



**GEMEINDE
EHRENDINGEN**
Lebendige Gemeinde im Grünen

Informations- broschüre

**Gesamtrevision Allgemeine
Nutzungsplanung Siedlung
und Kulturland**

Vorwort

Liebe Leserin
Lieber Leser

Der Gemeinderat musste die ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung vom 26. Oktober 2020 über das Traktandum Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aufgrund Covid-19 absagen.

Mit der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung werden die bis heute getrennt geführten Bauzonen- und Kulturlandpläne der Gemeinden Unter- und Oberehendingen zusammengeführt. In den letzten sieben Jahren erarbeiteten der Gemeinderat, die Planungskommission, diverse Arbeitsgruppen, die Verwaltung und das Planungsbüro acroplan klg, Ennetbaden, die Planungsunterlagen. Nun liegen die neuen kommunalen Planungsinstrumente, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung sowie dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan, vor.

Mit dieser Informationsbroschüre erhalten Sie nochmals alle Informationen zur Gesamtrevision.

Auf unserer Homepage finden Sie zudem verschiedene Erklärvideos. Dort werden die wichtigsten Themen der BNO-Revision einfach und prägnant erklärt. Zudem lancierte der Gemeinderat das Forum 5420. Beschaffen Sie sich im Forum 5420 die Informationen aus erster Hand und stellen Sie direkt Ihre Fragen. Der Gemeinderat will sicherstellen, dass das sehr wichtige Thema zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Ehrendingen als attraktiver Wohn- und Arbeitsort aktuell bleibt und die Bevölkerung sich detaillierter informieren kann.

Die Planungsinstrumente werden an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung am Freitag, 28. Mai 2021, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur Genehmigung unterbreitet.



Urs Burkhard, Gemeindeammann

Im Namen des Gemeinderates lade ich Sie herzlich zur Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung ein.

Stellen Sie die Weichen für die künftige Entwicklung des Dorfes! Nehmen Sie Ihre demokratischen Rechte wahr und beteiligen Sie sich mit Ihrer Stimme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat freut sich auf eine rege Beteiligung und darauf, Sie an diesem entscheidungsträchtigen Tag begrüssen zu dürfen.

Freundliche Grüsse

Urs Burkhard
Gemeindeammann

Informationen

Forum 5420

Im Forum 5420 gewährt der Gemeinderat vor Ort nochmals einen umfassenden Einblick in die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (BNO Revision). Das Forum 5420 wird im Mehrzweckraum im Schulhaus Dorf aufgebaut und kann zu verschiedenen Zeiten durch die Bevölkerung besucht werden.

Aktenauflage

Die Akten zu den Traktanden liegen während 14 Tagen vor der Versammlung bei der Gemeindekanzlei, Brunnenhof 6, zur Einsichtnahme auf.

Die Unterlagen können Sie auch auf unserer Homepage www.ehrendingen.ch während der Auflagefrist einsehen.

Auskünfte

Falls Sie detaillierte Auskünfte wünschen, wenden Sie sich bitte an:

Urs Burkhard, Gemeindeammann
urs.burkhard@ehrendingen.ch

Marco Wirsching, Leiter BPU Regio Surb
info@regiosurb.ch

Ihre Rechte an der Gemeindeversammlung

Nur stimmberechtigte Person mit Wohnsitz in Ehrendingen können an der Gemeindeversammlung Anträge stellen. Abstimmungen werden offen vorgenommen, wenn nicht ein Viertel der anwesenden Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung verlangt. Es entscheidet die Mehrheit der Stimmenden. Bei offenen Abstimmungen gibt der Vorsitzende bei Stimmengleichheit den Stichentscheid. Im Falle von Stimmengleichheit bei geheimen Abstimmungen ist kein Ergebnis zustande gekommen und die Abstimmung muss wiederholt werden.

Wesentliche Änderungen (Rückweisungsantrag)

Gemäss den Bestimmungen unter § 25 Abs. 2 des Baugesetzes erlässt das zuständige Organ (im vorliegenden Fall die Gemeindeversammlung) die Planung gesamthaft oder in Teilen. Will der Souverän wesentliche Änderungen gegenüber der Vorlage anbringen, weist er den betroffenen Teil zur Überprüfung oder Überarbeitung an den Gemeinderat zurück.

Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn diese wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder Rechtsungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind z.B. Ein-, Aus- oder Umzonungen einer Bauparzelle, inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften, Veränderungen von Grenzabständen, Veränderungen bei kommunalen Schutzbestimmungen von Gebäuden usw. Bei wesentlichen Änderungen, welche gutgeheissen werden, muss die Einwohnergemeindeversammlung also ein zweites Mal beraten, um über die Rückweisungen oder Überweisungen gültig beschliessen zu können.

Unwesentliche Änderungen (Änderungsantrag)

Unwesentlich ist ein Änderungsantrag nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit für Drittpersonen auslösen.

Für alle anderen Begehren sind nur Rückkommens- oder Überweisungsanträge, aber keine Änderungs- und Ergänzungswünsche möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss. Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, muss sie der Gemeinderat prüfen und einer nächsten Einwohnergemeindeversammlung wieder zur Beschlussfassung unterbreiten. Es findet bei der ersten Lesung also keine materielle Behandlung statt. Wesentlich ist ein Rückkommens- oder Überweisungsantrag immer dann, wenn er Betroffenheit (im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen) auslöst. Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk, mit Ausnahme der von der Versammlung gutgeheissenen Anträgen. Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden. An einer möglichen zweiten Einwohnergemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden.

Damit allfällige Anträge an der Versammlung selber korrekt behandelt werden können, werden Antragssteller gebeten, diese drei Tage vor der Versammlung schriftlich bei der Gemeindekanzlei.

Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Ausgangslage

Die rechtskräftigen Bauzonenpläne der beiden Ortsteile Unter- und Oberehrendingen wurden im Jahr 1997 von den jeweiligen Gemeindeversammlungen beschlossen. Die aktuellen Kulturlandpläne der ehemaligen Gemeinden Ober- und Unterehrendingen wurden von der jeweiligen Einwohnergemeindeversammlung am 18.03.1994 bzw. 26.11.1993 genehmigt. Seit der Fusion von Unter- und Oberehrendingen zu Ehrendingen im Jahre 2006 wurden lediglich die beiden Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) aufeinander abgestimmt und zu einer BNO zusammengeführt.

Damit wurde der im Raumplanungsgesetz vorgeschriebene Planungshorizont von 15 Jahren bereits deutlich überschritten. Seit Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente haben sich zudem auf übergeordneter Ebene diverse Änderungen von Gesetzen, Verordnungen sowie des Kantonalen Richtplanes ergeben. Insbesondere der Kantonale Richtplan setzt neue Schwerpunkte. Alle diese Gründe erfordern eine Anpassung der Nutzungsplanung.

Der Gemeinderat erachtet es als richtig, die Nutzungsplanung für die gesamte Gemeinde Ehrendingen zu überprüfen und an die aktuellen Verhältnisse und Bedürfnisse anzupassen.

Planungsverfahren

Zur Vorbereitung einer Nutzungsplanungsrevision wurde eine «Zukunftswerkstatt» als informelles Verfahren am 24.11.2012 und am 09.03.2013 durchgeführt. Daraus resultierte ein Ortsplanungsleitbild mit einer Sammlung raumplanerischer und sozialer Aspekte für die Zukunft von Ehrendingen als Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu urbanen Zentrumsgebieten.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat dem Kredit in der Höhe von CHF 290'000 am 17.06.2013 sowie dem Zusatzkredit von CHF 60'000 für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Baugebiet und Kulturland am 18.11.2018 zugestimmt. Der Gemeinderat hat daraufhin eine Planungskommission einberufen und damit beauftragt, die kommunalen Planungsinstrumente gestützt auf das im Mai 2015 durch den Gemeinderat verabschiedete Leitbild zur räumlichen Entwicklung (REL) umfassend zu prüfen und zu aktualisieren. Dabei sollen die Bedürfnisse und Ziele der Bevölkerung, wie sie unter anderem im Zuge der Zukunftswerkstatt diskutiert und definiert wurden, entsprechend berücksichtigt werden.

Der Zwischenbericht zum Entwurf des kommunalen Gesamtplanes Verkehrs (KGV) wurde am 28.07.2015 fertiggestellt, im Herbst 2015 von der Planungskommission beraten und in der Folge vom Gemeinderat der kantonalen Fachstelle zur vorläufigen Beurteilung

eingereicht. Der regionale Planungsverband Baden Regio hat mit Schreiben vom 03.06.2016 zum KGV-Entwurf Stellung genommen.

Von Mitte 2015 bis Ende 2016 erfolgte die Erarbeitung des Freiraumkonzeptes, des Inventares Landschaft, Natur und Kultur sowie des 1. Gesamtentwurfes der Nutzungspläne sowie der neuen Bau- und Nutzungsordnung.

Der Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im März 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der provisorischen Vorprüfung (Fachliche Stellungnahmen vom 29.06.2017) wurden von der Planungskommission ausgewertet und in dem vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Vom 09.01.2018 bis 21.02.2018 fand das Mitwirkungsverfahren statt. Die Bevölkerung wurde am 09.01.2018 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung über den Revisionsumfang und die Planungsinhalte informiert.

Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden durch die Planungskommission bearbeitet und flossen, soweit sie berücksichtigt werden konnten, in die Planung mit ein.

Am 09.05.2019 konnten dann die Planungsunterlagen zur abschliessenden Vorprüfung an den Kanton eingereicht werden. Mit Schreiben vom 06.02.2020 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) den abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eröffnet. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte haben zu keinen weiteren Anpassungen bei den Aufgatedokumenten geführt.

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung wurden die Entwürfe gemäss § 24 Abs.1 BauG öffentlich aufgelegt. Die Entwürfe mit Erläuterungen und der Vorprüfungsbericht lagen ab 16.03.2020 auf. Aufgrund der Corona-Pandemie musste die öffentliche Auflage abgebrochen werden und wurde vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 erneut aufgelegt. Während der Auflage sind 24 Einwendungen eingegangen. Im August 2020 gewährte der Gemeinderat den Einwendenden das rechtliche Gehör und entschied an seiner Sitzung vom 07.09.2020 über die Einwendungen.

Am 08.09.2020 informierte der Gemeinderat in der Turnhalle Lägernbreite über den Planungsverlauf und gab einen Ausblick auf die ausserordentliche Gemeindeversammlung.

Umfang der Revision

Mit der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung werden die bis heute getrennt geführten Bauzonenpläne (BZP) und Kulturlandpläne (KLP) zusammengeführt. Zudem wird die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der neuen kantonalen Gesetzgebung (Baugesetz und Bauverordnung) sowie den neuen Begriffen und Messweisen der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe“ (IVHB) angepasst.

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist unter anderem der Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Dieses Dokument dient der Erläuterung der Vorlage und hat keine Rechtswirkung.

Übergeordnete planungs- und baurechtliche Vorgaben

Seit Inkraftsetzung der letzten revidierten Nutzungsplanungen haben sich diverse übergeordnete Vorgaben des Planungs- und Baurechtes verändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22.06.1979 (Stand: 01.05.2014).
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19.01.1993 (Stand 01.08.2013).
- Bauverordnung (BauV) vom 25.05.2011 (Stand 01.01.2015).

Zentrale Sachthemen der Gesamtrevision

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die wichtigsten Änderungen gegenüber der heutigen Bauordnung und der Zonenordnung:

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Ehrendingen zählte per 31.12.2016 eine Wohnbevölkerung von 4'788 Einwohnern und hat damit seit dem Jahrtausendwechsel ein starkes Bevölkerungswachstum hinter sich: + 42% in 15 Jahren von 1999 bis 2014 respektive eine Verdoppelung in 42 Jahren von 1972 bis 2014. Mit der Ortsplanungsrevision steht primär eine Optimierung und Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten im Vordergrund.

Aus kommunaler Sicht werden im Jahr 2030 innerhalb des Baugebiets 4'969 Personen wohnen. Geht man von einer weitgehend stabil bleibenden Einwohnerzahl ausserhalb des Baugebietes aus (zurzeit rund 185 Einwohner), ergibt sich ein Gesamttotal von 5'154 Personen. Die kantonale Prognose rechnet für das Jahr 2030 mit rund 210 Einwohnern weniger (4'944). Für die Dekade ab 2030 ist aufgrund der vorstehenden

Untersuchungen aus kommunaler Sicht eine weitere Potentialabschöpfung von 176 Einwohnern denkbar. Dies ergäbe für das Jahr 2040 ein Total von 5'330 Einwohnern. Der kantonale Planwert liegt mit 5'350 Einwohnern praktisch gleichauf.

Arbeitsstätten / Beschäftigte

Ein Blick auf die Beschäftigtenstatistik zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der Arbeitsstätten und der dort Beschäftigten. Bei den Dienstleitungen (Sektor III) ist fast eine Verdoppelung auszumachen. Die landwirtschaftlichen und gewerblich/industriellen Nutzungen aus den Sektoren I und II blieben quantitativ gesehen weitgehend stabil.

Im Zuge der Revision werden dafür geeignete Areale von reinen Wohnzonen in Mischzonen umgezont. Damit wird angestrebt, dass sich emissionsarme Nutzungen aus dem III. Sektor, namentlich kleinere Dienstleistungsbetriebe, in Ehrendingen ansiedeln, die so unter dem Strich zu einer Reduktion der örtlich generierten Pendlerzahlen führen könnten (kurze Wege). Auch soll damit tendenziell der Entwicklung von Ehrendingen zur Schlafgemeinde entgegengewirkt werden

Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung

Gemäss Richtplan-Vorgabe (Planungsbericht Kapitel 3.2) betragen die Mindestdichten für Gemeinden an ländlichen Entwicklungsachsen für überbaute Wohn- und Mischzonen 50 Einwohner pro Hektare (Bestand) und für die unüberbauten Äquivalente 70 E/ha (Entwicklung). Die Gemeinden haben die Schritte aufzuzeigen, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden können. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 die vorstehend geforderten Mindestdichten erreicht werden können.

Eine weitere Planungsanweisung besagt, dass Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen ermitteln müssen und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung auszuweisen haben. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

Ein Blick auf die bestehenden Einwohnerdichten in den einzelnen Quartieren zeigt für Ehrendingen ein auf die einzelnen Nutzungszonen abgestimmtes inhomogenes Bild. Die Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen differiert beträchtlich.

Obwohl im Durchschnitt 56.1 Einwohner pro Hektare überbaute Wohn- und Mischzonen erreicht werden, können einige Gebiete mit deutlich weniger als den geforderten 50 E/ha identifiziert werden. Da hier Potentiale für eine Verdichtung liegen, wurden sie im Zuge der Revisionsarbeiten weiter konkretisiert.

Die Planungskommission hat die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken (SWAT-Analyse) quartierweise untersucht und mögliche raumplanerische Massnahmen (wie Um- oder Aufzonungen, Sondernutzungsplan-Pflichten, Qualitätsvorgaben in der BNO, etc.) intensiv besprochen. Die Resultate wurden in die Nutzungspläne und die Bau- und Nutzungsordnung eingearbeitet.

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung soll im Wesentlichen mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Benennung von fünf Gestaltungsplangebieten (Gärtnerei, Hofwies, Niedermatt, Kirchweg-Süd und Hasel); Umschreibung der zu erfüllenden Zielvorgaben
- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten, u. a. zur räumlichen Entwicklung der Strassenraumgestaltung Dorfstrasse/Kirchweg (§ 6 Abs. 3ff BNO) / Übernahme einer aktiven Rolle bei deren planerischen Umsetzung
- Vorgabe qualitätsförderndes Konkurrenzverfahrens beim Gestaltungsplan Gärtnerei
- Erhaltung des Ortsbildes; namentlich der Dorfzone und der kommunal schützenswerten Gebäuden (§§ 8 und 20ff BNO).
- Zulassung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen wie z.B. Arealüberbauungen ohne Mindestflächen und in allen Bauzonen.
- Genehmigungspflicht durch Gemeinderat für Dienstbarkeitsverträge, die die Reduktion oder Aufhebung von Grenz- und Gebäudeabstände zum Inhalt haben (§ 26 Abs. 1 BNO)
- Gestaffelte Instrumentarien zur Festsetzung/ Beurteilung der AZ (§ 22 Abs. 1 BNO); bei grösseren Grundstücken resp. Bauvorhaben ab 1'000 m² Grundstücksfläche muss ein Richtprojekt bezgl. Festsetzung der kubischen Gestaltung sowie der Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt werden.
- Sicherstellung des grossen Grenzabstandes bei anliegenden öffentlichen Strassen.
- Benennung von Qualitätsvorgaben bezüglich dem Umgang und der Möblierung der Umgebungsflächen (Umgebungsplan ist gemäss § 44 Abs. 4 BNO zwingender Bestandteil jedes Baugesuches).

Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat am 15.09.2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schlussendlich schweizweit zu vereinheitlichen. Das Konkordat ist im August 2010 zustande gekommen.

Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in der BNO führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket ins Aargauer Baurecht übernommen.

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

In der neuen BNO werden die §§ 16 bis 31 BauV umgesetzt und ersetzen die bisherigen Regelungen von Anhang 3 der BauV.

Die wichtigsten materiellen Anpassungen der BNO Ehrendingen betreffen:

- Die Höhen waren bisher über die Gebäudehöhe und über die Firsthöhe definiert. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gilt neu eine Gesamthöhe. Diese wurde an die heutigen, baurechtlich möglichen Firsthöhen angeglichen (Hinweis: mit der IVHB erfolgt eine andere Definition der Gebäudehöhe als bisher).
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

Kommunaler Ortsbildschutz

Das aktualisierte Bauinventar (2015) ist ein Hinweisinventar und bildete die Grundlage für die Festsetzung der kommunalen Schutzobjekte im Bauzonenplan sowie der entsprechenden Umschreibung der Schutzziele in der Bau- und Nutzungsordnung gemäss § 20 BNO. Mit dieser Umsetzung wird eine Grundeigentümerverbindlichkeit erreicht.

Der Gemeinderat hat die im Bauinventar aufgeführten Objekte bezüglich ihrer Schutzfähigkeit resp. Aufnahme in die Liste der kommunalen Kulturobjekte geprüft. Die so beurteilten Objekte werden integral in den Bauzonenplan und in die BNO aufgenommen, die Objekte also kommunal unter Schutz gestellt. Im Unterehrendinger Ortsteil wurde die Unterschutzstellung bereits mit der letzten Gesamtrevision umgesetzt.

Auf die Ausscheidung von Volumenschutzobjekten soll in Zukunft verzichtet werden. Diese Gebäude profitieren grundsätzlich im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen von einer Besitzstandsgarantie. Aus denkmalpflegerischer Sicht macht zudem eine Unterschutzstellung des Gebäudevolumens per se in Ermangelung von relevanten Schutzziele keinen Sinn.

Die Umsetzung des kommunalen Ortsbildschutzes (Substanzschutzbauten) ist direkt aus dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan ersichtlich.

Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert. In Ehrendingen sind innerhalb des Baugebietes die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 sowie die Restgefährdungsflächen festgesetzt.

Die in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (§ 50ff BNO) erlassenen Vorschriften im Zusammenhang mit der Hochwassersicherheit gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde. Die im Bauzonenplan dargestellten Restgefährdungsflächen basieren auf dieser Karte. Sie wird im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration im Bauzonenplan dargestellt.

Die Gefährdungslage bezüglich Hochwasser im Kulturland ist für das betroffene Gebiet entsprechend bezeichnet; § 50 BNO enthält die relevanten Schutzvorschriften.

Gewässerraum

Die gemäss Fachkarte Gewässerraum vorgegebenen Abstände für Fliessgewässer mit einer Sohlenbreite von mehr als 2 m wurden im Bauzonenplan gemäss den Vorgaben als der Grundnutzungszone überlagerte Schutzzone umgesetzt.

Für alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie für alle eingedolten Bäche gelten die Abstandsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m. Für den Surenbach im Unterdorf, den Kartenbach beim Kreisler Niedermatt sowie den Gipsbach und den Kartenbach 2 im Oberdorf wird jeweils eine Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 4 BNO festgelegt. Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite gilt die ausgeschiedene Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- resp. Kulturlandplan sowie die Bestimmungen von § 17 Abs. 3 BNO.

Im Kulturlandplan gilt für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 2 m Breite dieselbe Systematik wie innerhalb der Bauzone. Eine festgesetzte Gewässerraumzone kommt in Ehrendingen entlang

der Surb sowie entlang des Gipsbaches zur Anwendung. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 - 2 m Breite beträgt die Gewässerraumzone 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 0.5 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Diese Bäche werden im Kulturlandplan mit einer Schraffur überlagert. Im Wald wird keine Gewässerraumzone festgelegt. Eine Erhöhung der berechneten Breite der Gewässerräume gemäss den in Art. 41a Abs. 3 GschV genannten Gründen ist nicht erforderlich. Diese Bäche werden im Kulturlandplan mit einer Schraffur überlagert. Im Wald wird keine Gewässerraumzone festgelegt. Eine Erhöhung der berechneten Breite der Gewässerräume gemäss den in Art. 41a Abs. 3 GschV genannten Gründen ist nicht erforderlich.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S 3.1 Beschluss 3.2 bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Nettoladenfläche für Güter zwischen 500 m² und 3'000 m²) oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren einer ausdrückliche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung.

Solche Nutzungen an dafür geeigneten Lagen sind raumplanerisch erwünscht. Sie unterstützen die Zielsetzung eines attraktiven Nutzungsmixes im Zentrum Oberdorf und am Verkehrskreisler «Niedermatt». Der Standort in der Dorfkernzone (überbautes Gebiet) ist eine Option, da Teile des Areales längerfristig frei werden könnten. Direkt angrenzend an das Areal befinden sich die drei kantonalen Denkmalschutzobjekte Vogthaus (OBD001), Altes Pfarrhaus (OBD002) und römisch-katholische Pfarrkirche (OBD003). Das Ensemble geniesst nach Kulturgesetz (KG) Umgebungsschutz; Bauliche Veränderungen im Umfeld dieser Kulturobjekte sind vor diesem Hintergrund besonders sorgfältig zu planen, damit sie die Wirkung der kantonalen Denkmalschutzobjekte nicht beeinträchtigen.

Im Bauzonenplan werden diejenigen Flächen in der Dorfkernzone DK1, in denen publikums- oder verkehrsentensive Nutzungen bis 1'000 m² Nettoladenfläche pro violett bandierte Fläche zugelassen sind, konkret bezeichnet (§ 10 Abs. 2 BNO). In den übrigen Flächen der Dorfzone sind Läden bis max. 500 m² Nettoladenflächen gestattet.

Das Gleiche gilt in der Wohn-/Gewerbezone WG3 (§ 10 Abs. 2 BNO; drei violett bandierte Areale rund um den Kreisler Niedermatt bis max. je 1'300 m² / übrige Gebiete bis 500 m² Nettoladenfläche).

Gemäss Richtplanvorgaben handelt es sich dabei um total zwei Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen; einen in der Wohn-/Gewerbezone WG3 und einen in der Dorfkernzone. In den übrigen Gebieten der Dorfkernzone und der Mischzonen sind solche

Nutzungen raumplanerisch soweit erwünscht, als sie zu einer Attraktivierung und Belebung beitragen, sich aber auch angemessen in die örtliche Situation einfügen und keine allzu grossen unerwünschten Immissionen entstehen.

In den Wohnzonen W2 und W3 sind Läden bis 100 m² Nettoladenfläche zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen (§ 9 Abs. 1 BNO).

In der Gewerbezone G sind Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m² Nettoladenfläche für vor Ort verarbeitete/veredelte Materialien/Produkte zulässig. Gegen den Verkauf von vor Ort hergestellten oder veredelten Produkten ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs sind nur bis zu einer Grösse von 150 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen. Mit dieser Bestimmung soll vor allem die Ansiedlung von Verkaufsgeschäften mit Produkten für den täglichen Gebrauch unterbunden werden, da die Inselbauzone «Böhlere/Böndlern» weitab der beiden Ortszentren liegt und sich somit nur sehr bedingt fussläufig erreichen lässt. Ein solcher Standort würde zudem die Grundidee der beiden zentralörtlichen Verkaufsstandorte zuwiderlaufen und das dort vorgesehene Verkaufsangebot zusätzlich kannibalisieren.

Moderne Melioration Ehrendingen (MME)

Zurzeit läuft ein Meliorationsverfahren (Moderne Melioration Ehrendingen, MME), welches einen grossen Teil des ehemaligen Oberehrender Kulturlandes umfasst. Das Meliorationsverfahren und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung lassen sich zeitlich nicht koordinieren. Der inhaltliche Austausch war und ist hingegen gewährleistet und zwar durch die Gemeindevertretung in beiden Verfahren. Zudem ist das Planungsbüro arcoplan mit der Begleitung beider Verfahren beauftragt (im Fall der Melioration mit der Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzept und Massnahmenplan Natur und Landschaft).

Weil die Revision der Nutzungsplanung zeitlich vor dem Meliorationsverfahren abgeschlossen wird, werden innerhalb des Perimeters der Melioration aus rechtlichen Gründen keine Genehmigungsinhalte festgelegt. Für alle Flächen im Perimeter mit Ausnahme des Waldes gelten weiterhin die Bestimmungen der rechtsgültigen Kulturlandpläne von Unter- bzw. Oberehrendingen sowie die Bestimmungen der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung. Der gesamte Perimeter wird nach Abschluss des Meliorationsverfahrens in einem separaten Planungsverfahren behandelt.

Baugebührenreglement

Das aktuelle und noch heute gültige Baugebührenreglement (Gebühren- und Kostentarif in Bausachen und Brandschutz) wurde von der Einwohnergemeindeversammlung am 19.06.2006 genehmigt und per 26.07.2006 in Kraft gesetzt. Es stützt sich auf das

kantonale «Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)» vom 19.01.1993 und muss im Hinblick auf die neue kommunale Bau- und Nutzungsordnung nicht zwingend geändert werden. Das Baugebührenreglement ist somit nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat überarbeitet derzeit das Gebührenreglement und unterbreitet das revidierte Reglement dem Stimmvolk an der ordentlichen Gemeindeversammlung.

Einwendungen während der öffentlichen Auflage

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 24 Einwendungen mit einzelnen oder mehreren Anträgen, teilweise gleichlautenden, eingereicht worden. Sämtliche Einwendungspunkte wurden durch den Gemeinderat – nach Durchführung einer Einigungsverhandlung – behandelt und beurteilt und den Einwendern schriftlich zugestellt. Auf einige Anliegen konnte mangels Zuständigkeit oder weil das Anliegen nicht in diesem Verfahren beurteilt werden kann, nicht eingetreten werden. Einige Punkte konnten ganz oder teilweise gutgeheissen werden. Aufgrund der Entscheide des Gemeinderats zu den Einwendungen im öffentlichen Auflageverfahren haben sich aber auch ein paar wenige Änderungen ergeben, die in die nun vorliegende Nutzungsplanung eingeflossen sind. Dies sind Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage, die unter dem nachfolgenden Kapitel genauer bezeichnet werden.

Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage (Einwendungsentscheide)

Gegenüber der öffentlichen Auflage Mai bis Juni 2020 sind aufgrund der ergangenen und nicht gesondert anfechtbaren Einwendungsentscheide folgenden Änderungen bei der Bau- und Nutzungsordnung sowie dem Bauzonenplan vorgenommen worden:

- Schutz des Baumes B01: Der Nussbaum B01 wird nicht als Schutzobjekt bezeichnet und aus dem Kulturlandplan sowie der Liste im Anhang der BNO gestrichen. Die Inventarliste und der Inventarplan werden entsprechend bereinigt.
- Krautsaum entlang von Hecken: § 19 Abs. 2 BNO, Tabelle: Der Satzteil «bzw. innerhalb des Krautsaums» wird gestrichen.
- Grenzstein K01: Der Grenzstein K01 wird an eine geeignete Stelle verschoben und im Kulturlandplan an neuer Lage verzeichnet. Die Liste im Anhang der BNO, die Inventarliste und der Inventarplan werden entsprechend redaktionell bereinigt.
- Geschützte Waldränder und Krautsaum entlang derselben: § 19 Abs. 2 BNO, Tabelle: «Pufferstreifen» anstelle des Begriffs «Krautsaum».
- Auf eine Festlegung des talquerenden Wildtierkorridors im Gebiet Langmatt wird verzichtet.
- § 10 Abs. 2 der neuen BNO wird wie folgt ergänzt: In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht „Hofwies“, „Niedermatt“ und „Kirchweg-Süd“ gemäss Signatur «mittelgrosse Verkaufsnutzung» im Bau-

zonenplan kann die dort jeweils zulässige Nettoladenfläche auf max. 1'300 m² erhöht werden, wenn diese gleichzeitig in einem oder zwei der anderen gestaltungsplanpflichtigen Gebiete und im Einverständnis mit den jeweils betroffenen Grundeigentümern um die gleiche Fläche reduziert wird.

- Die Nettoladenfläche gemäss § 10 Abs. 2 der neuen BNO wird für die Zone WG2 «Gärtnerei» von 100 m² auf neu 250 m² für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs korrigiert.
- Verwendung von Pflanzenschutzmitteln: § 15 BNO Abs. 8 (neu): «Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in Ausnahmefällen und in Absprache mit dem kantonalen Pflanzenschutzdienst zulässig.»
- Die Bauzonengrenze im Bereich der Parzellen 696 und 1180 (Abgrenzung W2 und Uferschutzzone) wird auf den rechtsgültigen Zustand richtiggestellt.
- Der Bauzonenrand entlang der nordseitigen Fassade des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 3046 wird derart korrigiert, dass die Bestandsbaute überall einen Abstand von 4.00 m gegenüber dem Kulturland aufweist; die Gewässerabstandsfläche wird dabei ausgespart.

Wie vorerwähnt, sind die vorgenannten Punkte in die Unterlagen eingeflossen und werden somit der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Antrag

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, die Allgemeine Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (mit den vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage), bestehend aus

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)

zu beschliessen.

Bau- und Nutzungsordnung

Synopse

Gemeinde Ehrendingen

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

gemäss § 15 BauG

BNO vom 21. November 2005

Rechtskräftige BNO

- von den Gemeindeversammlungen Unterehrendingen und Oberehrendingen am 21. November 2005 beschlossen
- durch den Regierungsrat am 10. Mai 2006 genehmigt

Neue BNO

Erläuterungen

unterstrichener Text

unterstrichene Leerschläge ____

gelb markierte Texte

neu ergänzte bzw. angepasste Bestimmungen

weggelassene Bestimmungen

in Zusammenhang mit harmonisiertem Baurecht formell und wo nötig materiell angepasst (grün neue Begriffe, schwarz gleich bleibende Begriffe)

Stand: 19. November 2018 / Abschliessende Vorprüfung

Mitwirkung vom: 9. Januar 2018 bis 21 Februar 2018

Vorprüfungsbericht vom: .

Öffentliche Auflage vom: .

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: .

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

1. TEIL Geltungsbereich

§ 1

- Geltungsbereich
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht.
 - ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens.
 - ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.
 - ² Einen Überblick über die Bestimmungen des übergeordneten Rechts gibt das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR).

1. TEIL GELTUNGSBEREICH, ÜBERGEORDNETES RECHT

§ 1

- Geltungsbereich
- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst das kommunale Raumplanungs-, Umwelt___- und Baurecht.
 - ² Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, die Nutzung ___ des Bodens sowie auf die Schutzobjekte.
 - ³ Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

§ 2

- Übergeordnetes Recht
- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts sowie hierzu ergangene Entscheide, insbesondere zu Strassen- und Wasserbauprojekten, bleiben vorbehalten.
- bisherigen § 2 Abs. 2 BNO weglassen*

§ 3

Verdichtung und
Siedlungserneue-
rung

¹ Der Gemeinderat erstellt in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, bei Bedarf unter Beizug von Fachleuten, rechtzeitig ein Konzept zur Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Gebiete.

2.1 Planungsgrundsätze

§ 3

Planungsgrundsätze ¹ Die BNO dient der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt. Die wesentlichen Ziele der BNO sind:

- die Erhaltung und Entwicklung einer guten Lebensraumqualität;
- die Erhaltung der Identität der Dorfteile;
- die Stärkung der öffentlichen Räume durch eine attraktive, bedürfnisgerechte und vielfältig nutzbare Gestaltung;
- die Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Erholen;
- die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Verdichtung des Baugebietes;
- die Schaffung günstiger räumlicher Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung;
- die haushälterische Nutzung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz;
- die Förderung einer guten Siedlungs-, Freiraum- und Architekturqualität;
- die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Erhaltung und Verbesserung der siedlungsökologischen und landschaftlichen Qualitäten;
- die rationelle und umweltgerechte Energienutzung, insbesondere die Verwendung erneuerbarer, einheimischer Energiequellen und Energieträger;
- der Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

² Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

³ Die Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

bisherigen § 3 BNO streichen

2.2 Sondernutzungsplanung

§ 4

Gestaltungsplanpflicht

1 Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger ___ Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG vorliegt.

2 Geringfügige Bauvorhaben und untergeordnete Umgestaltungen, Erweiterungen und Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen können vor dem Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie keine wesentlichen Auswirkungen haben.

3 Für Neubauten im Rahmen von Gestaltungsplänen ist der Minergie-Standard oder andere Lösungen, die bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele erreichen, vorgeschrieben.

4 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen,
- wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Überbauung grösserer Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt,
- oder wenn dies für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes nötig ist.

Gestaltungsplanpflicht „Gärtnerei“, „Hofwies“, „Niedermatt“, „Kirchweg-Süd“

5 Für die gestaltungsplanpflichtigen Areale „Gärtnerei“, „Hofwies“, „Niedermatt und Kirchweg-Süd“ gelten folgende Zielvorgaben:
- sorgfältige Gestaltung der Bauten und der Freiräume,
- Sicherung einer situationsgerechten Lärmarchitektur,
- rationelle Erschliessung,
- weitgehend zusammengefasste Anlage der Pflicht-Parkfelder,
- ermöglichen der Reduktion der Anzahl Pflichtparkfelder in Verbindung mit einem Mobilitätskonzept,
- Einhaltung der zonengemässen **Vollgeschosszahl** (kein zusätzliches **Vollgeschoss** zulässig)

6 Für das Gestaltungsplangebiet "Hofwies" gilt zudem:
- gute Einordnung ins Ortsbild,
- Ermöglichung einer durchgehenden, öffentlichen Fuss- und Radwegverkehrsachse von der Freienwilerstrasse zur Hofwiesstrasse

7 Für das Gestaltungsplangebiet "Niedermatt" gilt zudem:
- gute Einordnung ins Ortsbild

8 Geringfügige Bauvorhaben wie Dachflächenfenster, Wintergärten etc. ohne ortsbaulich und/oder verkehrlich relevante Auswirkungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.

§ 4

Sondernutzungsplanung

1 Die in den Bauzonenplänen bandiert bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Gestaltungsplanpflicht

2 Die in den Bauzonenplänen speziell gekennzeichneten Gebiete (schraffierte Flächen) dürfen nur auf Grund eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Der Gemeinderat kann auf den Gestaltungsplan verzichten, wenn das ganze zusammenhängende Gebiet mit einer Arealüberbauung bebaut wird.

Inventare,
Grundlagenpläne

§ 5

Die Inventare (z.B. über Pflanzen und Tiere, Schutzobjekte, Naturobjekte, Kulturobjekte usw.) und Grundlagenpläne (z.B. landwirtschaftliche Eignungskarte, Leitbild für die Ortsbildpflege, Landschaftsentwicklungskonzept usw.) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine direkte rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

2.3 Weitere Planungsinstrumente

§ 5

Inventare,
Grundlagenpläne

¹ Die Inventare (z.B. über ___ Schutzzonen, Naturobjekte, Bauten und Kulturobjekte, archäologische Fundstellen) und Grundlagenpläne (z.B. ___ genereller Entwässerungsplan GEP, Gefahrenkarte Hochwasser, Landschaftsentwicklungskonzept) dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Sie haben keine ___ rechtliche Wirkung für das Grundeigentum. Sie sind nach Bedarf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Inventare sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben beizuziehen.

§ 6

Kommunale Richt-
pläne

¹ Die kommunalen Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur- und Landschaft usw. oder für bestimmte Gebiete.

² Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich und für die nachfolgenden Planungen wegleitend. Zuständig für den Erlass ist der Gemeinderat.

