Bauamt der Gemeinde und Lagerhaus mit kleinem Containerlager) wird bezweifelt, dass mit massivem Mehrverkehr und Geruchsemissionen für die Anwohner zu rechnen ist, wie dies in der Umfeldanalyse erläutert wird. Wenn die Zone A im Verzweigungsbereich der K 427 / Bergstrasse (Standort Sportplatz) angeordnet würde, könnte diese direkt ab der Bergstrasse erschlossen werden, womit auch auf eine Erschliessungsstrasse verzichtet werden könnte. Eine solche Variante wurde in der Umfeldanalyse jedoch nicht geprüft. Deshalb kann bezüglich der geplanten Direkterschliessung ab der K 427 nicht zugestimmt werden. (**Vorbehalt**)

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder

erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und FFF

Die FFF werden im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Die Kantone weisen diejenigen Böden, die sich im Gewässerraum befinden und die (gemäss Sachplan FFF und RPV) weiterhin FFF-Qualität haben, separat aus. Diese Böden können – als Potenzial – weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt $-0,0649$ ha (vgl. Ziffer 3.3.3), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Die Gesamtbilanz gilt vorbehältlich der siedlungsgebietsneutralen Umlagerung auf der Parzelle 79. (**Hinweis**)

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Bei folgenden Liegenschaften ist im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung von einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb auszugehen:

Rengg 2	5306	Tegerfelden
Grenzhof 1	5423	Freienwil
Alte Ehrendingerstrasse 10	5423	Freienwil
Tannenhof	5423	Freienwil
Alte Ehrendingerstrasse 7	5423	Freienwil
Weiherstrasse 1	5423	Freienwil
Zedernhof 1	5423	Freienwil
Büelhof 1	5423	Freienwil
Alte Lengnauerstr. 2	5423	Freienwil
Berghof 14	5423	Freienwil

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Es besteht aus fachlicher Sicht kein zwingender Bedarf für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone zum heutigen Zeitpunkt.

Keine Landwirtschaftsbetriebe weisen im Bereich der Tierhaltung bodenunabhängige Produktionsformen auf. Die bodenunabhängige Produktion ist im Rahmen der inneren Aufstockung zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten unter diesem Rechtstitel sind jedoch beschränkt.

Der Richtplan ermöglicht es Gemeinden, im Rahmen der Nutzungsplanung sogenannte ESL festzulegen. Dies setzt eine gesamtkommunale Untersuchung der Landwirtschaftsbetriebe und deren Bedürfnisse sowie eine Abstimmung mit anderen, insbesondere übergeordneten Interessen voraus. Die Ausscheidung eines ESL zu einem Landwirtschaftsbetrieb ermöglicht hingegen Betriebsentwicklungen über die innere Aufstockung in einem einfacheren Verfahren.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, die im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]) angelegt wurden, nicht in den KLP zu übernehmen. Den Vertragspartnern wird im Rahmen der Ausarbeitung der Verträge jeweils

zugesichert, dass die Beteiligung freiwillig und die Verträge kündbar sind. Die grundeigentümergebundene Festlegung als Schutzzone widerspricht diesem Grundsatz.

In begründeten Ausnahmefällen (ausserordentliche Naturwerte) oder wenn das Einverständnis des GE/Bewirtschafters vorliegt, können diese Objekte in den KLP aufgenommen werden. Da grösstenteils an der heutigen Ausscheidung festgehalten wird, ist dies im Detail zu begründen. (**Vorbehalt**)

Der Hochstammobstbestand ist für das Landschaftsbild wertvoll. Der Erhalt dieser wertvollen Baumbestände wird allein durch die Unterschutzstellung nicht gewährleistet. Ist der Gemeinde am Schutz der Restbestände gelegen, so muss dies mit einem klaren Bekenntnis für die finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten zum Ausdruck kommen. Es wird empfohlen, in den Nutzungsbestimmungen sowie im Hinblick auf die Erhaltung der Hochstammobstbäume wirksame Stützmassnahmen festzulegen (**Hinweis**).

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Die Spezialzone Zedernhof für gewerbliche Pferdehaltung (SZ) wird nicht verändert. Der Bedarf ist für diese Zone ausgewiesen. Es besteht kein Handlungsbedarf für Anpassungen.

3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Die Gemeinde Freienwil liegt teilweise in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) und im Lägernschutzdekret (LSD). Im Kulturlandplan wird das stufengerecht umgesetzt. Die dazu geltenden Regelungen in § 28 Abs. 1 bis 3 BNO sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Nach den Bestimmungen des Richtplans ist bei der Umsetzung der Landschaftsschutzzone zwischen Liegenschaften, die gemäss der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, und übrigen Liegenschaften zu unterscheiden.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe Berghof und Eichbrunnhof liegen im LkB und im LSD. Der Berghof liegt sogar innerhalb der Sperrzone des LSD. Diese aktiven Landwirtschaftsbetriebe sollen statt mit einer Flächensparung mit einem Symbol "L" gekennzeichnet werden. § 28 Abs. 4 und 5 BNO regelt die Details.

Die Regelungen in § 28 Abs. 4 und 5 BNO entsprechen nicht der kantonalen Praxis (wie bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, die mit der Landschaftsschutzzone überlagert sind und mit einem Symbol gekennzeichnet werden). Eine Unterscheidung, wie sie vorgesehen ist, ist nicht notwendig und aus fachlicher Sicht ist die Schaffung einer solchen Differenzierung zu vermeiden. Die Interpretation und Auslegung der Richtplankapitel L 2.3 und L 3.2, wie sie im technischen Bericht gemacht werden, sind nicht korrekt.

Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Es gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen hingegen, die mit der Landschaftsschutzzone überlagert werden, können mit einem Symbol "L" gekennzeichnet werden. Aufgrund des Symbols sind an diesem Ort, in der Landwirtschaftszone standortgebundene und betriebsnotwendige Bauten zulässig. Zudem können in den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Somit können in landwirtschaftlichen Siedlungen, die mit dem Symbol "L" gekennzeichnet sind, Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie neue Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Die beiden Absätze 4 und 5 der vorliegenden BNO sind zu streichen und wie folgt zu ergänzen (**Vorbehalt**):

⁴Darüber hinausgehende, neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen können nur an den im Zonenplan mit Symbol "L" bezeichneten Standorten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

Die Liegenschaft "Tannenhof" (Parzelle 284) gilt im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktiver Landwirtschaftsbetrieb in einer LKB, ist jedoch nicht mit einem Symbol gekennzeichnet. Die Liegenschaft "Tannenhof" (Parzelle 284) ist ebenfalls mit dem Symbol "L" zu kennzeichnen.

