

Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Einzonungsbegehren		Grundsätzlich gilt: Flächen welche gemäss Richtplan des Kantons Aargau nicht als Siedlungsgebiet ausgeschieden sind oder nicht dem Planungshinweis 3.5 des Richtplankapitels S 1.2 entsprechen (kleinflächige Einzonungen am Bauzonenrand, die das überbaute Gebiet nicht erweitern), können ohne flächengleiche Auszonung nicht eingezont werden.
15	Einzonung der Parzelle 985	Die Parzelle 985 im Büntenmätteli ist bereits 1977 der Einfamilienhauszone zugewiesen worden und ist (betrachtet man das Quartier Büntenmätteli) ein logischer Teil dieses Siedlungszusammenhangs. Gross war dann die Enttäuschung, als der Kanton anfangs der Neunzigerjahre in einer „Ho Ruck“ Aktion diese Parzelle aus dem Zonenplan streicht, obwohl uns der damalige Gemeinderat beim Verkauf des Dreispitzes (heute Parkplatz) versprach, dass diese ganz sicher eingezont bleibt. Ein Antrag an der Gemeindeversammlung im März 1994, die Parzelle sei der EFH-Zone zuzuteilen, wurde vom Volk mit grossem Mehr befürwortet. Gegenstimme 1.	➤ Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses Bauzonenplan		
21	Auf dem Bauzonenplan soll das Gerberhaus der heutigen Gebäudegrösse (ohne Anbau) dargestellt werden.	Der nicht zum ursprünglichen Gerberhaus gehörende Anbau auf der Nordostseite wurde schon länger abgerissen, d.h. der Zonenplan-Entwurf ist hier veraltet.	Für die Darstellung der Bauten und Anlagen wird die Amtliche Vermessung verwendet. Es ist möglich, dass einzelne Mutationen im Baubestand vom Bezirksgeometer noch nicht erfasst und im Grundbuchplan bereinigt wurden. Der entsprechende Layer im Bauzonenplan wird vor dem Beschluss der Planung nochmals aktualisiert.
28	Der im Bauzonenplanentwurf gezeigte Verlauf der nordwestlichen Bauzonenabgrenzung weicht augenscheinlich etwas von der rechtsgültig festgesetzten Abgrenzung ab. Bitte um Korrektur	Begründet wird der Antrag auf Überprüfung und allfälliger Berichtigung mit einer vom Nachführungsgeometer erstellten, vermassen Planskizze, die den rechtsgültigen Verlauf der Bauzonenabgrenzung zeigt.	Der erwähnte Plan des Nachführungsgeometers hat lediglich orientierenden Charakter. Massgebend ist der rechtskräftige Bauzonenplan vom 31.10.1995. Die Abgrenzung wird anhand dieses Planes vorgenommen; der neue Bauzonenplan wird entsprechend vermasset.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Geschützte Gebäude / Bauinventar		
13	Fragen betreffend der Unterschutzstellung Liegenschaft Prügelgasse 15 (OBL902)	<ul style="list-style-type: none"> - Hat diese Einstufung einen Einfluss auf den Eigenmietwert? - Müssen wir Renovationen und Umbauten (z.B. Ersatz einer Küche oder eines Badezimmers) im Gebäudeinnern bewilligen lassen? - Falls ja, welche Formvorschriften und Fristen sind dabei einzuhalten? 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Unterschutzstellung hat keinen Einfluss auf den Eigenmietwert. - Ja; zwecks Beurteilung der Frage, ob das Bauvorhaben die Schutzziele tangiert, ist ein Baubewilligungsverfahren für sämtliche bauliche Vorhaben erforderlich (§ 25 BNO). Das Verfahren richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften gem. BauG und BauV. Fallweise kann ein vereinfachtes Verfahren gem. § 61 BauG durchgeführt werden.
16	Ablehnung Unterschutzstellung Liegenschaft Berikonstrasse 21 (OBL906)	<p>Die Unterschutzstellung wird aus folgenden Gründen abgelehnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den – In den letzten 50 Jahren hatte wohl niemand am Zustand des Hauses Interesse - Viele Elemente, welche dieses noch schützenswert machen würden existieren nicht mehr, weil man sie durch neue Materialien ersetzen oder gar entfernen musste. - Auch der russgeschwärzte Dachstuhl ist nicht wie beschrieben weil der Rauch durch Dachritzen entwich, sondern rührt vom einstigen Kaminbrand her! - wegen zwei, drei kleinen Dingen wie Einer Bretttertüre (Welche auch defekt/undicht ist und ersetzt wird) es sich wohl nicht lohnt einen Hausbesitzer massiv zu schädigen indem man sein Eigen unter Denkmalschutz stellt und somit den Verkaufswert noch nach unten drückt. Denn - Ich habe dieses Haus und Grundstück als meine dritte Säule gekauft und wenn Sie es unter Denkmalschutz stellen fügen sie mir einen <u>massiven</u> Schaden für meine Zukunft zu. Und dies kann wohl nicht im Interesse einer Wohngemeinde eines Steuerzahlers liegen. 	<p>Hinweis: Die Liegenschaft soll nicht unter (kantonalen) Denkmalschutz gestellt werden. Das Gebäude soll mit einem kommunalen Substanzschutz gemäss § 25 BNO belegt werden.</p> <p>Die Liegenschaft wurde am 25.09.2018 auch von Innen besichtigt und wird als schützenswert bezeichnet. Im Fachinventar der Denkmalpflege wird die Ortsbauliche Bedeutung und der Zustand der Liegenschaft umfassend beschrieben.</p> <p>Seitens Grundeigentümer wird die Schutzfähigkeit der Liegenschaft aufgrund des allgemein schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes in Frage gestellt. Weiter wird eine Entwertung der Liegenschaft befürchtet.</p> <p>➤ An der denkmalpflegerischen Empfehlung wird festgehalten.</p>

23	Ablehnung Unterschutzstellung Liegenschaft Hofstrasse 7 (OBL911)	<p>Die Unterschutzstellung wird zusammengefasst aus folgenden Gründen abgelehnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das als schutzwürdig eingestufte Bauernhaus befindet sich inmitten eines grösseren Grundstücks, welche, sollte das Objekt als Substanzschutzobjekt aufgenommen werden, für jede weitergehende Nutzung nicht mehr brauchbar ist. - ausserdem möchten wir darauf hinweisen, dass das Bauernhaus direkt an der Hofstrasse liegt und daher ein allfällig nötig werdender Ausbau der Hofstrasse unmöglich wird. - Die zur Verfügung stehende Wohnfläche sowie die in absehbarer Zeit vorzunehmenden grösseren Renovations- und Instandstellungsarbeiten stehen in keinem Verhältnis und sind aus ökonomischer Sicht unwirtschaftlich sowie finanziell nicht tragbar. - Seitens Grundeigentümer wird die Schutzfähigkeit der Liegenschaft aufgrund des allgemein schlechten Gesamtzustandes des Gebäudes bezweifelt. - Es bestehen seitens der Grundeigentümer anderer Nutzungsvorstellungen für das Grundstück, die bei einem Erhaltungszwang der Liegenschaft nicht realisierbar wären. - Unter dem Strich würde die Unterschutzstellung der Liegenschaft eine sinnvolle und zeitgemässe bauliche Entwicklung verunmöglichen. 	<p>Im Fachinventar der Denkmalpflege wird die Liegenschaft wie folgt umschrieben: Hoch aufragender Vielzweckbau aus der Zeit um 1850, der sich als letzter Zeuge der historischen, ländlichen Bebauung in Lieli äusserlich intakt erhalten hat. Der wohl in Fachwerkbauweise erstellte, steilgieblige Baukörper mit stirnseitigem Klebdach zeigt eine regionaltypische Bauweise. Mit seinem seltenen dreigeschossigen Wohnteil zählt er zu den stattlichsten im Dorf je errichteten Bauernhäusern. Der traufbetonte, fünf Achsen zählende Bau steht leicht zurückversetzt und abgewinkelt zur Hauptstrasse, so dass er trotz stark verändertem Umfeld noch immer zur Geltung kommt und ein ortsbildprägendes Element mit hohem Identifikationswert bildet.</p> <p>➤ Von einer Unterschutzstellung wird aufgrund der geschilderten Umstände abgesehen. Aufgrund der besonderen ortsbaulichen Situation wird in § 9 Abs. 11 BNO eine zusätzliche baurechtliche Bestimmung bei Abbruch der bestehenden Baute und Neunutzung der Parzelle 423 aufgenommen.</p>
----	--	---	--