Strassenraumge-
staltung Dorfstras-
se/Kirchweg

³ Die Zone Strassenraumgestaltung ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen.

⁴ Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone „Strassenraumgestaltung Dorfstrasse/ Kirchweg“ einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und -anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer erfolgen.

⁵ Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet gelten nachfolgende Zielsetzungen und Festlegungen:

- sicherstellen der Funktionsfähigkeit der Dorfstrasse
- städtebauliche Aufwertung der Aussenräume entlang der Dorfstrasse mittels Strassenraumgestaltung
- Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung und Parkierung sowie der sicheren Zugänglichkeit der angrenzenden Nutzungen
- Die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs sind bei der zukünftigen Gestaltung angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere ist die Dorfstrasse als zentrale Strasse mit Verkaufsnutzungen fussgängergerecht zu gestalten.

3.1 Bauzonen

§ 6

¹ Die Bauzonenpläne scheiden folgende Bauzonen aus:

Bauzonen	Vollgeschoss	Grünflächenziffer (GZ)	Maximale Gebäudelänge	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Grenzabstand		Mehrlängenzuschlag ab:	Empfindlichkeitsstufe
						klein	gross		
Wohnzone W2	2	-	25 m	7.80 m / 8.20 m	10.80 m / 11.20 m	4 m	8 m	14 m	II
Wohnzone W3	3	-	32 m	10.80 m / 11.20 m	14.80 m / 15.20 m	6 m	12 m	25 m	II
Wohn- und Gewerbezone WG2	2	-	25 m	8.80 m / 9.20 m	11.80 m / 12.20 m	4 m	8 m	14 m	III
Wohn- und Gewerbezone WG3	3	-	32 m	11.80 m / 12.20 m	14.80 m / 15.20 m	5 m	10 m	25 m	III
Dorfzone/Dorfkernzone D/DK	2 (x)	-	24 m (x)	7.80 m / 8.20 m (x)	13.80 m / 14.20 m (x)	4 m (x)	o	-	III
Umgebungsschutzzone US			Siehe Vorschriften in § 12						II/I
Ortszone Vordere Waag OZ	2 (x)	-	24 m (x)	7.80 m / 8.20 m (x)	13.80 m / 14.20 m (x)		o	-	III
Gewerbezone G	-	0.1	-	10.80 m / 11.20 m	-	5 m	-	-	III
Zone für öffentliche Anlagen OeA			Siehe Vorschriften in § 15						II/I
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB/OE	-	-	o	o	o	o	-	-	II
Spezialzone Gärtnerei SG	2	-	-	7.80 m / 8.20 m	-	o	o	-	III

² Die mit "o" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit "x" bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

3.1 Bauzonen

§ 7

Bauzonen ¹ Für die einzelnen Zonen sind folgende Bestimmungen massgebend:

Bauzonen	Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenzabstand		max. Gesamthöhe	Mehrlängenzuschlag	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschriften
			klein	gross				
Dorfkernzone DK	2 *	24 m	4 *	o	14 m *	-	III	§ 8
Wohnzone W2	2	25 m	4 m	8 m	11 m	14 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG2	2	25 m	4 m	8 m	11 m	14 m	III	§ 10
Wohnzone W3	3	32 m	6 m	12 m	14 m	25 m	II	§ 9
Wohn- und Gewerbezone WG 3	3	32 m	5 m	10 m	14 m	25 m	III	§ 10
Gewerbezone G	-	-	§ 11	-	15 m	-	III	§ 11
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	-	o	o	o	o	-	I/II	§ 12

² Die mit „o“ bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Die mit „*“ bezeichneten Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.

³ In den im Bauzonenplan bezeichneten, lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

³ Bei den Gebäude- und Firsthöhen in dieser Tabelle gelten die kleineren Masse für Bauten in der Ebene, die grösseren Masse für Bauten am Hang.

⁴ Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen WG2/WG3, D/DK dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von 4 m aufweisen.

⁵ In den Zonen WG2/WG3 können eingeschossige Gewerbebauten bis zu einer Gebäudehöhe von 4.00 m und einer Firsthöhe bis zu 6.00 m mit einem allseitigen Grenzabstand von 4.00 m erstellt werden. Für reine Gewerbebauten (100 % Gewerbe) ist kein grosser Grenzabstand erforderlich.

⁶ In den in den Bauzonenplänen dargestellten lärmvorbelasteten Flächen gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

	§ 7	
Wohnzone W2		Die Wohnzone W2 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- einfamilienhäuser, Reihen- und Gruppenhäuser sowie kleine Mehrfamili- enhäuser (max. 6 Wohneinheiten) bestimmt. Nicht störendes Gewer- be ist zugelassen.
	§ 8	
Wohnzone W3		1 Die Wohnzone W3 ist für freistehende Mehrfamilienhäuser be- stimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen.
Umgebung, natur- nahe Gestaltung		2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind. Die farbliche Gestaltung der Bauten ist der Umge- bung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Mate- rial- bzw. Farbmuster vorzulegen.
	§ 9	
Wohn- und Gewer- bezone WG2		1 Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig stö- rendes Gewerbe bestimmt. Betriebe, die übermässige ideale Immis- sionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.), sind nicht zulässig. Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmung der Wohnzone W2.
Umgebung, natur- nahe Gestaltung		2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.
	§ 10	
Wohn- und Gewer- bezone WG3		1 Die Wohn- und Gewerbezone WG3 ist für freistehende Bauten für Wohnen und mässig störendes Gewerbe bestimmt. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig. Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmung der Wohnzone W3.
Umgebung, natur- nahe Gestaltung		2 Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

	§ 8	Neue Reihenfolge Zonenbestimmungen!
Dorfkernzone DK		1 <u>Die Dorfkernezone dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwick- lung des dörflichen Charakters sowie der Pflege und Verbesserung des Ortsbildes mit den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräu- men und den weiteren prägenden Elementen, wie Vorgärten, Einzel- bäumen u. dgl.</u>
		2 <u>Die Dorfkernezone ist bestimmt für Wohnen, Büros, Gaststätten, mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche und für Landwirtschaft. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig. Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Berei- che „Mittelgrosse Verkaufsnutzung“ sind Verkaufsnutzungen bis max. je 1'000 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen.</u>
		3 <u>Bestehende Bauten können im Rahmen der vorhandenen Gesamt- und Gebäudehöhen, unter Einhaltung des alten Volumens, an glei- cher Stelle um- und ausgebaut oder neu erstellt werden, wenn die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Ver- kehrssicherheit erfüllt und die öffentlichen Interessen gewahrt werden.</u>
		<u>Der Gemeinderat kann Abweichungen gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes und der architektonischen Qualitäten der Bauten entstehen, oder wenn dies für ausreichende lichte Höhen erforderlich ist.</u>
		4 <u>Neubauten sollen durch Stellung, Bauvolumen, kubische Gestal- tung, Platz-, Strassen- und Aussenraumgestaltung sowie Materialisie- rung und Farbgebung die bestehende bauliche Struktur und die Frei- raumgestaltung unterstützen und ergänzen.</u>
		5 <u>Der Gemeinderat beurteilt die in Abs. 3 und 4 verlangte Einordnung von Bauten und Anlagen nach den Kriterien von § 43 BNO.</u>
		6 <u>Bei Ersatzneubauten oder im Rahmen von Um- und Ausbauten be- stehender Nutzflächen besteht kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der ursprünglichen Volumen respektive Nutzflächen. Diese können bewilligt werden, wenn sie zur Verbesserung des Dorfbildes beitragen und sich im Ortsbild einfügen.</u>
		7 <u>Die Errichtung von Aussenantennen und Parabolspiegeln ist im Rahmen des Bundesrechtes gestattet.</u>

§ 11

Dorfzone D
Dorfkernzone DK
Nutzungs- und Bebauungsgrundsatz

¹ Die Dorfzone/Dorfkernzone D/DK umfasst den schützenswerten alten Dorfteil, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn-, Kleingewerbe- und Landwirtschaftsbauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung, die Gesamtform und die Gestaltungsmerkmale der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll.

Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern.

Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, deren Auswirkungen im Rahmen herkömmlicher Betriebe bleiben und auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt sind, sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig. Betriebe, die übermässige ideale Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.) sind nicht zulässig.

Einfügung

² Renovationen, Um-, Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Dorfbild einfügen und die herkömmliche Bauweise berücksichtigen.

Umbauten,
Ersatzbauten

³ Bestehende Bauten können unter Einhaltung des vorhandenen Umfangs und der Gebäude- und Firsthöhen, unbeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände sowie der Vollgeschosszahlen, umgebaut und erneuert werden, sofern die vorhandenen Baukörper den Anforderungen des Ortsbildschutzes entsprechen.

Der zukünftige Strassen- und Gehwegausbau ist jedoch zu beachten.

Gebäudeabbruch

⁴ Der Abbruch von Bauten darf nur bewilligt werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird oder wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für den Neubau vorliegt.

Beratung

⁵ Der Gemeinderat fördert die Erhaltung und Pflege des schützenswerten alten Ortsteils, namentlich in Form einer Beratung der Bauwilligen durch Fachleute.

Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten unter Angabe von Parzelle und Bauabsicht dem Gemeinderat zu melden.

Umgebungsschutz

⁶ In der näheren Umgebung von kantonally geschützten Kulturobjekten sind die vorgenannten Einfügungs- und Bebauungsaufgaben besonders zu beachten.

⁸ Mit Ausnahme von Klein- und Anbauten sind die Dächer als Satteldächer zu gestalten, sodass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht und mit roten bzw. braunen Ziegeln einzudecken. Die Dachneigung hat in der Regel 35° - 45° zu betragen. Dachaufbauten haben sich dem Dach unterzuordnen. Bei ortsbaulich sehr gut begründbaren Fällen kann der Gemeinderat Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen. Kleine Dachfenster bis 0.8 m² können zugelassen werden, wenn sie sorgfältig in die Dachfläche integriert sind. Dacheinschnitte sind untersagt. Dachdurchbrüche wie Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdach und Kehrfirste sind zulässig. Giebellukarnen und Schleppegauben unterliegen folgenden Bestimmungen:

- Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen.
- Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.
- Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

Fenster sollen in der Regel hochrechteckig bzw. als Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung ausgeführt werden.

Auf Giebelseiten sind weder auskragende noch abgestützte Balkone zulässig.

⁹ Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen. Zusätzlich zu den erforderlichen Unterlagen ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

¹⁰ Die Stellung der Bauten, die Grenz- und Gebäudeabstände und die Gesamthöhen werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und unter angemessener Abwägung der öffentlichen und beteiligten privaten Interessen sowie Beachtung der in § 7 Abs. 1 aufgeführten Richtwerte festgelegt.

Der Gemeinderat kann geschlossene Bauweise (Zusammenbau) verlangen oder gestatten, wenn eine gute architektonische Lösung entsteht und der Zusammenbau im Interesse des Dorfbildes liegt.

¹¹ Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, sind nicht zulässig. Dies betrifft insbesondere störende Einzelgaragen, Parkieranlagen, Balkone, Werbeeinrichtungen, Terrainveränderungen u. dgl.

¹² Nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen wie z.B. Fassadenrenovationen, Neueindeckung von Dächern sowie Solar-, Sende- und Empfangsanlagen und der Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden etc. sowie bauliche Veränderungen an den Umgebungsflächen sind bewilligungspflichtig.

Gutachten ⁷ Der Gemeinderat kann über Baugesuche für Neubauten und erhebliche Umbauten in der Dorfzone/Dorfkernzone vor seinem Entscheid zu Lasten des Bauherrn ein Fachgutachten einholen, in welchem u.a. das Schlussergebnis der Bauberatung und Baubegleitung gemäss Absatz 5 festzuhalten ist. Der Gutachter wird nach Anhörung der Beteiligten durch den Gemeinderat bestimmt.

Detailvorschriften ^{8.1} Dachgestaltung

a) Bei Neubauten sind nur gleichgeneigte Satteldächer von min. 30° und max. 45° Dachneigung gestattet. Bei Umbauten kann die bestehende Dachform belassen werden. Bei An- und Nebenbauten sind allenfalls auch Schrägdächer zulässig.

b) Die Dächer sind einheitlich, dem Ortsbild entsprechend angepasst, mit roten bzw. braunen Ziegeln einzudecken.

c) Zulässig sind folgende Dachdurchbrüche:

- Lukarnen mit Giebel- oder Schleppdach
- Kehrfirste
- einzelne Dachflächenfenster bis max. 0.9 m² Glasfläche

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

d) Giebellukarnen und Schleppgauben unterliegen folgenden Bestimmungen:

- Die Gesamtbreite darf höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.
- Sie dürfen mit keinem Teil näher als 1.00 m an eine First-, Grat- oder Trauflinie heranreichen.
- Der seitliche Randabstand muss mindestens 2.00 m betragen.
- Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.

^{8.2} Fenstergestaltung/Balkone
Fenster sollen in der Regel hochrechteckig bzw. als Fenstergruppen in hochrechteckiger Anordnung ausgeführt werden.
Auf Giebelseiten sind weder auskragende noch abgestützte Balkone zulässig.

^{8.3} Energiegewinnungsanlagen
Anlagen zur Gewinnung von Energie sind grundsätzlich zugelassen, sie dürfen das Dorfbild aber nicht beeinträchtigen.

^{8.4} Parkierung / Zufahrten
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenzufahrten sind sorgfältig in die Umgebung einzufügen.

Weitere Bestimmung ⁹ Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

¹³ Die Gemeinde fördert die Erhaltung und Pflege des Ortsbildes durch eine unentgeltliche, frühzeitige Beratung der Eigentümer durch Fachleute. Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen wird empfohlen, Bauvorhaben frühzeitig als Voranfrage einzureichen.

§ 9

Wohnzonen
W2, W3

¹ Die Wohnzonen W2 und W3 dienen dem Wohnen. Nicht störendes Gewerbe ist zugelassen. Läden bis 100 m² Nettoladenfläche sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

Wohnzone
W3

² Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ist nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig, wenn keine andere zonengemässe Bebauung realisiert werden kann.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind. Die farbliche Gestaltung der Bauten ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- bzw. Farbmuster vorzulegen.

§ 10

Wohn- und Gewerbe-
bezonen WG2,
WG3

¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 sind bestimmt für Mehrfamilienhäuser sowie mässig störendes Gewerbe und für Landwirtschaft. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielalons o.ä.) sind nicht zulässig.

² Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Standort sind zulässig, wenn aufgezeigt wird, dass der induzierte Verkehr über hinreichend leistungsfähige und sichere Anschlüsse bewältigt werden kann. In der WG2 „Gärtnerei“ sind Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs nur bis zu einer Grösse von 100 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen. Innerhalb der im Bauzonenplan speziell bezeichneten Bereiche „Mittelgrosse Verkaufsnutzung“ sind Verkaufsnutzungen bis jeweils max. 1'000 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen. Zulässig sind nicht störende, mässig störende sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark störende Betriebe.

³ Bei Neubauten und wesentlichen Umgestaltungen ist ein Wohnanteil von mindestens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche sicherzustellen.

⁴ Für reine Wohnbauten gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2 respektive W3.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, in dem Massnahmen für eine naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes aufzuzeigen sind.

§ 12

Umgebungsschutzzone US Zweck	¹ In der Umgebungsschutzzone US kann nach den Vorschriften der Wohnzone W2 gebaut werden, sofern dadurch das Dorfbild nicht störend beeinflusst wird.
Beratung	² Der Gemeinderat kann über Baugesuche in dieser Zone vor seinem Entscheid zu Lasten des Bauherrn ein Fachgutachten einholen, wobei der Gutachter nach Anhören der Beteiligten durch den Gemeinderat bestimmt wird.

bisherigen § 12 BNO aufheben

§ 13

Ortszone Vordere Waag OZ Zweck	¹ Die Ortszone OZ umfasst das erhaltenswerte Gebiet „Vordere Waag“, in dem die Erhaltung der bestehenden Mischnutzung mit Wohn- und Kleingewerbebauten sowie die bestehende Bebauungsstruktur im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude und Freiräume erreicht werden soll. Anstelle von Abbruch und Neubau sind Umbauten und Sanierung zu fördern. Nebst Wohnbauten sind höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Betriebe die übermässige ideale Immissionen verursachen, sind nicht zulässig.
Einfügung	² Renovationen, Um- Ersatz- und Neubauten müssen sich in Stellung, Ausmass, Fassadengestaltung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sinnvoll in das bestehende Quartierbild einfügen und die herkömmliche Bauweise berücksichtigen.
Gutachten	³ Der Gemeinderat kann über Baugesuche in dieser Zone vor seinem Entscheid zu Lasten des Bauherrn ein Fachgutachten einholen, wobei der Gutachter nach Anhören der Beteiligten durch den Gemeinderat bestimmt wird. ⁴ Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung (§ 30 ABauV).

bisherigen § 13 BNO aufheben

§ 14

- Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für mässig störende gewerbliche Bauten bestimmt. Bürobauten sind zulässig, Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und den Betriebsinhaber erstellt werden.
- Weitere Bestimmungen ² In der Gewerbezone sollen Arbeitsplätze angesiedelt werden. Aus diesem Grunde sind reine Lagerhallen nicht zugelassen.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.
- Grünanlagen ⁴ Die Grünanlagen sind so anzulegen, dass
- sie als Trenngürtel zur Surbtalstrasse wirken,
- die Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleistet ist.
- Gewerbegebiet Böndlern ⁵ Das schraffierte Gebiet „Böndlern“ wird gestützt auf § 15a BauG nur bedingt eingezont. Die Einzonung fällt entschädigungslos dahin, wenn das Gebiet nicht innert 5 Jahren nach Genehmigung überbaut ist.
- ⁶ Lärmempfindliche Räume (ausgenommen Betriebsräume gemäss Art. 2 Absatz 2 lit. b) LSV) sind im schraffierten Bereich nicht zulässig.

§ 15

- Zone für öffentliche Anlagen OeA ¹ Die Zone für öffentliche Anlagen OeA ist für vorhandene und zukünftige, dem öffentlichen Verkehr dienende Anlagen, Spiel- und Erholungsgebiete bestimmt.
- ² Hochbauten in dieser Zone sind nur soweit zugelassen, als sie der Bewirtschaftung und Benützung der Anlagen dienen.
- ³ Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.
- ⁴ Grundsätzlich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV, im Friedhofareal aber die Empfindlichkeitsstufe I.

§ 11

- Gewerbezone G ¹ Die Gewerbezone G ist für nicht störende, mässig störende sowie stark störende gewerbliche Nutzungen, Wohnen sowie für Dienstleistungen bestimmt. Reine Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben sind nicht zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort sind für vor Ort verarbeitete/veredelte Materialien/Produkte zulässig. Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs sind nur bis zu einer Grösse von 150 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen.
- ² Der Wohnanteil darf pro Hauptgebäude maximal 25 % der Gebäudegrundfläche betragen. Als Hauptgebäude gilt eine Baute mit einer Gebäudegrundfläche von mindestens 1'000 m².
- ³ Die Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festgelegt.
- ⁴ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 0.1.
- ⁵ Die Grünflächen sind so anzulegen, dass sie als Trenngürtel zur Surbtalstrasse wirken und die Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleistet wird. Wo möglich sollen Bäume angepflanzt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat kann Ersatzvornahme anordnen, wenn die vereinbarten Massnahmen nicht eingehalten werden.
- ⁶ Die Farbgestaltung der Gebäude ist bewilligungspflichtig. Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld kann der Gemeinderat Auflagen betreffend kubischer Gestaltung und Farbgebung der Bauten sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung machen.

bisherige §§ 15 und 16 BNO zusammenführen

§ 16

Zone für öffentliche Bauten OE/OeB

¹ Die Zone für öffentliche Bauten OE/OeB ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Gebäudehöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Im Bereich der Dorfzone/Dorfkernzone haben sich die Bauten gut ins Quartier- und Ortsbild einzufügen.

§ 17

Spezialzone Gärtnerei SG

¹ Die Spezialzone Gärtnerei SG ist für den mässig störenden Gärtnerei- und Gartenbaubetrieb mit den dazugehörigen Nutzungen bestimmt.

² Von der Bebauung her zulässig sind der Gärtnerei und dem Gartenbau dienende Bauten wie Treibhäuser, Läden, Büros, Werkstätten, Abstellräume und betriebsnotwendige Wohnungen.

³ Die Grenz- und Gebäudeabstände, die maximale Baulänge werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

⁴ Gegenüber angrenzenden Bauzonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

⁵ Die Bauten und Anlagen sind gut ins Landschafts- und Ortsbild einzupassen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung besondere Auflagen für die Bepflanzung und die Einpassung ins Landschafts- und Ortsbild machen.

§ 12

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE

¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.

² Gesamthöhe, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Zonen sind deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

³ Neubauten müssen mindestens den Minergie-Standard erfüllen. Bei Umnutzung und Sanierung von Altbauten gilt ebenso der entsprechende Standard, soweit die dazu erforderlichen Massnahmen zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar sind. Für alle Bauten sind anstelle des Minergiestandards energetisch und ökologisch gleichwertige Lösungen zugelassen.

⁴ Grundsätzlich gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV, im lärmvorbelasteten Nahbereich der Kantonsstrassen aber die Empfindlichkeitsstufe III.

bisherigen § 17 BNO aufheben

3.2 Landwirtschaftszonen

§ 18

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung im Sinne der Art. 16 und Art. 16a Abs. 1 und 2 PRG bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich (z.B. Terrainveränderungen) bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftliche Interessen entgegenstehen und eine Bewilligung vorliegt.

§ 19

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im übrigen werden Gebäudehöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m für Wohnbauten, 2 m für Kleinbauten und 0.50 m für Tiefbauten.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

3.2 Landwirtschaftszonen (Speziallandwirtschaftszonen)

§ 13

Landwirtschaftszone ¹ Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion ___ bestimmt.

² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungen__ richtet sich nach eidgenössischem Recht.

³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich ___ bis 50 a pro einzelne Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen. ___

§ 14

Bauten in der Landwirtschaftszone ¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden die Gesamthöhen und Gebäudelängen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Fassadenhöhe, mindestens aber 4 m. ___

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

3.3 Schutzzonen

§ 20

Naturschutzzonen
Kulturland

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie der Erhaltung von geologisch wertvollen Objekten.

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln sowie Aufforstung und Verbuschen lassen nicht gestattet.

³ In den Naturschutzzonen ist insbesondere alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist das Laufen lassen von Hunden, das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der hierfür vorgesehenen Stellen, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen.

⁴ Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung des Schutzzieles können bewilligt werden.

Ausnahmen

⁵ Ausnahmen:

Naturschutzzonen dürfen betreten werden

- a) für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten
- b) für die Überwachung
- c) für wissenschaftliche Untersuchungen
- d) für geführte Exkursionen
- e) für Jagd und Fischerei gemäss entsprechendem Pachtvertrag

Für c) und d) ist vorgängig die Bewilligung des Gemeinderates, die Information der Bewirtschafter sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen.

Spezielle Vereinbarungen

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

3.3 Schutzzonen

§ 15

Naturschutzzonen

¹ Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen __ schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. ____

² Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen ____, Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstungen nicht gestattet. Wo ein Schnitt erfolgt, ist das Schnittgut nach der Mahd abzuräumen.

³ In den Naturschutzzonen ist __ alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern, die Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen, das freie Laufen lassen von Hunden.

⁴ Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele können bewilligt werden.

⁵ Naturschutzzonen dürfen betreten werden für die Bewirtschaftung und Unterhaltsarbeiten, die Überwachung, geführte Exkursionen und wissenschaftliche Untersuchungen.

⁶ Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde bzw. dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen. ____

⁷ Die Naturschutzzonen sind mit einem 3 Meter breiten Pufferstreifen umgeben. Im Pufferstreifen ist das Düngen verboten.

⁷ Es werden folgende Schutzzonen ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung in den Plänen	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Magerwiese	gelb	Erhalten und fördern der Lebensräume für schützenswerte Pflanzen und Tiere	Extensive Nutzung als Heuwiese. Erster Schnitt ab 15. Juni. Keine Düngung. Keine Beweidung. Keine Verbuschung, insbesondere im Gebiet Mergelgrube Steinbuck. Einzelstockbehandlung von Problem-pflanzen erlaubt.
Feuchtgebiet Streuwiese	hellblau	Erhalten und fördern des feuchten Lebensraumes für schützenswerte Pflanzen und Tiere	Streuschnitt im Herbst/Winter, sofern die Erhaltung und Aufwertung keine andern Eingriffe erfordern. Keine Düngung. Keine Beweidung.
Artenreiche Heuwiese	hellgelb	Erhalten und fördern des Lebensraumes für schützenswerte Pflanzen und Tiere	Extensive Nutzung als Heuwiese. Erster Schnitt ab 1. Juni. Keine Düngung. Schonende Herbstweide erlaubt. Einzelstockbehandlung von Problem-pflanzen erlaubt.
Uferschutzzone	grün / hellblau	Naturnahe Erhaltung und Aufwertung der Gewässer und der Ufervegetation als Lebensraum für schützenswerte Pflanzen und Tiere und als Schutz der Gewässer vor Eintrag von Nähr- und Fremdstoffen	Gebäude und Gebäudeteile unzulässig. Keine Ablagerung. Keine Düngung. Keine Pflanzenschutz- und Unkraut-vertilgungsmittel (Stoffverordnung des Bundes). Pflege und Unterhalt der Ufervegetation gemäss den Bestimmungen für Ufergehölze und Pufferstreifen.

⁸ Folgende Naturschutzzonen werden ausgedehnt:

Zone	Schutzziel	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
<u>Magerwiese, trockene Ausbildung</u>	<u>artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil Magerkeitszeigern</u>	<u>Nutzung als Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, erster Schnitt ab 15.06.</u>
<u>Magerwiese, feuchte Ausbildung</u>	<u>artenreiche Heuwiese auf feuchten Böden</u>	<u>Nutzung als Heuwiese, keine Düngung und Beweidung, erster Schnitt ab 15.06.; Befahrung nur mit leichten Maschinen zugelassen</u>
<u>Magerwiese mit Herbstweide</u>	<u>artenreiche Heuwiese mit hohem Anteil Magerkeitszeigern</u>	<u>Nutzung als Heuwiese, keine Düngung, erster Schnitt ab 15.06.; schonende Herbstweide mit Rindern zugelassen; keine Zufütterung auf der Weide</u>
<u>Extensive Weide</u>	<u>arten- und strukturenreiche Weide</u>	<u>Nutzung als Rinderweide; Säuberungsschnitt zugelassen; keine Düngung, keine Zufütterung auf der Weide, keine Dauerweide</u>
<u>Feuchtstandort</u>	<u>Streuwiese, Riedwiese oder Schilfbestand (je nach örtlicher Situation)</u>	<u>Streuschnitt ab 01.09.</u>
Uferschutzzone	Naturnahe Erhaltung und Aufwertung der Gewässer und der Ufervegetation als Lebensraum für schützenswerte Pflanzen und Tiere und als Schutz der Gewässer vor Eintrag von Nähr- und Fremdstoffen.	<u>Bauten und Anlagen mit Ausnahmen von wasserbaulichen Eingriffen für den Unterhalt und Aufwertung von Fliessgewässern unzulässig. Keine Ablagerungen. Keine Düngungen. Keine Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel (Stoffverordnung des Bundes). Pflege und Unterhalt der Ufervegetation gemäss den Bestimmungen für Ufergehölze und Pufferstreifen. (Die Bestimmungen gemäss kantonaler und eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung gehen vor).</u>

§ 21

Naturschutzzonen
Wald, Besondere
Waldgebiete

¹ Die in den Kulturlandplänen bezeichneten besonderen Waldgebiete dienen der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind mit standortheimischen Baumarten und, wo möglich, auf natürliche Art zu verjüngen. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Standortfremde Baumarten und -bestände sind mittelfristig zu entfernen bzw. umzuwandeln. Der Altersphase der Baumschicht ist besondere Beachtung zu schenken. Für den Privatwald besteht eine allgemeine Anzeichnungspflicht durch den Forstdienst.

³ Die Kulturlandpläne weisen folgende besondere Waldgebiete aus:

- Gipsgrube
- Wald bei Mergelgrube Steinbuck
- „Steinbuck“ (Südabdachung)
- Nordhang der Lägern
- Gebiet „Sulz“ mit Feuchtwiesen
- Wald im Riedgebiet „Chlonhof“

⁴ Die Gipsgrube und die Mergelgrube „Steinbuck“ sollen als vielfältige, artenreiche Gebiete mit schützenswerten Arten, Lebensräumen, geologischen Aufschlüssen und kulturhistorischen Anlagen erhalten und wo nötig verbessert werden.

Forstliche Eingriffe (insbesondere auch im Gebiet „Sulz“) erfolgen nur im Interesse der Schutzziele (z.B. Offenhalten der Waldwiesen und Aufschlüsse). Die Waldwiesen sind periodisch zu mähen.

Allfällige Einschränkungen des militärischen Schiessbetriebes werden in einem Nutzungsreglement geregelt.

⁵ Die anderen Gebiete (insbesondere der im Kulturland bezeichnete Abschnitt der Nordhanges der Lägern) sind nach den Grundsätzen des naturgemässen Waldbaus zu bewirtschaften (naturgemäss: Beschränkung auf standortheimischen Arten). Der Altersphase der Baumschicht sowie schutzwürdigen Arten der Krautschicht ist besondere Beachtung zu schenken.

⁶ Die auf diese Ziele und Bestimmungen ausgerichteten Nutzungsanweisungen werden für den öffentlichen Wald im Wirtschaftsplan, für den Privatwald in privatrechtlichen Vereinbarungen festgelegt.

§ 16

Naturschutzzone
Wald

¹ Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und zu fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft v. a. Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Baumarten (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgemeinschaften (gemäss „die Waldstandorte des Kantons Aargau“, Kapitel 5.2) sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

⁴ Für die folgenden Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gelten zusätzliche Pflegemassnahmen beziehungsweise Nutzungseinschränkungen.

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
<u>Nutzungsverzicht (V)</u>	<u>Zulassen unbeeinflusster Alterungs- und Zerfallsprozesse</u>	<u>langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung</u>
<u>Eichenwaldreservat (E)</u>	<u>An Eichen, Alt- und Totholz reicher Bestand</u>	<u>Eichen fördern, Umtriebszeit der Eichen erhöhen</u>
<u>Spezialreservat (S)</u>	<u>lichter Wald</u>	<u>lockere Waldstruktur mit artenreicher Strauch- und Krautschicht fördern und erhalten</u>
<u>Naturwald (N)</u>	<u>Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums</u>	<u>Auf Abs. 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung</u>

§ 17

- Gewässerraumzone ¹ Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ³ Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite gilt die ausgeschiedene Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- resp. Kulturlandplan.
- ⁴ Bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.
- ⁴ Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 - 2 m Breite beträgt die Gewässerraumzone 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 22

Landschaftsschutzzone

¹ Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 18. Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Christbaumkulturen sowie länger als sechs Monate dauernde Abdeckungen verboten.

³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen zeitgemäss unterhalten, erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen bis 80 cm, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Die Anlage eines Hochwasserrückhaltebeckens im Bereich SW Ried bleibt vorbehalten. Das Rückhaltebecken ist optimal in die wertvolle Landschaftskammer einzufügen und naturnah zu gestalten.

§ 23

Hochstammbestand (nur Orientierungsinhalt)

Die in den Kulturlandplänen bezeichneten Hochstammbestände haben einen besonderen landschaftlichen und biologischen Wert und sollen erhalten bleiben bzw. gefördert werden. Abgehende Bäume sind deshalb nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Gemeinde kann Neu- und Ersatzpflanzungen sowie die Pflege unterstützen.

3.4 Überlagerte Schutzzonen

§ 18

Landschaftsschutz-zonen

¹ Die Landschaftsschutzzone ist den Landwirtschaftszonen und den Naturschutz-zonen überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.

² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 13 BNO (Landwirtschaftszone) und § 15 BNO (Naturschutz-zonen). Von den in den Absätzen 3 und 4 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie Auf-forstungen und länger als 3 Monate dauernde Abdeckungen verbot-en. Christbaumkulturen bis 50 a sind in der Nähe von Waldrändern zugelassen.

³ ___ Kleinere Terrainveränderungen ___, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände, Fahrnisbauten und betriebsnotwendige Installationen (Witterungsschutzanlagen usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege so-wie Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewil-ligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁴ Neue Gebäude wie landwirtschaftliche Siedlungen, Gewächshäuser oder andere Einrichtungen mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Landschaft können nur an den im Zonenplan bezeichneten Standor-ten bewilligt werden. Sie dürfen das Schutzziel nicht übermässig be-einträchtigen.

⁵ Für die im Kulturlandplan mit einer überlagerten Schutzzone „Be-reich Wildtierkorridor“ bezeichneten Flächen gilt ausserdem: Die Durchgängigkeit ist ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit möglich zu verbessern. Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt in Abweichung von § 49 BauV grundsätzlich eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten. Davon ausgenom-men sind Weidezäune mit maximal 1,50 m Höhe und mit maximal zwei horizontalen Drähten oder Bändern.

Im Baugesuch ist die Notwendigkeit des Vorhabens zu belegen und der Nachweis zu erbringen, dass sich die Durchgängigkeit der be-troffenen Landschaftskammer für Wildtiere nicht verschlechtert.

bisherigen § 23 BNO streichen

3.5 Schutzobjekte

§ 24

Naturobjekte

¹ Die in den Bauzonen- oder Kulturlandplänen bezeichneten Naturobjekte sind geschützt; sie dürfen nicht beseitigt werden und sind artgerecht zu unterhalten. Eine Beseitigung ist in Ausnahmefällen bei überwiegendem öffentlichen Interesse möglich. Es ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Naturobjekte	Bezeichnung im Plan	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken Feldgehölze Ufergehölze	hellgrüne Signatur	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - Periodisch zurückschneiden/verjüngen - Im gleichen Jahr in der Regel nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen
Waldrand allgemein		- Vielfältiger Übergangsbereich Wald - Kulturland	- Waldränder sind stufig strukturiert anzulegen und zu erhalten (periodisch verjüngen) - Keine vorgelagerten Aufforstungen - Extensiv bewirtschafteten Krautsaum vorlagern
Pufferstreifen	-Bei Hecken, Ufergehölzen und Waldrändern generell 3 m breit -Bei offen fliessenden Gewässern 3 m ab Böschungskante	Nährstoffeinschwemmung in Gewässer/Schutzobjekt verhindern	Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Umbruch sowie die Erstellung von Hochbauten nicht zulässig-
Sonstige Naturobjekte (Einzelbaum, Baumreihe/-gruppe)	grüne(r) Punkt(e)	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement - Biologisch wertvoll	- Keine Beseitigung - Pflege auf lange Lebensdauer - Bei Abgang ersetzen (nach Absprache mit Gemeinderat) durch Baum derselben Art oder mit vergleichbarer Wuchsform
Geologisches Objekt	rotes Dreieck	- In Erscheinung und Ausmass schützen	Keine Veränderung
Aussichtspunkte -Schladholz -Hitzbüel -Fuchshölzli -Am Stein -nördlich Steinbuck Schlaholz/Grenze Lengnau	Symbol mit Richtungsangabe	Aussicht auf Dorf, Surbtal und weitere Umgebung freihalten	- Keine aussichtsbehindernde Bauten und bleibende Pflanzungen

3.5 Schutzobjekte

§ 19

Naturobjekte

¹ Die im Bauzonen-/Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.3 aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. ____

² Folgende Naturobjekte sind geschützt:

Bezeichnung	Schutzziel	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen
Hecken, Feld- und Ufergehölz	- Brut- und Nahrungsbiotop - Gliederung der Landschaft - Trittstein, Vernetzungselement - Windschutz	- Struktur erhalten - periodisch zurückschneiden / verjüngen - im gleichen Jahr nicht mehr als 1/3 auf den Stock setzen - <u>vorgelagerter Pufferstreifen von 3 m Breite</u> - <u>keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Pufferstreifens</u>
<u>Geschützter Waldrand</u>	- Brut- und Nahrungsbiotop - Trittstein, Vernetzungselement - vielfältiger Übergangsbereich Wald- Kulturland - <u>Artenreichtum</u>	- <u>Waldrand strukturiert anlegen und erhalten (periodisch pflegen)</u> - <u>einen vorgelagerten Krautsaum von 3 m Breite nur extensiv bewirtschaften</u> - <u>keine Bauten, Ablagerungen und Depots innerhalb des Krautsaumes</u>
Einzelbaum, Baumreihe/ -gruppe	- Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturrelement - <u>Trittstein, Vernetzungselement</u>	- Keine Beseitigung (Erhalt) - Pflege auf lange Lebensdauer - Bei natürlichem Abgang ersetzen
Geologische Objekte	- In Erscheinung und Ausmass schützen	- Keine Veränderung
<u>Feuchtstandorte (Weiher)</u>	- <u>Laichgebiet</u> - <u>Brutgebiet</u>	- <u>Kein Einfangen und Aussetzen von Tieren</u> - <u>Die Nutzung als Fischteich ist für den Weiher Weddetal zugelassen.</u>

§ 25

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Objekte stehen wegen ihres kulturhistorischen und/oder symbolischen Eigenwertes unter kommunalen Schutz. Ihre Substanz (Volumen, Proportionen und Struktur; Material-, Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale) ist zu erhalten. Sie dürfen anders genutzt, renoviert, ergänzt oder erweitert werden, sofern das Schutzziel gewahrt bleibt. Abbruch ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat aufgrund eines neutralen Fachgutachtens.