(Vorbehalt)

In der Landwirtschaftszone sind zwei Gebiete mit der Ensembleschutzzone überlagert. Im rechtskräftigen BZP gehören diese Gebiete zur Ortsbildschutzzone. Die Vorschriften für die Ensembleschutzzone gemäss § 27 BNO entsprechen aus fachlicher Sicht generell einer Verbesserung (siehe auch Ziffer 3.3.4 und 3.6).

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind korrekt im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) dargestellt.

Raumbedarf der Fliessgewässer

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv bewirtschaftet werden. Seit dem 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume für die Bäche mit einer Breite ≥ 2 m gemäss Fachkarte und für die Bäche < 2 m Breite sowie die eingedolten Bäche gemäss § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um.

In der Gemeinde Freienwil ist bei einzelnen offenen Gewässern eine Umsetzung mittels Festlegung von überlagernden Schutzzonen geplant. Das ist sachgerecht.

Die gewählte Breite der Gewässerraumzone beim Rickenbach ist aus fachlicher Sicht sachgerecht und im Planungsbericht korrekt hergeleitet.

Bei vielen Gewässerabschnitten und bei Dolungen ist jedoch eine Abstandsvorschrift mit symbolhafter Darstellung im Nutzungsplan vorgesehen (Uferstreifen). Gemäss aktueller kantonaler Praxis ist eine derartige Umsetzung mit Abstandsvorschrift nur noch für eingedolte Gewässer ausserhalb der

Bauzonen genehmigungsfähig. Für alle übrigen Gewässerabschnitte sind lagegenaue (georeferenzierte) und vermasste Gewässerraumzonen umzusetzen. **(Vorbehalt)**

Die Gewässerraumzonenbreite der eingedolten Bäche (innerhalb Bauzone) ergibt sich aus der Breite des Bacheindolungsbauwerks und dem entsprechenden Abstand ab Achse der Bachleitung. Entsprechend ist das Leitungskaliber zu eruieren, damit die Gewässerraumbreite berechnet und daraus ein hälftiger Abstand ab Achse ermittelt und festgelegt werden kann. Falls dies mit verhältnismässigem Aufwand nicht möglich sein sollte, kann auch auf eine plausible Annahme abgestützt werden. **(Hinweis)**

Falls die Lage der Dolungen nicht bekannt sein sollte, wird ausserhalb des Siedlungsgebiets auch eine schematische Darstellung als Festlegung in ungefährender Lage akzeptiert. Sollte die Festlegung anders als innerhalb des Siedlungsgebiets nicht lagegenau sein, wäre dies im Plan aber auf geeignete Weise kenntlich zu machen. **(Hinweis)**

Die Bestimmung ist so abzufassen beziehungsweise einzuordnen, dass die Vorgaben zur Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auch für den durch Abstandslinien begrenzten Gewässerraum gelten.

Die (neu umzusetzenden) Gewässerraumzonen sind im Ergänzungsplan Ortskern zu berücksichtigen; die Festlegungen (Baulinien, §§ 20–21, 32 BNO etc.) des Ergänzungsplans dürfen den bundesrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum nicht widersprechen. Ob die Baulinien überhaupt zu einer Abweichung vom Gewässerraum führen, kann aus dem Plan allerdings infolge mangelnder Vermessung zurzeit nicht abgelesen werden. **(wichtiger Hinweis)**

Entlang der Bauzonengrenzen ist darauf zu achten, dass die Gewässerraumzonen sowohl im BZP als auch im KLP dargestellt werden müssen (Maasbach/Dorfbach). **(Hinweis)**

Die Umsetzung einer Gewässerraumzone beim (noch) eingedolten Abschnitt des Schlierenbachs aufgrund der Melioration in Ehrendingen wird begrüsst. Die präzise Lage der Zone ist mit dem konkreten Bachöffnungsprojekt abzugleichen. **(Hinweis)**

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quellwasserfassungen und Grundwasserschutzarealen sind in den Plangrundlagen dargestellt. Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen der Quellfassungen wurden im Jahr 2015 überarbeitet und verfügt. Es besteht deshalb kein Handlungsbedarf.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt (AfU) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in einem noch zu erstellenden Generalen Entwässerungsplan (GEP) 2. Generation aufzuzeigen. **(wichtiger Hinweis)**

3.5.2 Hochwassergefahren

BZP, Vorschriftenmodell

Da mittelfristig keine weiteren wasserbaulichen Massnahmen geplant sind, setzt die Gemeinde die Gefahrenkarte Hochwasser in der Nutzungsplanung gemäss dem Vorschriftenmodell um. Dies ist sachgerecht. Auf dem BZP werden die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) korrekterweise im Genehmigungsinhalt und die Flächen mit Restgefährdung Hochwasser im Orientierungsinhalt aufgeführt.

Die in der § 37 BNO "Hochwassergefahrenzonen" aufgeführten Bestimmungen sind grossmehrheitlich sachgerecht (siehe Ziffer 3.6).

Die Flächen der HWZ und jene der Restgefährdung wurden grossmehrheitlich sachgerecht umgesetzt. Auf folgenden Parzellen sind Anpassungen vorzunehmen:

- Die Gebäude auf Parzellen 571–576 sind von der HWZ 1 betroffen.
- Die Fläche der HWZ 2 ist gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser anzupassen.
- Die Parzellen 622, 623, 624, 139 und 146 sind peripher von der Restgefährdung betroffen. Zudem sind diese Parzellen (und andere weitere auch) heute bereits bebaut (bitte aktuellen Übersichtsplan verwenden).

Weiter ist die Legende Orientierungsinhalt wie folgt anzupassen:

- ~~Fläche mit Restgefährdung~~ Restgefährdung Hochwasser

KLP, Freihaltegebiet Hochwasser

Auf dem Gemeindegebiet von Freienwil ist das Freihaltegebiet Hochwasser nicht von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum oder Abflusskorridor im Hochwasserereignisfall. Die Gemeinde verzichtet daher korrekterweise auf die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser im KLP. Das ist sachgerecht.

Seit dem 1. November 2021 ist die revidierte BauV in Kraft. Der Hochwasserschutz für im KLP nicht verortete Gebiete ist neu direkt in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt. Dies gilt für sämtliche hochwassergefährdete Gebiete im Kulturland ohne übergeordneter Bedeutung, das heisst, welche nicht der Freihaltezone Hochwasser entsprechen. In der BNO sind diesbezüglich keine Bestimmungen mehr notwendig. Die in § 38 BNO "Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland" aufgeführten Bestimmungen sind folglich zu löschen. (**Vorbehalt, siehe auch Ziffer 3.6**)

Oberflächenabfluss

Gemäss den neuen Bestimmungen in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasserschutz" wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt. Die Bestimmungen in § 39 BNO "Oberflächenwasserschutz" sind zu löschen. (**Vorbehalt, siehe auch Ziffer 3.6**)

Planungsbericht

Im Planungsbericht wird das Thema Hochwasser im Kapitel 4.5 abgehandelt. Folgende Anpassungen sind im Planungsbericht vorzunehmen:

- Seite 44: Im Vorschriftenmodell werden die Hochwassergefahrenzonen mit entsprechenden Bauvorschriften in der BNO sowie dem Bauzonen- und Kulturlandplan räumlich explizit, grundeigentümergebunden und parzellenscharf ausgeschieden. Des Weiteren sind in der BNO Massnahmen gegen den Oberflächenabfluss vorzusehen.
- Seite 44: Die Grenzen der Hochwassergefahrenzonen wurden situationspezifisch angepasst und wo raumplanerisch sinnvoll immer möglich auf die Parzellengrenzen gelegt. So wird klar, welche die Anforderungen an Bauvorhaben sind und mit welchen Hochwasserereignissen zu rechnen ist.
- Seite 45: Gemäss Auskunft der Abteilung Landschaft und Gewässer [...]. Die Aufnahme von entsprechenden Bestimmungen in die BNO ist ausreichend.
- Seite 45: In Freienwil besteht an verschiedenen Hangabschnitten im Gemeindegebiet eine Gefährdung durch den Oberflächenabfluss [...]. In der BNO sind entsprechende Massnahmen vorgesehen.

3.5.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal wird korrekt im KLP als Orientierungsinhalt dargestellt. Das ist sachgerecht.

Naturschutzzonen im Wald

Die Vertragsflächen der AHI Holzgatter und der Pflegefläche Frauenschuhe Risi werden im KLP dargestellt und in der BNO beschrieben. Weiter wird der aufgewertete Waldrand im KLP dargestellt und in der BNO aufgeführt. Das ist sachgerecht.

Grundsätzlich gehören Exoten nicht in die Naturschutzzone Wald. Die 5 %-Klausel in § 29 Abs. 3 BNO sollte daher gestrichen werden, da sie der Zielsetzung dieser Zone (vgl. Abs.1: "Erhaltung und Förderung [...] schutzwürdiger Pflanzen und Tiere") widerspricht. Exoten sind keine schutzwürdigen Pflanzen. **(wichtiger Hinweis)**

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Die Bauzonenumlagerung der Zonen A und OeBA (Änderung 3) wird als Neueinzonung entlang der K 427 beurteilt. Damit muss der Nachweis erbracht werden, dass die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden. Die Zone A mit einer Empfindlichkeitsstufe (ES) III soll neu direkt an der K 427 liegen. Gemäss § 18 Abs. 1 BNO ist die Zone A für gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe sowie Versorgungsinfrastrukturen bestimmt. Somit sind nur betriebliche Nutzungen zulässig. Für diese gelten gemäss Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dB höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte. Mit den im kantonalen Emissionskataster ausgewiesenen Emissionen für die K 427 (Lr.e = 74.9 dB(A) am Tag) ist der massgebende Planungswert der ES III, der für Betriebsräume 65 dB(A) beträgt, auf der ordentlichen Baulinie zur K 427 eingehalten. Somit sind die Anforderungen von Art. 29 LSV erfüllt und es müssen keine zusätzlichen Bestimmungen in die BNO aufgenommen werden. Ansonsten sind keine relevanten weiteren Einzonungen geplant.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetzes (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

In § 69 BNO ist festgelegt, dass der Gemeinderat die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.) erhöhen kann, selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind. Dies im Sinne einer Vorsorge, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, bei denen die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachtet sind. Dieser Paragraph ist zu streichen, da weder das USG noch die LSV Grundlage bietet um vorsorgliche Massnahmen beim Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten zu verlangen. **(Vorbehalt)**

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen, wie im Planungsbericht erwähnt, mehrere belastete Standorte. Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden.

Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (BZP, KLP und BNO). In erster Linie betrifft dies bei Umnutzungen Betriebsstandorte (frühere industrielle oder gewerbliche Nutzungen).

Nach Art. 3 AltIV darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff AltIV bei belasteten Standorten wird von der AfU im Einzelfall Stellung genommen.

3.5.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich (www.geoportal.ag.ch).

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 Kulturgesetzes (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden und Grundstücken, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen, oder die entsprechenden Baugesuche an die AfB zur Weiterleitung an die Kantonsarchäologie zu überstellen.

Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

Bauzonen- und Kulturlandplan

Im BZP und KLP sind archäologische Fundstellen als Orientierungsinhalt nicht eingetragen. Dies ist nach der Einführung der online zugänglichen AGIS⁴-Fachkarte "archäologische Fundstellen" nicht mehr notwendig. Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert und die Onlinekarte laufend aktualisiert wird, ist diese während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren. Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG).

Nach § 24 KG sind denkmalgeschützte archäologische Fundstellen weiterhin in den kommunalen Nutzungsplänen zu kennzeichnen. (**Hinweis**)

BNO

Archäologische Fundstellen werden nicht erwähnt, da die rechtlichen Grundlagen zu diesen durch übergeordnetes, kantonales Recht (KG, Verordnung zum Kulturgesetz, VKG) geregelt sind. Es greift § 2 der BNO.

Ausnahme: Die Gemeinde kann ausgewählte archäologische Fundstellen spezifisch als kommunale Schutzobjekte oder Schutzareale festlegen. Auch eine kantonale Unterschutzstellung gemäss § 24 KG ist möglich.

⁴ Aargauisches Geografisches Informationssystem

Planungsbericht

Im Planungsbericht ist der korrekte Umgang mit archäologische Fundstellen unter Punkt 5.2.9 "Archäologische Fundstellen" auf Seite 56 nicht vollständig wiedergegeben. Die Grundlagen im Umgang mit archäologischen Hinterlassenschaften auf Gemeinde- und Planungsebene sind oben unter "Allgemeine Planungsgrundlagen" anschaulich wiedergegeben. Diese sollten sich im Planungsbericht, auch wenn alle gesetzlichen Grundlagen durch übergeordnetes kantonales Recht geregelt sind, wiederfinden. (**Hinweis**)

Es ist darauf hinzuweisen, dass den Gemeinden nach § 41 Abs. 2 KG eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf bauliche Veränderungen im Umfeld archäologischer Hinterlassenschaften zukommt. Sie sind verpflichtet, Baugesuche im Bereich aktenkundiger archäologischer Fundstellen an die Kantonsarchäologie, das BKS oder die AfB zu überstellen."

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in den Kapiteln 2.2.4 Ortsbildschutz und 4.1.5 Historische Verkehrswege des Planungsberichts angemessen behandelt. Die historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind im BZP und KLP mit einer Einheitssignatur dargestellt. Da es sich nur um wenige Objekte handelt und die Behandlung im Planungsbericht darauf abgestimmt ist, wird diese Darstellung ausnahmsweise akzeptiert.