24	Antrag auf Aufhebung der Unterschutzstellung Liegenschaft Unterdorfstrasse 53, 59 (OBL905)	<p>Begründet wird die Aufhebung des Substanzschutzes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raumhöhen sind zu niedrig - Schlechte Isolation des Gebäudes - Holzbalken von Laube sind morsch und vom Wurm befallen - Böden sind krumm und schief - Dachkonstruktion ist in einem schlechten Zustand - Teilweise lösen sich steine aus der Gefachfüllung des Backsteinmauerwerks - in diesem Zustand ist die Vermietung schwierig - viel nicht bewohnbarer Raum (Estrich) - kein energietechnisch zeitgemässe Gesamtsanierung möglich - ein Hausteil (Nr. 53) wurde bereits vor der Unterschutzstellung mit dem GP «Unterdorf» saniert. 	<p>Die Liegenschaft ist ein Doppelwohnhaus; die Schutzentlassung wird für die gesamte Liegenschaft von beiden Eigentümern beantragt.</p> <p>Im Fachinventar der Denkmalpflege wird die Liegenschaft wie folgt umschrieben: Hoch aufragender Vielzweckbau aus der Zeit um 1850, der sich als letzter Zeuge der historischen, ländlichen Bebauung in Lieli äusserlich intakt erhalten hat. Der wohl in Fachwerkbauweise erstellte, steilgieblige Baukörper mit stirnseitigem Klebdach zeigt eine regionaltypische Bauweise. Mit seinem seltenen dreigeschossigen Wohnteil zählt er zu den stattlichsten im Dorf je errichteten Bauernhäusern. Der traufbetonte, fünf Achsen zählende Bau steht leicht zurückversetzt und abgewinkelt zur Hauptstrasse, so dass er trotz stark verändertem Umfeld noch immer zur Geltung kommt und ein ortsbildprägendes Element mit hohem Identifikationswert bildet.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Gebäude ist mit dem GP «Unterdorf» unter Substanzschutz gestellt worden. Eine Entlassung aus diesem Schutz kann nur im gleichen Verfahren (Aufhebung oder Teiländerung des GPs) erfolgen. Aus diesem Grund kann im Zuge der Gesamtrevision nur über die Nicht-Aufnahme des Gebäudes in den kommunalen Substanzschutz in den BZP und in die BNO befunden werden (Nichtaufnahme); nicht aber über die beantragte Schutzentlassung. ➤ Von einer Unterschutzstellung im Rahmend der Gesamtrevision wird aufgrund der geschilderten Umstände abgesehen.
----	--	--	---

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Gewässerraum / Hochwasserschutz		
3	Gefahrenbereich Oberflächenabfluss	<p>Im Bauzonenplan ist ersichtlich, dass zwei grössere Gebiete (Holzächer/Weide, Buechimoos) in einer Zone "Gefahrenbereich Oberflächenabfluss" eingetragen ist. Könnte es sein, dass die Zone "Gefahrenbereich Oberflächenabfluss" im Kulturlandplan und Inventarplan Natur und Kultur fehlt? Wäre es nicht sinnvoll, wenn es dort auch aufgeführt ist.</p> <p>Was hat das zu bedeuten für die Landwirtschaftszonen? Wird diese Zone in Zukunft noch grösser und besser ersichtlich sein?</p> <p>Was gedenkt der Gemeinderat zu tun, damit der Oberflächenabfluss vom Falterhau nicht mehr in die Landwirtschaftszone fliesst (es besteht ein V-Graben am Waldrand entlang)?</p>	<p>Der Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) ist neu in § 52 der BNO geregelt.</p> <p>Der «Gefahrenbereich Oberflächenabfluss» ist orientierungshalber im BZP eingetragen und dient dem Bauwilligen in der angrenzenden Bauzone hinsichtlich der zu ergreifenden Objektschutzmassnahmen.</p> <p>Für das Landwirtschaftsland besteht keine entsprechende unmittelbare Vorsorgepflicht (ausser bei landwirtschaftlichen Neubauten). Aus Plandarstellungsgründen wurde auf die Darstellung im KLP verzichtet – neu wurde ein entsprechender Themenplan (A3) für das gesamte Gemeindegebiet erstellt.</p> <p>Anfrage ist für NP-Revision nicht relevant.</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses Kulturlandplan		
5	Parzelle 519; Umzonung in die Speziallandwirtschaftszone.	<p>Die Parzelle 519, auf der unser Betrieb steht, ist noch in der Landwirtschaftszone. Da die Definitionen für Bodenabhängige und Bodenunabhängige Produktion nicht klar definiert sind und die Meinungen dazu sich ändern, wäre es von Vorteil, wenn Sie die Parzelle 519 der Spezialzone Gärtnerei zuordnen.</p> <p>Es würde uns freuen, wenn Sie unsere Anliegen berücksichtigen können.</p>	<p>Die Beurteilung des Antrages bedingt einer Interessensabwägung. Dafür sind fundierte Unterlagen (begründetes Gesuch) beizubringen.</p> <p>➤ Das Gesuch wird im Kulturlandplan abgebildet, das vorliegende <i>Betriebskonzept Birchhof 2025</i> wird zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Wildtierkorridor		
5	Gebiet Wasserfallen F0; Weihnachtsbaumkultur	Im Gebiet Wasserfallen F03 ist eine grosse Fläche als Wildtierkorridor eingezeichnet. Auf dieser Fläche stehen bereits seit 40 Weihnachtsbäume, die zum Schutz vor Wildverbiss eingezäunt sind. Was passiert mit dieser Fläche? Bekommen wir dafür eine Ersatzfläche oder darf die Anlage bestehen bleiben?	<p>Die Wildtierkorridore von nationaler und von kantonaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die kommunale Nutzungsplanung muss die Wildtierkorridore grundeigentümerverbindlich umsetzen.</p> <p>Die Abgrenzung der Korridore basiert auf dem kantonalen Richtplan sowie auf den Objektbeschrieben zu den einzelnen Korridoren; damit ist sie fachlich begründet. Es besteht nur ein begrenzter Interpretationsspielraum (Siehe auch Themenkarte Wildtierkorridor).</p> <p>Rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie. Für Neuanlagen gilt § 21 Abs. 5 BNO.</p> <p>➤ Antrag kann nicht berücksichtigt werden. Antwort im Sinne der Erwägung.</p>
34	3 Anträge auf Verlegung der Abgrenzung zu den Wildtierkorridoren	3 verschiedene Projektideen in der Landwirtschaftszone bedingen u. a. die Verschiebung der Abgrenzungen der beiden im Kulturlandplan dargestellten Wildtierkorridore. Die Anpassungen werden in den Anträgen detailliert beschrieben und stehen in engem Zusammenhang mit weiteren Anpassungen am Kulturlandplan (Siedlungseier in den Landwirtschaftszonen)	<p>Die Anträge wurden mit Vertretern von «Landwirtschaft Aargau» und der ARE besprochen. Sie werden mit entsprechenden Projektbeschreibungen hinterlegt und im Zuge des Schlussprüfungsverfahrens von den kantonalen Stellen beurteilt.</p> <p>➤ Die Anträge werden entsprechend im Gesamtentwurf berücksichtigt.</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Schutzzonen, Natur- und Kulturobjekte		
3 12	Feuchtgebiet im Raum Fischgraben Projekt «Oise Weiher»	Im Gebiet Fischgraben sind Massnahmen zur Regeneration von Feuchtgebieten zulässig. In welchem Zeitraum muss man mit einem Feuchtgebiet rechnen? In der Arbeitsgruppe Landschaft wurden wir über die Vision eines neuen Falterweihers informiert. Ich denke, da müsste der Gemeinderat die Anstösser der Gemeinde-Liegenschaft frühzeitig informieren, evt. Landabtausch vornehmen.	→ siehe Projektmappe der Landschaftskommission ➤ Es handelt sich hier um ein Projekt von grösserer politischer und räumlicher Tragweite. Falls die Projektidee weiter verfolgt werden soll, stünde eine entsprechende Vertiefung mit dem Initiativkomitee sowie eine Besprechung mit den Fachstellen ALG und «Landwirtschaft Aargau» im Vordergrund.
3	Neues Siedlungsei im Gebiet Cholhauächer, Birrächer und Fischgraben	Die Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion bestimmt. Im Gebiet Cholhauächer, Birrächer und Fischgraben, beantrage ich ein sogenanntes Siedlungsei. Damit, wenn der Zeitpunkt da ist, ein Remise für Ackerbaubetrieb und Gartenbaubetrieb erstellt werden kann.	Die Beurteilung des Antrages bedingt einer Interessensabwägung. Dafür sind fundierte Unterlagen (begründetes Gesuch) beizubringen. ➤ Einem Antrag «auf Vorrat» kann ohne entsprechend begründete und detaillierte Gesuche nicht zugestimmt werden. Denkbar ist auch eine Teiländerung des Kulturlandplanes zum gegebenen Zeitpunkt.
5	Gebiet Arnimatten und Pfrundmatt neu in der Landschaftsschutzzone	Zum einen ist das Gebiet Arnimatten und Pfrundmatt neu in der Schutzzone, was den Bau und Betrieb der bewilligten Folienhäuser und eventuell einen Ausbau sehr erschwert. Für uns wäre es wünschenswert, wenn diese beiden Parzellen nicht einer Schutzzone zugewiesen werden.	Das beschriebene Areal ist im kantonalen Richtplan mit einem Siedlungstrenngürtel belegt. Die Umsetzung im Kulturlandplan erfolgt mittels einer Landschaftsschutzzone. Rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.
12	Landschaftsschutzzone Rossweid, Lieli	Im bisherigen Kulturlandplan ist das Gebiet Rossweid nördlich von Lieli mit einer Landschaftsschutzzone überlagert, was den Vorgaben im kantonalen Richtplan entspricht. Es handelt sich bei diesem Gebiet um eine ausgesprochene Aussichtslage, die deshalb auch von weither einsehbar ist. Im KLP-Entwurf vom 29.10.2018 fehlt eine Überlagerungssignatur als Landschaftsschutzzone. Dieser Umstand findet im Planungsbericht vom 29.10.2018 keine Erwähnung, obschon so die Vorgaben des kantonalen Richtplanes nicht mehr erfüllt werden. Aus Sicht des zukünftigen Landschaftsschutzes ist eine Aufhebung der heutigen Landschaftsschutzzone in diesem Gebiet ausgesprochen unerwünscht.	Der Hinweis ist korrekt. Im Richtplan ist das Gebiet zudem als Landschaft von kantonalen Bedeutung bezeichnet. ➤ Der Kulturlandplan wird entsprechend berichtigt.