Gebäude mit Volumenschutz

² Die im Bauzonenplan grün bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

³ Werden die gesetzlichen Abstände gegenüber Kantonsstrassen unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Baudepartementes voraus.

⁴ Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

§ 26

Kantonale Denkmäler

Die in den Bauzonenplänen rot bezeichneten Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Baugesuche, die sich auf kantonale Baudenkmäler beziehen oder auswirken können, sind vor dem Entscheid des Gemeinderates dem Erziehungsdepartement zur Stellungnahme zu unterbreiten und dürfen nur mit dessen Zustimmung bewilligt werden.

§ 20

Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonenplan rot bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgelisteten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie dürfen nicht abgebrochen werden, sondern sind fachgerecht zu unterhalten. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut sowie umgenutzt werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist.

² Sämtliche baulichen Massnahmen an diesen Objekten - auch Änderungen am Innenausbau sowie Fassaden-, Fenster- und Dachrenovierungen, Farbgebung usw. - sind bewilligungspflichtig.

bisherigen § 25 Abs. 2 BNO streichen, da keine Gebäude mit Volumenschutz festgelegt werden.

bisherigen § 26 BNO ersatzlos streichen

§ 27

Übrige Kulturobjekte ¹ Die im Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang II aufgelisteten Kulturobjekte sind von besonderem naturkundlichem, kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und dürfen nicht beseitigt, beschädigt, verändert oder sonst wie beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen bewilligen.

² Das Bürogebäude der ehemaligen Cementfabrik darf in seinem äusseren Erscheinungsbild und Charakter nicht verändert werden. Umbauten sind sorgfältig und objektbezogen in Zusammenarbeit mit der kantonalen Stelle für Ortsbildschutz durchzuführen.

§ 21

Kulturobjekte ¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten und im Anhang 1.1 aufgelisteten Kulturobjekte (Wegkreuze, Brunnen und Brücken) sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Beseitigung ist nicht gestattet.

bisherigen § 27 Abs. 2 BNO streichen

	§ 28
Gewerbe	<p>¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartieren passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.), sind nicht zulässig.</p> <p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten nicht als mässig störend.</p>
	§ 29
Mehrlängenzuschlag	<p>¹ Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m.</p>
Rückspringende Gebäudeteile	<p>² Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden (Anhang I).</p>

4.1 Ausnützung

§ 22

Ausnützung	<p>¹ Es wird keine Ausnützungsziffer festgelegt. Die Baukuben (Bauvolumen) sind so zu gestalten, dass sie sich gut ins Quartierbild einordnen, genügend Grünflächen sichergestellt werden und eine gute Aussenraumqualität entsteht. Bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglicher Verdichtung bestehender Überbauungen sowie bei grossen Bauparzellen (ab 1`500 m² Arealfläche) werden die kubische Gestaltung und die Nutzungsverteilung anhand eines Richtprojektes vom Gemeinderat festgelegt. Der Gemeinderat kann gestützt auf § 21 Abs. 1 BauG einen Gestaltungsplan verlangen.</p>
------------	--

4.2 Gewerbe / Verkaufsflächen

§ 23

Nicht störendes Gewerbe	<p>¹ Als nicht störend __ gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, __ die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Betriebe, die übermässige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Spielsalons o.ä.), sind nicht zulässig.</p>
Mässig störendes Gewerbe	<p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und <u>Dienstleistungs</u>betriebe bleiben, auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind und nur vorübergehend auftreten. Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten __ als <u>stark</u> störend.</p>

§ 24

Mehrlängenzuschlag	<p>¹ Wird die in der Zoneneinteilung für den Mehrlängenzuschlag vorgeschriebene Fassadenlänge, ohne Anbauten und vorspringende Gebäudeteile, überschritten, so erhöhen sich die Grenzabstände gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 4.00 m (<u>Anhang 1.4</u>).</p>
Rückspringende Gebäudeteile	<p>² Bei rückspringenden Gebäudeteilen darf die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlages massgebliche Fassadenlänge um das Mass des Rücksprunges verringert werden (<u>Anhang 1.4</u>).</p>

§ 25

Verkaufsflächen ¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.

4.3 Abstände

§ 26

Dienstbarkeitsverträge ¹ Die in § 7 Abs. 1 BNO festgelegten kleinen Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert, ungleich verteilt oder aufgehoben werden, sofern dadurch eine städtebaulich und wohngygienisch gute Lösung entsteht.

Grosser Grenzabstand ² Ist die Hauptwohnseite zur Strasse ausgerichtet, muss der Strassenabstand sowie der grosse Grenzabstand eingehalten werden, wobei der grosse Grenzabstand den Strassenabstand überlagern darf. Ein Mehrlängenzuschlag kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung.

§ 27

Grenzabstand gegenüber bestehenden Bauten ¹ Stehen auf Nachbargrundstücken Gebäude mit zu geringem Grenzabstand, die in Anwendung früher geltenden Bestimmungen rechtmässig erstellt worden sind, ist lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand, nicht jedoch der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern keine wohngygienischen, feuerpolizeilichen und ortsbaulichen Gründe entgegenstehen.

§ 28

Strassenabstand ¹ Gegenüber Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch beträgt der Strassenabstand für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder 60 cm. Wo neben der Fahrbahn Geh- oder Radwege liegen, können diese bis an die Strassengrenze gesetzt werden.

² Stützmauern, die höher als 1.8 m sind, müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strassengrenze zurückversetzt werden.

§ 30

Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Werden die architektonischen, gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen erfüllt, so muss ein Neubau nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, jedoch nicht den Gebäudeabstand zu einem Nachbargebäude einhalten, das vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurde.

§ 31

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude der zonengemäße kleine Grenzabstand einzuhalten.

² Dieser Grenzabstand kann weder aufgehoben noch reduziert werden (§ 47 Abs. 2 BauG).

§ 32

Ungleichverteilung der Grenzabstände ¹ Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden.

² Die Vereinbarung ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 33

Abstand Erdregister Wärmepumpen Erdregister für Wärmepumpen müssen einen Abstand von 1.00 m zur Nachbargrenze aufweisen. Im gegenseitigen Einverständnis kann das Erdregister bis an die Grenze erstellt werden.

§ 29

Abstand gegenüber dem Kulturland ¹ Gegenüber dem Kulturland ist für Hochbauten ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten. Klein- und unbewohnte Anbauten haben einen Abstand von mindestens 2 m, Kleinstbauten einen Abstand von mindestens 0.60 m einzuhalten. Diese Abstände können weder aufgehoben noch reduziert werden.

bisherigen § 32 BNO streichen

bisherigen § 33 BNO streichen

4.4 Weitere Definitionen

§ 30

Abgrabungen ¹ Untergeschosse dürfen durch Abgrabungen nicht mehr als auf einem Drittel der Fassadenlänge freigelegt werden. In Abweichung davon darf die Abgrabung auf einer Fassade 6.0 m betragen, auch wenn der zulässige Drittel überschritten wird.

§ 34

Bauabstände gegenüber Gemein-
destrassen und
Privatstrassen

¹ Wenn nicht durch Baulinien oder Sichtzonen etwas anderes bestimmt ist, müssen nachstehende Mindestabstände gegenüber Gemein-
destrassen und dem Gemeindegebrauch zugängliche Privatstrassen eingehalten werden:

a) Bauten 4.00 m

b) Einfriedigungen, Lärmschutzeinrichtungen
und Mauern (inkl. Stützmauern) sowie Bäume
bis zu 1.80 m Höhe 0.60 m

Der Abstand gilt nur bei angrenzender
Fahrbahn

c) Stützmauern und Bäume über 1.80 m Höhe
- bei angrenzender Fahrbahn 2.00 m
- bei angrenzendem Trottoir 1.00 m

bisherigen § 34 BNO streichen

Höhe Einfriedigun-
gen

² Einfriedigungen gegenüber Gemein-
destrassen und dem Gemein-
gebrauch zugängliche Privatstrassen dürfen nicht höher als 1.80 m
sein. Sie dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl. aufwei-
sen.

§ 35

Einfriedigungen
zwischen privaten
Grundstücken

¹ Einfriedigungen dürfen keine scharfen Spitzen, Stacheldrähte u. dgl.
aufweisen.

bisherigen § 35 BNO streichen

Stützmauern

² Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.00
m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sowie
Stützmauern ausserhalb des Baugebietes und entlang der Bauge-
bietsgrenze sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch
60 cm, von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit
einem Schutzgeländer zu versehen.

³ Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern an oder auf
die Grenze gesetzt werden.

§ 36

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, W3, WG2 und WG3
zulässig. Arealüberbauungen sind nur dann möglich, wenn die zu-
sammenhängende, anrechenbare Landfläche mindestens 3'000 m²
beträgt. Bei der Gestaltung der Bauten (Gebäude- u. Dachform) ist
der Zonencharakter zu wahren. Am Bauzonenrand ist zudem eine
abklingende Bauweise zu gewährleisten.

bisherigen § 36 BNO streichen

Richtlinien Gemein-
schaftsanlagen,
Garagierung

² Der Gemeinderat kann Richtlinien über die Anlage und Gestaltung
der Spielflächen, der Gemeinschaftsräume und der Garagierung er-
lassen.

§ 37

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten sind Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere ähnliche im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 38

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

§ 39

Energiesparmassnahmen

¹ Auf die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen ist nach Möglichkeit zu verzichten, sofern ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. Es ist besonders auf eine energiesparende Bauweise und die rationelle Nutzung der verfügbaren Energie sowie nach Möglichkeit auf die Verwendung erneuerbarer Energiequellen zu achten. Für einen sparsamen Energiehaushalt sind geeignete Massnahmen zu treffen.

² Aussenwände dürfen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden.

5.1 Erschliessung

§ 31

Benützung von Privateigentum

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Strassennummerierung der Bauten ist Sache des Gemeinderates.

² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.

³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.

§ 32

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation gelten die anerkannten Regeln der Baukunst als Richtlinie.

² Der Gemeinderat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern.

5.2 Technische Bauvorschriften

§ 33

Allgemeine Anforderungen

¹ Hinsichtlich Sicherheit, Foundation, Konstruktion, Material, Schallschutz, Feuchtigkeitsisolation usw. kann der Gemeinderat zur Überprüfung der Einhaltung der technischen Bauvorschriften, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit es überwiegende öffentliche Interessen erfordern.

§ 34

Brandruinen

¹ Durch Brand oder andere Elementarereignisse beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen innert 2 Jahren ganz abgetragen oder im Rahmen dieser Bau- und Nutzungsordnung wieder aufgebaut werden.

5.3 Wohnhygiene

§ 35

Ausrichtung der Wohnungen

¹ Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind zu vermeiden.

² Die Wohnungen haben ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen oder Balkonflächen aufzuweisen. Ausgenommen sind Klein- und Dachwohnungen.

§ 36

Raummasse, Fenstergrösse

¹ Für Neubauten gelten folgende Masse:

a) Wohn- und Schlafräume	
Bodenflächen	mind. 10 m ² gemessen ab 1.5 m lichte Höhe (ausgenommen sind Küchen)
Lichte Höhen:	
- Vollgeschoss	mind. 2.30 m
- Dachgeschoss	mind. 2.30 m (auf mind. 5 m ² Fläche)
Fensterfläche (Rohlichtmasse)	mind. 1/10 der Bodenfläche (Fenster müssen direkt ins Freie führen)
<u>Dachflächenfenster</u>	<u>Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche (Lüftungsöffnung) bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche ab einer lichten Höhe von 1.5 m reduziert werden</u>
b) Abstellräume in Mehrfamilienhäuser	
- Keller oder Abstellraum für eine 1-Zimmer-Wohnung	mind. 4 m ²
- für jedes weitere Zimmer	1 m ² zusätzlich
c) Tiefgaragen	
Durchfahrtshöhe durchgehend mind. 2.10 m	

² Bei Altbauten kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen.

§ 40

Ausrichtung der Wohnungen

Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

§ 41

Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume

Für Neubauten gelten nachstehende Masse:

a) Wohn- und Schlafräume

- Raumgrösse: mind. 10 m²
- Raumhöhe:
 - Vollgeschoss mind. 2.30 m
 - Dachgeschoss mind. 2.30 m auf mind. 5 m² Fläche
- Fensterfläche: 1/10 der Bodenfläche (die Fenster müssen direkt ins Freie führen)

b) Nebenräume in Mehrfamilienhäusern, Abstellraum:

- Raumgrösse pro Wohnung: mind. 3 m² (im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung)

c) Kellerräume:

- Raumgrösse:
 - für eine 1-Zimmer-Wohnung mind. 4 m²
 - für jedes weitere Zimmer 1 m² zusätzlich
- Raumhöhe: mind. 2.20 m

d) Tiefgaragen

Durchfahrtshöhe durchgehend mind. 2.10 m

e) Balkone und ähnliche Aussenräume sind in Bezug auf Anordnung und Dimensionen so zu konzipieren, dass sie gut möblierbar und windgeschützt sind.

§ 42

Gänge, Treppen ¹ Die Mindestbreite für Vorplätze, Haupttreppen und -gänge beträgt 1.20 m. Bei Einfamilienhäusern und wohnungsinternen Verbindungen darf dieses Mass unterschritten werden.

² Sämtliche Schutzelemente (Geländer, Brüstungen) haben den Vorschriften der SIA-Norm 358 zu entsprechen.

§ 43

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

§ 44

Velos, Kinderwagen In jedem Mehrfamilienhaus sind genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen usw. vorzusehen.

§ 45

Garagenvorplätze, Zufahrten, Radien ¹ Bei Mehrfamilienhäusern sind Garagen und Abstellplätze so anzuordnen, dass bewohnte Räume nicht mit Immissionen beeinträchtigt werden und eine zweckmässige Anordnung der Spiel- und Freiflächen möglich ist. Fusswege und Zufahrten sind nach Möglichkeit zu trennen.

² Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone/Dorfkernzone kann dieses Mass reduziert werden.

³ Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkplätzen von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann. Wenn immer möglich, sind Abstellplätze so anzulegen, dass das Wasser versickern kann.

⁴ Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 15% Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

bisherigen § 42 BNO streichen

§ 37

Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen ¹ Der Gemeinderat kann den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind.

5.3 Ausstattung

§ 38

Anordnung Parkfelder ¹ Garagen und Parkieranlagen sind soweit möglich zusammenzufassen sowie überbauungs- und verkehrsgerecht anzuordnen.

² Die Parkfelder sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Oberirdische Parkfelder sind in der Regel mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen und mit Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

³ Bei Überbauungen mit mehr als 10 Parkfeldern kann aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung verlangt werden, dass die erforderlichen Parkfelder unterirdisch oder überdeckt anzuordnen sind.

§ 39

Zufahrten, Radien ¹ Der Garagenvorplatz muss von der Strassen- bzw. Gehweggrenze gemessen eine Tiefe von mindestens 5.50 m aufweisen. In der Dorfzone/Dorfkernzone kann dieses Mass reduziert werden.

² Zur Entwässerung von Garagen, Garagenvorplätzen, Einstellräumen für Motorfahrzeuge und Parkfeldern von Wohnbauten müssen Schlammsammler mit Tauchbogen eingebaut werden. Die Garagenvorplätze sind so zu erstellen, dass kein Abwasser auf die Strasse fließen kann.

³ Nicht überdachte Zufahrten dürfen höchstens 15 % Neigung aufweisen. Sie sind auf eine Tiefe von 5.00 m mit einer Neigung von höchstens 5% an die Strassen anzuschliessen. Sie haben Radien von mindestens 3.00 m aufzuweisen.

§ 40

Veloabstellplätze ¹ Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloabstellplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm.

² In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume für Velos an gut erreichbarer Lage vorzusehen. Mindestens 50% der erforderlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen. Die kantonalen Vorschriften in § 44 Abs. 2 BauV gehen vor.

Kinderwagen ³ In Mehrfamilienhäusern sind gut zugängliche und abschliessbare Räume als Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

§ 41

Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen ¹ Beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten sind im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersstufen anzulegen. Diese haben nach Möglichkeit auf privatem Grund, abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen sowie an gut besonnten Stellen zu liegen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grösse der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche hat gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren **Geschossfläche** zu betragen. Sie sind nach den neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen auszugestalten.

Ersatzlösungen ³ Die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche kann auf einem andern Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und ___ gefahrlos erreicht werden können. Die betreffenden Flächen sind im Grundbuch anzumerken.

§ 42

Abfall- und Kompostieranlagen ¹ Für die getrennte Abfallentsorgung sind die nötigen Bereitstellungs- und Entsorgungsplätze vorzusehen.

§ 46

Spielplätze ¹ Spielplätze sind auf privatem Grund nach Möglichkeit abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu erstellen. Sie müssen durch die Grundeigentümer unterhalten werden, zugänglich bleiben und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

² Die Grundfläche der Kinderspielplätze und Spielflächen hat gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

³ Bei den Spielplätzen ist auf Ruf- und Sichtkontakt und die Vermeidung von Lärmbelästigung zu achten.

Ersatzlösungen ⁴ Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen. Die Anlage muss aber in nützlicher Distanz (Sichtkontakt) zu den Wohnhäusern liegen und von den Kindern gefahrlos erreicht werden können.

§ 47

Container, Kompostplätze Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen sind ein möglicher Kompostierplatz und mindestens ein Abstellplatz für Abfallcontainer auszuweisen.

	§ 48
Ortsbildschutz	<p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Stellung (Firstrichtung),b) Grösse der Baukuben,c) Wirkung im Strassenraum,d) Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse,e) Dachform, Dachneigung,f) Fassadengliederung,g) Materialwahl, Farbe,h) Terrain- und Umgebungsgestaltung <p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none">i) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen,j) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten,k) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten ein Begutachtung verlangen,l) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist,m) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
	§ 49
Schrägdächer, Neigung	<p>¹ Als zulässige Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung bis 45° (Dorfzone/Dorfkernzone: 30° bis 45°).</p>
Schneefangvorrichtungen	<p>² Schrägdächer müssen gegenüber öffentlichen Wegen und Strassen mit Schneefangvorrichtungen versehen werden.</p>

	§ 43
Allgemeine Anforderungen	<p>¹ Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Stellung (Firstrichtung) <u>und Einfügung in die Topographie</u>b) Grösse der Baukubenc) Wirkung im Strassenraumd) Form, Staffelung, Gliederung der Baumassee) Dachform, Dachneigungf) Fassadengliederungg) Materialwahl, Farbeh) Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen <p>² Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes usw.) verlangen;b) Vorschläge zur besseren Einordnung <u>verlangen oder selbst</u> unterbreiten;c) für die Beurteilung der in der BNO formulierten qualitativen Anforderungen Fachleute beiziehen;d) die Verbesserung oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist;e) die Baubewilligung verweigern, soweit die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden kann.
	<p><i>bisherigen § 49 BNO streichen</i></p>

§ 50

Aussenraumgestaltung

¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Versiegelte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken.

² Wer an seinem Grundstück die Höhenlage verändert, hat das Erdreich mit Böschungen und nötigenfalls mit Stützmauern zu sichern. Stützmauern sind in genügender Stärke zu erstellen und in gutem Zustand zu erhalten.

³ Die Umgebungsarbeiten bilden einen Bestandteil des Bauprojektes. Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung.

§ 51

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung von Abbruch- und Aushubmaterial für eine Dauer von mehr als 2 Monaten kann nur in der Zone G bewilligt werden. Übrige Lagerplätze sind auch in den Zonen WG2 und WG3 zulässig.

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 44

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

¹ Das massgebende Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind. Bauten und Aussenanlagen sind gut in die landschaftliche Umgebung und die Topographie einzupassen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Das Oberflächenwasser ist so weit wie möglich versickern zu lassen.

² Aufschüttungen dürfen gegenüber dem massgebenden Terrain an keinem Punkt in der Ebene höher als 0.8 m und, wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist, höher als 1.8 m sein. Die Höhenlage der Geschosse ist so zu wählen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen nötig sind.

³ Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.00 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern bis zu maximal 1.80 m sind um das Mehrmass ihrer Höhen, mindestens jedoch 60 cm zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen. Bei terrassierten Stützmauern werden die Grenzabstände für jede Stufe einzeln bemessen. Terrassiert angelegte Stützmauern müssen mindestens um das Mass ihrer Höhen von der unteren Stufe zurückgesetzt werden. Im gegenseitigen Einverständnis dürfen Stützmauern bis zu maximal 1.80 m an oder auf die Grenze gesetzt werden.

⁴ Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bildet einen Bestandteil des Bauprojektes und ist im Baugesuch auszuweisen (Umgebungsplan).

⁵ Bei der Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

§ 45

Materialablagerungen

¹ Die Ablagerung ___ von Material für eine Dauer von mehr als zwei Monaten kann nur in der Zone G bewilligt werden. ____

² Der Gemeinderat kann Auflagen machen über die zugelassenen Materialien sowie über die Höhe, Abstände und Gestaltung der Ablagerung und des Lagerplatzes. Er kann nötigenfalls eine Umzäunung verlangen.

§ 52

Antennen, Parabolspiegel
1 Antennen und Parabolspiegel müssen sich einwandfrei in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

2 Im Rahmen des Bundesrechtes ist das Errichten neuer Aussenempfangsantennen und -parabolspiegel in der Dorfzone / Dorfkernzone untersagt.

Sonnenkollektoren
3 Das Ausmass von Sonnenkollektoren wird von Fall zu Fall durch den Gemeinderat festgelegt, wobei als Richtlinie die Dachfläche zu 1/3 belegt werden darf. Sie sind so in Dach, Fassade und Umgebung einzuordnen, dass eine befriedigende Gesamtwirkung entsteht. In der Dorfzone / Dorfkernzone ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild zu achten.

§ 53

Einwirkungen
1 Jedermann ist verpflichtet, sich bei Ausübung seines Eigentums, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn und die weitere Umgebung zu enthalten.

2 Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Lärm, Erschütterungen, Geruch, Abgase, Rauch, Russ, Dünste, Staub oder Strahlen.

3 Eigentümer und Besitzer von Grundstücken haben alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

§ 54

Lärmschutz
Die Baubewilligungsbehörde kann die Anforderungen an die Lärmarchitektur (Stellung und Gestaltung der Bauten, Anordnung lärmempfindlicher Räume, Schallschutzmassnahmen usw.), selbst wenn die Grenzwerte eingehalten sind, im Sinn der Vorsorge erhöhen, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, die die elementaren Regeln des Lärmschutzes missachten, sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 46

Lichtemissionen
1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

2 Skybeamer und exzessive Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

3 Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen. Firmen- und Schaufensterbeleuchtungen, die keinem objektiven Sicherheitszweck dienen, sind von 22.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten. Dauert die Betriebszeit bis nach 22.00 Uhr oder beginnt sie vor 6.00 Uhr, kann die Beleuchtung während der Betriebszeit eingeschalten sein.

§ 47

Dachgestaltung
1 Flachdächer von Haupt- und Nebenbauten sind soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet oder für Solaranlagen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

§ 48

Reklamen
1 Reklamen an öffentlichen Strassen bedürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Ortsbildschutzes der Bewilligung des Gemeinderates.

2 Es werden grundsätzlich keine neuen Plakatstellen auf öffentlichen und privaten Grundstücken mehr bewilligt. Der Ersatz bestehender Plakatwände ist gestattet. Der Gesuchsteller hat nachzuweisen, welche Plakatstellen wegfallen. Der Gemeinderat kann nur zusätzliche Plakatflächen sowie temporäre Plakatstellen bewilligen, wenn es die Situation erlaubt.

§ 49

Hochwassergefährdetes Gebiet

¹ Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse.

² In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte, sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

³ In der Hochwassergefahrenzone HWZ 2 sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

⁴ Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Im Falle einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.

⁵ In Gebieten mit Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte und ohne ausgewiesenes Schutzdefizit (Restgefährdung) kann die Baubewilligungsbehörde verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

⁶ Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

⁷ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 50

Freihaltegebiet
Hochwasser

¹ Das Freihaltegebiet Hochwasser (FGH) dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.

² Sieht der Zonenplan nichts anderes vor, umfasst das FGH innerhalb des Untersuchungsgebiets der Gefahrenkarte Hochwasser alle Gefahrenstufen der Gefahrenkarte, ausserhalb das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2002.

³ Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone. Von den in Absätzen 4, 5 und 6 genannten Ausnahmen abgesehen, sind Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen verboten.

⁴ Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

⁵ Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

⁶ Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von den Gemeinden oder den Landeigentümern finanziert werden können,
- keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

⁷ In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 5 und 6 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.

§ 51

Oberflächenwasser-
schutz (Hangwas-
ser)

¹ In Hang- und Muldenlagen ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss angemessen Rechnung zu tragen.

² Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.

7. TEIL Vollzug und Verfahren

	<p>§ 55</p>
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Baukommission delegieren. Im übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p>³ Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Delegation in einem Reglement fest.</p>
	<p>§ 56</p>
Gebührenreglement	<p>Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	<p>§ 57</p>
Vollzugsrichtlinien	<p>Der Gemeinderat kann Richtlinien zum Vollzug Naturschutz erlassen.</p>

7. TEIL VOLLZUG, VERFAHREN

	<p>§ 52</p>
Zuständigkeit	<p>¹ Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen.</p> <p>² Der Gemeinderat kann die Bewilligungen von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die <u>Abteilung Bau Planung Umwelt</u> / Baukommission delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig.</p> <p><i>bisherigen § 53 Abs. 3 BNO streichen</i></p>
	<p>§ 53</p>
Gebühren	<p>¹ Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde.</p>
	<p>§ 54</p>
Vollzugsrichtlinien Naturschutz	<p>¹ Der Gemeinderat <u>erlässt</u> Richtlinien zum <u>Schutz und Unterhalt der Naturschutzzonen und -objekte</u>.</p>

8. TEIL Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 58

Aufhebung bisherigen Rechts Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Oberehrendingen vom 21. November 1997,
- b) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterehrendingen vom 1. Dezember 1997.

§ 59

Änderungen Durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 22.11.2010 eingefügt in § 14:
Absätze 5 und 6

8. TEIL SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

§ 55

Übergangsbestimmung ¹ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Aufhebung bisherigen Rechts ² Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden - mit Ausnahme der nachstehenden Bestimmung in Abs. 3 - aufgehoben:

- Bauzonenplan Unterehrendingen vom 01.12.1997 (Beschluss)
- Kulturlandplan Unterehrendingen vom 26.11.1993 (Beschluss)
- Bauzonenplan Ehrendingen vom 21.11.1997 (Beschluss)
- Kulturlandplan Ehrendingen vom 18.03.1994 (Beschluss)
- Bau- und Nutzungsordnung vom 21.11.2005 (Beschluss)
- Teiländerung Böndlere vom 22.11.2010 (Beschluss)

Perimeter MME ³ Für alle Flächen innerhalb des Perimeters der modernen Melioration Ehrendingen gelten vorbehältlich anderslautender Regelungen des übergeordneten Rechtes weiterhin die Bestimmungen der in Abs. 2 genannten Kulturlandpläne von Unter- bzw. Oberehrendingen und die entsprechenden Bestimmungen der dort genannten Bau- und Nutzungsordnung.

Bauzonenplan

Bauzonenplan 1 : 2'500

Mitwirkung vom: 9. Januar 2018 bis 7. Februar 2018
Vorprüfungsbericht vom: 6. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom: 25. Mai 2020 bis 26. Juni 2020
Beschlissen von der Gemeindeversammlung am:
Der Gemeindevorstand: Der Gemeindevorstand

Genehmigung:

Stand: 11.02.2020
Projekt: 5408 Sionnach
Plangröße: 59.4 x 126.0
Datum: 22.09.2020

arcoplän kfg
Limmattalweg 9
5408 Sionnach
056 203 40 20
office@arcoplän.ch

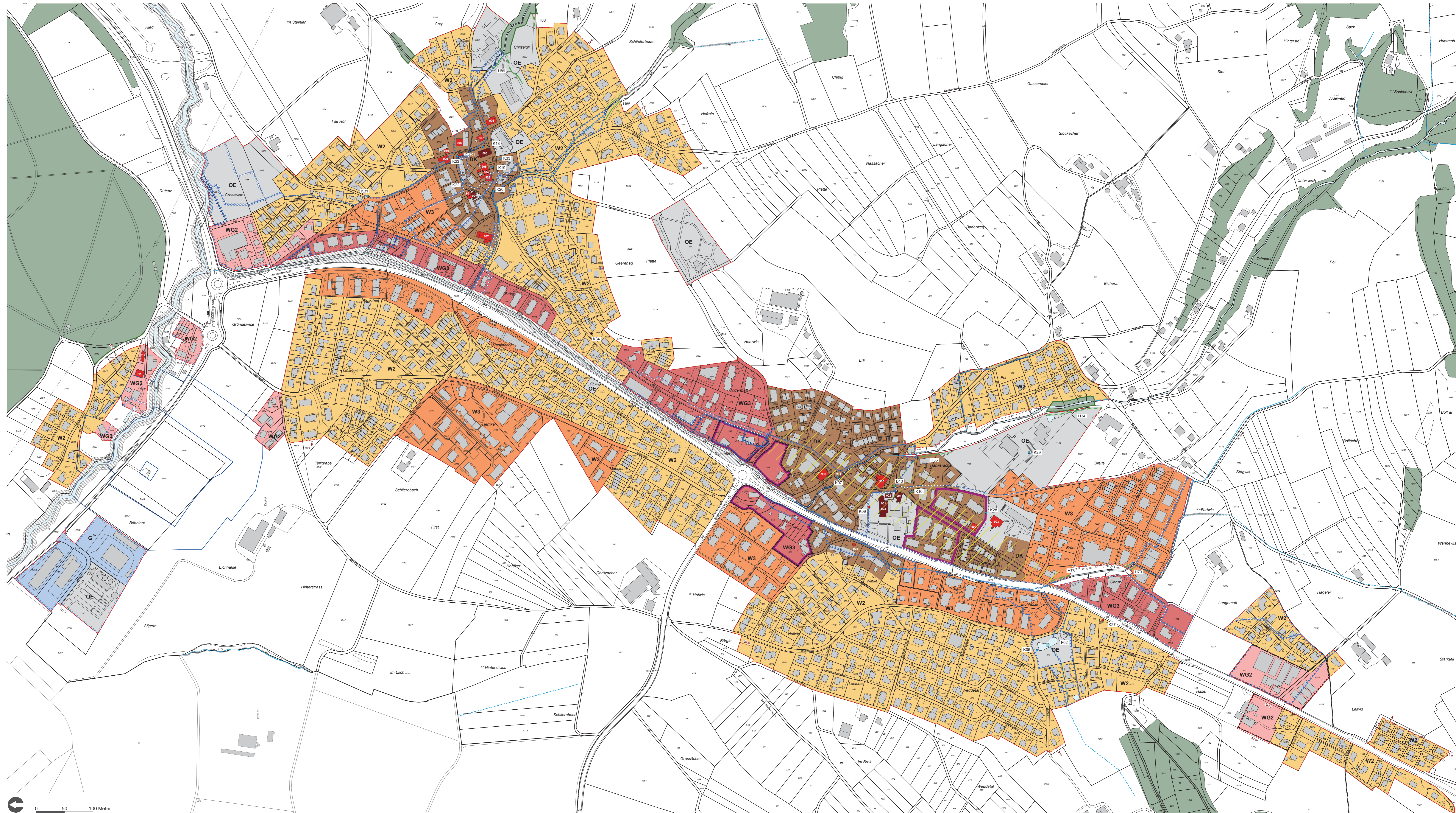
arcoplän

GENEHMIGUNGSINHALT

- DK Dorfkernzone
- W2 Wohnzone 2-geschossig
- W3 Wohnzone 3-geschossig
- WG2 Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig
- WG3 Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig
- G Gewerbezone
- OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Bauzongrenze
- Gestaltungsplanpflicht
- Strassenraumgestaltung Dorfstrasse / Kirchweg
- Lärmvorbelastung
- Mittelgrosse Verkaufsnutzung
- Hochwassergefahrenzone 1
- Hochwassergefahrenzone 2
- Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 3 BNO
- Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 4 BNO
- Gebäude mit Substanzschutz
- Geschütztes Kulturobjekt: Wegkreuz / Brunnen
- Geschützter Einzelbaum
- Geschützte Hecke
- Geschützter Feuchtstandort

ORIENTIERUNGSINHALT

- Wald
- Waldgrenze gemäss § 3 AWaV
- Gewässer
- Bach offen
- Bach eingedolt
- Grundwasserschutzzone
- Restgefährdung Hochwasser
- Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 3 BNO (im Kulturland)
- Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 5 BNO (im Kulturland)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte
- Kantonale Wanderwege
- Hochspannungsfreileitung
- Gemeindegrenze



Änderungsplan



Gemeinde Ehrendingen
Änderungsplan Bauzone 1:7'500

- Dorfkernezone DK
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohn- und Gewerbezone WG2
- Wohn- und Gewerbezone WG3
- Auszonung (W2 --> LWZ)
- Bauzonengrenze
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gestaltungsplanpflicht neu
- Strassenraumgestaltung
- Mittलगrosse Verkaufsnutzung
- Gewässerraumzone

0 100 200 Meter

arcoplan
 Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden
 056 203 40 20 office@arcoplan.ch

22.09.2020
 Beschluss

Kulturlandplan

Kulturlandplan 1 : 5'000

Mitwirkung vom: 9. Januar 2018 bis 7. Februar 2018
Vorprüfungsbericht vom: 6. Februar 2020
Öffentliche Auflage vom: 25. Mai 2020 bis 26. Juni 2020
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am:
Der Gemeindeammann: Der Gemeindevorstand:
Genehmigung:

Stand: Beschluss 11.128-1 / 520
Projekt: 5408 Ennetbaden
Plangröße: 59.4 x 126.0
Datum: 22.09.2020

arcoplan Klg
Linnendammweg 9
5408 Ennetbaden
056 203 40 20
office@arcoplan.ch

arcoplan

GENEHMIGUNGSINHALT

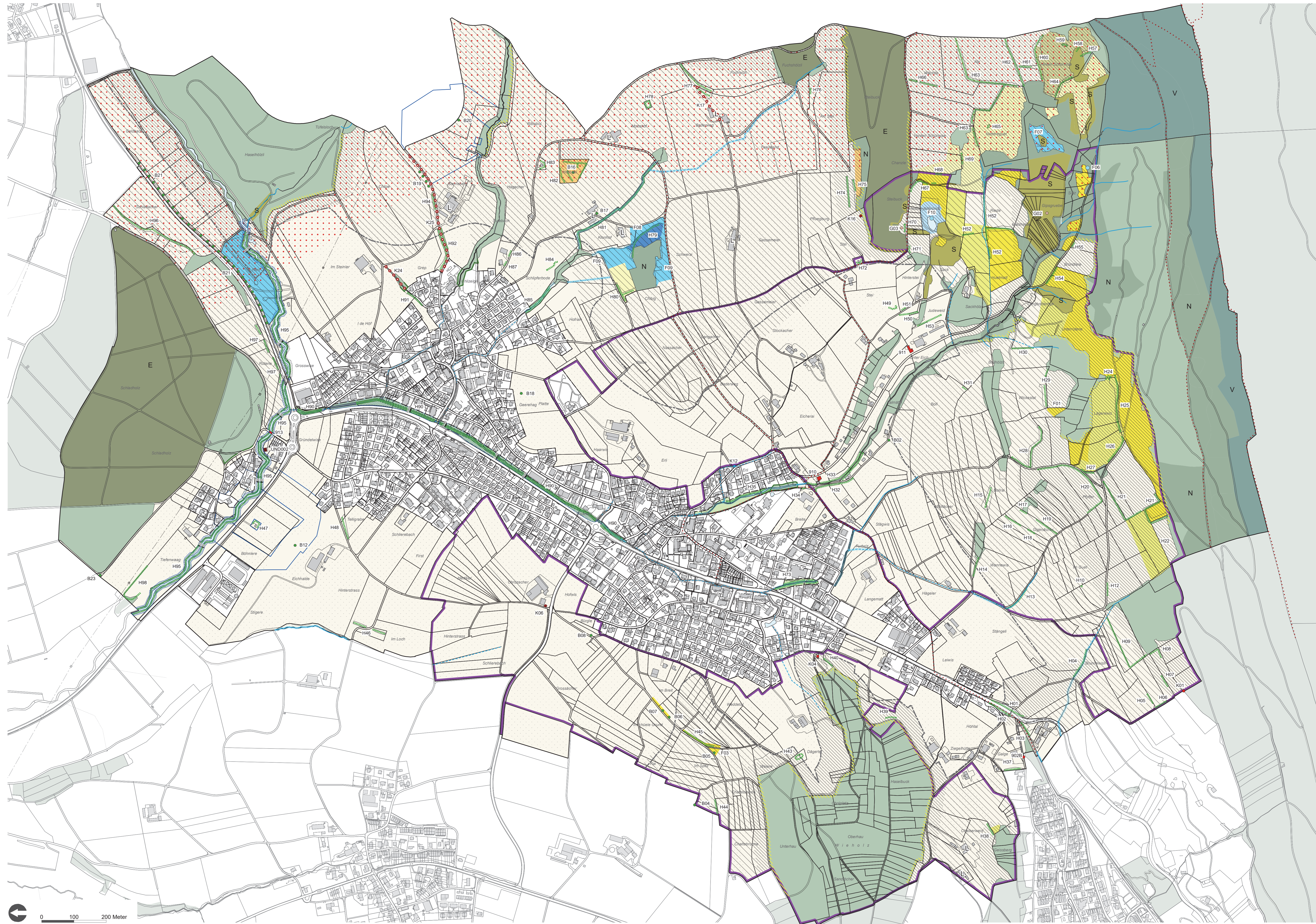
- | | |
|--|--|
| Nutzungs- und Schutzzonen | Nutzungs- und Schutzzonen innerhalb Melioration |
| Landwirtschaftszone | Landwirtschaftszone |
| Standort für neue landwirtschaftliche Bauten & Anlagen | Artenreiche Heuwiese |
| Magerwiese, trockene Ausbildung | Trockenstandort |
| Magerwiese, feuchte Ausbildung | Feuchtgebiet |
| Magerwiese mit Herbstweide | |
| Extensive Weide | |
| Feuchtstandort, Riedwiese | |
| Uferschutzzone | |
| Naturschutzzone Wald, Nutzungsverzicht | |
| Naturschutzzone Wald, Eichenwald | |
| Naturschutzzone Wald, Spezialreservat | |
| Naturschutzzone Wald, Naturschutzzone | |

- Überlagerte Schutzzonen**
- Landschaftsschutzzone
 - Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 3 BNO
 - Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 5 BNO
 - Bereich Wildtierkorridor
 - Geschützter Waldrand

- Schutzobjekte**
- Hecken und Feldgehölze
 - Einzelbaum / Baumreihen
 - Geologisches Objekt
 - Grenzstein
 - Wegkreuz
 - Denkmal
 - Brunnen
 - Hohlweg
 - Gebäude mit Substanzschutz

ORIENTIERUNGSINHALT

- Perimeter moderne Melioration Ehrendingen
- Gebiet ist Gegenstand eines nachgeschalteten Planungsverfahrens
- Gewässer
- Bach eingedolt, Lage bestimmt
- Bach eingedolt, Lage unbestimmt
- Grundwasserschutzzone
- Wald
- Waldgrenze gemäss § 3 AWaV
- Fruchtfolgeflächen
- Sperrzone Lagerschutzdekret
- Aussengrenze Lagerschutzdekret
- Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 3 BNO (in der Bauzone)
- Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 4 BNO (in der Bauzone)
- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- Bauzonengrenze
- Wanderweg
- Gemeindegrenze



Planungsbericht

Gemeinde Ehrendingen
Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



BVURO.11.128-1

Auftraggeber

Gemeinde Ehrendingen
Brunnenhof 6
5420 Ehrendingen

Auftragnehmer

Projektleitung, raumplanerische Bearbeitung

arcoplan klg

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Renato Costamagna, Siedlungsplaner HTL, Raumplaner FSU
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA
Valentin Müller, Bachelor of Science FHO in Raumplanung

Projektstand:

Beschluss, 22. September 2020

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELE

1.1	Planungsgegenstand und Revisionsbestandteile	1
1.2	Übergeordnete planungs- und baurechtliche Vorgaben	2

2. AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1	Kantonale und regionale Grundlagen	4
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	9
2.3	Anlass der Revision	14
2.4	Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte	15

3. ZENTRALE SACHTHEMEN

3.1	Gemeindeentwicklung / Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	16
3.2	Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung	18
3.3	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	22
3.4	Kommunaler Ortsbildschutz	23
3.5	Hochwasserschutz / Gewässerraum	23
3.6	Waldfeststellung	26
3.7	Abstimmung Siedlung-Verkehr	26
3.8	Moderne Melioration Ehrendingen (MME)	28
3.9	Historische Verkehrswege	29
3.10	Böden	30

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSINHALTEN

4.1	Erläuterungen zum Bauzonenplan	31
4.2	Erläuterungen zum Kulturlandplan	46
4.3	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	48
4.4	Erläuterungen zur Mehrwertabgabe	53

5. INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT

5.1	Interessenabwägung	54
5.2	Planbeständigkeit	54

6. ORGANISATION UND BETEILIGTE

6.1	Planungskommission	55
-----	--------------------	----

7. PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG

7.1	Bisheriger Planungsablauf	56
7.2	Einwendungsverfahren	57
7.3	Gemeindeversammlungsbeschluss	58
7.4	Genehmigungsverfahren	58

ANHANG

Mitwirkungen; Auswertungstabellen zu verschiedenen Sachthemen mit Erwägungen/Fazit

BEILAGEN (Nicht Bestandteil der Beschluss- und Genehmigungsakten)

- Planungsleitbild „Sechs Hauptziele für die Ortsplanungsrevision“
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), A3
- Bericht Inventar Natur, Landschaft und Kultur
- Grundlagenplan Natur und Kultur, 1:5000
- Freiraumkonzept (Bericht und Plan A3)
- Bericht zum Innentwicklungspfad
- Synopse zur Bau- und Nutzungsordnung
- Themenpläne:
 - Änderungsplan (Änderungen am Bauzonenplan), A3
 - Stand der Erschliessung, A3
 - Inventar der historischen Verkehrswege, A3
 - Hochwasserschutz, A3
 - Mehrwertabgabepflicht, A3

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und Revisionsbestandteile

Die rechtskräftigen Zonenpläne der beiden Ortsteile Unter- und Oberehrendingen wurden zwischen den Jahren 1993 und 1997 von den jeweiligen Gemeindeversammlungen beschlossen. Damit wurde der im Raumplanungsgesetz vorgeschriebene Planungshorizont von 15 Jahren bereits deutlich überschritten. Seit der Fusion von Unter- und Oberehrendingen zu Ehrendingen im Jahre 2006 wurden lediglich die beiden Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) aufeinander abgestimmt und zu einer BNO zusammengeführt.

Seit der letzten Ortsplanungsrevision haben sich sowohl die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen als auch die gesellschaftlichen Werte und Vorstellungen zur Nutzung von Raum und Umwelt merklich verändert. Gerade in den letzten Jahren hat die stetig steigende Bevölkerungszahl und der damit im Zusammenhang stehende, entsprechend wachsende Raumbedarf für das Wohnen, das Arbeiten und die Mobilität zu entsprechenden Fragestellungen geführt, auf die unter anderem im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung adäquate Lösungen gefunden werden müssen. Diese sind auf die örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse abzustimmen und in einen regionalen Kontext zu stellen.



Abbildung: Pressemitteilung zur Zukunftswerkstatt / Quelle: Nordwestschweiz, 26.11.2012

Der Gemeinderat hat eine Planungskommission bestellt und damit beauftragt, die kommunalen Nutzungsplanungsinstrumente umfassend zu prüfen und zu aktualisieren. Dabei sollen die Bedürfnisse und Ziele der Bevölkerung, wie sie unter anderem im Zuge der *Zukunftswerkstatt* diskutiert und definiert wurden, entsprechend berücksichtigt werden. Die Instrumente der Ortsplanung sind darauf auszurichten.

Die Planungsvorlage dient der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Ehrendingen. Die kommunalen Planungsinstrumente, bestehend aus Bauzonen- und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung werden inhaltlich und formal überprüft, dem übergeordneten Bau- und Planungsrecht angepasst und mit den kommunalen Entwicklungszielen in Übereinstimmung gebracht.

Der Gemeinderat erachtet es als richtig, die Nutzungsplanung für die gesamte Gemeinde Ehrendingen zu überprüfen und an die aktuellen Verhältnisse und Bedürfnisse anzupassen.

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) mit entsprechenden Beilagen. Diese Unterlagen dienen lediglich der Erläuterung und Illustration der mit der Revision angestrebten Planungsziele.

1.2 Übergeordnete planungs- und baurechtliche Vorgaben

Seit Inkraftsetzung der letzten revidierten Nutzungsplanungen haben sich diverse übergeordnete Vorgaben des Planungs- und Baurechtes verändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Mai 2014).
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. August 2013).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015).

Folgende grundsätzliche Bestimmungen aus dem übergeordneten Recht sind für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung Ehrendingen von Bedeutung und müssen stufengerecht beachtet respektive umgesetzt werden.

Art. 1 RPG:

¹ *Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt ... wird.*

Art. 3 RPG:

²*Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen*

- a) der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;*
- b) Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;*
- d) naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;*
- e) die Wälder ihre Funktion erfüllen können.*

³*Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen*

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;*
- a^{bis}) Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*
- e) Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

Art. 15 RPG:

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgefleichen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

Am 03. März 2013 hat das Schweizer Volk über eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) abgestimmt und diese angenommen.

Mit den Regelungen im revidierten Raumplanungsgesetz soll der Zersiedelung Einhalt geboten werden. Die Revision stoppt den Landverschleiss und gewährleistet eine kompaktere Siedlungsentwicklung. Baulandreserven sollen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet und über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmt werden. Das Gesetz und die zugehörige Verordnung wurden am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt.

Neue Vorgaben aus der RPG-Revision

- > **haushälterischerer Umgang mit dem Boden**
- > **geordnetere Besiedlung**
- > **stärkere Eindämmung der Zersiedlung**
- > **bessere Trennung von Baugebieten und Nichtbaugebieten**
- > **kompaktere Siedlungsentwicklung**
- > **bessere Nutzung brachliegender Bauzonen**
- > **zwingendere Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen**
- > **konkreter Ausgleich von Planungsvorteilen**



Abbildung: Wichtige Ziele der RPG-Revision / Quelle: BVU ARE

Diese Vorgaben haben auch im kantonalen Baurecht ihren Niederschlag gefunden: Neu ist bei Ortsplanungsrevisionen insbesondere folgende Bestimmung zu beachten:

§ 46 BauG:

Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale und regionale Grundlagen

2.1.1 Raumkonzept Aargau

Im Raumkonzept (Kapitel R1 des Richtplanes) werden funktionale Räume mit unterschiedlichen, ihren Potenzialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten benannt. Diese funktionalen Räume orientieren sich einerseits an der bisherigen Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung und bilden andererseits die gemeinsame Basis der anzustrebenden gesamtäumlichen Entwicklung. Der Grosse Rat hat am 5. September 2006 mit dem Planungsbericht raumentwicklung-AARGAU den Auftrag erteilt, die Raumentwicklung an zukunftsorientierten Raumstrukturen auszurichten. Ehrendingen liegt gemäss Raumkonzept Aargau in einer "ländlichen Entwicklungsachse" (rot schraffiert).

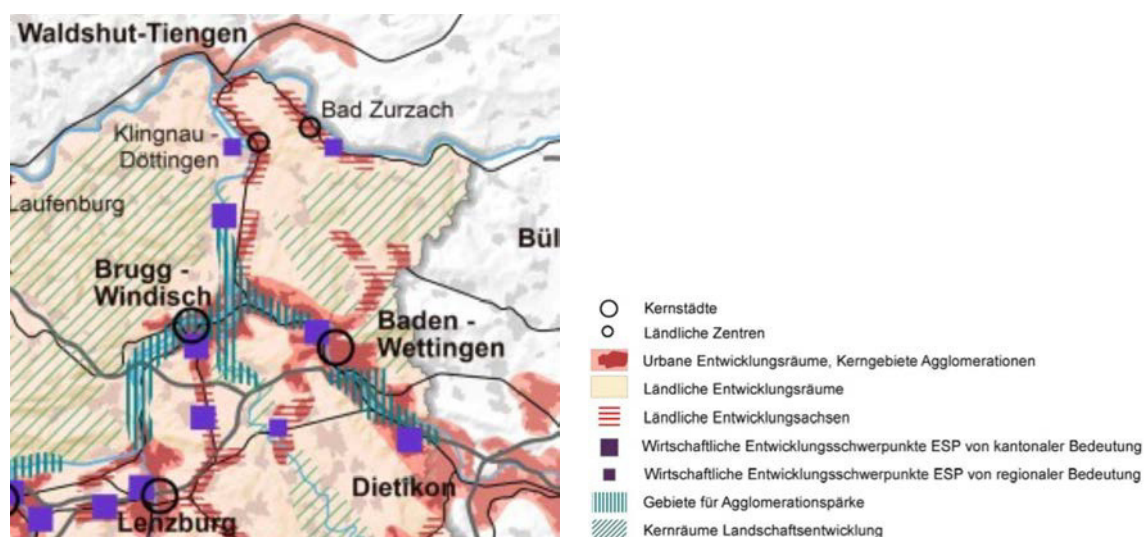


Abbildung: Richtplan, Kap. R 1, Ausschnitt aus dem Raumkonzept Aargau

Der Richtplantext umschreibt den funktionalen Raum der ländlichen Entwicklungsachsen wie folgt:

LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSACHSEN verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

2.1.2 Richtplan Aargau

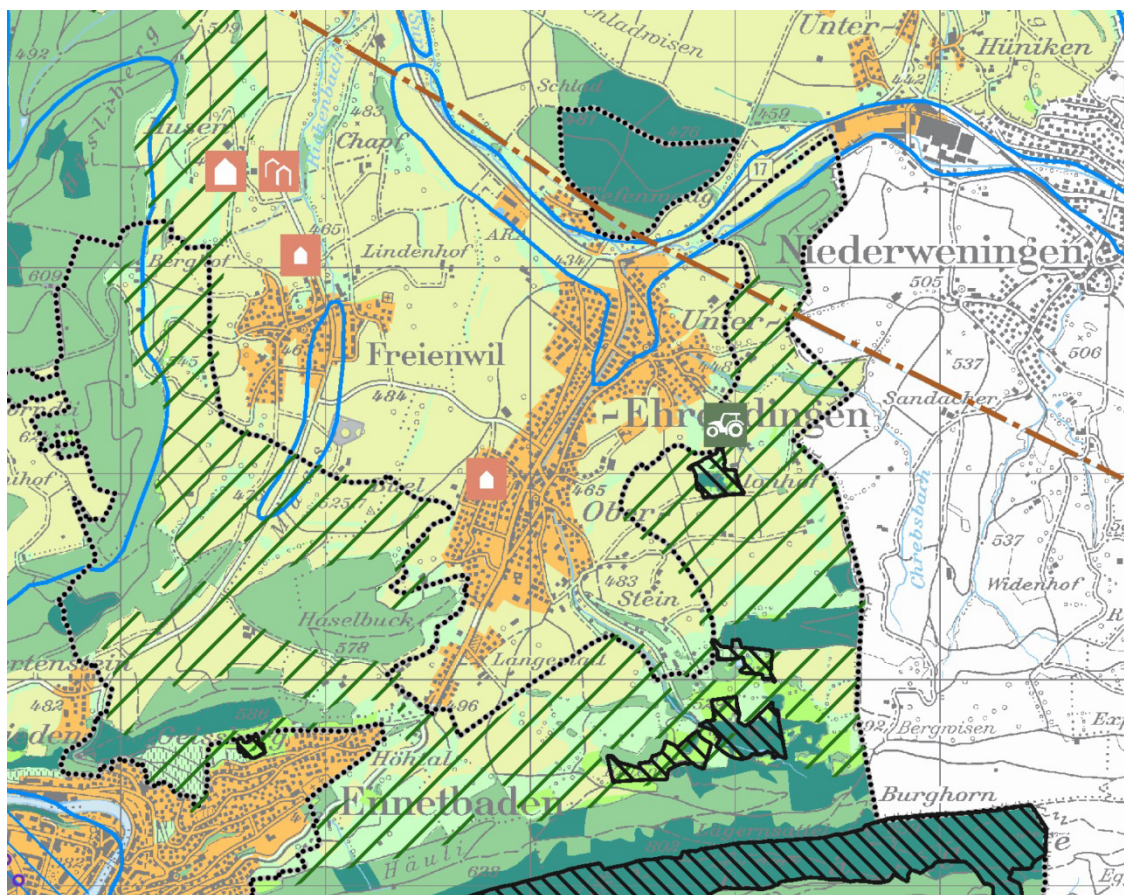


Abbildung: Ausschnitt Richtplankarte Kanton Aargau

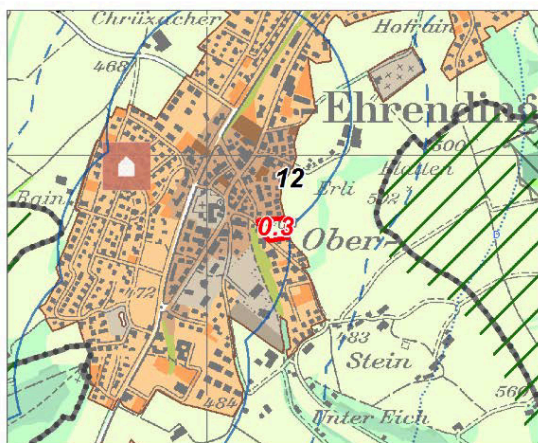
Die wesentlichen, Ehrendingen betreffende Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Gemäss Richtplan sind in Ehrendingen keine Nutzungsstandorte mit hohem Verkehrsaufkommen vorgesehen. Wenn bei Verkaufsnutzungen die Nettoladenfläche ein bestimmtes Mass überschreitet, ist in der Nutzungsplanung eine besondere Grundlage zu schaffen (Richtplan S 3.1).
- Die Hauptachse Landstrasse K282 ist mit einer Verkehrsbelastung von „grösser als 8'000 Mfz/Tag innerorts 2025“ bezeichnet (vgl. Teilplan Übersicht belastete Strassenabschnitte, Richtplan S 1.1). *Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen / Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionsfähigkeit der Strasse muss gewährleistet bleiben.*

- Ehrendingen verfügt gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (Richtplan S 1.5)
- Beim Naturschutz resp. dem Kulturland sind folgende richtplanrelevante Themen von Bedeutung:
 - Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung (Richtplan L 4.1)
 - Verankerung des Vernetzungskorridors (Richtplan L 3.3)
 - Umsetzung der nutzungsplanrelevanten ökologischen Ausgleichsmassnahmen
 - Harmonisierung der Landschaftsschutzzonen
 - Umsetzung der Naturschutzflächen im Wald (Richtplan L 2.1)
- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit ist die Gemeinde verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zum Hochwasserschutz (Richtplan L 5.1) umzusetzen.
- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. In Ehrendingen ist, im Gebiet Erli, ein zusätzliches Siedlungsgebiet enthalten, welches im Zuge einer Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplanes bei Bedarf und unter bestimmten Bedingungen eingezont werden kann. Das neue Richtplankapitel S 1.2 legt weiter die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächen- und wertgleicher Kompensation möglich.

Ehrendingen

Karte mit Orientierungsinhalt (unverbindlich)



Erweiterung Siedlungsgebiet:	0,3 ha
Umzonungen	0,0 ha

Änderung in der Richtplangesamtkarte (vergrößerter Ausschnitt)



Abbildung: Ausschnitt Richtplankarte mit Siedlungsgebietserweiterung im Gebiet „Erli“

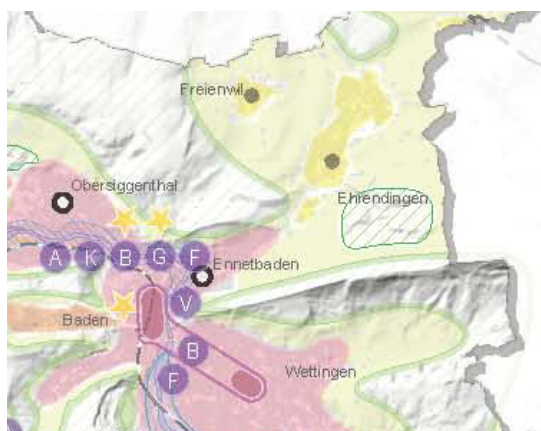
2.1.3 Regionale Entwicklungsstrategie (RES) Baden Regio

Die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) bezweckt gemäss Schlussbericht vom 7. März 2013 einerseits die Positionierung der Region im kantonalen und gesamtschweizerischen Kontext, andererseits zielen die Strategien auf eine Erhöhung der Standortattraktivität zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes ab. Darin sind 5 Leitsätze formuliert:

- Leitsatz 1: Baden Regio ist der dynamische Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsstandort und in dieser Rolle Wirtschaftsmotor des Kantons Aargau mit starker Vernetzung in den Metropolitanraum Zürich.
- Leitsatz 2: Baden Regio ist der attraktive Wohnstandort mit ausgezeichneter Lebensqualität, nicht zuletzt dank einem hervorragenden Angebot in den Bereichen Arbeit, Bildung und Konsum sowie der guten Verkehrsanbindung sowohl mit dem ÖV als auch mit dem MIV.
- Leitsatz 3: Baden Regio ist abwechslungsreiche Natur, Freizeit und Naherholung in unmittelbarer Nähe zu Wohnen und Arbeiten.
- Leitsatz 4: Baden Regio ist Kultur, Freizeit und Gesundheit in hoher Qualität mit umfassendem Angebot.
- Leitsatz 5: Baden Regio ist Zusammenarbeit und Vernetzung mit ganzheitlicher Betrachtung in wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Belangen.

2.1.4 Regionales Entwicklungskonzept (REK) Baden Regio

Mit dem Regionalen Entwicklungskonzept werden gemäss Schlussbericht vom 15. Oktober 2013 die Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Baden Regio festgelegt. Es dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die künftigen Raum- und Verkehrsplanungen. Es stellt eine Absichtserklärung zur Sicherstellung einer hochwertigen und wettbewerbsfähigen räumlichen Entwicklung dar. Darüber hinaus stellt das regionale Entwicklungskonzept eine zentrale Grundlage für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne gemäss § 11 BauG dar. Dem Entwicklungskonzept Baden Regio ist eine Perspektive mit einem Zeithorizont von 2030 zugrunde gelegt.

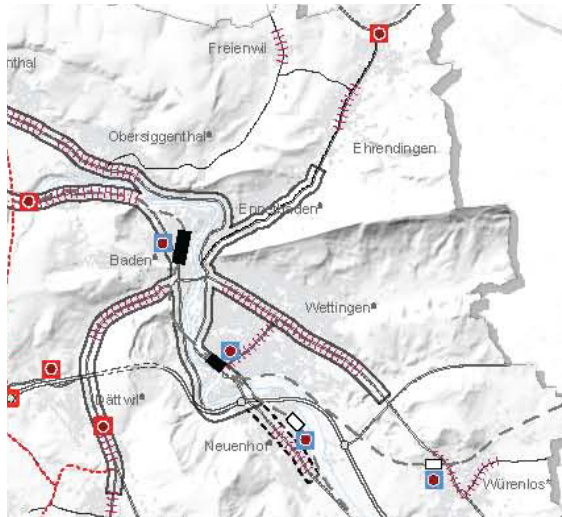


Vision 2030, Siedlung

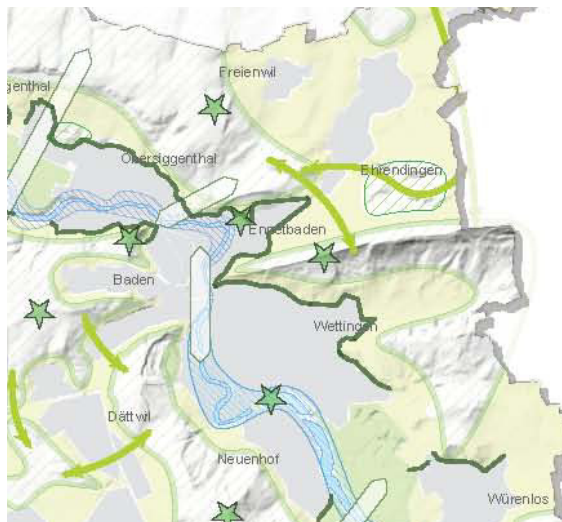
- Ländlich geprägte Entwicklungsachsen (+ 2'000 EW): in ihrer Struktur erhaltene, moderat erneuerte Gebiet; mindestens ÖV - Güteklasse D auf Hapterschliessungsachsen
- Kulturland als „Grüne Landschaft“ - Hügelzüge, Wald, siedlungs- und landschaftsorientierte Freiräume

Vision 2030, Siedlung (Veränderung)

- Moderate Innenentwicklung entlang der Hauptverkehrsachse



- Vision 2030, motorisierter Individualverkehr
- Strassenraumgestaltung entlang Kantonsstrasse
 - Park+Ride Tiefenwaag



- Vision 2030, Landschaft
- Siedlungsbegrenzung
 - Ökologische Vernetzung
 - Landschaftsorientierte Freiräume

Abbildung: Planausschnitte und Zielsetzungen aus dem regionalen Entwicklungskonzept

2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.2.1 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde Ehrendingen wurde vorgängig zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erstellt und am 20. Mai 2015 vom Gemeinderat verabschiedet. Das Leitbild zeigt im Sinne eines Zielbildes die Organisation der räumlichen Nutzungen sowie die Merkmale der Siedlungs- und Freiräume von Ehrendingen. Es besteht aus einem Plan sowie dem dazugehörigen Bericht mit den Hauptzielen und Massnahmen. Die beiden Dokumente sind dem Planungsbericht beigelegt.

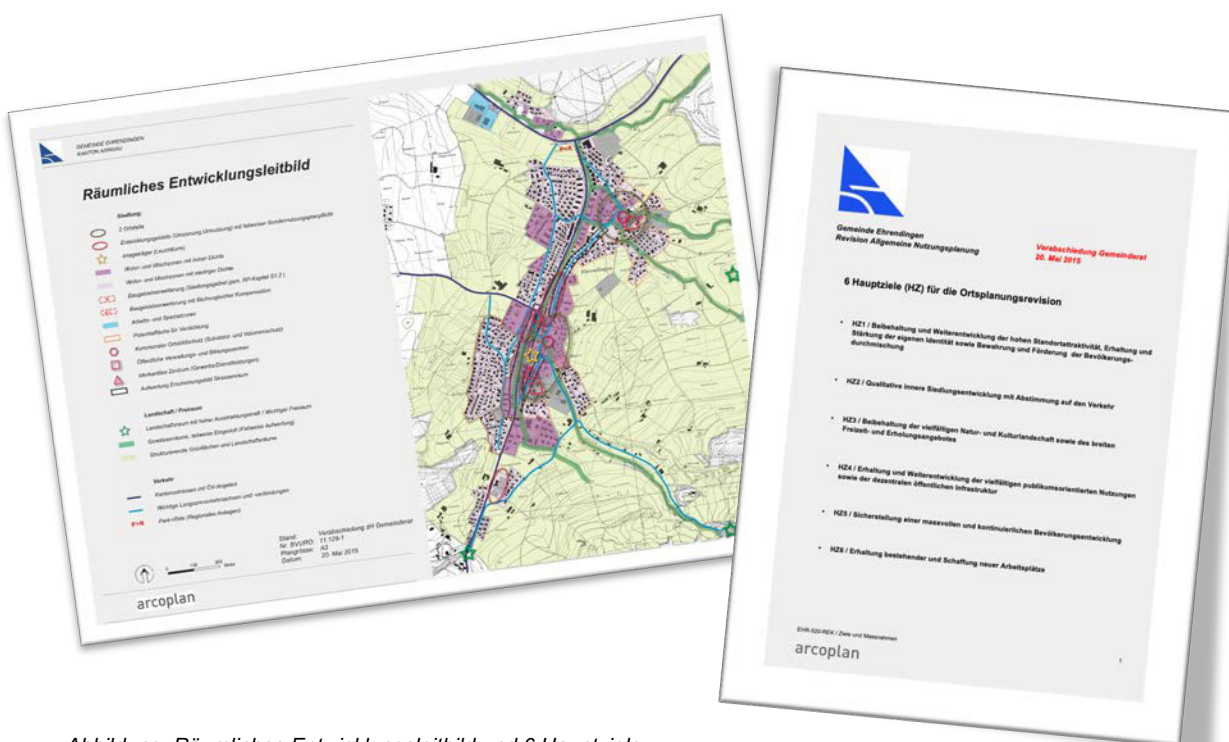


Abbildung: Räumliches Entwicklungsleitbild und 6 Hauptziele

Die 6 Hauptziele für die Revision der Nutzungsplanung sind:

- Beibehaltung und Weiterentwicklung der hohen Standortattraktivität, Erhaltung und Stärkung der eigenen Identität sowie Bewahrung und Förderung der Bevölkerungsdurchmischung
- Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
- Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes
- Erhaltung und Weiterentwicklung der vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen sowie der dezentralen öffentlichen Infrastruktur
- Sicherstellung einer massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung
- Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

Das Entwicklungsleitbild zeigt auch auf, wie das Siedlungsgebiet qualitativ mittels entsprechender Vorranggebiete entwickelt werden soll. Ein wichtiges Thema dabei sind die Potenzialgebiete für die Innere Verdichtung. Insgesamt wird eine qualitätsvolle und massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume angestrebt. Entlang der Hauptverkehrsachse und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs soll Wohnen mit einer hohen Dichte gefördert werden, am Siedlungsrand liegen die Wohngebiete mit niedrigeren Dichten.

Die beiden traditionellen Dorfteile Unter- und Oberehrendingen sollen erhalten bleiben, aber trotzdem zeitgemäss entwickelt werden können. Der kommunale Ortsbildschutz spielt in diesen Bereich eine zentrale Rolle.

Das räumliche Entwicklungsleitbild bildete die Basis für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten und dient dazu, die verschiedenen Interessen darzulegen und die nötigen Entscheidungen auf dem Hintergrund einer umfassenden Interessenabwägung abzustützen.

2.2.2 Freiraumkonzept Ehrendingen

Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde auch ein Freiraumkonzept entwickelt. Dieses soll mit den übrigen raumrelevanten Planungen koordiniert sein. Nebenstehende Skizze zeigt stark vereinfacht und idealisiert die Kernidee der Freiräume: Miteinander vernetzte und ansprechend gestaltete Verkehrsräume für Fussgänger und Zweiräder (blau) verbinden abseits des Kantonsstrassennetzes (rot) die beiden Dorfszentren (braun schraffiert) und die anliegenden Wohnquartiere. Diese Räume (gelbgrün) sind ansprechend zu gestalten und zu möblieren.

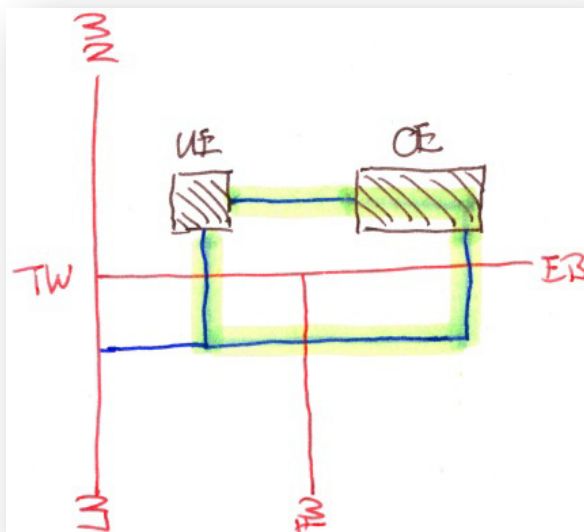


Abbildung: Grundidee zum Freiraumkonzept; Abkürzungen: EB Ennetbaden, TW Tiefenwaag, FW Freienwil, LN Lengnau, NW Niederwenigen, UE Ortsteil Unterehrendingen, OE Ortsteil Oberehrendingen / rote Linien = Kantonsstrassen

Die Grundsätze und Ziele des Freiraumkonzeptes lauten:

- Prägendes Freiraumgerüst
Bäche, Geländeformen und Gehölz, öffentliche Grünflächen, wichtige Strassenräume und prägnante Siedlungsstrukturen sind die tragenden Freiraumelemente des Ortsbildes.
Sie sollen erhalten, lokal aufgewertet und besser erlebbar werden.

- Wirkungsvolles Netz
Freiräume können ihre Funktionen erst vernetzt vollumfänglich erfüllen. Ausgehend vom übergeordneten Freiraumgerüst sind grosse und kleine Freiräume im gesamten Siedlungsgebiet engmaschig miteinander zu verknüpfen (Fussgänger- und Zweiradverkehrsnetz). Die Naherholungsräume ausserhalb der Siedlung sind gut an dieses siedlungsinterne Netz anzubinden.
- Öffentliche Räume im ganzen Siedlungsgebiet
In allen Dorfteilen soll ein bedarfsgerechtes Angebot an öffentlichen, vielfältig nutzbaren Freiräumen vorhanden sein.
- Freiräume vor der Haustüre
Durchgrünte Wohn- und Arbeitsgebiete sind zu erhalten und zu fördern, und sie sollen einer vielfältigen Nutzung zugänglich gemacht werden.
- Lebensräume für die Natur
Eine charakteristische und artenreiche Tier- und Pflanzenwelt hat sich auf Lebensräume innerhalb der Siedlung spezialisiert.
Sie ist sowohl auf genügend grosse, dauerhafte als auch vorübergehende Lebensräume angewiesen, die ihren Fortbestand ermöglichen.