3.6 BNO

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Für die BNO gelten daher neu auch die Bestimmungen des 3. Titels der BauV vom 25. Mai 2011. Bei den nachfolgenden Begriffen sind noch Änderungen notwendig, damit die Vorlage als IVHB-konform angesehen werden kann (**Vorbehalte**):

Erdgeschoss

Anstelle von Erdgeschoss ist der Begriff 1. Vollgeschoss zu verwenden. Dies betrifft die folgenden Bestimmungen: §§ 10 Abs. 4, 22 Abs. 1 BNO.

Hochbauten

Der Begriff "Hochbaute" ist kein Begriff der IVHB und damit kein kantonaler Begriff. In Ziffer 2.1 IVHB wird umschrieben, was unter einem Gebäude zu verstehen ist. Auch wird zwischen "unterirdische Bauten" und "Unterniveaubauten" unterschieden. Die Bedeutung des Begriffs der Hochbaute kann daher im Einzelfall unklar sein. Es sind die erwähnten, referenzierten Begriffe zu verwenden. Dies betrifft die folgenden Bestimmungen: §§ 19 Abs. 3 und 25 Abs. 5 BNO sowie die Legende im KLP.

Hauptbauten, Hauptgebäude und Nebenbauten

Es gilt zu beachten, dass die IVHB die Begriffe "Hauptbaute", "Hauptgebäude" und "Nebenbaute" nicht verwendet; es handelt sich somit um keine kantonalen Begriffe. Sie sind planungsrechtlich nicht definiert. In der IVHB wird umschrieben, was unter einem Gebäude zu verstehen ist (vgl. IVHB 2.1). Auch sind die Begriffe "Anbauten" und "Kleinbauten" definiert (vgl. IVHB 2.2 und 2.3). Es sind die erwähnten, referenzierten Begriffe zu verwenden. Dies betrifft die folgenden Bestimmungen: §§ 14 Abs. 8, 19 Abs. 3, 62 Abs. 2 BNO.

Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung

Es fehlt eine Bestimmung zum Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung. Bitte Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung regeln. Formulierungsbeispiel:

§ ... Inkrafttreten

¹ Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3 ...), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungspläne, Hochwasserschutzpläne, usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

² Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

Beim Inkrafttreten sind jene Anhänge der BNO aufzuführen, die grundeigentümergebundenen Voroder Angaben enthalten. Nicht aufzuführen sind allfällige Anhänge, die lediglich informativen Charakter aufweisen.

Bezeichnen der unterschiedlichen Zonen

Die Bezeichnung der verschiedenen Bauzonen in § 12 Abs. 1 BNO und in der Legende des BZP sind identisch. Diese Bezeichnungen wurden jedoch nicht konsequent bei den anderen Bestimmungen in der BNO übernommen. Manchmal wird die Zonenbezeichnung mit Abkürzung (beispielsweise § 13 Abs. 1 BNO [Einfamilienhauszone E]), § 16 Abs. 1 BNO und § 17 Abs. 1 BNO) und manchmal ohne Abkürzung verwendet (beispielsweise § 13 Abs. 1 BNO [Wohnzone Roosweg Ost] und § 18 Abs. 1 BNO). Bei gewissen Vorschriften werden wiederum andere Bezeichnungen gewählt (§ 12 Abs. 4 BNO, § 14 Abs. 1 BNO). Dies ist nicht konsequent und führt zu Rechtsunsicherheit. Bitte vereinheitlichen.

Parkplatz/Parkfelder

In Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht ist der Begriff "Parkfelder" statt "Parkplätze" zu verwenden. Bitte § 19 Abs. 1 und 5 BNO, § 25 Abs. 2 und 3 BNO und § 50 Abs. 1 und 2 BNO anpassen.

Verweis auf den Ergänzungsplan

Beim Verweis auf den Ergänzungsplan sollte dieser jeweils mit seinem vollständigen Titel bezeichnet werden.

Revision BauV

Seit 1. November 2021 gilt die revidierte BauV. Daraufhin ergeben sich Anpassungen für Nutzungsplanungen. Im weiteren Planungsprozess sind die Anpassungen der BauV entsprechend zu berücksichtigen. Dies gilt unter anderem bei folgenden Paragraphen (**Vorbehalte**):

- §§ 37 Abs. 5 und 6, 38 und 39 BNO: Nicht verorteter Hochwasserschutz (siehe § 36c Abs. 1 BauV);
- § 44 Abs. 1 und 2 BNO: Störmass von Betrieben (siehe § 15c BauV);
- § 47 Abs. 1 BNO: Nettoladenflächen/Verkaufsflächen (siehe § 15d BauV);
- § 49 Abs. 2 bis 4 BNO: im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen (siehe § 19 Abs. 3 BauV);
- § 55 Abs. 1 BNO: Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume (siehe § 36a BauV);
- § 61 Abs. 2 BNO: allgemeine Anforderungen (siehe § 42 BauG in Verbindung mit § 15e Abs. 1 BauV);
- § 71 Abs. 1 BNO: Vogelfreundliches Bauen mit Glas (siehe § 36b Abs. 1 BauV).

Rückmeldung zu den einzelnen Bestimmungen

Nachfolgende Hinweise und Vorbehalte sind zudem zu beachten:

- § 5 Abs. 2 BNO Der Gemeinderat beschliesst gemäss § 25 Abs. 3 lit. a BauG GP. Er kann folglich im Rahmen einer Anpassung eines GP auch die Zielvorgaben anpassen. Möchte die Gemeindeversammlung bestimmte Vorgaben für das GP-Gebiet Bücklihof dem Gemeinderat vorgeben, sind diese in der BNO festzuhalten. Die jetzige Formulierung führt zu einem Leerlauf und stellt im Grunde eine GP-Pflicht *ohne* Zielvorgaben dar. Bitte Anpassung der Formulierung prüfen.
- § 7 Abs. 2 BNO Da der Masterplan nur behördenverbindlich ist, sind die wichtigsten Elemente daraus in der BNO als grundeigentümergebundene Vorgaben zu formulieren. Bauvorhaben sind in der Folge gestützt auf die BNO zu beurteilen. Fehlt eine grundeigentümergebundene Vorgabe, kann ein Bauvorhaben nicht gestützt auf den Masterplan abgewiesen werden.
- § 8 Abs. 1 BNO Das kantonale Recht definiert die anrechenbare Landfläche nicht, weshalb unklar ist, welche Flächen daran angerechnet werden und welche nicht. Falls die anrechenbare Grundstücksfläche (vgl. Ziff. 8. 1 Anhang 1 BauV) gemeint ist, ist dieser Begriff zu verwenden. Falls schlicht die Landfläche gemeint ist, ohne nach Art der Flächen zu unterscheiden, ist auf das Adjektiv "anrechenbar" zu verzichten.
- § 9 Abs. 2 BNO Beim Vollzug der Bestimmung wird zu berücksichtigen sein, dass die Gemeinde keine Mindestausnutzung festlegt, weshalb keine vollständige Ausnutzung der Parzelle verlangt werden kann. Um Bebauungen zu vermeiden, die deutlich unter dem zulässigen Mass bleiben, wäre allenfalls das Festlegen einer Mindestausnutzung zweckdienlicher.
- § 12 Abs. 1 BNO Es ist anzunehmen, dass die in der Spalte Gesamthöhe gemachte Unterscheidung von "S" und "F" für Steildächer und Flachdächer steht. Da es sich um eine wesentliche Unterscheidung mit Auswirkungen auf die anwendbare Masse handelt, ist dies aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch explizit zu klären. **(Vorbehalt)**
Die festgelegten Höhen für Flachdächer reichen nicht aus, um nebst den zulässigen Vollgeschossen ein Attikageschoss zu realisieren. Es ist unklar, ob dies der Absicht der Gemeinde entspricht. Zumindest in der Zonenvorschrift für die Zone WR werden (kleine) Attikas explizit erwähnt und geregelt. Mit einer Höhe von 8,5 m lassen sich jedoch nicht zwei Vollgeschosse und ein Attika erstellen. Es wird dringend empfohlen, die Höhenangaben im Hinblick auf die erwünschten oder zulässigen Dachformen zu überprüfen und anzupassen. Insoweit auch die maximale Anzahl Vollgeschosse beschränkt wird, stellt sich ohnehin die Frage, ob ein zusätzliches Mass für die Gesamthöhe für Flachdächer notwendig ist. Die Problematik von überhohen Geschossen könnte gelöst werden, indem nebst der Anzahl Vollgeschosse eine maximale Geschosshöhe vorgegeben wird. In der Zone A wird die Unterscheidung nach "S" und "F" nicht gemacht, stattdessen wird eine Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe festgelegt. Es ist unklar, was damit bezweckt wird. Aufgrund der Messweise der Fassadenhöhe ist davon auszugehen, dass die Gesamthöhe voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden kann, wenn beide Höhen undifferenziert gleichzeitig anzuwenden sind. Es wird dringend empfohlen, die Höhenvorgaben für die Zone A zu prüfen.
- § 12 Abs. 5 BNO In Ziff. 8.5 Anhang 1 BauV ist die Grünflächenziffer abschliessend definiert, demnach gelten versiegelte Flächen nicht als anrechenbare Grünflächen. Die Gemeinden haben bezüglich der Frage, welche Flächen angerechnet werden und welche nicht, keinen Handlungsspielraum. Die Vorgaben zur Grünflächenziffer sind folglich zu überarbeiten und die Höhe der Grünflächenziffer womöglich anzupassen **(Vorbehalt)**.
- § 13 Abs. 1 BNO Auf den Hinweis, dass die drei genannten Zonen "Wohnzonen" sind, kann verzichtet werden. Dass es sich um Wohnzonen handelt, ergibt sich schon aus der Zweckbestimmung. Zudem ist in der Marginalie die Abkürzung "WR" zu ergänzen, da diese Zone ebenfalls geregelt wird.
- § 13 Abs. 3 BNO Die Gemeinde regelt hier (und anderswo) Gruppenhäuser. In § 58 BNO wird der Begriff Gruppensiedlung verwendet. Die Gebäudeart Gruppenhäuser ist nicht bekannt; sie wird auch im kantonalen Recht nicht genannt. Es wird empfohlen, auf diesen nicht definierten Begriff zu verzichten, oder ihn – falls er denn notwendig sein sollte – zu erläutern.

- § 13 Abs. 4 BNO Beim Masterplan handelt es sich um ein Planungsinstrument der Gemeinde, das in § 7 Abs. 2 BNO richtigerweise als behördenverbindlich deklariert wird. Gestützt auf die konzeptionellen Vorarbeiten des Masterplans sind in der BNO nun verbindliche Bauvorschriften zu regeln. Nicht möglich ist, diesen Schritt auszulassen und den Masterplan im Baubewilligungsverfahren direkt anzuwenden. Folglich sind die Dachgestaltung und -nutzung sowie weitere für die ortsbauliche Struktur wesentliche Punkte in der BNO grundeigentümerverbindlich zu regeln. Auch die Gestaltung von Freiräumen, die gemäss Zonen-zweck hochwertig sein soll, ist grundeigentümerverbindlich zu regeln. Der Verweis auf den Masterplan kann in der Folge gestrichen werden (**Vorbehalt**).
Eine Regelbauweise eignet sich nicht für parzellenübergreifende Vorgaben. Jede Bauherrschaft beplant und bebaut lediglich ihre eigene Parzelle. Der vorgesehene öffentliche Fussweg kann nicht mit einer Zonenvorschrift umgesetzt werden. Die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete sind vielmehr durch Erschliessungs-pläne (EP) und GP sicherzustellen. Der zweitletzte Abschnitt dieses Absatzes ist ganz wegzulassen. Beim letzten Abschnitt ist die Vorgabe, wonach die Parkfelderbedürfnisse parzellenübergreifend zu berücksichtigen sind, zu streichen. (**Vorbehalt**)
- § 14 Abs. 1 BNO § 14 Abs. 1 BNO nutzt den Begriff der Nettoladenfläche nach § 47 Abs. 1 BNO. Dieser Paragraph ist aber aufgrund der Revision der BauV wegzulassen. Der Wortlaut in § 14 Abs. 1 BNO hat sich folglich an der Definition in § 15d BauV zu orientieren und damit den Begriff der Verkaufsfläche zu verwenden (**Vorbehalt**).
- § 14 Abs. 2 BNO Es ist nicht eindeutig klar, ob der letzte Satz im ersten Abschnitt sich auf alle Gebäude in den Dorfzonen bezieht oder nur auf die Grundstücke mit Baulinien. Bitte klären.
Da § 61 BNO aufgrund der revidierten BauV gestrichen werden kann, ist entweder auf die Kriterien gemäss § 15e BauV zu verweisen, oder der erste Satz des zweiten Ab-schnittes kann ganz weggelassen werden, weil die Beurteilung stets nach besagten Kri-terien zu erfolgen hat.
- § 14 Abs. 5 BNO Gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung müssen sich alle Vorhaben gut ins Ortsbild einfü- gen und dürfen dieses nicht beeinträchtigen. Es ist nicht klar, ob mit "störend" jene Re- klamen etc. gemeint sind, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, oder anhand wel- cher Kriterien sich beurteilt, ob eine Reklame stört oder nicht. Bitte präziser regeln.
- § 14 Abs. 11 BNO Vgl. oben zu § 13 Abs. 4 BNO. Der Masterplan Ortskern ist kein verbindlicher Bestand- teil der allgemeinen Nutzungsplanung und wird auch nicht von der Gemeindeversamm- lung beschlossen. Er kann demnach keine eigenständigen grundeigentümerverbindli- chen Anordnungen enthalten. Der Verweis ist zu streichen und stattdessen sind die In- halte, die grundeigentümerverbindlich sein sollen, in die allgemeine Nutzungsplanung aufzunehmen, zum Beispiel in den Ergänzungsplan. (**Vorbehalt**)
Wie bereits erwähnt, sind parzellenübergreifende Vorgaben in einer Regelbauzone nicht durchsetzbar. Soweit hier mit einer Abstimmung der Gestaltung des Freiraums über mehrere Parzellen gemeint ist, dass Bauherrschaften bei der Realisierung ihres Baupro- jekts darauf achten, den Freiraum so zu gestalten, dass er zur Nachbarschaft passt, ist die Bestimmung zulässig. Nicht zulässig wäre, zu verlangen, dass eine Bauherrschaft tatsächlich über die eigene Parzelle hinaus den Freiraum planen und gestalten soll.
- § 15 Abs. 4 BNO Es ist fraglich, inwiefern diese Vorgaben auch für Gebäude zweckmässig sind, die abge- brochen werden können, weil sie für das Ortsbild als unwichtig eingestuft werden. Es ist unklar, weshalb ein Ersatzneubau für ein für das Ortsbild unwichtiges Gebäude punkto Stellung, Volumen und Erscheinungsbild nur gleichwertig und nicht zwingend besser ausfallen sollte. Bitte Formulierung prüfen.
- § 15 Abs. 5 BNO Die Vorgabe, dass Fassaden repräsentativ und reichhaltig ausgestaltet sein müssen, ist sehr vage. Allenfalls ist die Vorgabe weiter zu konkretisieren.
- § 17 Abs. 1 BNO Die Vorschrift stimmt mit dem Wortlaut der rechtskräftigen BNO überein. Die Bedeutung des zweiten Satzes ist dennoch nicht klar, besonders in Abgrenzung zur kantonalen Be- sitzstandgarantie gemäss § 68 BauG. Der zweite Satz ist wegzulassen (dann kommt bei Bedarf § 68 BauG zur Anwendung) oder der Wortlaut des Satzes ist so anzupassen,