12	Ergänzung der Naturobjekte im Landschaftsinventar und im Kulturlandplan	Umfang, Anträge und Begründungen (Anträge 1 – 5) gemäss separater Aufstellung der Landschaftskommission	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Anträge wurden durch den Landschaftsarchitekten (Ersteller Landschaftsinventar) geprüft; das Landschaftsinventar sowie die Umsetzung im Nutzungsplan werden entsprechend dieser fachlichen Beurteilung ergänzt.
26	Antrag auf Schutzentlassung der Parzelle 740 aus der Landschaftsschutzzone	Begründet wird der Antrag damit, dass auf der Parzelle 740 eine gedeckte Obst- und Beerenanlage erstellt werden soll und dies in der Landschaftsschutzzone nicht gestattet sei. Der Standort eignet sich perfekt für die angedachte Nutzung.	<p>Die Parzelle ist im rechtsgültigen Kulturlandplan mit einer Landschaftsschutzzone belegt. Die Abgrenzung verläuft entlang der Redlisbergstrasse und berücksichtigt die Hangkante. Die Parzelle befindet sich zudem im Randbereich der im kantonalen Richtplan definierten «Landschaft von kantonaler Bedeutung». Hier besteht ein Anordnungsspielraum. Falls die Parzelle 740 aus der Landschaftsschutzzone entlassen wird, müsste die Abgrenzung in diesem Bereich auch für die nördlich angrenzende Parzelle 319 neu definiert werden, damit eine sinnvolle, im Feld nachvollziehbare Schutzzonengrenzung entsteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dem Antrag wird im Sinne der Erwägung entsprochen.
32	Die Parzelle 6 mit dem geschützten Trockenstandort/Magerwiese sei als Ganzes mit der vollen Fläche von 10'745 m ² als Naturschutzzone auszuscheiden.	Begründet wird der Antrag damit, dass eine Teilfläche der Parzelle heute schon als Schutzzone ausgeschieden ist. Weiter ist es eine Zweckverpflichtung, die erst vor kurzem erworbene Parzelle für die die ganze Parzelle eine grosse Biodiversität zu erreichen und langfristig und nachhaltig eine naturnahe Nutzung zu installieren. Zudem wird der nicht im Trockenstandort liegende untere Teil der Parzelle 6 fast zur Hälfte von der Schutzzone 2 und 3 der Unterlunkhofer Trinkwasserfassung «Gruebrain» überlagert.	<p>Die Begründung ist schlüssig und ökologisch sinnvoll. Dem Antrag kann aus fachlicher Sicht entsprochen werden. Es wird angeregt, vorgängig der Unterschutzstellung den bestehenden Pachtvertrag bzgl. der verbleibenden Vertragsdauer zu konsultieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dem Antrag wird stattgegeben
34	Anträge für 3 Siedlungseier in verschiedenen Landschaftsschutzzonen im Bereich der Parzellen 141, 217 und 512). (Anmerkung: Beantragtes Siedlungsei auf Parz. 150 aufgrund nicht vorhandener Schutzzone nicht notwendig).	Begründet werden die Anträge mit verschiedenen Projekten (Biomastrindstall, Biolegehennenstall. Produktion Bio-Mastpoulets)	<p>Die Anträge wurden mit Vertretern von «Landwirtschaft Aargau» und der ARE besprochen. Sie werden mit entsprechenden Projektbeschreibungen hinterlegt und im Zuge des Schlussprüfungsverfahrens von den kantonalen Stellen beurteilt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Anträge werden entsprechend im Gesamtentwurf berücksichtigt.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Innenentwicklungspfad		
14	<p>- Planungsbericht ist aufgrund der aktuellen Einwohnerentwicklung (starkes Wachstum bereits bis 2017) anzupassen.</p> <p>- Zusätzliche Einwohner der sich im Bau befindlichen Überbauungen (z.B. Lieli Vilette) sind für die Berechnung der heutigen Einwohnerdichte der Quartiere mit zu berücksichtigen.</p> <p>- Angestrebte Innenentwicklung ist zu reduzieren, insbesondere in Quartieren Chilchächer/Birrächer und Augenweid.</p>	<p>Im Jahr 2017 wohnen in Oberwil-Lieli 2'375 Personen. Der Plan BNO geht für dasselbe Jahr von lediglich 2'224 Personen aus, also über 150 Einwohner weniger. Damit kommt der Planungsbericht zu irreführenden Schlüssen. Wieso werden nicht die korrekten Zahlen der Planung zugrunde gelegt?</p> <p>Mit den aktuellen Einwohnerzahlen vom 2017 wird die vom Kanton für 2040(!) geplante Einwohnerdichte (41 Einwohner/ha) bereits heute erreicht. Es besteht also keine Notwendigkeit für eine weitere (Innen-)Verdichtung. Wieso wird dennoch eine weitere Verdichtung angestrebt?</p> <p>Verstehe ich es richtig, dass mit der neuen BNO insbesondere in den Einfamilienhausquartieren der Zone W (Augenweid, Chilchächer/Birrächer) eine wesentliche Verdichtung erreicht wird durch folgende Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attika/UG zählt nicht mehr zur Ausnützung und Attika kann wesentlich grösser gebaut werden (fast doppelt so gross wie heute) - Höhe der Gebäude um 1 m erhöht - Abgrabung für ganzes UG erlaubt <p>Wie wurde im Innenentwicklungsbericht das "Potential im Bestand" berechnet? Unterschätzt dieses die tatsächlichen Auswirkungen der neuen BNO, da nur ein kleiner Teil der Fläche ausgewiesen ist (z.B. p.13, nur 3 ha von 16 ha fliesen in die Berechnung ein)</p>	<p>Die Daten zum Bevölkerungsstand und zur Bevölkerungsentwicklung stammen aus kantonalen und kommunalen Quellen. Datenbasis bildet das Jahr 2016.</p> <p>Für die Innenentwicklung des Siedlungsgebietes sind nur die innerhalb des Baugebietes Wohnenden massgebend. Die Entwicklung in Lieli-Vilette wurde berücksichtigt.</p> <p>Die heutige Dichte auf Basis vorstehender Werte beträgt im Schnitt rund 34 E/ha. Gemäss kantonalem Richtplan betragen die für Oberwil-Lieli relevanten Mindestdichten im Bestand 41 E/ha und in der Entwicklung 63 E/ha.</p> <p>Der Innenentwicklungspfad weist die ausgewiesenen Innenverdichtungspotentiale mögliche Mobilisierungsmassnahmen aus. Die in der BNO verankerten Festsetzungen stellen die baurechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung dar.</p> <p>In den Berechnungstabellen (Spalte «Quantifizierung») des Innenentwicklungspfades wird das jeweilige Einwohnerpotential pro Quartier und pro Gebietsteil abgeschätzt. Der Ausschöpfungsgrad bis zum Planungshorizont 2030 wurde bewusst tief angesetzt um den speziellen Gegebenheiten in Oberwil-Lieli gerecht zu werden.</p>
17	ÖV-Anbindungen «Bushaltestelle Unterdorf» und «Bushaltestelle Unterdorf und Oberwil Post»	Diese wurde ja wieder aufgehoben. Soll eine solche wieder eingeführt bzw. ist es angedacht eine neue Bushaltestelle zu installieren bzw. eröffnen.	Der Hinweis ist korrekt. Die Einträge werden gestrichen.
22	Die Angaben in Kapitel D sind mittlerweile überholt.	Offensichtlich wächst die Bevölkerung von Oberwil-Lieli deutlich stärker als prognostiziert.	Die im Innenentwicklungspfad gemachten Aussagen und Prognosen geben den Planungsstand 2016 wieder. Die Tabelle in Kapitel D zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Relation zu den Wachstumsannahmen in den Quartierbetrachtungen (Kapitel A). Es liegt in der Natur der Sache, dass die reale Entwicklung nicht exakt vorhersehbar ist da viele Parameter auf Annahmen beruhen. Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist deshalb im Sinne einer Tendenz zu verstehen und gibt den angenommenen Bevölkerungszuwachs über die gesamte Planungsperiode von 15 Jahren wieder.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	BNO		
1, 22	§ 56 Abs. 2: Umfang der Teiländerungen? Antrag: GPs belassen	Hier wäre mein Input, dass die Gestaltungspläne nach wie vor Gültigkeit behalten, da diese ja bereits von vielen Vorteilen, welche sich nach den neuen Gesetzen gerichtet haben, profitiert haben. Ich finde, man sollte verhindern, dass durch die Einführung der neuen BNO nicht noch mehr wie im Gestaltungsplan definiert bebaut werden kann.	Die in § 56 Abs. 2 aufgeführten Teiländerungen betreffen mit einer Ausnahme den Bauzonenplan. Einzig der durch die Gemeindeversammlung beschlossene GP «Bremgartenstrasse/Letten» vom 24.06.1983 soll aufgehoben werden, da die Planfestsetzungen umgesetzt sind. Ausgenommen hiervon ist eine Bestimmung zur Höhenbeschränkung, die neu in § 12 Abs. 5 nBNO übernommen wird.
1, 22, 25, 27	§ 26 BNO / Differenzierte Handhabung der AZ bei Überbauungen, welche im Rahmen eines Sondernutzungsplanes realisiert wurden.	Bei Überbauungen, welche im Rahmen eines Sondernutzungs-/ oder Gestaltungsplanes realisiert wurden und dadurch bereits eine wesentlich höhere Ausnutzung erzielt werden konnte, sind die Attikageschosse der Ausnutzung anzurechnen.	Eine Beibehaltung der ursprünglich im Rahmen des Gestaltungsplanes zugestandenen Nutzungsdichte sowie der damit zusammenhängenden Bauhöhen steht nach wie vor im Vordergrund der Überlegungen. ➤ § 26 BNO wird mit einem entsprechenden Absatz ergänzt.
1, 4, 6, 11, 22	Differenzierte Regelung der Gebäudehöhe der im Zuge von Gestaltungsplänen erstellten Bauten.	Die in Sondernutzungs-/ oder Gestaltungsplänen definierte Gebäudehöhe von Flachdächern entspricht der maximalen Gesamthöhe der Bau- und Nutzungsordnung des Kanton Aargau. Die in Gestaltungsplänen definierte Gebäudehöhe gilt somit als maximale Höhenbeschränkung.	Im Rahmen der Revision werden die Vorgaben der IVHB differenziert umgesetzt. Eine altrechtliche Bestimmung zu Gebäudehöhen ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Die Gestaltungspläne sind aber bezüglich ihrer jeweiligen Festsetzungen zur Nutzungsdichte und zu den zulässigen Grundmassen zu überprüfen. Allenfalls sind im Zuge der Revision Übergangsbestimmungen hinsichtlich der relevanten Festsetzungen (z.B. IVHB) zu treffen. ➤ Beim GP Chilchächer werden die entsprechenden Bestimmungen zur Ausnutzung in § 26 Abs. 2 BNO präzisiert.