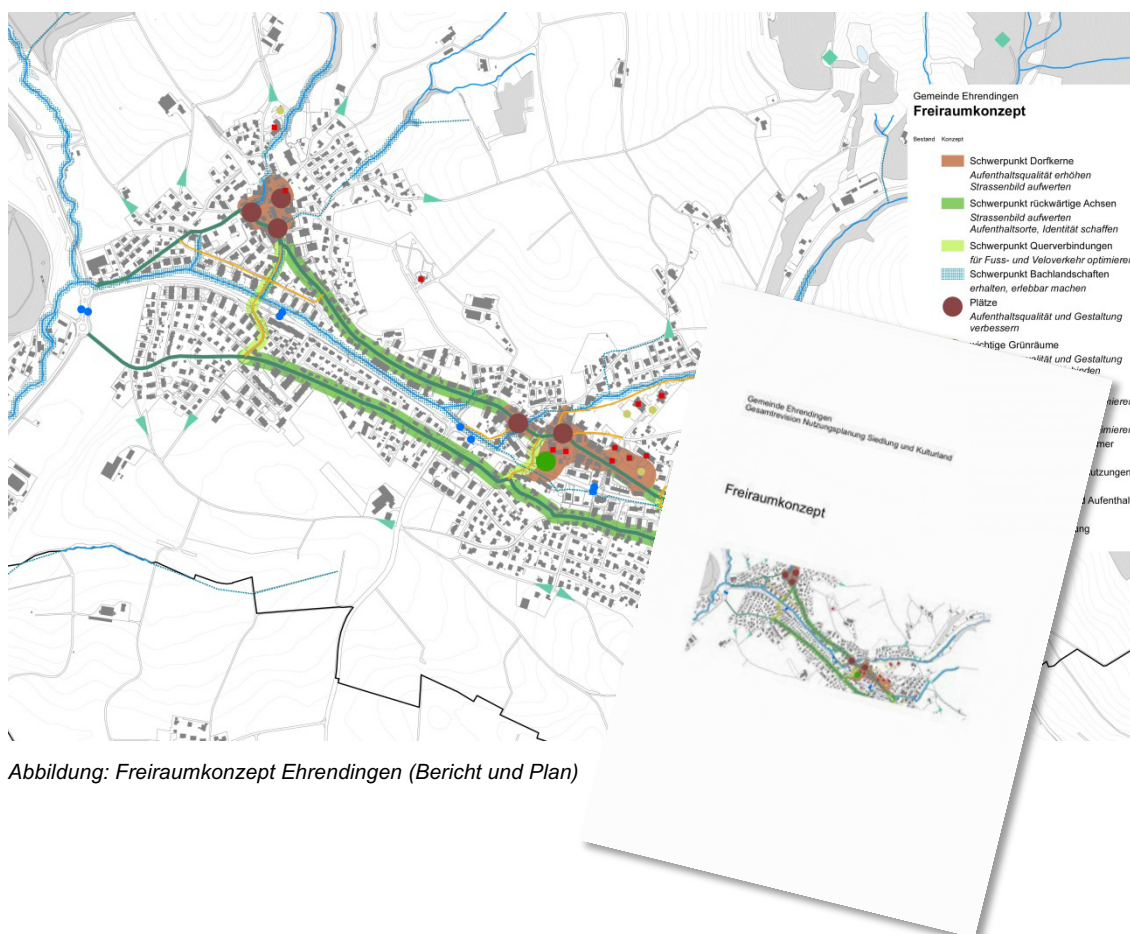


Abbildung: Freiraumkonzept Ehrendingen (Bericht und Plan)

2.2.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der kommunale Gesamtverkehrsplan KGV ist ein Instrument aus dem Baugesetz. Die Gemeinden sind angehalten, für die Organisation des Verkehrs auf ihrem Gemeindegebiet nicht nur einen Richtplan im bisherigen Sinne zu entwickeln, sondern sich vermehrt Rechenschaft über die gesamte Mobilität in der Gemeinde zu geben.

Eine Verpflichtung zur Erstellung eines KGV ergibt sich aber nur in speziellen Fällen. Massgebend ist §54a des neuen Baugesetzes. Gemäss diesem gelten die folgenden Grundsätze:

Die Gemeinde kann

- das Verkehrsaufkommen in einem KGV mit den Verkehrskapazitäten und der Siedlungsentwicklung abstimmen.

Die Gemeinde muss einen KGV erstellen

- wenn sie ein Parkleitsystem einführen will
- wenn sie die Zahl der Parkfelder über §56 hinaus begrenzen will
- wenn sie eine PP-Bewirtschaftung auf privatem Grund anstrebt.

Die Gemeinde kann vom Regierungsrat verpflichtet werden.

- wenn es im Interesse überkommunaler Abstimmung liegt
- wenn es für die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des kantonalen Strassennetzes notwendig ist.

Das Genehmigungsblatt gemäss Kapitel 8.5 des KGV wird vom Regierungsrat genehmigt; die Inhalte des KGV sind kommunal behördenverbindlich und vom Gemeinderat bei relevanten Projekten entsprechend zu berücksichtigen.



In Abstimmung mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Als zentrales Verkehrsplanungsinstrument der Gemeinde soll dieser Aussagen machen zu einem funktionsfähigen und weisungsgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Fuss- und Veloverkehrswegen und zu verkehrsberuhigenden Massnahmen in den Quartieren. Der Verkehrsrichtplan 2009 der Gemeinde Ehrendingen bildet eine wichtige Grundlage. Die Inhalte des Verkehrsrichtplanes werden in den KGV integriert.

Der KGV liegt im Entwurf vor. Der Gemeinderat hat den KGV-Entwurf zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die vorläufige kantonale Beurteilung ist erfolgt. Der KGV-Entwurf wurde zusammen mit den Entwürfen der Nutzungsplanungsrevision in einer gemeinsamen Mitwirkungsaufgabe der Bevölkerung präsentiert. Der Entwurf wurde anhand der relevanten Mitwirkungseingaben überprüft und fallweise angepasst.

Sobald die Überarbeitung abgeschlossen ist, beschliesst der Gemeinderat den KGV (§54a Abs.1 BauG). In einem nächsten Schritt wird der KGV dem BVU zur Genehmigung unterbreitet.

2.2.4 Landschaftsinventar

Ehrenderinger Landschaftscharakter

Die Ehrenderinger Landschaft ist durch die Geologie der Lägern geprägt. Kalk- und Mergelschichten unterschiedlicher Härte sowie Molasse-Schichten reichen an die Oberfläche und prägen eine topographisch vielfältige Struktur. Die Gipsgrube und Steinbrüche sind geologische Aufschlüsse, welche die Verhältnisse sichtbar machen.

Zahlreiche hauptsächlich am Lägern-Hang entspringende Bäche durchziehen die Gemeinde; Gipsbach und Surb sind die grössten Fliessgewässer in Ehrendingen. Im Süden Ehrendingens bilden Topographie, Wald und viele Hecken sowie die ausgedehnten Magerwiesen eine äusserst attraktive Landschaft. In flacherem, für die intensivere landwirtschaftliche Nutzung gut geeignetem Terrain ist die Landschaft deutlich weniger reich an strukturierenden Elementen. Die Siedlung erstreckt sich über fast den gesamten Talboden, mit Ausnahmen der Schwemmebene zwischen Tiefenwaag und Schneisingen.

Beigezogene Grundlagen

Wichtigste Grundlage für die Inventararbeiten bildeten die rechtsgültigen Kulturlandpläne der ehemaligen Gemeinden Ober- und Unterehrendingen. Das über 20-jährige Landschaftsinventar hingegen wurde nicht systematisch beigezogen, da zu Beginn der Inventararbeiten nicht greifbar. Darüber hinaus wurden folgende kantonalen und nationalen Inventare gesichtet und einbezogen:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- Ornithologisches Inventar 1985 – 1989
- Feldlerche: Brutrevier-Inventar 1990
- Ornithologisch wertvolle Gebiete (Sekundärdatensatz)
- Reptilieninventar 1987 – 1989
- Trockenstandorte 1982

Vorgehen

Als Basis für die Ausscheidung der Schutzzonen und –Objekte diente ein erneuertes Landschaftsinventar, welches im Sommer 2015 erarbeitet wurde. Die Erhebungsmethoden sind in beiliegendem Inventar im Detail erläutert.

Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Arbeitsgruppe Natur und Landschaft (AG N+L) als Vorschlag unterbreitet – die AG N+L war durch die Planungskommission mit der Aufgabe betraut, die Nutzungsplanung Kulturland intensiv zu begleiten. Aus der Diskussion und unter Abwägung aller relevanten Argumente entstand so ein konsolidierter Antrag zu Handen der Planungskommission resp. des Gemeinderates, welche Objekte mit welchen Bestimmungen zu schützen seien.

2.3 Anlass der Revision

Die kommunalen Planungsinstrumente haben sich seit ihrem Inkrafttreten insgesamt gut bewährt. Der Gemeinderat erachtet es trotzdem als richtig, die Nutzungsplanung als Ganzes sowie ihre einzelnen Elemente zu überprüfen und wo nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Die wichtigsten Gründe dafür sind:

- Die insgesamt 4 Teilnutzungspläne sowie die im Jahr 2005 zusammengeführte Bau- und Nutzungsordnung wurden vor rund 20-24 Jahren (Pläne) respektive über 10 Jahre (Text) durch die zuständige kantonale Behörde genehmigt. Die Planungsstarts der letzten kommunalen Revisionen im Bereich Siedlung erfolgten somit vor über 2 Jahrzehnten. Die Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen Erfordernissen. Eine koordinierte, gesamtheitliche Planung über die beiden ehemaligen Teilgemeinden fand noch nie statt.
- Gemäss den Vorgaben des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, wonach in kommunalen Nutzungsplanungen der Baulandbedarf von 15 Jahren zu berücksichtigen sei, sind diese periodisch zu überprüfen.
- Die veränderten raumplanungsrechtlichen Bestimmungen und Zielsetzungen verlangen nach einer Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente.
- Die neue Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist auf die Belange der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.

Bei der Revision ebenfalls zu berücksichtigen sind die Änderungen an diversen übergeordneten Grundlagen und Randbedingungen, u. a. am kantonalen Richtplan, am Baugesetz (BauG) und an der Bauverordnung (BauV).

Beim Start der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung verfügt die Gemeinde Ehrendingen über folgende Planungsinstrumente:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Unterehrendingen		
Bauzonenplan 1:2'500	1. Dezember 1997	9. Juni 1998
Kulturlandplan 1:5'000	26. November 1993	5. März 1996
Oberehrendingen		
Bauzonenplan 1:2'500	21. November 1997	25. August 1999
Kulturlandplan 1:5'000	18. März 1994	21. Mai 1996
Ehrendingen		
Bau- und Nutzungsordnung BNO	21. November 2005	10. Mai 2006

2.4 Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte

Ortsplanung

Die kommunalen Nutzungsplaninstrumente werden gesamtheitlich und übergreifend revidiert. Damit ist sichergestellt, dass die Instrumente in allen Aspekten unter sich koordiniert sind und keine Widersprüche resultieren.

Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung der Ortsplanungsrevision wird sichergestellt, indem der Regionalplanungsverband Baden Regio eingeladen wird, die Entwürfe aus seiner Sicht zu beurteilen und zu prüfen, ob diese die regionalen Interessen in genügender Weise berücksichtigen.

Kantonale Gesetze, Pläne und Konzepte

Auf kantonaler Ebene zu beachten sind primär die Vorgaben des kantonalen Richtplanes sowie der kantonalen Baugesetzgebung (BauG und BauV).

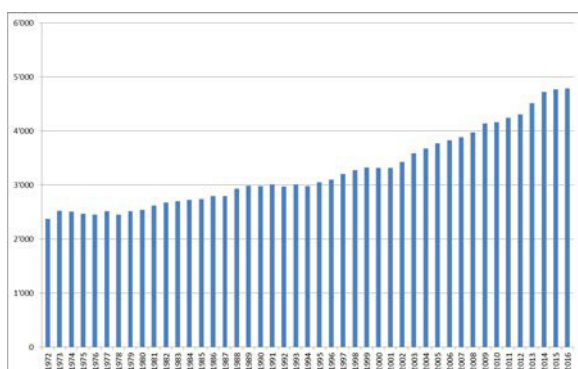
Gesetze und Pläne auf Bundesstufe

Die Einhaltung der relevanten Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungs- und des Umweltschutzgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze und Handlungsanweisungen aus der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Gemeindeentwicklung / Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

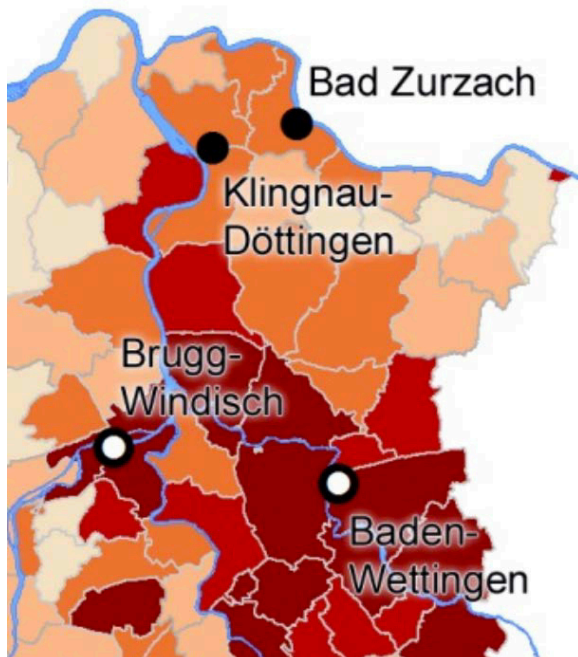


Die Gemeinde Ehrendingen zählte per 31. Dezember 2016) eine Wohnbevölkerung von 4'788 Einwohnern und hat damit seit dem Jahrtausendwechsel ein starkes Bevölkerungswachstum hinter sich: + 42% in 15 Jahren von 1999 bis 2014 respektive eine Verdoppelung in 42 Jahren von 1972 bis 2014. Mit der Ortsplanungsrevision steht primär eine Optimierung und Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten im Vordergrund.

Abbildung: Bevölkerungswachstum 1972 – 2016

In den kommenden Jahren soll an bestimmten Orten im Siedlungsgefüge wohl eine quantitative Innenentwicklung stattfinden können, dies aber bei einer deutlich reduzierten, moderaten Wachstumsrate.

Die Bevölkerungsdichte von Ehrendingen beträgt aktuell rund 56.1 Einwohner pro Hektare überbaute Wohn- und Mischzone.



Der entsprechende regionale Schnitt von Baden Regio lag 2015 bei 64.9 E/ha, kantonsweit beträgt der Mittelwert rund 48.1 E/ha.

Die aktuelle Einwohnerdichte von Ehrendingen liegt somit deutlich über dem kantonalen Durchschnitt. Verglichen mit der Kernstadt Baden – Wettingen sowie den übrigen, an diese angrenzenden Nachbargemeinden liegt der Einwohner-Wert von Ehrendingen hingegen tiefer. Die eigentlich ländlich gelegene Gemeinde spürt den Siedlungsdruck der Kernstadt Baden deutlich.

Abbildung: Einwohnerdichte 2015

3.1.2 Arbeitsstätten / Beschäftigte

Ein Blick auf die Beschäftigtenstatistik zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der Arbeitsstätten und er dort Beschäftigten. Bei den Dienstleitungen (Sektor III) ist fast eine Verdoppelung auszumachen. Die landwirtschaftlichen und gewerblich/industriellen Nutzungen aus den Sektoren I und II blieben quantitativ gesehen weitgehend stabil.

	2001 ^{1) 3)}		2005 ^{1) 3)}		2008 ¹⁾		2012 ²⁾
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Beschäftigte
Sektor I	32	87	29	86	29	81	72
Sektor II	46	176	47	165	48	169	243
Sektor III	79	280	75	365	86	435	536
Total	157	543	151	616	163	685	851

Quelle: ¹⁾ Betriebszählungen / ²⁾ Aargauer Zahlen per 1.1.2015

Bemerkung: ³⁾ vor der Fusion vom 1.1.2006 wurden die Zahlen von Ober- und Unterehrendingen zusammengefasst.

Im Zuge der Revision sollen dafür geeignete Areale von reinen Wohnzonen in Mischzonen umgezont werden. Damit wird angestrebt, dass sich emissionsarme Nutzungen aus dem III. Sektor, namentlich kleinere Dienstleistungsbetriebe, in Ehrendingen ansiedeln, die so unter dem Strich zu einer Reduktion der örtlich generierten Pendlerzahlen führen könnten (kurze Wege). Auch soll damit tendenziell der Entwicklung von Ehrendingen zur Schlafgemeinde entgegengewirkt werden.

3.1.3 Stand der Erschliessung

Die Buchhaltung der Bauzonennutzung präsentiert sich für das Jahr 2017 wie folgt:

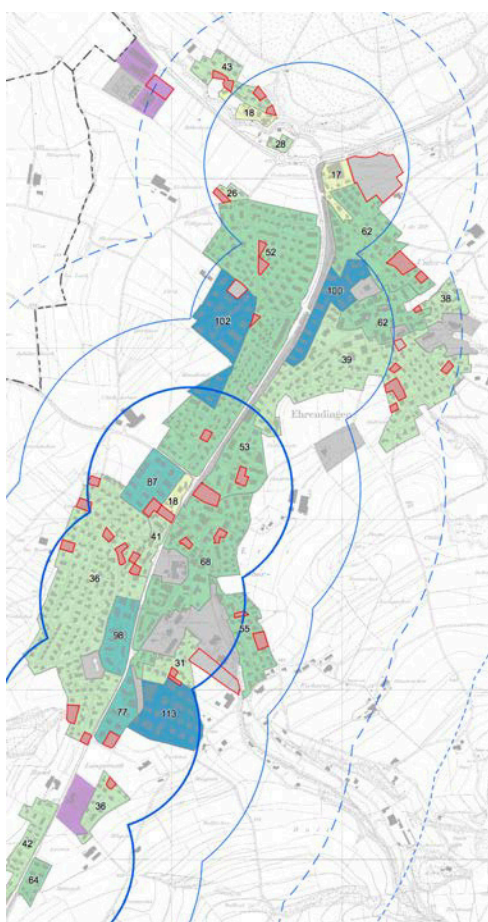
Zonen zusammengefasst	überbaut	baureif	5 Jahre	langfristig	Total
Wohn- und Mischzonen	82.83	3.39	0.00	0.13	86.34
Gewerbeazonen	2.48	0.30	0.00	0.00	2.78
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen	7.83	0.91	0.00	1.60	10.35
Total	93.14	4.59	0.00	1.73	99.46

Eine grossflächige, noch unüberbaute Bauzone ist in der Gemeinde Ehrendingen lediglich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen *Grosswisen* vorhanden. In den Wohn- und Mischzonen sind 3.39 ha baureif. Dabei handelt es sich vorwiegend um kleinere Parzellen sowohl in den Einfamilienhausquartieren wie auch um einige unüberbaute Areale in der Nähe der Dorfkerns sowie des neuen Verkehrskreisels. Zusammengefasst sind noch 6.32 ha der total 99.46 ha umfassenden Bauzone unüberbaut.

Zone	unüberbaut
Dorfzone D	0,58
Wohnzone W2	2,39
Wohnzone W3	0,19
Wohn- und Gewerbezone WG2	0,09
Wohn- und Gewerbezone WG3	0,27
Gewerbezone G	0,30
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2,51
Total	6,32

3.2 Innere Siedlungsentwicklung / Verdichtung

3.2.1 Verdichtungspotentiale



Gemäss Richtplan-Vorgabe (Kapitel S1.2) betragen die Mindestdichten für Gemeinden an ländlichen Entwicklungsachsen für überbaute Wohn- und Mischzonen 50 Einwohner pro Hektare (Bestand) und für die unüberbauten Äquivalente 70 E/ha (Entwicklung). Die Gemeinden haben die Schritte aufzuzeigen, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 die vorstehend geforderten Mindestdichten erreicht werden können.

Eine weitere Planungsanweisung besagt, dass Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen ermitteln müssen und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung auszuweisen haben. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

Ein Blick auf die bestehenden Einwohnerdichten zeigt für Ehrendingen ein auf die einzelnen Nutzungszonen abgestimmtes, inhomogenes Bild. Die Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen differiert beträchtlich.

Abbildung: Themenkarte Einwohnerdichten, Quelle: BVU

Obwohl im Durchschnitt 56.1 Einwohner pro Hektare überbaute Wohn- und Mischzonen erreicht werden, können in vorstehendem Planausschnitt Gebiete mit deutlich weniger als den geforderten 50 E/Ha identifiziert werden. Da hier Potentiale für eine Verdichtung liegen, wurden sie im Zuge der Revisionsarbeiten weiter konkretisiert.

Die Planungskommission hat die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken (SWAT-Analyse) quartierweise untersucht und mögliche raumplanerische Massnahmen (wie Um- oder Aufzonungen, Sondernutzungsplan-Pflichten, Qualitätsvorgaben in der BNO, etc.) intensiv besprochen.



Abbildung: Quartiereinteilung und Arbeitsblatt „Quartieranalyse“

Die Resultate wurden in die Nutzungspläne und die Bau- und Nutzungsordnung eingearbeitet. Die Änderungen sind nachstehend im 4. Kapitel (Erläuterungen zu den Planungsinhalten) im Einzelnen beschrieben.

3.2.2 Innenentwicklungspfad

Im Zusammenhang mit dem Thema „Innere Siedlungsentwicklung“ rückt das Thema *Verdichtung* weiter in den Vordergrund. Gemäss Richtplan-Auftrag ist eine differenzierte und qualitätsvolle Entwicklung nach Innen anzustreben. Diese ist in dazu geeigneten Gebieten vorzunehmen und mit verschiedenen planerischen Instrumenten zu fördern.

Wie vorstehend beschrieben, wurde das Siedlungsgebiet von Ehrendingen anhand verschiedener Aspekte und Indikatoren auf ein mögliches Verdichtungspotential hin untersucht. Parameter wie Einwohnerdichte, Gebäudetypologie und Bauperiode sowie Altersstruktur geben Hinweise zum Erneuerungspotenzial und damit einer möglichen quantitativen inneren Verdichtung. In zweigeschossigen Wohnzonen mit rund 40 oder weniger Einwohnern pro Hektare besteht theoretisch ein grosses Verdichtungspotenzial. Dieses hängt aber stark von der Gebäudetypologie

und dem Erstellungsjahr des Gebäudes ab. Weiter stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, inwieweit örtliche Interventionen im Sinne von Verdichtungsmassnahmen zu optisch unerwünschten „Fremdkörpern“ und langfristig allenfalls zu einem vollständig anderen Siedlungsbild des Quartiers führen können. Auch von Interesse ist, was diese Transformation für Folgen auf die Bewohnerschaft sowie deren Zusammensetzung haben kann. Bei Hanglagen schliesslich ist z.B. die auch Thematik der Fernwirkung der Quartiere nicht ausser Acht zu lassen.

Die Themenkarte *Bauperiode* gibt wertvolle Hinweise bezüglich dem Alter des Gebäudebestandes. Vor 1960 realisierte Bauten sind in hier besonders interessant, da sie meist gleich in mehrerer Hinsicht nicht mehr den Standards entsprechen (Energetik, Hausinstallationen, Wohnbedürfnisse).

Der Fokus hinsichtlich Verdichtung liegt in Ehrendingen primär bei den zentrumsnahen und optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossenen Arealen. Dies entspricht auch den Zielen, wie sie im Rahmen der übergeordneten Konzeptplanungen und –studien sowie der Revision vorgelagerten Planungsprozessen (Zukunftswerkstatt, räumliches Entwicklungsleitbild, 6 Hauptziele für die Ortsplanung) entwickelt wurden.

In diesem Zusammenhang sind vor allem die drei Zentrumsentwicklungen rund um den Verkehrskreisler Niedermatt sowie die Transformation des ehemaligen Gärtnerei-Areals an der Landstrasse zu nennen. Bei diesen Arealen steht eine gesamtheitliche, auf die gesteckten Ziele und die jeweilige ortsbauliche Situation abgestimmte Entwicklung im Vordergrund.

Bei den beiden hinsichtlich Einwohnerdichte eher unternutzten Quartieren „Römerweg“ und „Geerenhag-Hofrain“ und in der „Langmatt“ handelt es sich um Gebiete, die zwar ein theoretisches Verdichtungspotenzial aufweisen, bei denen jedoch wegen der kleinteiligen Parzellenstruktur, der Parzellenformen oder der kaum aktiv zu beeinflussenden Veränderungsdynamik planungsrechtliche Lenkungsmassnahmen nur schwer festgelegt werden können. Wegen der in Ehrendingen nicht (mehr) vorhandenen Ausnützungsziffer können auch keine quantitativen Anreize (z.B. Erhöhung der AZ bei gleichzeitiger Erhöhung der Anzahl Wohneinheiten) geschaffen werden. Schon mit dem geltenden kommunalen Baurecht sind im Einzelfall und bei entsprechendem Einverständnis der Nachbarn schon heute durchaus ansehnliche Verdichtungen möglich (z.B. geschlossene Bauweise über mehrere Grundstücke hinweg). Es ist hier im Gegenteil darauf zu achten, dass die Baubewilligungsbehörde über entsprechende Rechtsgrundlagen und Instrumente zur Wahrung der Siedlungsqualität verfügt.

Es kann festgehalten werden, dass die bestehenden, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmten Bauvorschriften der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) weitestgehend den Zielvorstellungen entsprechen und örtlich durchaus die erwünschten Verdichtungs- und Erneuerungsmassnahmen zulassen. Der Gemeinderat erachtet es primär als wichtig, dass sich bauliche Veränderungen in angemessener Weise in die bestehende Quartierstruktur einfügen. In der BNO sind deshalb Kontroll- und Steuerungsinstrumente zu verankern, die es den Baubewilligungsbehörden ermöglichen, die notwendigen Qualitäten zu sichern.

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung soll im Wesentlichen mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Benennung von fünf Gestaltungsplangebieten (*Gärtnerei, Hofwies, Niedermatt, Kirchweg-Süd und Hasele*); Umschreibung der zu erfüllenden Zielvorgaben
- Verankerung der Möglichkeit zur Erstellung von kommunalen Richtplänen und -konzepten, u. a. zur räumlichen Entwicklung der *Strassenraumgestaltung Dorfstrasse/Kirchweg* (§ 6 Abs. 3ff nBNO) / Übernahme einer aktiven Rolle bei deren planerischen Umsetzung
- Vorgabe qualitätsförderndes Konkurrenzverfahrens beim Gestaltungsplan *Gärtnerei*
- Erhaltung des Ortsbildes; namentlich der Dorfzone und der kommunal schützenswerten Gebäude (§§ 8 und 20ff nBNO).
- Zulassung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen wie z.B. Arealüberbauungen ohne Mindestflächen und in allen Bauzonen.
- Genehmigungspflicht durch Gemeinderat für Dienstbarkeitsverträge, die die Reduktion oder Aufhebung von Grenz- und Gebäudeabstände zum Inhalt haben (§ 26 Abs. 1 BNO)
- Gestaffelte Instrumentarien zur Festsetzung/Beurteilung der AZ (§ 22 Abs. 1 nBNO); bei grösseren Grundstücken resp. Bauvorhaben ab 1'000 m² Grundstücksfläche muss ein Richtprojekt bezgl. Festsetzung der kubischen Gestaltung sowie der Nutzungsverteilung vom Gemeinderat festgelegt werden.
- Sicherstellung des grossen Grenzabstandes bei anliegenden öffentlichen Strassen.
- Benennung von Qualitätsvorgaben bezüglich dem Umgang und der Möblierung der Umgebungsflächen (Umgebungsplan ist gemäss § 44 Abs. 4 nBNO zwingender Bestandteil jedes Baugesuches).

Der diesem Bericht beiliegende Innenentwicklungspfad listet die Potentiale, deren jeweilige Mobilisierung und die Massnahmen zur Qualitätssicherung pro Quartier aus. Weiter enthält er Angaben zur zeitlichen Realisierung der ausgemachten Reserven sowie dessen Ausschöpfungsgrad innerhalb des Planungshorizontes der Nutzungsplanung (2030).



Abbildung: Innenentwicklungspfad; Bsp. Quartier-Blatt „Zentrum Unterdorf“, Bevölkerungsprognose (Planungshorizont 2030)

3.3 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

3.3.1 Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schlussendlich schweizweit zu vereinheitlichen. Das Konkordat ist im August 2010 zustande gekommen.

Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts (IVHB) in der BNO führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket ins Aargauer Baurecht übernommen. Einzig anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnützungsziffer AZ gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 BauV.

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

In der neuen BNO (nBNO) werden die §§ 16 bis §§ 31 BauV umgesetzt und ersetzen die bisherigen Regelungen von Anhang 3 der BauV.

Die wichtigsten materiellen Anpassungen der BNO Ehrendingen betreffen:

- Die Höhen waren bisher über die Gebäudehöhe und über die Firsthöhe definiert. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gilt neu eine Gesamthöhe. Diese wurde an die heutigen, baurechtlich möglichen Firsthöhen angeglichen (Hinweis: mit der IVHB erfolgt eine andere Definition der Gebäudehöhe als bisher)
- Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

3.4 Kommunalen Ortsbildschutz

3.4.1 Bauinventar

Das aktualisierte Bauinventar (2015) ist ein Hinweisinventar und bildete die Grundlage für die Festsetzung der kommunalen Schutzobjekte im Bauzonenplan sowie der entsprechenden Umschreibung der Schutzziele in der Bau- und Nutzungsordnung gemäss § 20 nBNO. Mit dieser Umsetzung wird eine Grundeigentümergebindlichkeit erreicht.

Der Gemeinderat hat die im Bauinventar aufgeführten Objekte bezüglich ihrer Schutzfähigkeit resp. Aufnahme in die Liste der kommunalen Kulturobjekte geprüft. Die so beurteilten Objekte werden integral in den Bauzonenplan und in die BNO aufgenommen, die Objekte also kommunal unter Schutz gestellt. Im Unterehendinger Ortsteil wurde die Unterschutzstellung bereits mit der letzten Gesamtrevision umgesetzt.

Auf die Ausscheidung von Volumenschutzobjekten soll in Zukunft verzichtet werden. Diese Gebäude profitieren grundsätzlich im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen von einer Besitzstandsgarantie. Aus denkmalpflegerischer Sicht macht zudem eine Unterschutzstellung des Gebäudevolumens per se in Ermangelung von relevanten Schutzziele keinen Sinn.

Die Umsetzung des kommunalen Ortsbildschutzes (Substanzschutzbauten) ist direkt aus dem Bauzonen- und dem Kulturlandplan ersichtlich.

3.5 Hochwasserschutz / Gewässerraum

3.5.1 Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 / Restgefährdung Hochwasser

Hochwassergefahrenzonen werden zur Umsetzung der Gefahrenkarte dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Die Hochwassergefahrenzonen werden den jeweiligen Bauzonen überlagert. In Ehrendingen sind innerhalb des Baugebietes die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 sowie die Restgefährdungsflächen festgesetzt.

3.5.2 Umsetzung im Bauzonenplan und in der BNO

Die in der neuen Bau- und Nutzungsordnung (§ 50ff nBNO) erlassenen Vorschriften im Zusammenhang mit der Hochwassersicherheit gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde. Die im Bauzonenplan dargestellten Restgefährdungsflächen basieren auf dieser Karte. Sie wird im Sinne der Vorsorge und zur Selbstdeklaration im Bauzonenplan dargestellt.

Die Gefährdungslage bezüglich Hochwasser im Kulturland ist für das betroffene Gebiet entsprechend bezeichnet; § 50 nBNO enthält die relevanten Schutzvorschriften.

Zu Gunsten einer besseren Planlesbarkeit werden die Belange des Hochwasserschutzes zusätzlich in einem separaten Themenplan dargestellt, welche diesem Planungsbericht angehängt ist.

3.5.3 Umsetzung Gewässerraumvorschriften

Die gemäss Fachkarte Gewässerraum vorgegebenen Abstände für Fliessgewässer mit einer Sohlenbreite von mehr als 2 m wurden im Bauzonenplan gemäss den Vorgaben als der Grundnutzungszone überlagerte Schutzzone umgesetzt.

Gewässerräume im Bauzonenplan

Für alle Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie für alle eingedolten Bäche gelten die Abstandsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m. Für den Surenbach im Unterdorf, den Kartenbach beim Kreisel Niedermatt sowie den Gipsbach und den Kartenbach 2 im Oberdorf wird jeweils eine Gewässerraumzone gemäss § 17 Abs. 4 BNO festgelegt (vgl. nachstehende Abbildungen).

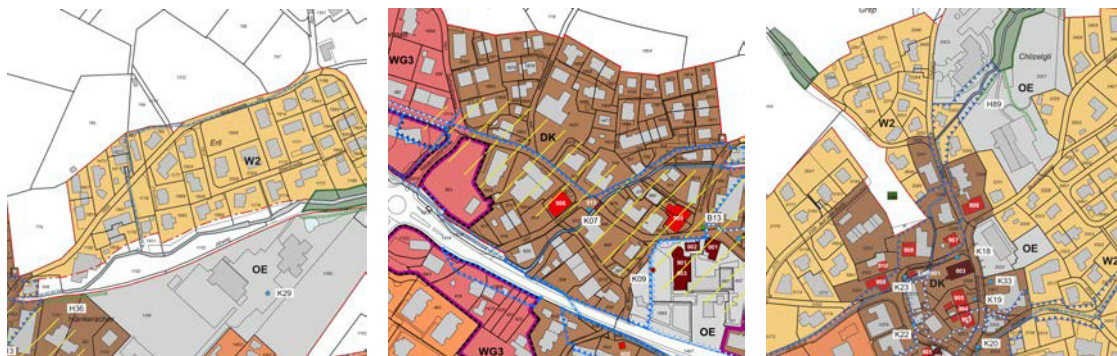


Abbildung: Gewässerraumzonen im Baugebiet für kleinere Fliessgewässer

Bei Fliessgewässern von mehr als 2 m Breite gilt die ausgeschiedene Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- resp. Kulturlandplan sowie die Bestimmungen von § 17 Abs. 3

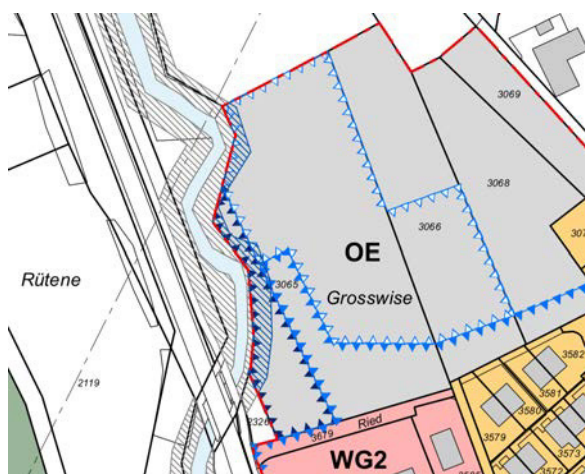


Abbildung: Gewässerraumzone im Baugebiet für grössere Fliessgewässer

In Ehrendingen gibt es keine dicht überbauten Gebiete, weshalb die Gewässerräume im Bauzonenplan auch bei Strassenquerungen und in der Dorfkernzone vollständig und ohne Reduktion dargestellt werden.

Gewässerraum im Kulturlandplan

Im Kulturlandplan gilt für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 2 m Breite dieselbe Systematik wie innerhalb der Bauzone. Eine festgesetzte Gewässerraumzone kommt in Ehrendingen entlang der Surb sowie entlang des Gipsbaches zur Anwendung (vgl. blaue Schraffur in der nachfolgenden Abbildung).

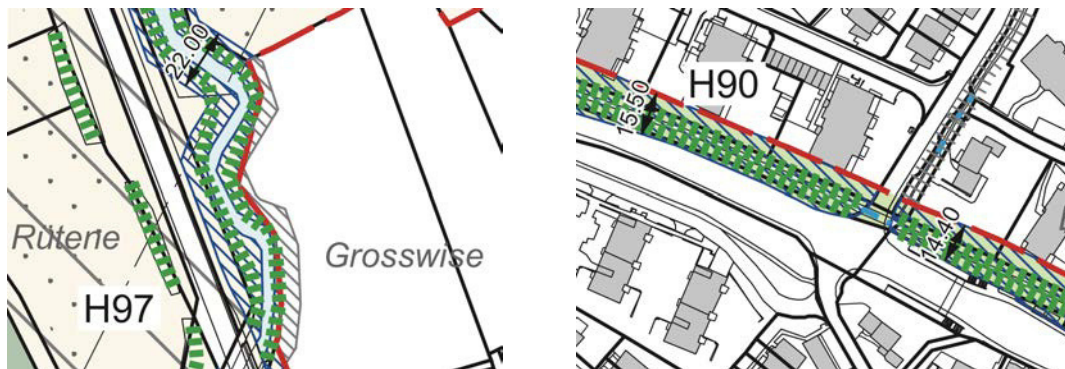


Abbildung: Gewässerraumzone im Kulturland

Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von zwischen 0.5 - 2 m Breite beträgt die Gewässerraumzone 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 0.5 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Diese Bäche werden im Kulturlandplan mit einer Schraffur überlagert (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Wald wird keine Gewässerraumzone festgelegt.

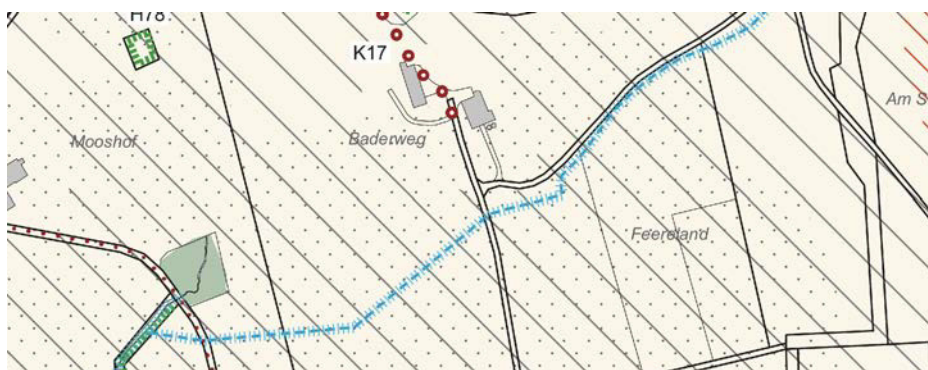


Abbildung: Gewässerraumzone im Kulturland

Eine Erhöhung der berechnete Breite der Gewässerräume gemäss den in Art. 41a Abs. 3 GschV genannten Gründen ist nicht erforderlich.