- dass klar wird, inwiefern der Besitzstand von § 68 BauG abweichend geregelt wird. Bei einer abweichenden Regelung wäre zudem im Planungsbericht auszuführen, welches öffentliche Interesse damit verfolgt wird. **(Vorbehalt)**
- § 18 Abs. 2 BNO Die Gemeinden sind gemäss § 49 Abs. 4 BauV befugt, in Nutzungsvorschriften *für Schutzzonen* für jene Vorhaben, die laut kantonalem Recht bewilligungsfrei zulässig sind, eine Baubewilligungspflicht einzuführen. Während gestützt hierauf die Erweiterung der Baubewilligungspflicht in den Dorfzonen möglich ist, ist dies in Arbeitszonen nicht der Fall, da es sich nicht um Schutzzonen handelt. Die Erweiterung der Bewilligungspflicht ist ersatzlos zu streichen. **(Vorbehalt)**
- § 19 Abs. 1 BNO Innerhalb der Spezialzone Bücklihof gibt es im BZP keinen grau schraffierten Bereich. Es findet sich nur ein schwarz schraffierter Bereich. Bitte anpassen.
- § 21 BNO Es trifft nicht zu, dass die Pflichtbaulinien lediglich die strassenseitige Lage der Bauten bestimmen. Der Plan enthält auch Baulinien, die nicht die Strasse säumen. Bitte sprachlich korrekt formulieren.
Die Regelung, wonach geringfügige Abweichungen von den Pflichtbaulinien bewilligt werden können, wenn ein für das Ortsbild besseres Ergebnis erreicht wird, oder diese im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer optimierten Erschliessung oder der Landwirtschaft liegt, irritiert. Es stellt sich die Frage, welches Ziel mit den Pflichtbaulinien verfolgt wird, wenn nicht ein für das Ortsbild optimales Ergebnis. Zudem sollten Abweichungen von Pflicht(!)baulinien nicht bereits dann möglich sein, wenn es im Interesse der Wohnhygiene, etc. liegt, sondern wenn eine Abweichung dafür unumgänglich ist. Es ist zu prüfen, welche Pflichtbaulinien tatsächlich notwendig sind. Die Abweichungen davon sind klar und restriktiv(er) zu regeln.
Sollen Abweichungen von den Pflichtbaulinien tatsächlich möglich sein, ist in Bezug auf Pflichtbaulinien entlang der K 427 und des Gewässers zu präzisieren, dass nur Abweichungen zulässig sind, die zu einem grösseren Abstand führen, oder dass eine Abweichung der Zustimmung des zuständigen kantonalen Departements bedarf. **(Vorbehalt)**
- § 22 Abs. 2 BNO Eine gemeinsame Erarbeitung von Konzepten durch GE und Gemeinde kann nicht durchgesetzt werden. Der Absatz ist so umzuformulieren, dass eine gemeinsame Erarbeitung von Konzepten angestrebt wird. Soll eine kooperative Planung durchgesetzt werden, ist eine GP-Pflicht zu statuieren. **(Vorbehalt)**
- § 22 Abs. 3 BNO Gemäss dieser Bestimmung sollen in der Gebietsentwicklung Vogtwiese Wohnungen für verschiedene Generationen gebaut werden. Konkrete Vorschriften fehlen jedoch. Damit ist die Bestimmung nicht hinreichend bestimmt, um die Vorgabe rechtlich durchzusetzen. Ausgeblendet wird zudem, dass in einer Regelbauzone jeder GE nur für seine eigene Parzelle plant und baut. Die Bestimmung ist wegzulassen oder umzuformulieren. Die Bestimmung wäre zum Beispiel als Zielvorgabe für einen GP geeignet. **(Vorbehalt)**
- § 22 Abs. 4 BNO Diese Bestimmung ist nicht hinreichend bestimmt, um die Vorgabe einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkierungsanlage durchzusetzen. Auch können GE in Regelbauzonen nicht verpflichtet werden, gemeinschaftliche Anlagen zu bauen. So muss jeder GE seine Parzelle überbauen können, ohne auf die Zustimmung seiner Nachbarn angewiesen zu sein. Als Zielvorgabe für einen GP ist diese Bestimmung möglich und sinnvoll. Die Bestimmung ist zu streichen oder umzuformulieren. **(Vorbehalt)**
- § 22 Abs. 5 BNO Vgl. oben zu § 13 Abs. 4 BNO; eine Regelbauweise eignet sich nicht für parzellenübergreifende Vorgaben. Jede Bauherrschaft plant und bebaut lediglich ihre eigene Parzelle. Der vorgesehene öffentliche Fussweg kann nicht mit einer Zonenvorschrift umgesetzt werden. Streichen oder als GP-Zielvorgabe formulieren. **(Vorbehalt)**
- Titel 2.3 Da es sich bei der SZ für gewerbliche Pferdehaltung nicht um eine eigentliche Landwirtschaftszone handelt, wird empfohlen, den Titel dieser Ziffer zu prüfen und allenfalls einen weiter gefassten Titel zu wählen.
- § 24 Abs. 2 BNO Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb nur die Vorschriften der Sperrzone und nicht auch jene der Schutzzone gemäss LSD vorbehalten werden sollten. **(Vorbehalt)**