1, 22, 30	Altrechtliche Gestaltungspläne mit nicht IVHB-konformen Festsetzungen	Die rechtskräftigen, nach bisherigem Recht erlassenen Sondernutzungspläne gelten unverändert weiter. Neue Sondernutzungspläne sind nach jenem Recht zu erlassen, das die neue BNO vorgibt. Dies gewährleistet die Einheitlichkeit und Übereinstimmung der anwendbaren Vorschriften und sorgt dafür, dass bereits realisierte Überbauungen, welche bereits von einem Ausnützungsbonus profitieren konnten, nicht übermässig bebaut werden. Sämtliche nach altem Recht definierten Gebäudehöhen und Ausnutzungsziffern gelten somit unverändert weiter.	Es besteht nicht die Absicht, mit der neuen BNO in mit Sondernutzungsplänen belegten Gebieten eine weitere Verdichtung zu ermöglichen. Die Bestimmungen in der BNO und im Gestaltungsplan «Chilchächer» werden hinsichtlich ihrer jeweiligen Festsetzungen zur Nutzungsdichte und zu den zulässigen Grundmassen überprüft und angepasst. Allenfalls wären Übergangsbestimmungen hinsichtlich der relevanten Festsetzungen (z.B. IVHB) zu treffen oder die BNO wäre anzupassen (insb. § 26 BNO).
7, 25, 29, 30	Für Quartiere, wo im Rahmen eines speziellen Gestaltungsplanes, d.h. der Bereich «Chilchächer» eine schon wesentliche höhere AZ und andere explizite Regelungen gefunden wurden, ist das Erstellen von zusätzlichen Attikageschossen, die nicht auf die bereits bestehenden erhöhten AZ angerechnet werden, ausgeschlossen. ...	<ul style="list-style-type: none"> - Die AZ wurde bereits im Rahmen des GP auf 0,5 und 0,6 erhöht. - Die sich im Bau befindliche Siedlung "Lieli Villette" könnte um ein weiteres Attikageschoss aufgestockt werden. - Eine weitere Erhöhung der Nutzungsdichte beeinflusst die Interessen der bisherigen Bewohner negativ. - Die Fernsicht auf das Quartier wird ganz klar beeinträchtigt. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Beim GP Chilchächer werden die entsprechenden Bestimmungen zur Ausnutzung in § 26 Abs. 2 BNO präzisiert.
4, 6, 11, 22, 25, 27, 30, 33	<p>Bei Wohneinheiten, welche bereits im Rahmen eines Sondernutzungs- resp. Gestaltungsplanes gebaut wurden und diesbezüglich schon von einer wesentlich höheren AZ profitieren konnten, sind die Attikageschosse der AZ anzurechnen.</p> <p>Die in Sondernutzungs- / oder Gestaltungsplänen definierten Gebäudehöhen von Flachdächern entsprechen der maximalen Gesamthöhe der Bau- und Nutzungsordnung des Kanton Aargaus. Somit gilt diese Höhe als maximale Höhenbeschränkung.</p>	<p>Grundsätzlich erachte ich es als sinnvoll und zeitgemäss, die Ausnutzungsziffer (AZ) in der Wohnzone auf 0.4 zu erhöhen. Problematisch und nicht mehrheitsfähig erachte ich Artikel 26, welcher beschreibt, dass die Dach-, Attika und Untergeschossen NICHT mehr als anrechenbare Geschossfläche der AZ gelten sollen.</p> <p>Dies würde in meinem konkreten Fall theoretisch bedeuten, dass die in meiner umliegenden Nachbarschaft neu erbaute Siedlung "Lieli Villette" vom Grundsatz her nochmals um ein Attikageschoss erweitert werden könnte. Das Projekt "Lieli Villette" wurde schon mit einer höheren AZ (0.6) bewilligt. Eine erhöhte Verdichtung wurde durch die ausgedehnte AZ bereits realisiert.</p> <p>Ich erachte es im Sinne der Interessen der Anwohner als unangemessen, eine weitere Ausweitung der bereits erhöhten AZ zuzulassen, zumal im Rahmen der Planungsgrundsätze die Erhaltung einer guten Lebensraumqualität explizit hervorgehoben wird.</p>	