3.6 Waldfeststellung

Im Kanton Aargau werden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Im Laufe des Septembers 2019 lag der die Gemeinde betreffende Waldgrenzenplan auf. Das gesamte Waldareal in der Gemeinde Ehrendingen wurde rechtskräftig festgelegt.

3.7 Abstimmung Siedlung-Verkehr

3.7.1 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Im Zuge der Nutzungsplanungsplanrevision wurden die verkehrlichen Belange in Ehrendingen - jeweils abgestimmt auf die Anpassungen am Bauzonenplan und in der BNO - beurteilt und in der Begleitgruppe Verkehr besprochen. Insbesondere wurde das Augenmerk auf mögliche Sicherheitsmängel oder Erschliessungsdefizite gelegt. Bei den Untersuchungen sind grundsätzlich keine signifikanten Mängel zu Tage getreten, die im Rahmen und mit den Instrumenten der Nutzungsplanrevision geheilt werden müssten.

Allfällige Netzergänzungen - ausgelöst durch Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes - werden mit den in den entsprechenden Sondernutzungsplänen oder im Rahmen von Arealbebauungen zu beurteilen sein. Sie haben auf das übergeordnete Verkehrsnetz keine relevante Auswirkung; insbesondere wird die Kapazität der bestehenden Kantonsstrassenanschlüsse nicht beschnitten. Neue Kantonsstrassenanschlüsse sind nicht vorgesehen.

Die verschiedenen, in diesem Bericht beschriebenen Aufzönungs- und Verdichtungsmassnahmen können dazu beitragen, dass zukünftig ein Mehrverkehr entsteht. Es handelt sich bei diesen Innenverdichtungsmassnahmen jedoch um massvolle Erweiterungen bestehender Dichten, welche lediglich punktuell zur Anwendung gelangen dürften. Da sie zudem in bereits weitgehend überbauten Siedlungsteilen stattfinden, sind kurz- bis mittelfristig keine signifikanten, für die Belastungsgrenzen der Anschlussknoten relevanten Verkehrszunahmen zu erwarten.

Wichtige Erkenntnisse zu verkehrlichen Belangen wie der Pendlerstatistik oder der Verkehrserzeugung der unüberbauten Bauzonen finden sich im Zwischenbericht zum kommunalen Gesamtplan Verkehr.

Die verkehrlichen Auswirkungen der kommunalen Verkaufsflächenplanung werden im KGV (siehe separater Bericht) gemäss den Ergebnissen aus der provisorischen Beurteilung und der Auswertung der Mitwirkungseingaben nachgeführt. Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) wird anschliessend vom Gemeinderat zu Handen der kantonalen Genehmigung verabschiedet.

3.7.2 Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen / Verkehrsintensive Nutzungen

Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S 3.1 Beschluss 3.2 bedürfen neue Standorte für mittel-grosse Verkaufsnutzungen (Nettoladenfläche für Güter zwischen 500 m² und 3'000 m²) oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren einer ausdrück-liche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung.

Solche Nutzungen an dafür geeigneten Lagen sind raumplanerisch erwünscht. Sie unterstützen die Zielsetzung eines attraktiven Nutzungsmixes im Zentrum von Oberehrendingen und am Verkehrskreisel «Niedermatt». Der Standort in der Dorfkernzone (überbautes Gebiet) ist eine Option, da Teile des Areales längerfristig frei werden könnten. Direkt angrenzend an das Areal befinden sich die drei kantonalen Denkmalschutzobjekte Vogthaus (OBD001), Altes Pfarrhaus (OBD002) und römisch-katholische Pfarrkirche (OBD003). Das Ensemble geniesst nach Kultur-gesetz (KG) Umgebungsschutz; Bauliche Veränderungen im Umfeld dieser Kulturobjekte sind vor diesem Hintergrund besonders sorgfältig zu planen, damit sie die Wirkung der kantona-len Denkmalschutzobjekte nicht beeinträchtigen.

Im Bauzonenplan werden diejenigen Flächen in der Dorfkernzone DK1, in denen publikums-oder verkehrsintensive Nutzungen bis 1'000 m² Nettoladenfläche pro violett bandierte Fläche zugelassen sind, konkret bezeichnet (§ 10 Abs. 2 BNO). In den übrigen Flächen der Dorfzone sind Läden bis max. 500 m² Nettoladenflächen zugelassen.

Für die Wohn-/Gewerbezone WG3 rund um den Kreisel Niedermatt gelten die Vorgaben ge-mäss § 10 Abs. 2 BNO: Innerhalb der drei im Bauzonenplan mittels violetter Bandierung spezi-ell bezeichneten Bereiche für „Mittelgrosse Verkaufsnutzung“ sind Verkaufsnutzungen bis je-weils max. 1'000 m² Nettoladenfläche zugelassen. Zulässig sind nicht störende, mässig stören-de sowie für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen auch stark stören-de Be-triebe. In Ergänzung dazu gilt in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht „Hofwies“, „Nieder-matt“ und „Kirchweg-Süd“ gemäss Signatur „mittelgrosse Verkaufsnutzung“ im Bauzonenplan dass die dort jeweils zulässige Nettoladenfläche auf max. 1'300 m² erhöht werden kann, wenn diese gleichzeitig in einem oder zwei der anderen gestaltungsplan-pflichtigen Gebiete und im Einverständnis mit den jeweils betroffenen Grundeigentümern um die gleiche Fläche reduziert wird. In den übrigen Mischzonen sind Nettoladenflächen bis 500 m² bewilligungsfähig.

Gemäss Richtplanvorgaben handelt es sich dabei um total zwei Standorte für mittelgrosse Ver-kaufsnutzungen; einen in der Wohn-/Gewerbezone WG3 und einen in der Dorfkernzo-ne. In den übrigen Gebieten der Dorfkernzone und der Mischzonen sind solche Nutzungen raumpla-nerisch soweit erwünscht, als sie zu einer Attraktivierung und Belebung beitragen, sich aber auch angemessen in die örtliche Situation einfügen und keine allzu grossen un-erwünschten Immissionen entstehen.

In den Wohnzonen W2 und W3 sind Läden bis 100 m² Nettoladenfläche zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als bei Wohnnutzungen entstehen (§ 9 Abs. 1 BNO).

In der Gewerbezone G sind Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m² Nettoladenfläche für vor Ort verarbeitete/veredelte Materialien/Produkte zulässig. Gegen den Verkauf von vor Ort hergestellten oder veredelten Produkten ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs sind nur bis zu einer Grösse von 150 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen. Mit dieser Bestimmung soll vor allem die Ansiedlung von Verkaufsgeschäften mit Produkten für den täglichen Gebrauch unterbunden werden, da die Inselbauzone «Böhlere» weitab der beiden Ortszentren liegt und sich somit nur sehr bedingt fussläufig erreichen lässt. Ein solcher Standort würde zudem die Grundidee der beiden zentralörtlichen Verkaufs-Standorte zuwiderlaufen und das dort vorgesehene Verkaufsangebot zusätzlich kannibalisieren.

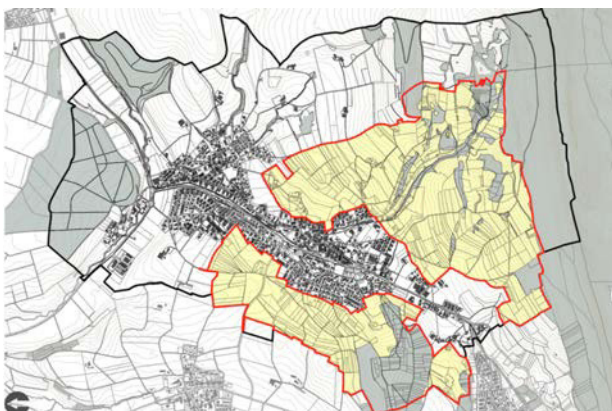
Aus den gleichen Überlegungen werden bei der neuen WG2-Zone «Gärtnerei» die zulässige Nettolandefläche für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs auf 250 m² beschränkt.

3.8 Moderne Melioration Ehrendingen (MME)

3.8.1 Zwischenstand

Zurzeit läuft ein Meliorationsverfahren (Modernen Melioration Ehrendingen, MME), welches einen grossen Teil des ehemaligen Obererendinger Kulturlandes umfasst. Das Meliorationsverfahren und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung lassen sich zeitlich nicht koordinieren. Der inhaltliche Austausch war und ist hingegen gewährleistet, und zwar durch die Gemeindevertretung in beiden Verfahren. Zudem ist das Planungsbüro arcoplan mit der Begleitung beider Verfahren beauftragt (im Fall der Melioration mit der Erarbeitung von Landschaftsentwicklungskonzept und Massnahmenplan Natur und Landschaft).

Weil die Revision der Nutzungsplanung zeitlich vor dem Meliorationsverfahren abgeschlossen wird, werden innerhalb des Perimeters der Melioration aus rechtlichen Gründen keine Genehmigungsinhalte festgelegt. Dies betrifft insbesondere auch den talquerenden Wildtierkorridor.



Für alle Flächen im Perimeter mit Ausnahme des Waldes gelten weiterhin die Bestimmungen der rechtgültigen Kulturlandpläne von Unter- bzw. Oberehrendingen sowie die Bestimmungen der rechtgültigen Bau- und Nutzungsordnung. Der gesamte Perimeter wird nach Abschluss des Meliorationsverfahrens in einem separaten Planungsverfahren behandelt.

Abbildung: Perimeter des Meliorationsgebiets

3.9 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze etc.). Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte die Pläne respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, konsultiert werden.

Zu Gunsten einer besseren Planlesbarkeit werden die IVS-Objekte in den Nutzungsplänen nicht dargestellt. Die IVS-Objekte werden dagegen in einem separaten Themenplan dargestellt, welche diesem Planungsbericht angehängt ist. Es wird zwischen Verkehrswegen mit lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung unterschieden.

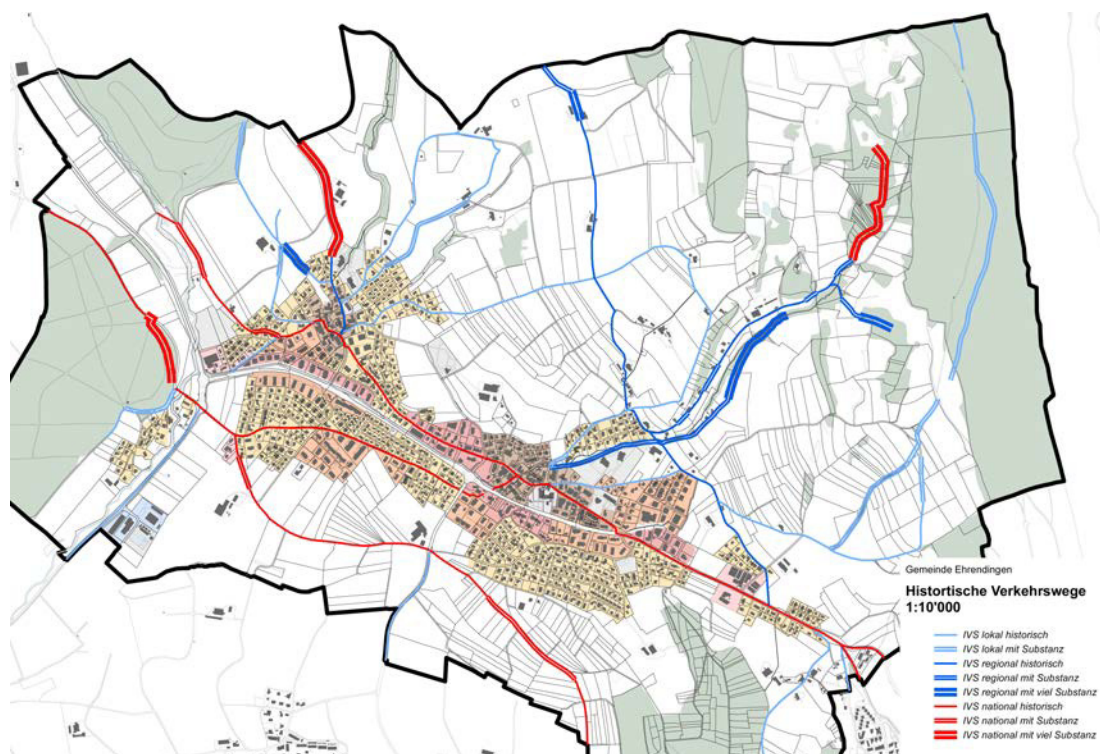


Abbildung: Themenplan IVS-Objekte

3.10 Böden

Die Flächen mit einer möglichen oder bekannten Schadstoffbelastung des Bodens sind in der Hinweiskarte Prüfperimeter Bodenaushub erfasst und werden im Bauzonenplan nicht dargestellt. Bei Bauvorhaben auf im Prüfperimeter Bodenaushub erfassten Flächen ist beim Umgang mit Bodenaushub die Bodenbelastung zu berücksichtigen.

Die Flächen, die sich für Bodenverbesserung eignen, sind im Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgefleichen erfasst und werden im Bauzonenplan nicht dargestellt. Bei der Verwertung von geeignetem, sauberem Bodenaushub ist das Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgefleichen zu berücksichtigen.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Erläuterungen zum Bauzonenplan

4.1.1 Bauzonenregime und Zonenänderungen

Die beiden Dorfkernzonen bilden nach wie vor die zentralen Elemente im Zonenplangefüge und verweisen so auf die beiden historisch gewachsenen Dorfteile. Die südlich der Landstrasse gelegenen Oberehrender Dorfkernzone-Fragmente gehen auf den Bau der ehemaligen Umfahungsstrasse zurück. Aus kulturhistorischen sowie aus Ortsbildschutzgründen wird von einer Umzonung abgesehen. Die Abgrenzung der Oberehrender OE-Zone (Schulhaus, ehem. Gemeindehaus, etc.) wird gegen den Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (violette Bandierung im BZP) hin arrondiert und der Dorfkernzone zugeordnet.

Gegen Baden hin wird die Oberehrender Dorfkernzone in ihren Abgrenzungen ebenfalls bereinigt. Zwischen dem Quartier *Breitwies* und der Dorfkernzone entsteht eine durchgehende dreigeschossige Übergangzone. Der Dorfeingang kann so auch an der neu gebildeten Torsituation geschaffen werden, was aus ortsbaulichen Gründen einen Gewinn darstellt (Neue Dorfkernzone in der südlichen Ecke der Parzelle 1223).

Die entlang der Kantonsstrasse gelegenen zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen werden wo sinnvoll von reinen Wohnzonen (W-Zonen) in Mischzonen (WG-Zonen) umgezont und /oder von 2-geschossige in 3-geschossige Zonen aufgezont.

Die beiden nicht mehr benötigten Kindergartenstandorte im Unterdorf werden von der OE-Zone in 3-geschossige Wohnzonen umgezont. Damit gleichen sie sich bezüglich der Zonierung ihrem Umfeld an.

Im Gebiet Tiefenwaag erfolgt eine Nivellierung der Bauzonen. Die ehemalige „Ortszone“ wird aufgelöst und geht in die WG2 über. Die ortsbaulich wichtigen Gebäude unterstehen dem Substanzschutz. Reine Wohnbauten sind ebenfalls möglich und werden gemäss BNO nach den Zonenvorschriften der W2 beurteilt.

Im mittleren Abschnitt des Kirchweges werden zwei Liegenschaften aus Potentialgründen von der W2-Zone in die W3-Zone aufgezont. Das hinterliegende zweigeschossige Gebäudeensemble verbleibt aus topographischen Gründen in der W2-Zone.

Die Potentialareale im Nahbereich des Niedermatt-Kreisels (I., II. und IV. Quadrant) werden zusätzlich zu ihrer Umzonung mit einer Gestaltungsplan-Pflicht belegt. In der Bau- und Nutzungsordnung sind entsprechende Zielvorgaben für die Umsetzung dieser Sondernutzungsplanpflicht formuliert.

Die ehemalige Gärtnerei wird von der Spezialzone Gärtnerei in eine zweigeschossige Mischzone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In der BNO werden entsprechend zu beachtende Zielvorgaben festgesetzt.

Die einzuzonende Teilparzelle 1390 sowie die Parzellen 1667, 1668 und 1725 werden mit der Gestaltungsplanpflicht «Hasel» belegt. § 4 Abs. 5 BNO gibt die Hauptzielvorgaben vor, die mit

dem Sondernutzungsplan zu erreichen sind. Insbesondere sind hier die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sowie die ungenügende Verkehrsanbindung an die Kantonsstrasse zu nennen.

Die Zone *Strassenraumgestaltung Dorfstrasse/Kirchweg* ist den Grundnutzungszonen überlagert. Sind Nutzungsänderungen und -anpassungen von Liegenschaften und deren Umgebung geplant, müssen diese Massnahmen die übergeordneten kommunalen und überkommunalen verkehrlichen Zielsetzungen und Bedürfnisse bei der Strassenraumgestaltung berücksichtigen. Der Gemeinderat kann zur Umsetzung der Zone *Strassenraumgestaltung Dorfstrasse/Kirchweg* einen behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan mit den Zielsetzungen gemäss Aufzählung in der Bau- und Nutzungsordnung erlassen. Sind keine Nutzungsänderungen und -anpassungen ausgehend von den betroffenen Liegenschaften vorgesehen, können die notwendigen Anpassungen am Strassenraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern erfolgen.

Aus nachstehender Tabelle sind die grösseren flächenrelevanten Änderungen innerhalb des Baugebietes ersichtlich. Kleiner Anpassungen am Bauzonenrand, die unter die Planungsanweisung 3.5 des kantonalen Richtplanes fallen, sind in Kapitel 4.1.2 abgehandelt.

Änderung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
Vordere Waag; Umzonung von Ortszone in WG2	Grossmehrheitlich gewerblich genutzte Bauten	0.8 ha
Kiga Schlierenbach: Umzonung von OE-Zone in W3-Zone	Ursprüngliche Nutzung wird nicht mehr benötigt / Angleichung der Zonierung	0.2 ha
Rigacher/Rankacher: Aufzonung W2-Zone in W3-Zone	Bebauung entspricht bzgl. Typologie und Nutzungsdichte den Vorgaben der Ziel-Zonierung.	1.8 ha
Brühl/Au: Aufzonung von W2-Zone und W3-Zone in W3-Zonen und WG3-Zone	Bebauung entspricht bzgl. Nutzung und Typologie sowie Nutzungsdichte den Vorgaben der Ziel-Zonierung.	2.1 ha
Kiga Au: Umzonung von OE-Zone in W3-Zone	Ursprüngliche Nutzung wird nicht mehr benötigt / Angleichung der Zonierung	0.4 ha
Kirchweg Nrn. 26 und 38: Aufzonung von W2-Zone in WG3-Zone	Nutzung des Lagepotentials / Arrondierung der anliegenden Mischzone	0.3 ha
Niedermatt: Umzonungen 2 Areale von Dorfzone in Wohn-Gewerbezone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht	Umzonung in Mischzone mit vergleichbarer Dichte	1.1 ha
Niedermatt: Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht	Sicherstellung einer gesamtheitlichen Arealentwicklung / Nutzung des Lagepotentials	0.4 ha
Winkel: Um- und Aufzonungen von Dorfzone und W2-Zone in WG3-Zone und W3-Zone	Umzonung in Mischzone mit vergleichbarer oder höherer Dichte	1.7 ha
Brüel: Auf-/Umzonung von Dorfzone und W2-Zone in Dorfzone und W3-	Nutzung des Lagepotentials / Arrondierung der anliegenden Zonen	1.8 ha

Umzonung der Spezialzone Gärtnerei in WG2-Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Umzonung infolge Betriebsaufgabe, Zwischennutzungen aus dem gartenbaulichen Sektor; Belegung mit Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan)	1.1 ha
Umzonung OE-Zone in DK-Zone	Umzonungen zwecks Nutzung des Lagepotentials und der Optimierung der Nutzungsoptionen	0.5 ha

Hinweis: Die vorstehend aufgeführten Bauzonenplanänderungen sind im *Änderungsplan Bauzone 1:7'500* (Planbeilage im Format A3) dargestellt.

4.1.2 Arrondierungen

Gemäss Planungsanweisung 3.5 im Richtplankapitel Siedlungsgebiet (S1.2) erhalten die Gemeinden einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen, möglich. Gemäss lit a. werden hier namentlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal genannt.

Gemäss Beschluss 3.2 wird bei Einzonungen für die Wohnnutzung vorausgesetzt, dass die Gemeinden - wie in Beschluss 3.5 gefordert - folgende Nachweise führen:

- b) den Einzonungsbedarf für die nächsten 15 Jahre unter Berücksichtigung des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzonen gemäss lit. a) sowie der Minstdichten gemäss Beschluss 2.1 und der kantonalen Bevölkerungsprognose,
- c) die öV-Erschliessungsqualität der neuen Bauzone mit einer Erschliessungsgütekategorie C oder besser,
- d) den Nachweis, dass das übergeordnete Strassennetz und der öffentliche Verkehr das verursachte Verkehrsaufkommen aufnehmen können,
- e) ein Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG,
- f) die Verfügbarkeit der neuen Bauzonen sowie deren Überbauung innert der Nutzungsplanperiode von 15 Jahren und
- g) dass die Einzonung ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen nicht sinnvoll erreicht werden kann und
- h) dass die beanspruchte Fläche nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird.

Die nachstehenden Einzonungen erfüllen die Voraussetzungen für Arrondierungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Eine Übersicht der Änderungen am Bauzonenrand ist aus dem Themenplan «Mehrwertabgabepflicht» (Planbeilage, Format A3) ersichtlich.

Im Einzelnen sind folgende Grundstücke betroffen:

Arrondierung Nr. 1

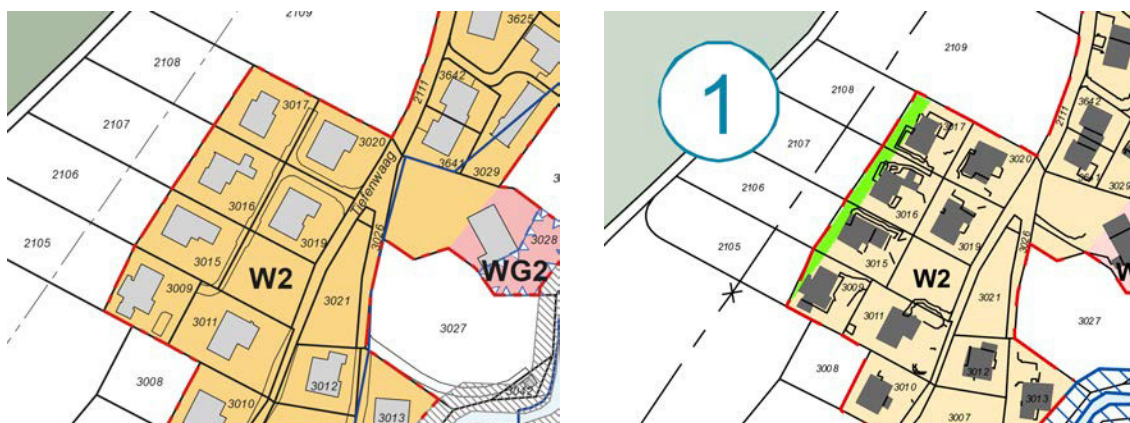


Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 1

Ausgangslage:

Die rechtsgültige Bauzonengrenze verläuft in einem Abstand von 20 m parallel zur Hochspannungsleitung. Teile der vier Parzellen Nrn. 3009, 3015, 3016 und 3017, die als Gärten genutzt werden, liegen in der Landwirtschaftszone.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer parzellenscharfen, planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze gelegt. Die betroffenen Gartenflächen, die der Siedlungsnutzung dienen, werden der Wohnzone W2 zugeschlagen. Damit wird gleichzeitig auch ein Gebäudeabstand zum Kulturland, wie er in der Bau- und Nutzungsordnung für Neubauten gefordert wird, erzeugt.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
3009	46	Landwirtschaftszone / W2
3015	93	Landwirtschaftszone / W2
3016	119	Landwirtschaftszone / W2
3017	128	Landwirtschaftszone / W2
Total	386	

Arrondierung Nr. 2

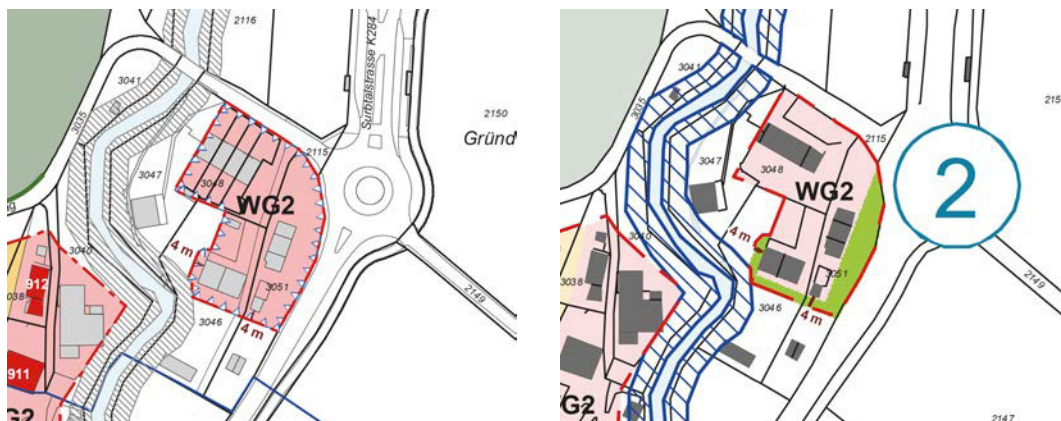


Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 2

Ausgangslage:

Die rechtsgültige Zonenabgrenzung verläuft heute direkt an den Hausfassaden; die Vorgartenbereiche der beiden Parzellen 3046 und 3051 liegen in der Landwirtschaftszone. Teile der Parzellen werden vom Gewässerraum überlagert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Abstandsbereich zur Kantonsstrasse nicht sinnvoll.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze zum einen auf die Parzellengrenze der anliegenden Kantonsstrasse gelegt. Zum anderen wird gegen Westen eine neue Bauzonengrenze erzeugt, die den minimalen Gebäudeabstand zum Kulturland sicherstellt. Die betroffenen Flächen werden der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugeschlagen.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
3046	137	Landwirtschaftszone / WG2
3051	475	Landwirtschaftszone / WG2
Total	612	

Arrondierung Nr. 3

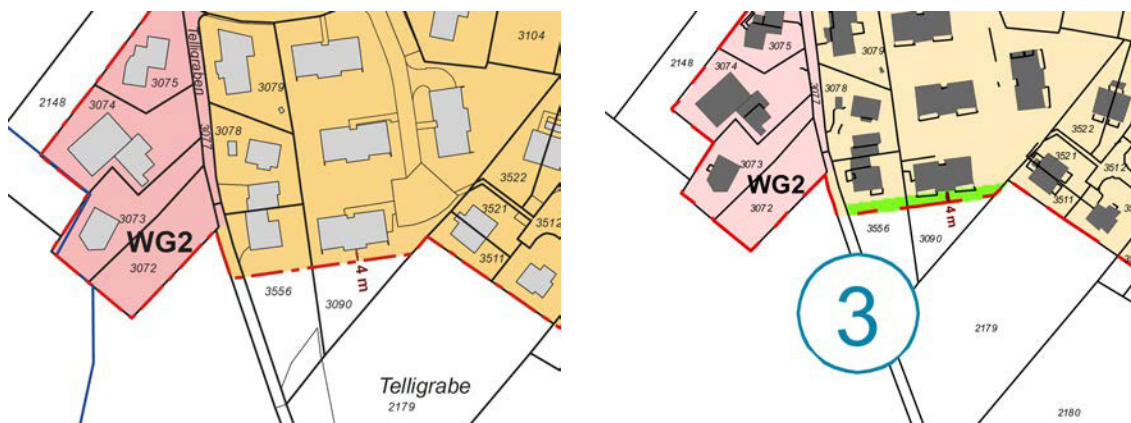


Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 3

Ausgangslage:

Die rechtsgültige Zonenabgrenzung der Parzelle 3090 und 3556 verläuft direkt an der Hausfassade (die Balkone ragen in die Landwirtschaftszone) oder grenzen knapp an bestehenden Liegenschaftsteilen; die Vorgartenbereiche liegen dadurch in der Landwirtschaftszone.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze neu so angeordnet, dass der kleine Grenzabstand der Wohnzone W2 (4.00 m) eingehalten ist.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
3556	110	Landwirtschaftszone / W2
3090	174	Landwirtschaftszone / W2
2178 (Strasse)	..20	Landwirtschaftszone / W2
Total	304	

Arrondierung Nr. 5



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 5

Ausgangslage:

Der Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle 1390 soll, da dieser weitgehend aufgelöst ist, eingezont und der Wohn-/Gewerbezone WG2 zugewiesen werden. Gemäss belegtem Schriftenwechsel zwischen Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer wurde das gesamte Hofareal sowie angrenzende Parzellen im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung 1992 vollständig ausgezont. Dem Grundeigentümer wurde damals jedoch in mehreren Schreiben zugesichert, dass einer Neueinzonung der Betriebsgebäude, sobald die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben würde, nicht im Wege steht. Gegen die Einzonung des Hofareals als bereits überbautes Gebiet sind grundsätzlich keine landwirtschaftlichen Einwände aufzuführen. Der Grundeigentümer hat das Pensionsalter erreicht, ein Hof-nachfolger ist nicht bekannt.

Planungsmassnahme:

Die Einzonungsfläche auf der Parzelle Nr. 1390 entspricht dem Fussabdruck der bestehenden Gebäude inkl. der Grenzabstände. Im Sinne einer zusammenhängenden Bauzone (Konzentrationsprinzip) wird die Einzonungsfläche (WG2) an der bestehenden Bauzonengrenze (W2) angeordnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
1390	4`017	Landwirtschaftszone / WG2
<u>Total</u>	<u>4`017</u>	

Arrondierung Nr. 6



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 6

Ausgangslage:

Die rechtsgültige Zonenabgrenzung verschiedener Parzellen im Raum Höhtal verlaufen direkt an der Hausfassade oder grenzen knapp an bestehenden Liegenschaftsteilen; die Vorgartenbereiche liegen dadurch in der Landwirtschaftszone.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze neu so angeordnet, dass sie mit der Parzellengrenze zusammenfallen oder, wo dies zu zu grossen Abständen führen würde, der kleine Grenzabstand der Wohnzone W2 (4.00 m) eingehalten ist.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
1468	104	Landwirtschaftszone / W2
1395	84	Landwirtschaftszone / W2
1797	200	Landwirtschaftszone / W2
1798	88	Landwirtschaftszone / W2
1800	118	Landwirtschaftszone / W2
1803	107	Landwirtschaftszone / W2
1806	107	Landwirtschaftszone / W2
Total	808	

Arrondierung Nr. 8



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 8

Ausgangslage:

Die Liegenschaften auf den beiden Parzellen Nr. 1168 und 1694 werden seit ihrer Erstellung für wohnbauliche Zwecke genutzt. Die Bauten liegen in der Landwirtschaftszone und wurden rechtmässig erstellt. Die Baubewilligung zu den drei Garagen auf den Parzelle 1694 wurde am 24. Oktober 1983 vom Gemeinderat erteilt; von kantonaler Seite wurde dem Baugesuch aus Gründen der funktionalen Verbindung zum bestehenden 8-Familienhaus zugestimmt (BG-Zentrale 17.08.1983, Ref. 83.036.151/Co/mc). Das Erstellungsjahr des Wohnhauses auf der Parzelle 1168 (Gipsstrasse 44, «Windelburg») wird – obwohl selbst nicht als Schutzobjekt vorgesehen – im Bauinventar der Denkmalpflege auf Seite 46 eingegrenzt: ... *Aus der florierenden Frühzeit des Unternehmens 1893-95 sind an der zur Zementfabrik führenden Gipsstrasse einige Bauten erhalten. Am nächsten beim Dorf entstand ein Arbeiterwohnhaus (Gipsstrasse 44), etwas weiter hangaufwärts gefolgt von zwei Restaurants für die Belegschaft...* Das Gebäude ist also mehr als 120 Jahre alt und wurde im Sinne von Art. 24c RPG und den Planungsanweisungen des Richtplanes (Kapitel 3.5) rechtmässig erstellt.

Planungsmassnahme: Die beiden Parzellen werden der Bauzone (Zonierung W2) zugeordnet.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
1168	484	Landwirtschaftszone / W2
1694	311	Landwirtschaftszone / W2
850 (Strasse)	260	Landwirtschaftszone / W2
781 (Strasse)	35	Landwirtschaftszone / W2
Total	1090	

Arrondierung Nr. 9



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 9

Ausgangslage:

Die rechtsgültige Bauzonengrenze der drei Parzellen Nrn. 1855, 1856 und 1857 verläuft direkt an der Hausfassade oder grenzt knapp an bestehenden Liegenschaftsteile; die Vorgartenbereiche liegen dadurch in der Landwirtschaftszone.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer parzellenscharfen, planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze gelegt. Die betroffenen Gartenflächen, die der Siedlungsnutzung zuzuschlagen sind, werden der Dorfkernzone DK zugeschlagen. Damit wird gleichzeitig auch eine Gebäudeabstand zum Kulturland, wie er in der Bau- und Nutzungsordnung für Neubauten gefordert wird, erzeugt.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
1855	107	Landwirtschaftszone / DK
1856	66	Landwirtschaftszone / DK
1857	55	Landwirtschaftszone / DK
Total	228	

Arrondierung Nr. 10

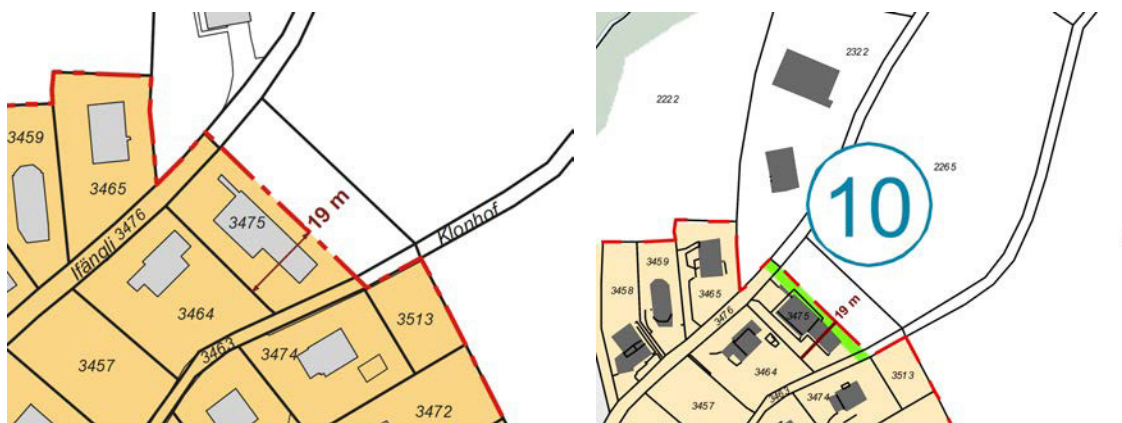


Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Arrondierungsfläche Nr. 10

Ausgangslage:

Die rechtsgültige Bauzonengrenze der Parzelle Nr. 3475 verläuft direkt an der Hausfassade; der Vorgartenbereich liegen dadurch in der Landwirtschaftszone.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze neu so angeordnet, dass der kleine Grenzabstand der Wohnzone W2 (4.00 m) eingehalten ist.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Umzonung von/in
3475	183	Landwirtschaftszone / W2
3463 (Strasse)	16	Landwirtschaftszone / W2
3476 (Strasse)	19	Landwirtschaftszone / W2
Total	218	

Flächenbilanz Arrondierungen

Infolge der vorstehend beschriebenen Arrondierungen am Bauzonenrand erfährt das Baugebiet inklusive der Siedlungsrandstrasse eine Vergrösserung von 7'663 m².