- § 24 Abs. 3 BNO Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (AfB) über Bauten in der Landwirtschaftszone befindet. Erfahrungsgemäss führt eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, eher zu Missverständnissen. Auf eine solche eine Bestimmung ist zu verzichten. **(Vorbehalt)**
- § 25 Abs. 3 BNO Ist eine Wiederholung von § 25 Abs. 2 BNO. Dafür fehlt der bisherige § 25a Abs. 3 BNO: *"Die Reithalle kann, soweit ihre Nutzung über die Bestimmungen der Landwirtschaftszone hinaus geht, nur bewilligt werden, wenn anderen Pferdehaltern innerhalb der Gemeinde die Mitbenutzung gewährt wird. Ein entsprechendes Nutzungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen."*
Bitte korrigieren. **(Vorbehalt)**
- § 27 BNO Die Perimeter des Ensembleschutzes sind sehr eng gefasst. Es stellt sich deshalb die Frage, inwiefern der angestrebte Schutz nicht durch einen Substanzschutz erreicht werden kann. Jedenfalls gehen auch die Verweise auf § 14 Abs. 2-10 BNO und § 15 Abs. 2 bis 4 BNO sehr weit und führen zu Redundanzen oder gar Widersprüchen: Mit dem Verweis auf § 15 Abs. 2 bis 4 BNO ist der Erhalt grundsätzlich vorgeschrieben; zudem sind die Voraussetzungen für einen Ersatzneubau geregelt. Gemäss § 14 BNO haben sich Ersatzbauten nach den Baulinien zu richten. Bei den betroffenen Ensembles gibt es aber gar keine Baulinien. Es ist nochmals zu prüfen, welche Verweise tatsächlich erforderlich und sinnvoll sind, um den angestrebten Schutz ausreichend und widerspruchsfrei vorzuschreiben.
- § 28 Abs. 4 BNO Die Landschaftsschutzzone ist im KLP abgebildet. Es ist daher nicht auf den Zonenplan, sondern auf den KLP zu verweisen. In diesem KLP finden sich aber keine mit einem "L" bezeichneten Standorte. Der Absatz kann daher weggelassen werden.
- § 28 Abs. 5 BNO Die Landschaftsschutzzone ist im KLP abgebildet. Es ist daher nicht auf den Zonenplan, sondern auf den KLP zu verweisen.
- § 31 BNO Vgl. Ausführungen in Ziffer 3.5.1; die Bestimmung ist zu überarbeiten. **(Vorbehalt)**
- § 32 Abs. 1 BNO Bauabstände zum Rand der Gerinnesohle sind nur erforderlich bei (offenen) Fließgewässern ausserhalb Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite (§ 127 Abs. 1 lit. b und Abs. 1bis lit. b BauG). Der Anwendungsbereich des § 32 Abs. 1 BNO kann entsprechend angepasst werden.
- § 37 Abs. 4 BNO Welche Massnahmen zu treffen sind, wenn in hochwassergefährdeten Gebieten gebaut wird, ist neu in § 36c Abs. 2 BauV geregelt. Der Wortlaut ist dem übergeordneten Recht anzupassen oder es kann auch schlicht festgehalten werden, dass § 36c BauV anwendbar bleibt. **(Vorbehalt)**.
- § 40 Abs. 4 BNO Die Voraussetzungen, die bei Änderung der Abstände einzuhalten sind, sind im kantonalen Recht in § 47 Abs. 3 BauG geregelt und müssen in der BNO nicht wiederholt werden. Werden sie wiederholt, sind Widersprüche zu vermeiden. So sieht das kantonale Recht vor, dass der Dienstbarkeitsvertrag dem Gemeinderat *vor Baubeginn* (nicht mit dem Baugesuch) einzureichen sei. Bitte korrigieren oder Absatz 4 weglassen. **(Vorbehalt)**
- § 42 BNO Die Gemeinde ist befugt, für Stützmauern und Einfriedungen gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch andere Abstände festzulegen, als das kantonale Recht vorsieht. Die Festlegung erfolgt in der Regel in generell-abstrakter Weise in der BNO. Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Norm und der Sicherstellung der Gleichbehandlung aller Bauherrschaften wird empfohlen, auf diese Weise vorzugehen und in der BNO reduzierte Abstände festzulegen. Ebenfalls denkbar ist, im Ergänzungsplan Ortskern spezielle Baulinien für Einfriedungen gemäss § 6 Abs. 3 BauV festzulegen. Wird auf die Festlegung reduzierter Abstände verzichtet, sind in der BNO zumindest die Kriterien zu nennen, die der Gemeinderat bei der Beurteilung, ob ein reduzierter Abstand bewilligungsfähig ist, anzuwenden hat. **(Vorbehalt)**