9	für Quartiere wo im Rahmen eines speziellen Gestaltungsplans eine bereits schon wesentlich höhere AZ und andere explizite Regelungen gefunden wurden, soll das Erstellen von zusätzlichen Attikageschossen, welche nicht auf die bereits bestehenden erhöhten AZ angerechnet werden, ausgeschlossen werden. Die bisherige AZ von 0.5 od. 0.6 ermöglicht schon eine genügende Verdichtung.	Wenn wir das richtig verstanden haben, wurde im Falle der Birmensdorferstrasse bereits eine AZ von 0.6 gewährt, heisst also weit über dem Betrag, welcher z.Zt. für die Zone W gilt. Daher nutzen die im Bau befindlichen Gebäude von "Lieli Vilette" bereits die AZ von 0.6 mit verdichtetem Bauen. Darüber hinaus durch die vorgeschlagene BNO ein zusätzliches Attikageschoss zu ermöglichen, hätte auch präjudizierenden Charakter für noch unbebaute Parzellen oberhalb/unterhalb der Rosenstrasse/Rosenweg. Eine effektive AZ von bis zu 0.8 für diese Überbauung(en), ist unserer Meinung nach absolut nicht angemessen. Man kann die Frage der Auswirkungen auf das beschriebene Siedlungsgebiet selbstverständlich in Frage stellen aber die Thematik der Fernsicht ganzer Quartiere wird ganz klar beeinträchtigt.	
1	Verschiedene Gesamthöhen bei unterschiedlichen Dachformen	Bei einem Satteldach schränkt eine Erhöhung um 1m vermutlich nicht gross ein. Aber bei einem Flachdach oder Attikageschoss schon! Darum würde ich empfehlen, die maximale Gesamthöhe von Flachdächern gegenüber Satteldächern ggf. zu reduzieren. Denn Satteldächer lassen eine Durchsicht zu, Volumen mit Flachdächern und Attikas können Durchsichten versperren.	Das Begehren wird in § 7 Abs. 1 (Fussnoten) Rechnung getragen. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
1	Neue Höhendefinitionen; Mehrhöhen?	Die Erhöhung der maximalen Fassadenhöhe um +1m finde ich sinnvoll, da gemäss der neuen IVHB auch transparente Brüstungen bei Flachdächern zur Gebäudehöhe zählen. Somit gibt es hier keine negativen Einschränkungen. Zudem gibt das etwas mehr Freiheit für Gebäude mit Satteldächern (Traufhöhen). Die Erhöhung der maximalen Gesamthöhe finde ich in der Wohnzone und Landhauszone eher fraglich. Es hat nur noch wenige unbebaute Grundstücke und ein höher realisierter Neubau inmitten eines bestehenden Quartiers würde so eventuell „herausstechen“. Vielleicht kann eine Erhöhung um 0.50m angestrebt werden infolge der Erfüllung immer besserer Energieauflagen.	Die aufgrund der IVHB-Umsetzung geänderten Höhenmasse wurden situativ geprüft. Die materiellen Änderungen sind minim und lassen sich primär mit den geänderten Definitionen der Höhenbestimmungen infolge Umsetzung IVHB (Gebäude- und Firsthöhen vs. Fassaden- und Gesamthöhen) begründen. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
1	Untergeordnete Dachaufbauten	Zu § 9 Dorfkernzone D2 soll der Artikel 6 geprüft werden. Der Paragraph „Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen.“ finde ich schon ziemlich negativ einschneidend. Das verhindert den Ausbau von attraktiven Dachwohnungen.	Dem Hauptdach kommt in der ortsbaulichen Gesamtbeurteilung eine wichtige Rolle zu (5. Fassade). Zu viele und zu grosse Dachaufbauten führen zu einer entsprechend starken Beeinträchtigung der Dachlandschaft. Attraktive Dachwohnungen sind gleichwohl realisierbar. ➤ Antrag nicht berücksichtigen

1	Dachneigung	Zu § 9 Dorfkernzone D2 soll der Absatz 6 geprüft werden. Die Dachneigung ist neu auf 35° bis 45° eingeschränkt. In der alten Bauordnung von Lieli ist die Einschränkung von 30° bis 45°.	Die Begründung ist schlüssig, dem Antrag kann aus fachlicher Sicht entsprochen werden. ➤ Antrag stattgeben
20	Dacheinschnitte	Durch § 9 Abs. 6 werden in der D1 und D2 Zone Satteldächer vorgeschrieben, was für mich ein einheitliches Quartierbild ausstrahlt. Dadurch ist jedoch die Wohnraumgestaltung im Dachgeschoss erschwert. Weiter erschwert wird die Wohnnutzung durch die Untersagung von Dacheinschnitten in § 9 Abs. 6. Ich beantrage daher den Text «Dacheinschnitte sind untersagt» zu ersetzen durch «Dacheinschnitte sind nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt».	Bei Dacheinschnitten und Dachaufbauten handelt es sich gemäss Bauverordnung um Dachdurchbrüche. Es kommt daher § 24 ^{bis} BauV zur Anwendung, wonach diese namentlich in Dorfzonen nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt sind. Der beantragte Ersatztext wiederholt somit übergeordnetes Recht und ist demnach in der BNO nicht nochmals aufzuführen. ➤ Antrag im Sinne der Begründung stattgeben
1	Balkone	Zu § 9 Dorfkernzone D2 soll der Absatz 9 geprüft werden. Hier soll das Wort „Balkone“ präzisiert werden. Gemäss diesem Artikel wird das Bauen von Balkonen untersagt. Es hat jenste Häuser in der Dorfkernzone mit Balkonen.	Gemäss § 9 Abs. 9 sind Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, nicht zulässig. Störende Balkone gehören hier dazu. ➤ An der gewählten Formulierung wird festgehalten.
1, 19	Stützmauern gegenüber dem Kulturland	§ 49 Artikel 6 besagt, dass zu Landwirtschaftszonen keine Stützmauern erlaubt sind. Es gibt aber jenste Beispiele, wo das sowieso so ausgeführt ist. Ich finde Stützmauern gar nicht schlecht, so hat man mindestens eine klare Trennung und nicht das Problem von ständig herüberwachsendem Gras und der Unterhalt der Landwirtschaftsflächen ist so auch besser. Wir sehen nicht ein, weshalb der § 49 Abs. 6 (...) nicht ersatzlos gestrichen wird. Die kantonalen Bestimmungen sind eindeutig und regeln diesen Punkt. Uns ist keine andere Aargauer Gemeinde bekannt, welche eine solche Regelung vorschreibt.	Die Bestimmung dient der Übergangsgestaltung der Siedlung zum Kulturland. Ein harter, abrupter Übergang mit hohen Niveauunterschieden ist zu vermeiden. In der Praxis hat sich diese Bestimmung in vielen Aargauer Gemeinden bewährt. Das übergeordnete Baurecht macht hierzu in § 29 BauV allgemeingültige Vorgaben, die von der Gemeinde im Rahmen ihres Anordnungsspielraum präzisiert werden können. ➤ Antrag wird stattgegeben. Es gilt somit die kantonale Regelung in § 28 BauV.
1	Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten in der Wohnzone	Wohnzone W mit der Beschränkung von maximal 6 Wohneinheiten pro Haus finde ich sehr sinnvoll und das sorgt auch für die Einhaltung von gewissen Qualitätsmerkmalen in der Gemeinde. Insbesondere bleiben so gewisse Sichtbezüge offen und es kann nicht alles mit einem größtmöglichen Volumen bebaut werden – dafür ist ja die Dorfkernzone da. Auch hat man mit der Realisierung von 6 Wohnungen genügend Freiheiten in einer Wohnzone.	Kenntnisnahme