4.1.3 Einzonungen / Auszonungen

Einzonung Teilparzellen 1335 und 1916 (Nr. 7)



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Einzonungsfläche Nr. 7

Ausgangslage:

Teile der beiden Parzellen 1335 und 1916 waren in früheren Jahren für die Erstellung einer Quartierserschliessungsstrasse vorgesehen und der Landwirtschaftszone zugeteilt worden. Die Abgrenzung bildet den nordseitigen Verlauf der Strassenabgrenzung - mit Einfahrtstrompete und Strassenkurve gegen das Dorfzentrum zu - nach.

Nachdem die Erschliessung des Quartiers Breite Wies nördlich angrenzend an die Parzellen 1335 und 1916 realisiert wurde, ist die ursprüngliche Flächenreservation obsolet geworden.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer parzellenscharfen, planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze gelegt. Die Einzonungsflächen werden der Wohnzone W3 zuge schlagen.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Einzonung von/in
1335	275	Landwirtschaftszone / W3
1916	357	Landwirtschaftszone / W3
Total	632	

Auszonung Teilparzelle 407 (Nr. 12)



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Auszonungsfläche Nr. 12

Ausgangslage:

Teile der Parzelle Nr. 407 sind der Bauzone zugeschlagen, können aber aufgrund ihrer Abgrenzungen nicht im Sinn des Zonenzwecks bebaut werden.

Planungsmassnahme:

Im Sinne einer parzellenscharfen, planerisch zweckmässigen Detailabgrenzung der Bauzone wird die Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze gelegt. Die Auszonungsfläche wird der Landwirtschaftszone zugeschlagen.

Parzellen / Flächen:

Parzellen-Nr.	Betroffene Fläche (m ²)	Auszonung von/in
407	784	W2 / Landwirtschaftszone
Total	784	

Flächenbilanz Ein- / Auszonungen

Infolge der vorstehend beschriebenen Ein- und der Auszonungen erfährt das Baugebiet eine Verkleinerung von 152 m².

4.1.4 Umzonung Spezialzone Gärtnerei (Nr. 13)

Der Gärtnereibetrieb in der Spezialzone Gärtnerei ist eingestellt worden. Im Zuge der Revisionsarbeiten wurden mit dem Grundeigentümer zukünftige Entwicklungen und Absichten erörtert. Aufgrund seiner Situierung geniesst das Areal „Gärtnerei“ besondere Lagepotentiale, die es zu nutzen gilt. Verbunden mit der vorstehend genannten Einzonung der Teilparzelle 1390 (Arrondierung Nr. 5) ergibt sich hier eine neue ortsbauliche Situation für den südöstlichen Siedlungsaufbau von Ehrendingen. Im Vorfeld der Arealentwicklung muss die Verkehrserschliessung überprüft und mit der gegenüberliegenden Gestaltungsplanung koordiniert werden. Um für die vorstehend beschriebene Ausgangslage die bestmöglichen konzeptionellen Entwicklungsansätze zu finden, soll dem Gestaltungsplan ein informelles Varianzverfahren vorgelagert werden. Die im Bauzonenplan definierte Sondernutzungsplanpflicht mit den in der BNO festgesetzten Zielvorgaben genügen für die Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Arealentwicklung alleine nicht. Erfahrungsgemäss können die grundsätzlichen Fragen sowie der Abgleich der öffentlichen und privaten Interessen an einer solchen Umnutzung am besten mittels einer Testplanung, eines Wettbewerbes oder eines Studienauftrages ausgelotet werden.

Der § 4 der neuen BNO wird in Absatz 8 entsprechend ergänzt:

⁸ Für das Gestaltungsplangebiet "Gärtnerei" gilt zudem:

- vor dem Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zu erstellen, welches aufgrund eines qualitätsfördernden Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag, Wettbewerb, etc.) erarbeitet worden ist. Die Gemeinde Ehrendingen ist in angemessener Weise in die Arealentwicklung miteinzubeziehen.



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Umzonungsfläche Nr. 13

Diese Umzonung bilden einen mehrwertabgabepflichtigen Tatbestand. Aufgrund der Schaffung eines planerischen Mehrwerts wird eine entsprechende Abgabe an die Gemeinde und an den Kanton fällig. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich in Kapitel 4.4 dieses Berichts.

4.1.5 Umzonungen Parzelle 3278 und Teilparzelle 1223 (Nr. 14 und Nr. 15)

Bei der Umzonung dieser beiden der Gemeinde gehörenden Flächen steht eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten für nicht öffentliche Nutzungen dieser Liegenschaften im Vordergrund. Eine zonenkonforme Nutzung in der OE-Zone ist zwingend an ein öffentliches Interesse gebunden ist. Damit besteht kein grosser Spielraum für andere ,auf privater Basis stehender Nutzungen. Um hier in Zukunft das Potential besser ausschöpfen zu können und Leerstände zu vermeiden, werden diese Areale in die Dorfkernzone umgezont.



Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Umzonungsflächen Nr. 14 und 15

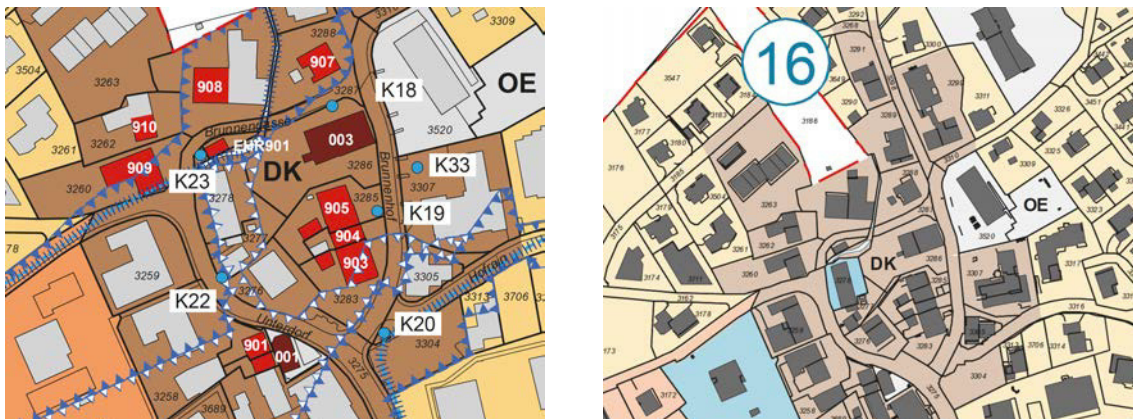


Abbildung: Ausschnitt Bauzonenplan / Umzonungsflächen Nr. 16

Auch diese Umzonungen bilden einen mehrwertabgabepflichtigen Tatbestand. Allerdings kommt dieser erst zum tragen, wenn die Grundstücke von privater Seite erworben oder genutzt werden. Solange die betroffenen Flächen der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, wird keine Mehrwertabgabe erhoben.

4.1.5 Flächenstatistik neuer Bauzonenplan

Durch die vorstehenden Änderungen am Bauzonenplan ergibt sich folgende aktualisierte Flächenstatistik:

(GIS-gestützt / inkl. Rundungen)

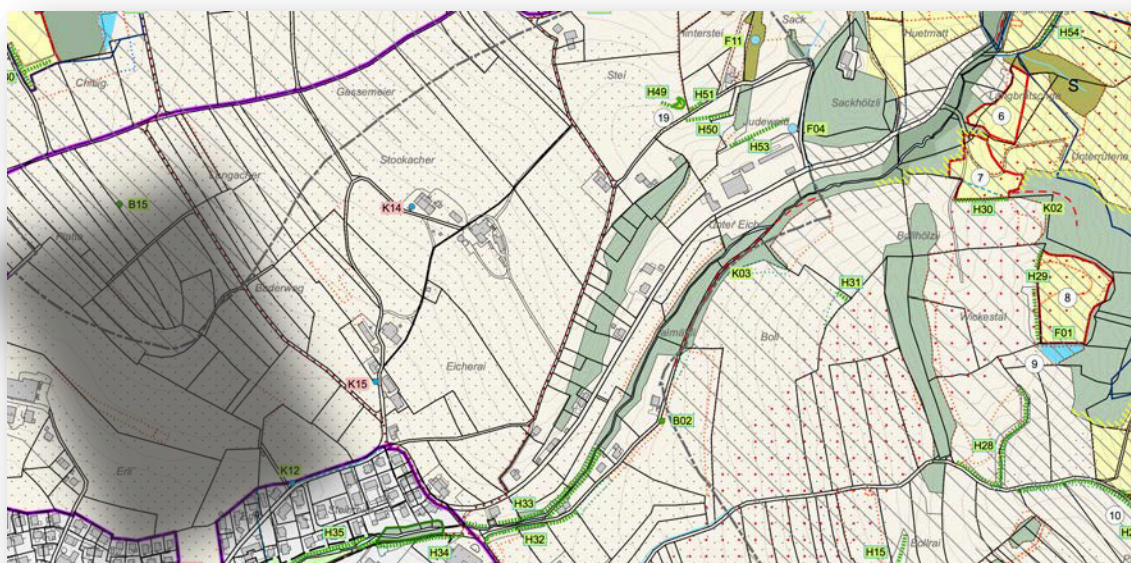
Nutzungszone	unüberbaut [ha]	überbaut [ha]	Total [ha]
Dorfkernzone D	0.16	10.16	10.32
Wohnzone W2	2.32	46.72	49.03
Wohnzone W3	0.25	15.86	16.11
Wohn-Gewerbezone WG2	0.08	3.47	3.56
Wohn-Gewerbezone WG3	0.81	6.69	7.50
Gewerbezone G	0.27	1.46	1.73
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	2.38	6.58	8.96
Total	6.27	90.94	97.21

4.2 Erläuterungen zum Kulturlandplan

4.2.1 Landschaftsinventar, Aktualisierung und Umsetzung

Für die Aktualisierung des Kulturlandplanes wurde Landschaftsinventar durch die Arbeitsgruppe N+L (s. Kapitel 2.2.4) erstellt. Die Beilage enthält einen Grundlageplan sowie den Bericht zum Landschaftsinventar.

Abbildung: Ausschnitt aus dem Inventarplan + Inventar Natur, Landschaft und Kultur



Die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan werden umgesetzt. Die Belange des Lägerenschutzdekretes werden übernommen. Die Anforderungen bezüglich der Durchlässigkeit für Wildtiere, wie sie aus den Festsetzungen zu den beiden Wildtierkorridoren (früher: Vernetzungskorridor) resultieren, werden in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt. (§ 18 Abs. 5 nBNO) und im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzone bezeichnet. In Abweichung zur M-BNO werden bestimmte Weidezäune von der generellen Baubewilligungspflicht ausgenommen.

Nebst den Naturschutzzonen erfolgt – gestützt auf die Beurteilungen aus dem Inventar Natur, Landschaft und Kultur die weiteren grundeigentümerverbindlichen Festsetzungen der überlagerten Schutzzone (Landschaftsschutzzone, Gewässerraumzone, Geschützter Waldrand) sowie der Schutzobjekte (Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume und Baumreihen, Geologische Objekte, Grenzsteine, Wegkreuze, Denkmal, Brunnen und Hohlweg).

Die Behörden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die bodenkundlichen Grundlagen. Es stehen dazu folgende zwei Hinweiskarten im Geoportal zur Verfügung: *Hinweiskarte Prüfperimeter Bodenaushub* und *Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgefleichen*. (<https://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html>).

Hinweis: Erläuterungen zur Moderne Melioration Ehrendingen finden sich in Kapitel 3.8.1

Mit der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone werden im Kulturlandplan sowohl das Lägerenschutzdekret als auch das im Richtplan ausgeschiedene Gebiet des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) sowie die Landschaft von kantonalen Bedeutung dargestellt. Die von den Schutzinteressen betroffenen Landwirtschaftsbetriebe wurden mit einem Symbol («L») versehen. Damit werden die landwirtschaftlichen Interessen, die Erhaltung der landwirtschaftlichen Entwicklung an bestehenden Hofstandorten berücksichtigt. Es ist zu beachten, dass diese nur für landwirtschaftliche Gewerbe anwendbar sind. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft.

Die entsprechenden Kennzeichnungen innerhalb der im Kulturlandplan dargestellten Landschaftsschutzzone wurden überall dort vorgenommen, wo ein aktiver Landwirtschaftsbetrieb ansässig ist.

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Hof/Region</i>
1400	Chalberweid
1948	Chalberweid
2282	Baderweg
2277	Gassemeier
2280	Mooshof
2268	Klonhof
2264	Klonhof
2208	Sunneberg

4.3 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

4.3.1 Ausgangslage

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht (→ IVHB) werden vor allem in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die materiellen Änderungen am kommunalen Bau- und Nutzungsrecht beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Festsetzung der Hauptziele, die der Verwirklichung der Planungsgrundsätze hinsichtlich der räumlichen Ordnung und der Umwelt dienen. Sie sind im Sinne eines massgeblichen Beurteilungsmassstabs für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.
4	Gestaltungsplanpflicht / Gebiete mit rechtsgültigen Sondernutzungsplänen	- Um für die grösseren Areale mit Entwicklungspotenzial eine gesamtheitliche Planung mit den erforderlichen Qualitäten zu gewährleisten, werden die gestaltungsplanpflichtigen Areale bezeichnet. - Generell soll zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung ein Gestaltungsplan für die Koordination parzellenübergreifender Planungen, die eine bessere Gesamtlösung bewirken, verlangt werden können (§ 4 Abs. 4). - Als gestaltungsplanpflichtige Areale mit spezifischen Zielvorgaben werden folgende fünf Areale bezeichnet: <i>Gärtnerei, Hofwies, Niedermatt, Kirchweg-Süd, Hasel</i> - Für diese Areale werden in der nBNO konkreten Zielvorgaben festgesetzt - Areale, deren Sondernutzungsplanfestsetzungen umgesetzt worden sind, werden im Bauzonenplan nicht mehr dargestellt. - Mit den in Abs. 2 genannten geringfügigen Bauvorhaben sind Veränderungen raum-, nutzungs- oder funktionsrelevante Auswirkungen auf nachbarliche oder übergeordnete öffentliche Interessen gemeint. Die Möglichkeiten des Bestandsschutzes gemäss § 68 BauG bilden den rechtlich zulässigen Rahmen.
6	Komm. Richtpläne	- Neuaufnahme; Rechtsgrundlage für die Erstellung von kommunalen Richtplänen und Konzepten. Bezeichnung der Zuständigkeit (Gemeinderat). - Neuaufnahme des kommunalen Richtplanes Strassenraumgestaltung Dorfstrasse/Kirchweg
6	Inventare / Grundlagenpläne	- Hinweis auf aktuelle Inventare und Grundlagenpläne, welche bei der Beurteilung von Baugesuchen beizuziehen sind.

§§	Thema	Erläuterungen
7	Bauzonen Grundmasse Ortszone Vordere Waag, Umgebungs- Schutzzone / Spe- zialzone Gärtnerei	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ausnützung</i> <ul style="list-style-type: none"> . Beibehaltung des Verzichtes auf eine Ausnützungsziffer . Anstelle der „Gebäudehöhe“ und der „Firsthöhe“ wird neu die „Gesamthöhe“ gemäss harmonisiertem IVHB-Baurecht eingeführt, um die baulichen Volumen nach oben begrenzen zu können. Die Masse werden so festgelegt und definiert, dass möglichst geringe materielle Änderungen und nicht allzu überdimensionierte Dachvolumen entstehen. - Auf die Ortszone Vordere Waag und die Umgebungsschutzzone wird verzichtet. Die Spezialzone Gärtnerei wird wegen Wegfall der Nutzung obsolet. - Anpassungen Grenzabstände; <ul style="list-style-type: none"> . An den rechtsgültigen Grundmassen wird im Übrigen unverändert festgehalten. - Grünflächenziffer in der Gewerbezone beträgt weiterhin <u>mindestens</u> 10% (Detaillierte Regelung wird in § 11 Abs. 3 nBNO umschrieben) - Für die Zone OE gilt unverändert die Empfindlichkeitsstufe I respektive II.
8	Dorfkernzone DK	<ul style="list-style-type: none"> - Die beiden Dorfzonen werden neu zu Dorfkernzonen vereinheitlicht - Zweck der Zone neu definiert und typische Elemente beschrieben, die erhalten und sorgfältig entwickelt werden müssen - Zulässige Nutzungen entsprechen im Grundsatz der Zone WG; pro Standort sind 500 m² Nettoladenfläche (NLF) zugelassen. In speziell bezeichneten Bereichen der Oberehendinger DK sind zweimal je 1'000 m² NLF zulässig. - Einpassungskriterien formuliert, um der dörflichen Struktur gerecht werdende Volumen zu erhalten - Ortsbildkonforme Dachform / -gestaltung definiert; Hauptbauten zwingend mit Satteldächern von in der Regel 35° - 45° versehen; für An- / Nebenbauten sind andere Dachformen zulässig, um besser eine klare volumetrische Gesamtkonzeption erreichen zu können. - Dachaufbauten sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und sorgfältig anzuordnen, um die im örtlichen Kontext in der Regel vorhanden ruhige Gesamtwirkung beizubehalten. Gemeinderat kann bei ortsbaulich sehr gut begründbaren Fällen Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge bewilligen - Qualitative Anforderung für die Integration von Anlagen zur Energiegewinnung (Solarwärme- und Solarstromanlagen) definiert (Nutzung erneuerbarer Energien und Ortsbildschutz sind in gleichem Masse zu beachten)
9	Wohnzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Wohnzonen zusammengefasst und zulässige Bautypen z.T. neu definiert - Bis 100 m² Nettoladenfläche definiert - Verdichtung in W3-Zone bestimmt. Nutzungsmöglichkeit von kleineren Baulücken und Restgrundstücken mit kleineren Bautypen ermöglicht. - Einreichung eines Umgebungsplanes wird bei allen relevanten Baugesuchen Pflicht

§§	Thema	Erläuterungen
10	Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Wohn- und Gewerbebezonen zusammengefasst und zulässige Bautypen z.T. neu definiert - Bis 500 m² Nettoladenfläche mit Auflagen definiert (WG2 Gärtnerei: max. Läden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs sind nur bis zu einer Grösse von 250 m² NLF zulässig.) - Bei allen drei GP-pflichtigen WG3-Zonen sind NLF von je 1'000 m² zulässig (mit optionaler Erhöhung auf 1'300 m² sofern insgesamt flächenneutral). - Die rechtsgültigen Ortsbildschutzbestimmungen in der „Vorderen Waag“ werden in der neuen BNO übernommen (§ 11 Abs. 6 – 8 nBNO).
11	Gewerbezone G	<ul style="list-style-type: none"> - Zonenzweck gem. M-BNO ergänzt: Wohnen bis max. 25% der Gebäudegrundfläche bei Hauptbauten (= Bauten mit mehr als 1000 m² Gebäudegrundfläche) ist für betrieblich an den Standort sowie für Betriebsinhaber explizit möglich. - Verkaufsgeschäfte für vor Ort verarbeitete/veredelte Materialien/Produkte bis max. 3'000 m² NLF zulässig. - Verkaufsläden für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs sind bis zu einer Grösse von 150 m² Nettoladenfläche zugelassen - Verbot von reinen Lagerbauten oder Materialumschlag ohne Bezug zu örtlichen Produktions- oder Handelsbetrieben. - Präzisierung von Grenz- und Gebäudeabstandsregelungen. - Vorgaben bezgl. Farbgestaltung - Wegfall der bedingten Einzonung <i>Böndleren</i> da Bestimmung obsolet
12	Zone OE	- keine Änderung der Empfindlichkeitsstufen in der Zone OE.
13	Landwirtschaftszone (LW-Zone)	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons
14	Bauten in der LW-Zone	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons
15	Naturschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen - Einzelne Ergänzung gemäss Muster BNO, z.B. bzgl. Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen
16	Naturschutzzone Wald	- Auf Objekte gem. dem kantonalen Richtplan und dem Betriebsplan Wald abgestimmte Schutzbestimmungen
17	Gewässerraum	- Umsetzung der Bestimmungen aus der Gewässerschutzgesetzgebung
18	Landschaftsschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Festsetzungen zu den Wildtierkorridoren
19	Naturobjekte	- Auf Inventarisierung + konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen
20	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierung der Schutzvorschriften von Substanzschutzbauten - Umsetzung des kommunalen Ortsbildschutzes im Oberehrendinger Ortsteil - Integraler Verzicht auf die Festsetzung von Volumenschutzbauten
21	Kulturobjekte	- Aktualisierung der Schutzvorschriften von Kulturobjekten
22	Ausnützung	- Bestimmungen zur Ausnützung bei grösseren Bauvorhaben (ab 1'000 m ² Arealfläche) oder bei wesentlichen Umgestaltungen und nachträglichen Verdichtungen bestehender Überbauungen

§§	Thema	Erläuterungen
23	Nicht störendes bzw. mässig störendes Gewerbe	- Definition des Störmasses gem. aktueller Muster BNO des Kantons
25	Verkaufsflächen	- Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm
26	Dienstbarkeitsverträge	- Die in § 7 Abs. 1 BNO festgelegten Grenz- und Gebäudeabstände können reduziert, ungleich verteilt oder aufgehoben werden, sofern dadurch eine städtebaulich und wohngygienisch gute Lösung entsteht. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag bedarf der öffentlichen Beurkundung. - Gemäss § 27 Abs. 2 müssen Bauten, deren Hauptwohnseite zur Strasse hin ausgerichtet ist, in jedem Fall den grossen Grenzabstand (und nicht nur den Strassenabstand) einhalten.
27	Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber best. Bauten	- Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können.
28	Strassenabstand	- Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln.
29	Abstand gegenüber dem Kulturland	- gegenüber dem Kulturland wird neu für Hochbauten ein Abstand von mind. 4 Metern definiert. Spezielle Regelung (2m) für Klein-, Kleinst- und Anbauten.
30	Abgrabungen	- Mögliche Abweichung gegenüber kantonalem Recht, um zweckmässige Abgrabungen z.B. für Garage und Erschliessungsanlagen von mehr als einem Drittel zuzulassen
34	Brandruinen	- Neue Bestimmung bezgl. Umgang mit Brandruinen
35	Arealüberbauung alt	- Aufhebung der Mindestvoraussetzungen für Arealüberbauungen. Es gelten die Bestimmungen gem. § 39 BauV
36	Raummasse	- Teilweise Aktualisierung der Masse - In Abs. 2 Präzisierung: Abweichungen bei Altbauten z.B. aus Ortsbildschutzgründen ausdrücklich zugelassen
38	Anordnung Parkfelder	- Qualitätssichernde Anordnung von Parkieranlagen verlangt (bzgl. Freiräume)
40	Veloabstellplätze und Kinderwagen	- Anordnungsvorgaben bei Mehrfamilienhäusern
41	Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	- Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnet werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung) - Hinweis auf unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen

§§	Thema	Erläuterungen
44	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. - maximale Höhenmasse für Stützmauern und Aufschüttungen inklusive der Regel von in der Höhe gestaffelten Stufen - Inhalt Umgebungsplan präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können.
44	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. - maximale Höhenmasse für Stützmauern und Aufschüttungen inklusive der Regel von in der Höhe gestaffelten Stufen - Inhalt Umgebungsplan präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können.
46	Lichtemissionen	- Rechtsgrundlage zur Beschränkung von Lichtemissionen / Verbot von Skybeamern
47	Dachgestaltung	- Begrünungspflicht von Flachdächern unter bestimmten Voraussetzungen
48	Reklamen	- Abs. 2 wird infolge zu grossem Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit gestrichen
49 50 51	Hochwassergefährdetes Gebiet / Freihaltegebiet Hochwasser / Oberflächenwasserschutz	- Gestützt auf die Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Bestimmungen (§ 50 und 51) mit der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses in § 51 nBNO
55	Übergangsbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO - Übergangsbestimmung für die von der Modernen Melioration Ehrendingen (MME) bestrichenen Flächen.

4.4 Erläuterungen zur Mehrwertabgabe

4.4.1 Ausgangslage

Die Pflicht zur Bezahlung einer Mehrwertabgabe entsteht im Zusammenhang mit einer Änderung der kommunalen Nutzungsplanung. Erhält ein Grundeigentümer aufgrund einer Zuteilung seines Grundstücks von der einen Zone in eine andere Zone "über Nacht" und ohne weiteres Zutun einen finanziellen Vorteil, so schöpft die öffentliche Hand mit der Mehrwertabgabe einen Teil davon ab. Der finanzielle Vorteil für den Grundeigentümer besteht im Wertzuwachs, den das Grundstück durch die raumplanerische Massnahme erfahren hat. Hauptbeispiel ist ein Grundstück, welches nach einer Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Bauzone von einem Tag auf den anderen ein Vielfaches wert ist.

4.4.2 Mehrwertabgabepflichtige Tatbestände

Bei Einzonungen von Land in der Landwirtschaftszone in die Bauzone sowie bei Umzonungen innerhalb der Bauzone, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (der Einzonung gleichgestellte Umzonung) wird eine Mehrwertabgabe relevant. Weiterführende Informationen zum Ausgleich von Planungsvorteilen finden sich in § 28a ff des Baugesetzes (BauG).

4.4.3 Bemessung der Mehrwertabgabe

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen dem geschätzten Landwert vor und nach der raumplanerischen Massnahme. Die Mehrwertabgabe beträgt in Ehrendingen 20 % des durch die Sektion Grundstückschätzung des kantonalen Steueramts geschätzten Mehrwerts. Der Gemeinderat sieht bei Bagatellfällen von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab. Dies ist der Fall, wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² und/oder wenn die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.- beträgt.

4.4.4 Einnahmen aus der Mehrwertabgabe

Die Änderung der Nutzungsplanung führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht. Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. 1,265 Mio. zu rechnen, wovon je die Hälfte der Gemeinde und dem Kanton zustehen.

5 Interessensabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Interessensabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen.

Die Planungskommission hat im Rahmen ihrer Beratungen laufend Interessensabwägungen vorzunehmen müssen. Falls notwendig, wurden weitere Fachmeinungen eingeholt oder zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung beigezogen. Für die Beurteilung massgebend waren im Grundsatz die vorstehend aufgeführten Zielsetzungen.

Das Konfliktpotential der vorgenommenen Änderungen und Neuerungen an den kommunalen Nutzungsplaninstrumenten ist unterschiedlich gross. In vielen Fällen handelt es sich um Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse oder Vollzüge aus dem übergeordneten Recht, die in der Sache unbestritten sein dürften. Die wesentlichsten Interessen, die in den Detailerläuterungen der Kapitel 3 und 4 erwähnt sind, führten zu folgenden Entscheidungen und Bearbeitungsschwerpunkten:

- Ermöglichung der Nutzung von Potentialen im Sinne der Inneren Verdichtung durch entsprechende Ausgestaltung der Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung sowie von entsprechenden Um- und Aufzonungen;
- Bereinigung von Zonenabgrenzungen innerhalb des Siedlungsgebietes;
- Umsetzung des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege;
- Umsetzen der Gefahrenkarte Hochwasser;
- Umsetzen des Landschaftsinventars

5.2 Planbeständigkeit

Wie vorstehend erwähnt, datieren die zurzeit rechtskräftigen Nutzungspläne und die Bau- und Nutzungsordnung in ihren wesentlichen Teilen aus Mitte der 1990er Jahre (Nutzungspläne) resp. 2005 (BNO).

Anlass für eine Revision der Planung sind gemäss Art. 21 des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Ebenso kann die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente nach mehr als 15 Jahren Anlass für eine Gesamtüberprüfung sein. Dies trifft bei der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Ehrendingen zu.

Unter diesen Umständen rechtfertigt sich die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung und die Anforderungen, wie sie sich aus Gründen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit ergeben, werden genügend berücksichtigt.

6 Organisation und Beteiligte

6.1 Planungskommission

Für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung von Ehrendingen wurde eine Planungskommission eingesetzt. In diese Kommission nahmen Einsitz:

Hans Hitz, Gemeindeammann und Vorsitz bis Ende 2017)
 Urs Burkhard, Vizeammann (Gemeindeammann und Vorsitz ab 2018)
 Simon Knecht, Gemeindegeschreiber (Aktuar) bis Sommer 2018
 Marco Wirsching, Leiter Planung und Bau
 Bruno Roth (†), Bausekretär
 Claudia Wolf Kloter
 Claudia Hofer Schmid
 Bernd Tippkemper
 Marcel Frei

Begleitet wird die Revision durch Renato Costamagna als beauftragter Raumplaner des Planungsbüros **arcoplan** klg, Ennetbaden.

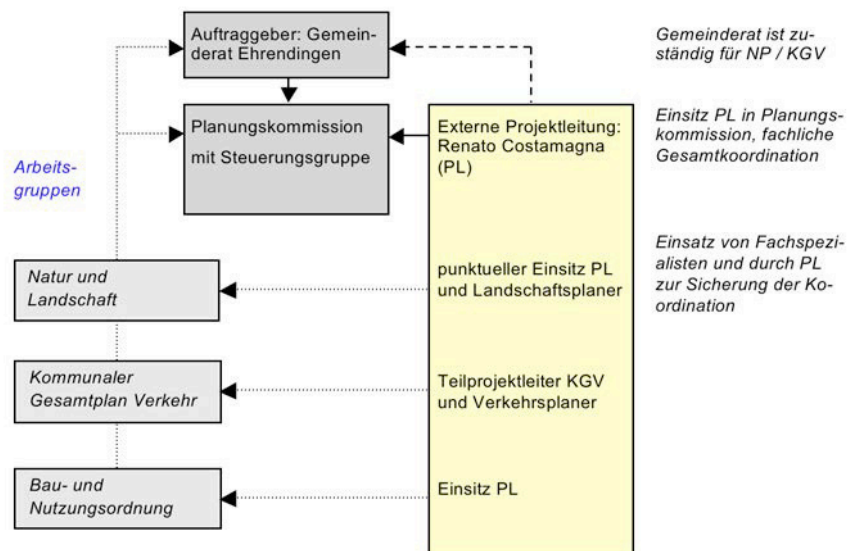


Abbildung: Organigramm Nutzungsplanungsrevision

7 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

7.1 Bisheriger Planungsablauf

Nachdem die Gemeindeversammlung von Ehrendingen dem Kredit für die Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung zugestimmt hat, traf sich die Planungskommission Ende März 2014 zu ihrer 1. Sitzung.

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) wurde zusammen mit den Hauptzielen vom Gemeinderat am 20. Mai 2015 verabschiedet.

Der Zwischenbericht zum Entwurf des kommunalen Gesamtplanes Verkehrs (KGV) wurde am 28. Juli 2015 fertiggestellt, im Herbst 2015 von der Planungskommission beraten und in der Folge vom Gemeinderat der kantonalen Fachstelle zur vorläufigen Beurteilung eingereicht. Der regionale Planungsverband Baden Regio hat mit Schreiben vom 3. Juni 2016 zum KGV-Entwurf Stellung genommen.

Von Mitte 2015 bis Ende 2016 erfolgte die Erarbeitung des Freiraumkonzeptes, des Inventares Landschaft, Natur und Kultur sowie des 1. Gesamtentwurfes der Nutzungspläne sowie der neuen Bau- und Nutzungsordnung.

Der Entwurf der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im März 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der provisorischen Vorprüfung (Fachliche Stellungnahmen vom 29. Juni 2017) wurden von der Planungskommission ausgewertet und in vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Vom 9. Januar 2018 bis 21. Februar 2018 fand das Mitwirkungsverfahren statt. Die Bevölkerung wurde am 9. Januar 2018 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die den Revisionsumfang und die Planungsinhalte informiert. Die Ergebnisse aus den Eingaben mit Sachbezug zur Nutzungsplanungsrevision sind im Anhang zu diesem Planungsbericht zu finden. Die Eingaben sind in anonymisierter Form tabellarisch aufgeführt und enthalten jeweils die Eingabe mit den wichtigsten Begründungen sowie die planerischen Erwägungen und ein Fazit. Erkenntnisse und Entscheide, die aufgrund der Erwägungen zu einer Änderung der Revisionsunterlagen geführt haben, sind in der Tabellenspalte «Fazit» in grün dargestellt. Eingaben, die aus materiellen oder formellen Gründen nicht berücksichtigt werden können, sind in blau gehalten. Allfällige Beurteilungen, die zu einer Anpassung der Vorlage geführt haben, werden in den entsprechenden Kapiteln dieses Planungsberichts erläutert und/oder sind direkt in die weiteren Revisionsunterlagen eingeflossen.

Der Anhang zu diesem Bericht enthält weiter eine Aufstellung mit verschiedenen Anträgen zu politischen Zielsetzungen, zu Anträgen zum räumlichen Entwicklungsleitbild sowie zu weiteren Belangen, die im Zuge der Mitwirkung eingegangen sind. Eine Delegation des Gemeinderates hat die Anträge und Anregungen mit den Verfassern dieser Eingaben erörtert.

Die Eingaben im Zusammenhang mit dem gleichzeitig aufgelegten kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) werden separat ausgewertet und im Planungsbericht zum KGV thematisiert.

Mit Schreiben vom 6. Februar 2020 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) den abschliessenden Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eröffnet. Die darin enthaltenen Hinweise und Vorbehalte haben zu keine weiteren Anpassungen bei den Auflagedokumenten geführt.

7.2 Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland fand vom 25. Mai 2020 bis 26. Juni 2020 statt.

Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 24 Einwendungen mit einzelnen oder mehreren Anträgen, teilweise gleichlautenden, eingereicht worden. Sämtliche Einwendungspunkte wurden durch den Gemeinderat - nach Durchführung einer Einigungsverhandlung - behandelt und beurteilt und den Einwendern schriftlich zugestellt. Auf einige Anliegen konnte mangels Zuständigkeit oder weil das Anliegen nicht in diesem Verfahren beurteilt werden kann, nicht eingetreten werden. Einige Punkte konnten ganz oder teilweise gutgeheissen werden. Aufgrund der Entscheide des Gemeinderats zu den Einwendungen im öffentlichen Auflageverfahren haben sich nachstehende Änderungen an den Beschlussdokumenten ergeben, die in die vorliegende Nutzungsplanung eingeflossen sind und der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt werden:

- Schutz des Baumes B01: Der Nussbaum B01 wird nicht als Schutzobjekt bezeichnet und aus dem Kulturlandplan sowie der Liste im Anhang der BNO gestrichen. Die Inventarliste und der Inventarplan werden entsprechend bereinigt.
- Krautsaum entlang von Hecken: § 19 Abs. 2 BNO, Tabelle: Der Satzteil «bzw. innerhalb des Krautsaums» wird gestrichen.
- Grenzstein K01: Der Grenzstein K01 wird an eine geeignete Stelle verschoben und im Kulturlandplan an neuer Lage verzeichnet. Die Liste im Anhang der BNO, die Inventarliste und der Inventarplan werden entsprechend redaktionell bereinigt.
- Geschützte Waldränder und Krautsaum entlang derselben: § 19 Abs. 2 BNO, Tabelle: «Pufferstreifen» anstelle des Begriffs «Krautsaum».
- Auf eine Festlegung des talquerenden Wildtierkorridors im Gebiet Langmatt wird verzichtet.
- § 10 Abs. 2 der neuen BNO wird wie folgt ergänzt: In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht «Hofwies», «Niedermatt» und «Kirchweg-Süd» gemäss Signatur «mittelgrosse Verkaufsnutzung» im Bauzonenplan kann die dort jeweils zulässige Nettoladenfläche auf max. 1'300 m² erhöht werden, wenn diese gleichzeitig in einem oder zwei der anderen gestaltungsplanpflichtigen Gebiete und im Einverständnis mit den jeweils betroffenen Grundeigentümern um die gleiche Fläche reduziert wird.

- Die Nettoladenfläche gemäss § 10 Abs. 2 der neuen BNO wird für die Zone WG2 «Gärtnerei» von 100 um auf neu 250 m² für Güter des täglichen oder periodischen Bedarfs korrigiert.
- Verwendung von Pflanzenschutzmitteln: § 15 BNO Abs. 8 (neu): «Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist in Ausnahmefällen und in Absprache mit dem kantonalen Pflanzenschutzdienst zulässig.»
- Die Bauzonengrenze im Bereich der Parzellen 696 und 1180 (Abgrenzung W2 und Uferschutzzone) wird auf den rechtsgültigen Zustand richtiggestellt.
- Der Bauzonrand entlang der nordseitigen Fassade des bestehenden Wohngebäudes auf der Parzelle Nr. 3046 wird derart korrigiert, dass die Bestandsbaute überall einen Abstand von 4.00 m gegenüber dem Kulturland aufweist; die Gewässerabstandsfläche wird dabei ausgespart.