- § 43 Abs. 3 BNO Es ist unklar, was mit dem letzten Satz gemeint ist. Ein verbindlicher Entscheid des Gemeinderats über den Ausnützungszuschlag hätte aus verfahrensrechtlichen Gründen als Vorentscheid (mit Drittwirkung) gemäss § 62 BauG und damit im gleichen Verfahren wie der Entscheid über das Baugesuch zu erfolgen. Die Frage des maximalen Ausnützungszuschlags kann jedoch kaum losgelöst von der Detailplanung des Projekts beantwortet werden, hängt sie doch von der Einhaltung der Kriterien gemäss BauV und der Einpassungskriterien ab. Sie scheint sich deshalb nicht als verselbständigter Entscheidungsinhalt zur Klärung in einem Vorentscheid zu eignen. Im Übrigen entscheidet in der Regel die Bauherrschaft darüber, ob sie in einem gewissen Punkt den Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht oder nicht. Der letzte Satz ist zu streichen.
- § 46 Abs. 1 BNO In § 37 BauV sind die Voraussetzungen für hindernisfreies (nicht behindertengerechtes) Bauen aufgeführt. Bitte Terminologie anpassen. In § 37 Abs. 1 BauV wird auf die Norm SIA "Hindernisfreie Bauten" verwiesen. Allenfalls ist es sinnvoller, direkt auf diese Norm zu verweisen.
- § 48 Abs. 1 BNO In Bezug auf eine ähnliche Regelung in einer anderen Gemeinde wurde im kantonalen Genehmigungsbeschluss ausgeführt, die Zustimmungspflicht sei als Meldepflicht auszulegen, die es dem Gemeinderat ermögliche, die bestehende und verbleibende Ausnutzung auf den einzelnen Grundstückteilen festzuhalten oder zu verhindern, dass eine unerschlossene neue Parzelle entstehe, und um allenfalls einen Eintrag im Grundbuch zu verlangen (Dienstbarkeit oder Anmerkung). Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, das Meldeverfahren in der BNO zu regeln. Als Beispiel kann auf § 49a Abs. 3 und 4 BauV (Meldeverfahren für Solaranlagen) hingewiesen werden.
- § 50 Abs. 2 BNO Aus Gründen des Ortsbildschutzes kann der Gemeinderat von der Erstellungspflicht ganz oder teilweise befreien (§ 55 Abs. 3 BauG). Ein eigentliches Untersagen von Parkfeldern ist dahingegen lediglich gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG und damit zwingend als Teil des Nutzungsplans zulässig. Diese Unterscheidung wirkt sich auch auf die Frage aus, ob eine Ersatzabgabe zu entrichten ist – bei der ganz oder teilweisen Befreiung ist dies der Fall, während die Abgabe bei der Untersagung von der Erstellung unter Umständen entfällt (vgl. § 58 Abs. 2 BauG). Abs. 2 ist sprachlich anzupassen, insbesondere ist "solche verbieten" wegzulassen. Zudem stellt sich die Frage, ob es sich bei der Beschränkung der Anzahl um etwas Anderes handelt als die teilweise Befreiung von der Erstellungspflicht. Die Formulierung sollte sich nach § 55 Abs. 3 BauG richten. **(Vorbehalt)**
- § 55 Abs. 2 BNO Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 1,50 m über die Fassadenflucht hinaus (§ 21 BauV). Wird für Balkone eine Mindesttiefe von 1,80 m vorgeschrieben, werden sie nicht mehr als vorspringende Gebäudeteile gelten und folglich bei der Fassadenflucht berücksichtigt. Dies hat Auswirkungen auf diverse Messweisen, zum Beispiel diejenige der Gebäudelänge und diejenige der Abstände. Es wird dringend geraten zu prüfen, ob an dieser Regelung tatsächlich festgehalten werden soll.
- § 55 Abs. 4 BNO Es gibt zwei Dorfzonen. Bitte umformulieren.
- § 58 Abs. 1 BNO § 39 Abs. 2 BauV nennt die Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen. Unter anderem müssen gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen erstellt werden. Vor diesem Hintergrund scheint es nicht sachgerecht, für Arealüberbauung dieselben Vorgaben punkto Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen zu machen wie sie bei Bauvorhaben gelten, die der Regelbauweise entsprechen. Auf die Nennung der Arealüberbauungen ist zu verzichten. In der Folge wird bei Arealüberbauungen einzelfallweise zu entscheiden sein, ob die Voraussetzungen des § 39 Abs. 2 BauV erfüllt sind oder nicht. Werden im Rahmen von Arealüberbauungen Mehrfamilienhäuser erstellt, wird § 58 BNO ohnehin als Mindestvorgabe zur Anwendung gelangen, die einzuhalten beziehungsweise zu übertreffen ist. **(Vorbehalt)**
- § 58 Abs. 3 BNO § 54 BauG sieht vor, dass bei Mehrfamilienhäuser kindergerechte Spielplätze an geeigneter Lage herzurichten sind. Bereits die Vorgängernorm im BauG von 1971 enthielt eine entsprechende, leicht anders formulierte Regelung. Wie sich aus den Materialien

ergibt, wurde durch die Neuformulierung im BauG von 1993 inhaltlich keine Änderung angestrebt. § 54 BauG lässt daher keine Befreiung gegen Ersatzabgabe zu. Dies auch, weil § 54 BauG den Gemeinden bereits genügend Spielraum belässt, um eine Regelung zu treffen, mit der flexibel auf Zahl und Art der Wohnungen und die Bewohnerstruktur reagiert und der Flächenmix (Spiel-, Aufenthalts- oder Erholungsflächen) entsprechend angepasst werden kann. **(Vorbehalt)**

Eine kommunale Regelung, wonach die Befreiung unter Leistung einer Ersatzabgabe zulässig ist, wird zudem dazu führen, dass künftig die Befreiung zur Regel wird und auf privatem Grund kaum mehr Spielflächen erstellt werden.

- § 60 Abs. 1 BNO Vgl. den Vorbehalt zu § 18 Abs. 2 BNO. Die Gemeinden sind gemäss § 49 Abs. 4 BauV befugt, in Nutzungsvorschriften *für Schutzzonen* für jene Vorhaben, die laut kantonalem Recht bewilligungsfrei zulässig sind, eine Baubewilligungspflicht einzuführen. Entsprechend kann nicht sämtliche Aussenwerbung im ganzen Gemeindegebiet für bewilligungspflichtig erklärt werden. Die gemäss § 49 Abs. 3 BauV bewilligungsfrei zulässigen Reklamen und Plakate können höchstens in Schutzzonen für bewilligungspflichtig erklärt werden. **(Vorbehalt)**
- § 64 Abs. 2 BNO Bitte prüfen, ob hier tatsächlich die Grundstückslänge gemeint ist. Die längere Grundstücksseite verläuft nicht zwangsläufig entlang der Strasse. Falls hier die Länge jener Grundstücksseite gemeint ist, die an die Strasse anstösst, was sachgerecht erscheint, wäre die Bestimmung umzuformulieren.
- § 70 Abs. 2 BNO Es ist zu überlegen, ob Aussenbeleuchtungen länger als bis 22.00 Uhr eingeschaltet werden dürfen, falls sie Betrieben mit längeren Öffnungszeiten oder Sicherheitszwecken dienen.

4. Weiteres Vorgehen

Zusammenfassend erweist sich die Vorlage weitgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Entsprechend dem Vorprüfungsergebnis sind vor der öffentlichen Auflage noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Zudem enthält die fachliche Stellungnahme noch wichtige Hinweise.

Freundliche Grüsse

Katrin Oser
Sektionsleiterin

Oliver Hager
Kreisplaner

Beilagen

- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie an

- KIP Siedlungsplan AG, Adrian Duss, a.duss@kip.ch (mit Prüfbericht Geodaten)
- Baden Regio, Gemeinden Region Baden-Wettingen, Geschäftsstelle, info@baden-regio.ch

Kopie intern an

- BKS/AK/KA, Ulrich Willenberg
- BKS/AK/KDP, Richard Buser
- DFR/LWAG, Katja Hinterberger

- BVU/AfB, Salvatore Mazzotta
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ALG, Beat Wyler
- BVU/ALG/NL, Bruno Schelbert
- BVU/ALG/WB, Annik Raissig
- BVU/ATB, Daniel Fagone
- BVU/ATB, David Marrel
- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/AW, Jasmin Kägi
- BVU/ARE/GK, Karin Widler
- BVU/ARE/OSR, Andrea Meier (bei Mehrwertabgaberelevanz)
- BVU/ARE/OSR, Claudio Hagen
- BVU/ARE/OSR, Maria Luisa Ibanez