2, 25	Begrenzung der Gebäudehöhen in den Landhauszonen L und LSP.	Die maximalen Gebäudehöhen müssen so begrenzt werden, dass ein Eigentümer dem anderen die heutige Aussicht nicht verbauen kann. Auch muss Transparenz bezüglich der komplizierten neuen Regelungen in diesem Bereich (viele neue unscharfe Baubegriffe) geschaffen und die Komplexität wo möglich reduziert werden.	Die neuen BNO-Bestimmungen, die zur Festsetzung der jeweils zulässigen Baumasse dienen, sind sachlich klar und transparent. Sie enthalten keinen Interpretationsspielraum und entsprechen den Vorgaben der IVHB. Jeder Grundeigentümer erhält aufgrund dieser Bestimmungen Klarheit darüber, was er auf seiner Parzelle realisieren kann – unabhängig davon, was sein Nachbar allenfalls schon realisiert hat. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
2 10	Ausschliessliche Zulässigkeit von Landhäusern	Wie es der Name verspricht, dürfen auch zukünftig in diesen Zonen nur Landhäuser gebaut werden. Flachdächer müssen weiterhin verboten bleiben. «Die Bauten sind dem bestehenden Quartiercharakter anzugleichen». «Die Erstellung eintöniger Serienbauten» muss auch weiterhin untersagt werden (Art. 51 und 52 der bestehenden BO). Mit einer Aufhebung der Landhauszonen L und LSP wird der Zersiedelung und dem architektonischen Wildwuchs Vorschub geleistet. Die Gebäudehöhen und der Landhausstil sind analog der bestehenden Bauordnung festzusetzen und Flachdächer müssen weiterhin verboten sein.	«Landhaus» ist ein unbestimmter Rechtsbegriff; im Bau-recht findet sich keine entsprechende Definition. Der zulässige Bautypus ergibt sich aus den Bestimmungen der neuen BNO. Flachdachbauten gewähren in der Regel eine bessere Aussicht für den Hinterlieger als dies bei Steildachbauten der Fall ist. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
2 10	Dimensionierung der Ausnützungsziffer	Die Ausnutzungsziffern und deren Berechnungsweise müssen so dimensioniert werden, dass der heutige hohe Durchgrünungsanteil in den Landhauszonen erhalten bleibt. Die Architektur muss auf den bestehenden Quartiercharakter Rücksicht nehmen und es sind nur Bauten im Landhausstil erlaubt. Die Berechnungsweise und Höhe der Ausnutzungsziffer darf der geltenden BO nicht widersprechen. Auf eine abgestimmte Architektur und den bisherigen Grünanteil in der Landhauszone ist Rücksicht zu nehmen.	Die Ausnutzungsziffer ist mit 0.3 vergleichsweise tief und lässt eine genügende Durchgrünung zu. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
12	Darstellung der geschützten Objekte im KLP	In den Tabellen mit den Schutzobjekten sollte aus Gründen der Benutzerfreundlichkeit unbedingt die LK-Koordinaten oder zumindest die Parzellennummern angegeben werden. Mit dem heutigen System sind die Objekte auf dem Kulturlandplan ausgesprochen schwierig zu finden. Dies hat erfahrungsgemäss unerwünschte Folgen für eine spätere Umsetzung der BNO-Bestimmungen.	Die BNO wird mit einem weiteren Anhang (1.3; Anhang Naturobjekte) ergänzt. Dort können die Schutzobjekte entsprechend verortet werden. ➤ Antrag stattgeben

17	<p>§ 4 Abs. 2 BNO: ... untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen..., sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen... auf das Ortsbild haben.</p>	<p>Was heisst dies konkret. Welchen «Spielraum» erlaubt dieser Absatz und wie ist die Definition von «keine wesentlichen Auswirkungen, insbesondere auf das Ortsbild»...</p>	<p>Dieser Passus ermöglicht konkret die Bewilligung von Bauvorhaben, die in ihrem Umfang und ihren Auswirkungen klein und untergeordnet sind und den Gestaltungsplan nicht präjudizieren (Beispiele: Innenausbauten oder untergeordnete Anbauten an bestehenden Liegenschaften, Dachausbauten, etc.). Die genannten Beispiele haben alle entweder gar keine oder dann unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild.</p>
21	<p>§ 7 BNO: a.) In den verschiedenen Zonen sei analog bisher eine max. Vollgeschosszahl zuzuordnen. b.) Die Ausnutzungsziffern in den Zonen L, LSP und W seien auf dem heutigen Niveau zu lassen.</p>	<p>Zu a.) Eine Vollgeschosszahl klärt die Berechnung der Ausnutzung, zumal da UG und DG ausnutzungsbefreit sind. Im Planungsbericht fehlt ein Beschrieb der Konsequenzen (inkl. Vor- und Nachteile) der vorgeschlagenen Aufhebung.</p> <p>Zu b.) Die mit der «leichten Anhebung» angestrebte Verdichtung in den Wohnzonen ist zu krass. Was dicht schon in der bisherigen BNO z.B. in der Wohnzone W heisst, zeigt die in Realisierung befindliche Überbauung Vilette in Lieli. Schon bisher sind Wohn- und Arbeitsräume im UG nicht zur Ausnutzung zählend, was schon verdichtungsfördernd ist bzw. bei den AZ von 0.25 bei L/LSP und 0.30 bei W zu berücksichtigen ist.</p> <p>Mit der neu zusätzlichen Befreiung des DG (gemäss § 26 wie im UG nicht mehr zur Ausnutzung zählend) wird die mögliche Ausnutzung schon massiv heraufgesetzt (...).</p>	<p>Zu a.): Gemäss § 49 BauG bestimmen die Gemeinden die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosshöhen. Sowohl das bisherige als auch das neue kantonale Recht überlassen es den Gemeinden, wie sie die Höhen der Gebäude im Einzelnen definieren. Für die Bemessung der zulässigen Bauhöhen stehen grundsätzlich drei Kriterien zur Verfügung: Gesamthöhe, Fassadenhöhe und Vollgeschosszahl. Für eine genügende Bestimmung der Bauhöhen ergeben sich 5 Varianten. Bei der Wahl der Bauhöhen ist darauf zu achten, dass sich die Grundmasse einerseits gut ergänzen und andererseits das bauliche Volumen als Ganzes im beabsichtigten Rahmen erfasst wird. Um dies am ehesten gewährleisten zu können, sind in der Regel die Höhen an der Fassade (mittels Vollgeschosszahl oder Fassadenhöhe) wie auch am höchsten Punkt eines Gebäudes (mittels Gesamthöhe) zu definieren. Dabei können auch Überlegungen bezüglich der Proportionen zwischen den Hauptgeschossen sowie den Dach- und Attikageschossen mit einbezogen werden.</p> <p>Aufgrund der Erfahrungen in der Praxis sowie den Empfehlungen der IVHB-Arbeitshilfe hat sich der Gemeinderat entschieden, die Bauhöhe mittels der Fassaden- und Gesamthöhe zu definieren.</p> <p>Die Befreiung der Unter-, Dach- und Attikageschosse spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle.</p> <p>Zu. B.) Die Überbauung Lieli-Vilette wurde nicht nach den Bestimmungen von § 7 bewilligt sondern nach den Vorgaben des Gestaltungsplanes «Chilächer» beurteilt. Die gewählten Ausnutzungsziffern sind im kommunalen Vergleich durchaus angemessen und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten (Anrechenbarkeit Attikageschoss siehe § 26 Abs. 2 BNO)</p>

25	Mehrwertabgabe bei expliziter oder impliziter Aufzoning	Sollte die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung zu einer expliziten oder impliziten Aufzoning (bspw. infolge nicht mehr anrechenbarer Geschossflächen in Dach- Attika- und Untergeschossen) und somit zu einem Planungsmehrwert führen, ist eine Mehrwertabgabe einzufordern.	Planungsmehrwerte infolge Aufzoning oder weiterer Planungsmassnahmen (wie z.B. die Erhöhung der AZ) können vom Gemeinderat mittels verwaltungsrechtlicher Verträge mit jedem Grundeigentümer einzeln abgeschlossen werden. Die Rechtskraft setzt aber eine beiderseitige Unterzeichnung des Vertrages voraus. Die Bemessung des effektiven Mehrwertes ist komplex und von Fall zu Fall zu beurteilen.
17	§ 7 Abs. 1 BNO: Tabelle mit Ausscheidung Bauzonen / Ausnützung Dorfzone D1 (braun)	Bis auf die Dorfzone wird die Ausnützung in allen Zonen ansonsten moderat erhöht. Weshalb wurde diese in der Dorfzone belassen und nicht auch leicht erhöht (von 0.55 auf 0.60). Es wird weiterhin eine AZ geben, was im Hinblick auf eine Erhöhung der «Dichte» nicht förderlich ist und eine moderate Erhöhung in der Dorfzone D1 würde sicherlich keine negativen Auswirkungen bringen. Eine solche würde auch „Chancen“ bringen und wäre zeitgemässer, was offenbar in den übrigen Zonen erkannt wurde. Auch mit Blick darauf, dass in der Zone D1 doch erhebliches Entwicklungspotenzial auch mit „nachgeschalteten“ Planungsverfahren besteht, wäre eine Anpassung hier sicherlich möglich.	Die AZ in der Dorfzone D1 wird bewusst und primär aus Gründen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit nicht angepasst. Im Zuge einer allfälligen Überarbeitung des hier geltenden Gestaltungsplanes «Unterdorf» kann eine adäquate Dichte untersucht und festgesetzt werden.
17	§ 8 Abs. 1 BNO: Dorfzone D1 ist für Mehrfamilienhäuser und Wohnsiedlungen in verdichteter Bauweise bestimmt.	§ 8 Abs. 1 widerspricht in gewisser Weise § 7 Abs. 1 mit «verdichteter Bauweise». Was wird unter Baulücken oder auf Restgrundstücken in Bezug auf den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern genau gemeint. Auf Grund der «Nicht-Erhöhung» der AZ entsteht mit dieser Formulierung, gegenüber der bisherigen bzw. noch gültigen BNO ein noch höherer Widerspruch.	Planungsrechtlich ist kein Widerspruch erkennbar. Bezüglich der «Nicht-Erhöhung» der AZ in der Dorfzone D1 siehe obenstehende Erwägungen. Definition Baulücken und Restgrundstücke: Überall dort, wo aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen oder deren Anordnung kein Mehrfamilienhaus oder eine Wohnsiedlung mehr gebaut werden kann, ist grundsätzlich der Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern denkbar. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu führen.
17	§ 8 Abs. 3 BNO: Gesamter Absatz 3.	Es wurde der «alte» Absatz 3 übernommen. Dies mit dem Verweis auf § 9 BNO (neu). Es bleibt aber unklar, welche Absätze von § 9 dann bei § 8 (Dorfzone D1) genau zur Anwendung kommen. Eine genauere Definition würde wohl den „Handlungsspielraum“ einschränken, aber auch konkretere Hinweise und Aussagen machen. Es geht nicht genau hervor, welche Passagen von § 9 bei § 8 zur Anwendung kommen. Wo wird in § 9 eine Aussage zum „Dachmaterial“ gemacht, welches in § 8 erwähnt wird? Kommt § 9 Abs. 6 bei § 8 bzw. der Zone D1 in welchem Umfang zur Anwendung.	Es sind dies die Passagen in § 9 BNO die sich auf die in § 8 genannten Punkte beziehen (Ortsbildschutz, Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und Fachgutachten) Dachmaterial: § 8 Abs. 5 verweist bezüglich der Einordnungskriterien auf § 48 BNO (hier z.B. g) Materialwahl, Farbe)

17	§ 8 bzw. § 9: Dachmaterial Zone D1 und Zone D2.	Was wird genau zum Dachmaterial ausgesagt? Auch zum Fachgutachten gemäss § 8 Abs. 3 steht in § 9 nicht wirklich etwas konkretes. Müsste der § 8 Abs. 3 diesbezüglich nicht nochmals angeschaut und allenfalls überdacht werden?	Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens werden diese Fragen anhand des konkreten Bauprojektes und des spezifischen Umfeldes geprüft. Die Festsetzungen sind stufengerecht und haben sich in der Praxis bewährt. Gerade bei Bauvorhaben in der Dorfzone empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um solche Fragen zu klären.
17	§ 9 Abs. 3: Dorfzone D2	Was wird unter «sowie die öffentlichen Interessen gewahrt werden» genau verstanden oder was kann darunter in diesem § verstanden werden?	Ein «öffentliches Interesse» kann z.B. eine gesamtheitliche Verbesserung der Quartiererschliessung sein. Dieses «öffentliche Interesse» muss aber in jedem Fall genügend gross sein, um einen Wiederaufbau einer Bestandesbaute an alter Stelle zu verhindern.
17	§ 9 Abs. 8: Dorfzone D2	der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen. Ist das Wort «beteiligten» privaten hier notwendig oder könnte es auch heissen und die privaten Interessen... Eine Beteiligung wird ja grundsätzlich vorausgesetzt. Für eine Interessensabwägung?	Mit «beteiligten» privaten Interessen sind die Interessen derjenigen gemeint, die durch diese Bestimmung direkt beteiligt sind, nicht aber der «unbeteiligte», nicht direkt betroffene Nachbar.
17	§ 9 Abs. 9: u.dgl.	... dies über den ganzen Entwurf stehen Abkürzungen wie „usw.“ „dgl.“ welche eigentlich keine konkreten Aussagen machen und bei welchen man annehmen muss, dass eigentlich nichts mehr gesagt werden kann. Diese könnten auch weggelassen werden und sind nur „Füller“.	Mit dgl. und usw. wird angezeigt, dass die Aufzählung nicht abschliessend ist und im Einzelfall weitere Aspekte, Punkte oder Rahmenbedingungen und dergleichen denkbar sind. Dies ist aus rechtlicher Sicht durchaus von Relevanz.
17	§ 12 Abs. 4; Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.	In § 48 Abs. 1 wird unter g) die Materialwahl, Farbe thematisiert bzw. als «Kriterium» bei der Beurteilung von Bauten und Anlagen erwähnt. Weshalb wird diese unter § 12 Abs. 4 separat erwähnt und sind in anderen Zonen die Farbgestaltung der Gebäude nicht bewilligungspflichtig, obwohl es zur Beurteilung gehört (gemäss § 48). Da besteht eine gewisse Diskrepanz. Wenn die explizite «Bewilligungspflicht» in der Arbeitszone A erwähnt wird, weshalb in anderen Zonen nicht.	Bei Gewerbebauten handelt es meist um grössere, kubisch sehr stark in Erscheinung tretende Gebäude mit grossen geschlossenen Fassaden (ohne Fenster). Der Farbgebung kommt deshalb hier eine besondere Rolle zu. In § 12 Abs. 4 BNO wird diesem Aspekt Rechnung getragen.
17	§ 12 Abs. 4: Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig.	In § 48 Abs. 1 wird unter g) die Materialwahl, Farbe thematisiert bzw. als «Kriterium» bei der Beurteilung von Bauten und Anlagen erwähnt. Weshalb wird diese unter § 12 Abs. 4 separat erwähnt und sind in anderen Zonen die Farbgestaltung der Gebäude nicht bewilligungspflichtig, obwohl es zur Beurteilung gehört (gemäss § 48). Da besteht eine gewisse Diskrepanz. Wenn die explizite «Bewilligungspflicht» in der Arbeitszone A erwähnt wird, weshalb in anderen Zonen nicht.	Bei Gewerbebauten handelt es meist um grössere, kubisch sehr stark in Erscheinung tretende Gebäude mit grossen geschlossenen Fassaden (ohne Fenster). Der Farbgebung kommt deshalb hier eine besondere Rolle zu. In § 12 Abs. 4 BNO wird diesem Aspekt Rechnung getragen.

17	§ 29 Abs. 1: Ganzer Absatz	Wo ist der Gebäudeabstand für die jeweilige Zone definiert und festgehalten. Können Sie mir die Anwendung dieses § 29 an Hand eines Beispiels erklären. Die Anwendung ist mir unklar, insbesondere wegen den Begrifflichkeiten «Grenz- und Gebäudeabstand».	<p>Die Definitionen zum Grenz- und Gebäudeabstand sind kantonal geregelt (Bauverordnung). Vereinfacht ausgedrückt ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen einer Gebäudefassade und der Parzellengrenze. In § 7 Abs. 1 BNO sind der grosse (der bei der Hauptwohnseite anzuwenden ist) und der kleine Grenzabstand pro Bauzone ausgewiesen.</p> <p>Der Gebäudeabstand – in der Regel die Summe von kleinem und grossem Grenzabstand - ist die Distanz zwischen den Fassaden zweier benachbarter Gebäude, die auf verschiedenen Grundstücken stehen.</p> <p>Beispiel: Unter den in § 29 Abs. 1 genannten Bedingungen (Einhaltung der Wohnhygiene, Feuerpolizei, etc.) beträgt demnach der minimale Abstand zwischen zwei Neubauten in der Landhauszone L 2 x 6 m = 12 m. Steht jetzt aber auf einem Grundstück bereits ein Altbau in einem Grenzabstand von nur 2 m, kann auf dem Nachbargrundstück ein Neubau trotzdem mit einem minimalen Grenzabstand von 6 Metern erstellt werden. In der Summe ergibt dies einen Gebäudeabstand von 8 m. Es ist also beim Neubau kein Grenzabstand von 10 m einzuhalten, damit gesamtheitlich die 12 m (= 2 x zonengemässer Grenzabstand) eingehalten sind.</p>
----	-------------------------------	---	---

17	§ 31 Abs. 1 + 2: Ganzer Absatz	In welchen Fällen kann dieser § 31 zur Anwendung kommen. «Kulturland» ist ja nicht näher definiert. Handelt es sich hier um Landwirtschaftszonen, Schutzzonen oder überlagerte Schutzzonen. Die Begrifflichkeit «Kulturland» ist ja nicht näher definiert. Bedeutet dies, dass ab Bauzonengrenze, zum Beispiel gegenüber der Landwirtschaftszone noch ein Abstand von 3 Metern eingehalten werden muss? Gibt es Fälle wo es hier bisher zu Problemen kam oder weshalb muss dieser § 31 verwendet werden. Ergibt sich dies aus einer kantonalen Vorgabe? Bedeutet demnach, Bauzonengrenze ist nicht gleich Bauzonengrenze, diese liegt faktisch 3 Meter hinter der ordentlichen Grenze? Wie ist dies zu verstehen.	In § 29 der kantonalen Bauverordnung (BauV) ist der Abstand zum Kulturland (Per Definition Land, das nicht der Bauzone, den übrigen Zonen gemäss eidgenössischer Raumplanungsgesetzgebung oder dem Wald zugeschlagen ist), in Absatz 1 wie folgt geregelt: Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, der a) für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht, b) für Stütz- und Einfriedungsmauern 60 cm beträgt. Für Stützmauern, die grösser sind als 2,40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe. Diese Bestimmung ist in der kommunalen BNO umzusetzen. Der Gemeinderat schlägt vor, für Hochbauten den Abstand gegenüber dem Kulturland einheitlich auf 3 m festzulegen. Für Klein- und Anbauten sowie für Kleinstbauten gilt ein reduzierter Abstand von 2 Metern.
17	§ 33 Abs. 1: Ganzer Absatz	Wird damit die Möglichkeit geschaffen, dass mit einer Abgrabung auf einer Fassadenflucht ein zusätzliches «Vollgeschoss» in Erscheinung tritt?	Die neue BNO kennt keine Vollgeschoss-Vorgaben mehr. Insofern ist es nicht von Relevanz, ob mit einer Abgrabung im baurechtlichen Sinne ein zusätzliches Vollgeschoss entsteht. Die Bestimmung zielt primär darauf ab, dass in Abweichung zu § 23 Abs. 2 BauV Untergeschosse nicht nur auf einem Drittel der Fassadenlänge abgegraben werden dürfen. In der Praxis führt diese Bestimmung vielfach dazu, dass die Erstellung einer ins Gebäude integrierten Doppelgarage verunmöglicht wird.
17	§ 37 Abs. 1: Feuchtigkeitsisolationen usw.	«usw.» könnte auch hier weggelassen werden. Dies bedeutet, dass gerade nichts mehr bekannt ist, schafft ebenfalls «Spielraum» aber nicht Klarheit und ist rechtlich unbestimmt und für die Anwendung eigentlich nicht relevant.	Diese technische Bauvorschrift hat sich in der Praxis als Rechtsgrundlage bewährt. Bzgl. «usw.» siehe auch vorstehende Bemerkungen zu Eingabe betreffend § 9 Abs. 9 BNO auf Seite 17).

17	§ 48 Abs. 2e:	Es besteht ein Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung, sofern die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. In welchen Fällen soll dieser Punkt in der Praxis zur Anwendung kommen? Was bedeutet dieser genau? Um welche «Beeinträchtigung der Umgebung» kann es sich da nach konkret handeln (was nicht genau vorgeschrieben und klar definiert wurde)? Es scheint sich hier um eine «Allgemeinklausel» zu handeln, welche der Baubewilligungsbehörde dienen soll. Ob dieser Punkt jedoch in der Praxis zur Anwendung kommt, bezweifle ich. Er wäre wirklich zu überdenken, da «überflüssiges» nicht in eine neue BNO gehört (es muss ja nicht gut sein, nur weil es abgeschrieben wurde). Deshalb interessiert mich hier der Gedankengang für praktische Anwendung.	Der Passus in § 48 Abs. 2 richtet sich nach den Vorgaben aus der kantonalen Muster-BNO und wurde von dort übernommen. Die Baubewilligungsbehörde kann unter bestimmten Voraussetzungen die Baubewilligung verweigern. Z.B. kann sie bei der Prüfung eines Baugesuches erkennen, dass die hierfür relevanten Bauvorschriften offensichtlich ungeeignet oder inhaltlich überholt sind. Weiter können sich im Lauf der Zeit bis zum Planungshorizont raumrelevante Veränderungen ergeben, die zuerst die Überprüfung und allfällige Anpassung rechtsgültiger Bauvorschriften erfordern. In solchen Fällen kann der Gemeinderat eine Baubewilligung verweigern oder zurückstellen; weiter kann er z. B. eine Bausperre oder eine Planungszone verfügen. Voraussetzung für ein entsprechendes behördliches Vorgehen ist ein hierfür genügend grosses öffentliches Interesse und eine entsprechende Rechtsgrundlage in der BNO.
17	§ 54: Ganzer Absatz	Hier wird auf das Gebührenreglement der Gemeinde verwiesen. Existiert bereits ein solches über «Bausachen»? Falls nein, müsste ein solches spätestens mit der Verabschiedung der neuen bzw. geänderten BNO der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden, damit die Gebühren nach wie vor verlangt werden können. Bei der aktuell gültigen BNO sind diese im Anhang II (gemäss § 21 und 26 BO) festgehalten und geregelt. Wird nun die «alte» BNO ausser Kraft gesetzt, werden damit auch die Grundlagen für die Gebührenbemessung ausser Kraft gesetzt. Auf diesen Zeitpunkt müssen die Gebühren im Gebührenreglement der Gemeinde geregelt sein.	Der Hinweis ist im Grundsatz richtig. Parallel zur Nutzungsplanungsrevision wird zurzeit ein neues, aktualisiertes Gebührenreglement erarbeitet. Je nach dem zu welchem Zeitpunkt die Gemeindeversammlung das neue Reglement beschliesst, ist diese Bestimmung in der neuen BNO entsprechend anzupassen. ➤ Vorderhand wird das Gebührenreglement von der Aufhebung ausgenommen (§ 56 Abs. 2 BNO). Falls das neue Gebührenreglement vor oder zeitgleich mit der Nutzungsplanung beschlossen wird, ist die Ausnahmeregelung entsprechend anzupassen.

17	§ 49 Abs. 7: Ganzer Absatz	Auch hier handelt es sich um eine «Allgemeinklausel». Wenn etwas rechtskräftig beseitigt wurde, kann es nicht einfach wieder «beseitigt» werden oder es können Verbesserungen verlangt werden. Dann wurde der Fehler bei der Bewilligung gemacht und solches verstösst wider Treu und Glauben. Wenn etwas hingegen ohne Bewilligung erstellt wurde, nicht bewilligungsfähig ist (aus den beschriebenen Gründen), so kann sehr wohl eine Beseitigung oder eine Verbesserung verlangt werden. Wann dieser Absatz und wie genau durch die Baubewilligungsbehörde zur Anwendung kommen kann, dies würde mich hier ebenso interessieren (siehe auch vorgängiger Hinweis bei § 54).	Die Bestimmung, die nur in verhältnismässigen Fällen und bei genügend grossem öffentlichen Interesse zur Anwendung kommen kann, hat sich in der Praxis bewährt.
----	-------------------------------	---	---