7.3 Gemeindeversammlungsbeschluss

Der Einwohnergemeindeversammlung wird beantragt, die Allgemeine Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (mit den vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage), bestehend aus

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan
- Kulturlandplan

zu beschliessen.

7.4 Genehmigungsverfahren

Der Regierungsrat genehmigt die Allgemeine Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. Der Grosse Rat genehmigt diese dann, wenn der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen will.

Die Genehmigungsentscheide können von den in schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen und von den Gemeinden innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden, das sie auf ihre Rechtmässigkeit prüft.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Einzonungsbegehren		<p><i>Grundsätzlich gilt:</i></p> <p><i>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.</i></p>
9	<p>Antrag 1A: Die voll erschlossene Parzelle 846 mit Haus / Scheune (3363 m²) ist in die Wohnzone W2 (wie benachbarte überbaute Wohnzone "Steinbreiti-Erli") einzuzonen.</p> <p>Antrag 1B: Parzelle 846 wird unterteilt. Das Haus bleibt im jetzigen Zustand. Unbebaute Fläche von ca. 15 a wird in die W2 eingezont.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parzelle gilt als voll erschlossen. - Das direkt benachbarte Quartier „Steinbreiti-Erli“ (Wohnzone W2) weist die grösste Einwohnerdichte von 83,3 Einwohner/ha auf. Planungsziel: Verdichtung in diesem Quartier bereits erreicht. - Will die Gemeinde verdichtet wachsen, bringt die Parzelle 846 die besten Voraussetzungen mit. - Bei Einzonung der ganzen Parzelle könnte eine vernünftige Gesamtplanung initiiert werden, die dem Planungsziel der Gemeinde voll Rechnung trägt. - Sollte für Gehwege etc. Land für die Strassenparzelle gebraucht werden, bin ich offen. - Die unmittelbare Nähe der Schule ist ein weiteres Argument für eine Ausdehnung der W2 an dieser Wohnlage. 	<p>siehe Grundsatz Eine Einzonung ist daher nicht möglich.</p> <p>➤ Antrag nicht berücksichtigen</p> <p>siehe Grundsatz Eine Einzonung ist daher nicht möglich.</p> <p>➤ Antrag nicht berücksichtigen</p>
11	Die Bauzonenabgrenzung bei der Parzelle Nr. 1775 ist auf die Parzellengrenze anzupassen.	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss dem Planungsbericht sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen und das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern. - Eine landwirtschaftliche Nutzung des Spickels ist nicht möglich und nicht sinnvoll. - Es handelt sich um einen Vorgartenbereich, dessen Zuordnung zur Landwirtschaftszone nicht mit dem übergeordneten Recht übereinstimmt. - Die Kulturlandgrenze verunmöglicht wegen des einzuhaltenen Kulturlandabstands eine rationelle Neuüberbauung der Parzelle 1775 - Eine solche Einzonung wird bei anderen Parzellen auch vorgenommen. 	<p>Bei anderen Parzellen wird durch eine kleinflächige Einzonung der geforderte Abstand von Bauten gegenüber dem Kulturland hergestellt. Es handelt sich dabei nicht um eine Vergrösserung der Bauzone zur Nutzungssteigerung wie im vorliegenden Fall.</p> <p>Die Anpassung der Parzellengrenze erfolgte hier erst kürzlich. Unter Berücksichtigung der raumplanerischen Vorgeschichte ist eine Einzonung fachlich nicht begründbar.</p> <p>➤ Antrag nicht berücksichtigen</p>

17	Verschiebung der Bauzonengrenze auf der Parzelle Nr. 1390 bis ans Ende der landwirtschaftlichen Gebäude.	Die Erschliessung liegt ansonsten in der Landwirtschaftszone.	Nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiebauten können gestützt auf den Richtplan eingezont werden. Einer Einzonung kann aber nur für die von diesen Gebäuden genutzte Fläche zugestimmt werden. Der Fussabdruck des Hofes wird somit konzentriert an der Bauzonengrenze eingezont. Falls das Areal neu überbaut werden würde, muss die Erschliessung neu geregelt werden. Ansonsten gilt für die Erschliessung und die Gebäude die Besitzstandsgarantie. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
22	Die Gebäude Nr. 110, 113 mit Anbauten und Parkplatz auf der Parzelle Nr. 1347 sind in die Wohn- und Gewerbezone WG3 einzuzonen.	Das Grundstück ist offensichtlich überbaut und vollständig erschlossen. Die nichtlandwirtschaftliche Nutzung wird im Bauinventar festgehalten (OBD911). Es ist keine Vergrößerung der Bauzone, sondern es wird ein Fehler (Zuteilung in die Landwirtschaftszone) behoben.	siehe Grundsatz. Ist im Übrigen auf Grund der Lage mitten in der Landwirtschaftszone nicht für eine Einzonung geeignet. Es würde sich um eine sogenannte Kleinstbauzone handeln, welche gemäss Bundesgerichtspraxis nicht RPG-konform ist. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
23	Anpassung der Bauzonengrenze auf der Parzelle Nr. 3046 (siehe Vorschlag).	Parzelle sollte optimal ausgenutzt werden → Entwicklung nach Innen. Das neue Bauland läge nicht auf von Hochwasser gefährdetem Gebiet. Der Verlauf der Bauzone entspricht nicht mehr den heutigen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen. Mit dem neuen Bauzonenplan könnten auch die Parzellen bereinigt werden. Die Interessen der Nachbarschaft werden nicht tangiert. Das räumliche Entwicklungsbild weist die Vordere Waag als Wohn- und Mischzone mit hoher Dichte aus.	Im neuen Bauzonenplan wird entlang des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 3046 eine Fläche eingezont, um einen Abstand gegenüber dem Kulturland einhalten zu können (4 m). Eine grössere Einzonung würde eine Steigerung der Nutzung auf der Parzelle bedeuten. Dies ist nach kantonalem Richtplan nicht erlaubt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
24	Die Parzelle Nr. 1504 soll in die Bauzone eingezont werden.	Das Haus wurde anfangs 1950er-Jahre als normales EFH gebaut und ist seit langem vollständig erschlossen. Haus und Grundstück wurden nie landwirtschaftlich genutzt. Es grenzen zwei grosse Siedlungen an das Grundstück. Eine davon ist 4-geschossig mit Flachdach. Es kann in einem Rechtsstaat nicht geduldet werden, dass im Rahmen einer Gesamtrevision unbebaute & unerschlossene, am Bauzonenrand liegende Parzellen der Landwirtschaftszone ein- resp. umgezont werden, während dies Grundstücken, welche seit über 60 Jahren vorenthalten wird. Den in den 70er-Jahren künstlich geschaffenen widerrechtlichen Bestand gilt es in einen rechtmässigen Zustand überzuführen, bevor unbebaute und unerschlossene Reserven freigegeben werden.	siehe Grundsatz. Eine Einzonung der Parzelle würde zu einer Vergrößerung des Baugebiets führen. Dies ist gemäss kantonalem Richtplan nicht erlaubt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen

27	Der Bauzonenrand auf der Parzelle Nr. 1877 sollte angepasst werden. Es sollte ein grosser Grenzabstand von 8 m gegenüber dem Kulturland eingehalten werden.	Zonenkorrektur gemäss Kapitel 4.1.1 des Planungsberichts sollt auch bei der Parzelle 1877 vorgesehen werden. Die Hauptwohnseite der Liegenschaft 623 ist zur Landwirtschaftszone gerichtet, was einen grossen Grenzabstand von 8 m erfordert. Die Bauordnung erlaubte damals, dass an die Grenze des eigenen Landwirtschaftslandes gebaut werden konnte und somit der grosse Abstand (Hauptwohnseite) nicht erforderlich war.	Die Korrekturen gemäss Kapitel 4.1.1 wurden aufgrund der Unstimmigkeiten zwischen Parzellen- und Bauzongrenzen am Siedlungsrand durchgeführt. Somit wird gegenüber dem Kulturland für klare Verhältnisse gesorgt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
30	Die beiden Parzelle Nr. 2232 und 2233 sollen in die Bauzone eingezont werden.	Die beiden erschlossenen Parzellen Nr. 2232 und 2233 sind zu Dreiviertel von der Bauzone umgeben und sollen, gestützt auf Paragraph 46 BauG (Schliessung von Baulücken) in die Bauzone aufgenommen werden. Die beiden Parzellen liegen unweit des Zentrums Unterdorf und der Schulanlage. Die Erreichbarkeit der Kantonsstrasse ist via Kreisel Niedermatt oder via Unterdorf sichergestellt.	siehe Grundsatz. Eine Einzonung der Parzellen würde zu einer Vergrösserung des Baugebiets führen. Dies ist gemäss kantonalem Richtplan nicht erlaubt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
32	Die Bauzone ist im Gebiet der Parzellen Nr. 472 und 473 gegenüber der Parzelle Nr. 470 um einen Bauplatz zu erweitern.	Eine Erweiterung der Bauzone in diesem Gebiet um einen Bauplatz wäre ein sinnvoller, harmonischer Abschluss des Bauzonenplanes. Das Gebiet ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Auch in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung macht dies Sinn (Einfachheit der Bewirtschaftung).	siehe Grundsatz Eine Einzonung der Parzellen würde zu einer Vergrösserung des Baugebiets führen. Dies ist gemäss kantonalem Richtplan nicht erlaubt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
35	Zonenerweiterung OE für Ausbau der ARA Böndleren. Zonenerweiterung Gewerbezone G bis zur Kantonsstrasse.	Zonenerweiterung G bis zur Kantonsstrasse; vernünftige Grösse für Neubau; im Sinne einer zusammenhängenden Bauzone.	Hinweis Kanton: Die ARA Ehrendingen soll mittelfristig (2030) auch die Abwasserreinigung für das Einzugsgebiet der ARA Surbtal (Endingen) übernehmen und muss im gleichen Zeitraum eine Behandlungsstufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen erstellen. Für die Erweiterung der ARA ist eine bedarfsgestützte Einzonung im Rahmen einer Teilzonenplanänderung vorgesehen. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung Einzonung Gewerbezone: siehe Grundsatz. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
35	Schliessung der Bauzone W3 entlang des Mühlewegs	Schliessung der Bauzone W3 entlang Mühleweg (1. Bautiefe); im Sinne einer zusammenhängenden Bauzone; Parz. 598 Korrektur zu einer vernünftige Bautiefe; Parzelle nicht nutzbar WG3	siehe Grundsatz Eine Einzonung der Parzellen würde zu einer Vergrösserung des Baugebiets führen. Dies ist gemäss kantonalem Richtplan nicht erlaubt.
38	Eine Bautiefe der Parzelle 787 soll in die Bauzone eingezont werden.	Beim Ausbau der Kanalisation Gipsstrasse wurde die Einzonung einer Bautiefe vorgesehen.	

42	Die Parzellen Nr. 716 soll in die Wohnzone W3 eingezont werden.		<p>➤ Anträge nicht berücksichtigen</p> <p>Siehe Grundsatz. Eine Einzonung aus der Uferschutzzone ist daher nicht möglich. Das Gebiet ist zudem mit einer Gewässerraumzone überlagert. Es gelten die entsprechenden Vorschriften. ➤ Anträge nicht berücksichtigen</p>
44	Die Parzelle Nr. 3703 soll in die Bauzone eingezont werden.		
46	Die Parzelle Nr. 1489 ist in die Wohnzone W2 oder W3 einzuzonen		
49	Korrektur der Bauzonenabgrenzung auf der Parzelle Nr. 1951	Korrektur Bauzonengrenze W2 gegenüber Uferschutzzone	

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	<i>Geschützte Gebäude / Bauinventar</i>		
6	Gebäude-Markierung zu kantonalem Denkmalschutz fehlt (UND002) im Bauzonenplan.		Da das Gebäude im Kulturland liegt, ist der kantonale Denkmalschutz im Kulturlandplan eingetragen. ➤ Keine Anpassung erforderlich
6	Angaben in Liste sind falsch: Vers-Nr. 1057, Parz.-Nr. 3047, Eigentümer: Yvonne + Thomas Schindler		Zur Kenntnisnahme. Mitteilung an Kanton, Anpassung im Bauinventar. ➤ Keine Anpassung erforderlich
6	Parzellen 3046, 3037 und 3040: warum ist kein Interesse vorhanden, diese Gebäude ins Inventar aufzunehmen?	Sollen die Gebäude später abgerissen werden und als Zeitzeugen verschwinden?	Das aktualisierte Bauinventar (2015) ist ein Hinweisinventar und bildet die Grundlage für die Festsetzung der kommunalen Schutzobjekte im Bauzonenplan. Aus kantonaler Sicht werden die Gebäude nicht als Schutzobjekte beurteilt. ➤ Keine Anpassung erforderlich
7	Das im Bauinventar eingetragene Erstellungsjahr des Substanzschutzobjekts UND901 ist nicht korrekt.	Nach meinem Empfinden entspricht das Gebäude keinesfalls bäuerlich genutzten Wohnhauses, sondern ist eher der Infrastruktur der Kapelle zu zuordnen. Ein „Dendrochronologisches Gutachten“ zeigt auf, dass der Auflagebalken auf der noch gut erhaltenen dicken Lehmbruchsteinmauer auf der Westseite einen Fälltermin zwischen 1530 und 1550 n. Chr. hat. Das würde bedeuten, dass das Erstellungsjahr auf Mitte des 16. Jahrhundert datiert werden müsste.	Die Datierung für das Bauwerk im Bauinventar (ca. 17. Jh.) beruht auf einer Schätzung. Sollten die Indizien gemäss dem „Dendrochronologisches Gutachten“ anerkannt werden, sollte dies mit der Denkmalpflege des Kantons besprochen werden. Zur Kenntnisnahme. Mitteilung an Kanton, Anpassung im Bauinventar. ➤ Keine Anpassung erforderlich

34	Parzelle Nr. 709: Einsprache gegen Substanz- und Volumenschutz.	Kein kommunaler Ortsbildschutz (Substanzschutz oder Volumenschutz). Schadenersatz für Nutzungseinschränkung.	Die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 709 ist nicht als Gebäude mit Substanzschutz im Bauzonenplan eingetragen. Im neuen Bauzonenplan werden zudem keine Gebäude mehr mit Volumenschutz belegt. ➤ Keine Anpassung erforderlich
35	Objekt Nr. OBD913: Brücke ist baufällig und stellt keine Substanz dar.	Brücke ist baufällig und stellt keine Substanz dar. Hochwasserschutz?	Auszug Bauinventar: „Bemerkenswert ist das 1826 datierte, schön gearbeitete Brückengewölbe mit zwei Stirnbögen aus radial gefügten Kalksteinquadern und grossen Brüstungsblöcken aus demselben Material.“ Bei einer Hochwassersanierung des Gipsbaches kann die Brücke neu beurteilt werden. ➤ Unterschutzstellung beibehalten

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Gewässerraum / Hochwasserschutz		
4	Bergseits des Hägelerweges zwischen dem Gut- und dem Bollweg soll keine Bachparzelle erstellt werden.	Hier war nie ein Bach und es ist auch aus Hochwasserschutzgründen keine Notwendigkeit. Es beeinträchtigt die Bewirtschaftung der anstossenden Parzellen.	<p>Grundsätzliches: Bei den Gewässerraumzonen handelt es sich um kantonales Gesetz. Die Gewässerräume sind im § 127 BauG festgelegt und müssen in der Nutzungsplanung grundsätzlich für alle Fliessgewässer ausgeschieden werden. Im Perimeter der modernen Melioration Ehrendingen (MME) werden die Gewässerräume nach Abschluss des Meliorationsprojektes in einem separaten Verfahren festgelegt.</p> <p>➤ Keine Anpassung, jedoch eine Koordination mit der MME erforderlich</p>
16	Der Gewässerraum von der Abzweigung Gutweg bis zum Badenerweg soll nicht umgesetzt werden	Bei dem Gewässer handelt es sich um eine Strassenentwässerung. Es ist anzunehmen, dass der Wannewiesbach auf direktem Weg zur Hauptstrasse runter geflossen ist. Bevor am best. Bach in der Breitwies nicht die Bachsohle saniert wird, soll kein neuer Bach geöffnet werden.	
40	Der Gewässerraum zwischen Gutweg und Badenerweg ist als Strassenentwässerung einzuzeichnen	Die Einschränkungen in der Bewirtschaftung sind massiv.	
5	Die Gewässerschutzraumzonen „Stägwies“, „Hägeler-Wannewies“ und „Schlierenbach“ existieren nicht und sind rauszunehmen.		<p>Das Gerinne Stägwies wird aus dem Bachkataster entlassen, wenn der Wannewiesbach offengelegt und renaturiert wird. Beim Schlierenbach handelt es sich zweifellos um ein öffentliches Gewässer. In der Michaelis- und Siegfriedkarte sind entsprechende offene Bachläufe eingetragen. Der Schlierenbach wird im Zuge der MME im Gemeindegebiet von Freienwil freigelegt.</p> <p>➤ Keine Anpassung erforderlich</p>
28	Der eingedolt eingezeichnete Bach im Gebiet H52 existiert heute wohl nicht. Das Wasser versickert im Boden. Es sollte kein künstlich angelegter Bach gebaut werden.	Der Bach fliesst oben durch die Hecken und versickert weiter unten im Boden. Bei der Güterregulierung möchte der Kanton sogar ein neues Bächlein bauen. Das ist Natur pur so wie es jetzt ist und es sollte auch so bleiben.	<p>Das Bachgerinne Riede soll im Rahmen der MME offengelegt und renaturiert werden. In der Michaeliskarte ist ein offener Bachlauf eingetragen.</p> <p>➤ Keine Anpassung, jedoch eine Koordination mit der MME erforderlich</p>
35	Gewässerraum Gipsbach ist falsch ausgewiesen	Gewässerraum Gipsbach ist < 2m, § 18.3 BNO falsche Deklaration Gewässerraum	<p>Die Sohlenbreite des Gipsbaches bewegt sich grösstenteils zwischen ca. 1.80 m und 2.20 m. Der Gewässerraum ist im Bereich ab dem Kreisel Niedermatt in der Tat grosszügig umgesetzt worden. Er überlagert jedoch grösstenteils die Uferschutzzone, in welcher lediglich Bauten und Anlagen für wasserbauliche Eingriffe für den Unterhalt und Aufwertung von Fliessgewässern zulässig sind. Der Gewässerraum im Siedlungsgebiet muss noch überprüft werden.</p> <p>➤ Anpassung des Gewässerraumes im Siedlungsgebiet.</p>

35	Ausscheidung Hochwassergefahrenzonen: mittelfristig keine Änderung absehbar.	Wann werden Hochwasserschutz Gipsbach und Surenbach realisiert?	Gemäss Finanzplan Gemeinde: Ca. 2021/2022: Gipsbach Ca. 2023/2024: Surenbach ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung
----	--	---	--

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Wildtierkorridor		
5	Die Wildtierkorridore „Wieholz-Boll“ und „Schlad-Hasel“ sind zu gross dimensioniert und anzupassen.	Korridore sind überdimensioniert	Die Wildtierkorridore von nationaler und von kantonaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die kommunale Nutzungsplanung muss die Wildtierkorridore grundeigentümergebunden umsetzen. Die Abgrenzung der Korridore basiert auf dem kantonalen Richtplan sowie auf den Objektbeschrieben zu den einzelnen Korridoren; damit ist sie fachlich begründet. Es wird davon ausgegangen, dass die Einträge in den kantonalen Grundlagen korrekt eingetragen sind und dass der Wildwechsel auch im Bereich Hasel stattfindet. Es besteht im Wesentlichen kein Interpretationsspielraum.
16	Der Wildtierkorridor sei wie bisher im Bereich Höhtal zu belassen.	In diesem Bereich sind die Schutzzonen beidseitig der Strasse bereits vorhanden. Die einschneidende Belastung der Grundstücke kommt überraschend und kommt einer materiellen Enteignung gleich.	
17	Wildtierkorridor war in den letzten 100 Jahren eher im Gebiet Höhtal und nicht im Hasel.	Das Höhtal ist geeigneter. Hasel eher ungeeignet, weil Hundekorridor.	Nach Rücksprache mit der Abteilung Landwirtschaft sind nicht zwingend alle Zaunarten bewilligungspflichtig. Eine entsprechende Formulierung in der BNO ist zu prüfen und mit den weiteren Fachstellen des Kantons abzusprechen. → Vorschlag in BNO
28	Der Wildtierkorridor im Gebiet Wächteln ist sehr gross eingezeichnet. Der entsprechende Paragraph sollte überarbeitet werden.	Beim Zäunen müssen gewisse Auflagen erfüllt werden. Es sollten für die Rindviehhalter keine zusätzlichen Aufwände entstehen.	
36	Die Vorschriften zum Wildtierkorridor sind zu streichen.	Der Hof befindet sich im Wildtierkorridor und in der Lagerschutzzone. Fixe Weidezäune sind für die tiergerechte Haltung von Pensionspferden unerlässlich. Die Tiere sind das ganze Jahr auf der Weide. Eine Baubewilligung für Weidezäune macht keinen Sinn.	
40	Wildtierkorridore: Der Artikel mit der Bewilligungspflicht für Zäune ist zu streichen und der Wildtierkorridor ist aufzuheben.	Es ist in der Landwirtschaft nicht zumutbar, feste Zäune zu verbieten, resp. bewilligungspflichtig in der BNO festzuschreiben. Das Wild quert eher im Höhtal und nicht im Gebiet Langmatt.	
43	Wildtierkorridore: Klare Definition welche Zäune nicht erlaubt sind.	Welche Weidezäune sind noch gestattet (z.B. Elektrozaun)?	
45	Der Wildtierkorridor im Gebiet Hitzbüel / Klonhof ist zu streichen.	Es handelt sich um eine extensive Rinderweide, ca. 2/3 Hang und ist fest eingezäunt. Das Durchkommen des Wildes unmöglich.	
47	Wildtierkorridor auf Parzelle Nr. 1079 / 1080 / 1081 / 1082 nicht umsetzen?		
			➤ Anträge nicht berücksichtigen. Antworten im Sinne der Erwägung. ➤ Präzisierung zur Ausführung der Zäune in der BNO prüfen.

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Schutzzonen, Natur- und Kulturobjekte		
5	Der geschützte Waldrand „Wieholz“ besteht nicht und ist rauszunehmen.		Im Bereich «Wieholz» verläuft ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung. Gut strukturierte Waldränder unterstützen die entsprechende Funktion der Durchlässigkeit für Wildtiere. Die Absicht, den (rechtskräftig nicht geschützten) Waldrand neu zu schützen, ist mit dem Forstbetrieb abgesprochen. ➤ Schutz beibehalten
16	Die Hecke H40 erstreckt sich nur entlang der Parzellengrenze zum Grundstück von Edmund Duttweiler bis zum militärischen Unterstand.	Die Hecke erstreckt sich nur entlang der Parzellengrenze zum Grundstück von Edmund Duttweiler (Parz. 182) bis zum militärischen Unterstand. Bei unserer Parzelle und der Parzelle der Kirchgemeinde handelt es sich nicht um eine Hecke. Das Gebüsch muss kurz geschnitten werden, damit die Kapelle sichtbar bleibt.	Diese Argumentation ist schlüssig. Hecke H40 im Plan kürzer darstellen. ➤ Antrag berücksichtigen
28	Schutzzone oder Magerwiese um die Quelfassung im Gebiet H76 am Stei	Eine fast 1000 Meter lange Leitung führt das Wasser von der Brunnenstube zu unseren Brunnen. Die Wiese wird neuerdings intensiv begüht. Leider kommt es nun öfters zur Verunreinigung dieses Quellwassers.	Der Schutz von Quellen (Grundwasser, Trinkwasser) ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. ➤ Nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung
32	Das Schutzobjekt B08 ist zu löschen	Der Baum steht nahe an den Häusern und der Bauzone. Bei einer allfälligen Bauzonenerweiterung ist er ein Hindernis Der Baum ist alt und krank. Durch Gewerbe- und Landwirtschaftsfahrzeuge wurden Hauptäste abgerissen, das Wachstum ist nur noch Richtung Acker.	B08 ist ein rechtskräftig geschützter Baum. Er steht in einer Landschaftskammer, welche generell sehr arm an landschaftlich und ökologisch wertvollen Strukturen ist. Am Schutz des Baumes ist festzuhalten. Eine Erweiterung der Bauzone steht nicht zur Debatte. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
34	Kein Schutz von Strassen (historische Verkehrswege).	Folgt ein Autoverbot?	Der Schutz von historischen Verkehrswegen, welche (erkennbare) historische Substanz aufweisen, ist eine angemessene Umsetzung des nationalen Inventares der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Der Schutz verhindert deren Nutzung als Verkehrsträger nicht, verpflichtet aber zu sorgfältigem Umgang mit der Substanz. Fahrverbote oder dergleichen stehen nicht zur Debatte. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung

43	Die Naturschutzzonen sind massiv zu verkleinern. Die Bewirtschaftung soll nicht eingeschränkt werden.	In den Naturschutzzonen ist sehr viel Artenvielfalt und Qualität verloren gegangen. Die Naturschutzzone ist so abzugrenzen, dass der 3 m Pufferstreifen das angrenzende Landwirtschaftsland in der Bewirtschaftung nicht einschränkt. Zonengrenze 3 m von Parzellengrenze entfernt.	Die Naturschutzzonen werden zum überwiegenden Teil unverändert festgesetzt. Die Abgrenzung und die Zuweisung zu Schutzzonen basiert auf fachlichen Kriterien. Abweichungen zum rechtskräftigen Zustand ergeben sich aus der aktuellen Waldausscheidung, aus der Melioration Unterehrendingen, aus dem ökologischen Ausgleich zum Hochwasser-Rückhaltebecken Ried und, im Bereich Hitzbüel, aufgrund der vorhandenen botanischen Qualitäten. Der Pufferstreifen (Düngeverbot) ist nicht Teil der Naturschutzzonen. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung
43	Die Hecke H05 ist aus dem Inventar zu streichen.	Nicht schutzwürdig: kleine, schmale, artenarmes Objekt und Stockausschläge entlang von Zäunen.	H05 ist eine rechtskräftig geschützte Hecke innerhalb des Meliorations-Perimeters. Am Schutz soll daher festgehalten werden; allenfalls wäre die Pflege zu optimieren. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
43	Die Hecken H07 und H08 sind aus dem Inventar zu streichen.	Es handelt sich um Baumreihen in und entlang der Weide und dient ausschliesslich zu Schattenzwecken.	H07 und H08 sind rechtskräftig geschützte Hecken innerhalb des Meliorations-Perimeters. Am Schutz soll daher festgehalten werden; allenfalls wäre die Pflege zu optimieren. Eine Beweidung ist rechtskräftig nicht zugelassen. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
43	Wieso werden die Bäume B09 und B17 geschützt und andere Hofbäume nicht?	Entweder alle Bäume schützen oder keine.	B09 ist nicht zum Schutz vorgesehen. B17 ist ein rechtskräftig geschützter Einzelbaum. Die Schutzzuweisung ist mit landschaftlichen und ökologischen Argumenten hinterlegt und entspricht dem Entscheid der Planungskommission nach intensiver und differenzierter Auseinandersetzung mit dem Thema, vor allem in der Arbeitsgruppe Natur und Landschaft. Nicht jeder der inventarisierten Bäume ist gleich schutzwürdig oder schutzunwürdig. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung
43	Kann das Objekt K01 nicht versetzt werden?	Es hat ja keine Funktion als Grenzstein → Versetzung an den nahen Waldrand.	K01 markiert einen historischen Grenzverlauf. Der konzeptionelle Wert (also die historisch korrekte Lage) ist grundsätzlich ein ebenso schutzwürdiges Gut wie der Substanzwert. K01 ist überdies ein rechtskräftiges Schutzobjekt. ➤ Um die Bewirtschaftung zu optimieren ist ein Versetzen des Steines möglich.
43	Was heisst periodisch pflegen bei den geschützten Waldrändern?	Ist das alle 8 – 10 Jahre ein Eingriff oder alle 30 – 50 Jahre ein Kahlschlag wie bis anhin?	Die Pflege von Waldrändern lässt sich grob in Erst- und Folgeeingriffe einteilen. Ersteingriffe sind im Allgemeinen viel einschneidender als Folgeeingriffe. Je nach Standort und je nach Pflegeziel sind Folgeeingriffe etwa alle 10 Jahre sachgerecht, an weniger wüchsigen Standorten können sie auch in grösseren Zeitabständen erfolgen. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung

45	Der Baum B17 ist nicht zu schützen.	Die Linde verhindert ein späteres Bauvorhaben und macht dreimal im Jahr eine grosse Sauerei.	B17 ist ein rechtskräftig geschützter Einzelbaum. Die Schutzzuweisung ist mit landschaftlichen und ökologischen Argumenten hinterlegt und entspricht dem Entscheid der Planungskommission nach intensiver und differenzierter Auseinandersetzung mit dem Thema, vor allem in der Arbeitsgruppe Natur und Landschaft. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
48	Die Hecke H42 ist nicht zu schützen.	Nicht schützen und nicht ersetzen.	H42 ist nicht zum Schutz vorgeschlagen. Die farbliche Hinterlegung im Inventarplan ist nicht korrekt. Im Kulturlandplan ist die Sachlage korrekt abgebildet (Hecke nicht eingetragen). ➤ Darstellung im Inventarplan korrigieren
48	Die Hecke H43 ist nicht zu schützen (Feldgarten).	Ist ein Feldgarten und sollte es auch wieder sein.	H43 ist eine rechtskräftig geschützte Hecke innerhalb des Meliorationsperimeters. Aus fachlicher Sicht sind keine Gründe erkennbar, welche eine Schutzentlassung rechtfertigen würden. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
48	Die Hecke H41 ist eine private Hecke.	Privathecke	H41 wurde inventarisiert, ist aber nicht zum Schutz vorgeschlagen. ➤ keine Massnahmen notwendig
50	Objekt Nr. 13: wie aktuelle Bewirtschaftung. Keine Puffer quer durch Parzelle.		Annahme: gemeint ist H13. H13 ist eine rechtskräftig geschützte Hecke innerhalb des Meliorationsperimeters. Aus fachlicher Sicht sind keine Gründe erkennbar, welche eine Schutzentlassung rechtfertigen würden. ➤ Unterschutzstellung beibehalten
50	Gebiet Surenbach: Hecke anstatt Wald, zumindest im nicht so breiten Bereich.	Hecke anstatt Wald, zumindest im nicht so breiten Bereich	Die Waldausscheidung wird durch die kantonale Abteilung Wald abschliessend festgelegt, im Rahmen der Nutzungsplanung besteht keine Einflussmöglichkeit. Prüfen, ob die Waldausscheidung korrekt wiedergegeben ist. ➤ keine Massnahmen notwendig
50	Die Hecke H55 ist nicht so lang.		H55 ist eine rechtskräftig geschützte Hecke innerhalb des Meliorationsperimeters. Die im Plan eingetragene Länge der Hecke entspricht ungefähr der rechtskräftig geschützten Heckenlänge. Zwischenzeitlich wurde ein Teil der Hecke (etwa die Hälfte) gerodet. Dieses mutmasslich widerrechtliche Entfernen einer geschützten Hecke rechtfertigt keine Schutzentlassung. ➤ Unterschutzstellung beibehalten

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses Kulturlandplan		
25	Der Betrieb von Matthias Zimmermann soll einer Speziallandwirtschaftszone zugeordnet werden.	<p>Der überwiegende Teil der bestehenden Stallkapazitäten wird ohne eigene Futtergrundlage und damit bodenunabhängig betrieben. Da nicht genügend Land zur Verfügung steht, um den Futterbedarf der Tiere mindestens zur Hälfte zu decken, können die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innere Aufstockung in der "normalen" Landwirtschaftszone nicht erfüllt werden. Mit dem Übergang zu einer bodenunabhängigen Tierhaltung gilt der Betrieb in der Landwirtschaftszone als zonenfremd.</p> <p>Das Ziel der Zonenausscheidung im vorliegenden Fall besteht darin, den bestehenden Betrieb als zonenkonforme Liegenschaft zu erhalten. Im Zusammenhang mit der nachträglichen Baueingabe für erstellte Bauten werden die Auswirkungen auf die Umwelt mittels Umweltverträglichkeitsbericht dokumentiert und die -prüfung vorgenommen.</p> <p>Dem Betrieb würden ohne diese Umzonung Möglichkeiten von baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen verunmöglicht. Da der überwiegende Teil der Tierhaltung am Standort Sonnenberghof gehalten wird, soll nur dieser Standort in eine entsprechende Speziallandwirtschaftszone umgezont werden.</p>	<p>Bei der Umweltverträglichkeitsprüfung des Betriebes handelt es sich um ein laufendes Verfahren parallel zur Revision der Nutzungsplanung. Bis die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erste Erkenntnisse von Seiten des Kantons zeigt, kann zum Antrag nicht Stellung genommen werden.</p> <p>Nächste Schritte im Verfahren: Die UVP wird zurzeit von den kantonalen Fachstellen behandelt. Eine Eröffnung der kantonalen Beurteilung ist ausstehend.</p> <p>➤ Antrag wird zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Diverses Bauzonenplan		
1	Baugesuch Nr. 2608: Anbau Überdachung aus Glas / Aluminium (Sonnen- bzw. Regenschutz).	Baugesuch Nr. 2608 eingegeben	Bei der Eingabe ist kein konkreter Antrag verfasst worden. Die Prüfung eines Baugesuchs ist nicht Bestandteil dieser Planung. ➤ Nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung
4	Es werden Vorgaben für den Ausbau des Alters- und Pflegeheimes und weitere Möglichkeiten für die Realisierung von Alterswohnungen vermisst.	Weitere Alterswohnungen sind zur Entlastung der Sozialkosten zu Lasten der Gemeinde dringlich.	Projekte für Alterswohnungen oder Wohnen im Alter können sowohl von der Gemeinde wie auch von Privaten angestossen werden. Vorgaben für solche Projekte sind aber nicht Bestandteil dieser Planung. ➤ Nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung
7	Die Erschliessung der Parzelle Nr. 3257 sollte von Osten her erfolgen.	Parzelle sollte nicht über die Dorfkernzone erschlossen werden.	Die genaue Erschliessung für die Parzelle Nr. 3257 wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Eine Erschliessung von Osten ab der Gemeindestrasse Unterdorf ist wahrscheinlich zu priorisieren. ➤ Nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung
8, 37	Warum ist beim Heimeli die zweite Baureihe mit einer Lärmvorbelastung belegt und an der Neuwiesenstrasse nicht?		Möglicherweise aufgrund von unterschiedlichen Berechnungen bei der Lärmbelastung der ehemaligen Gemeinden Ober- und Unterehrendingen vor dem Zusammenschluss. ➤ Antrag berücksichtigen. Lärmvorbelastung in zweiter Bautiefe hinzufügen.
12	Der kommunale Überbauungsplan Hasel sollte aufgehoben werden.	Durch die Aufhebung kann die Parzelle Nr. 205 in Zukunft im Sinne verdichtetes Bauen überbaut werden.	Pläne, welche von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen wurde, sollten in dieser Revision aufgehoben werden. Der Gemeinderat überprüft die Aufhebung der bestehenden Erschliessungs- und Gestaltungspläne. In der BNO müssen die aufgehobenen Pläne speziell vermerkt werden (Aufhebung bisherigen Rechts). ➤ Der Gemeinderat prüft die Aufhebung des kommunalen Überbauungsplanes Hasel in einem separaten Verfahren. Die weiteren Erschliessungs- und Gestaltungspläne werden ebenfalls überprüft.

33	Die Parzelle Nr. 584 ist mit diversen Bestimmungen überlagert. Es ist unklar, was diese alle bedeuten. Es besteht Klärungsbedarf zur Gestaltungsplanpflicht, Freiraumkonzept, Verkaufsflächenbeschränkung, Strassenraumgestaltung, Hochwassergefahrenzone.	<p>Die Unterlagen sind für Laien sehr schwer verständlich. Die Parzelle Nr. 584 ist von so vielen Auflagen betroffen, ist ein gewisser Erklärungsbedarf vorhanden.</p> <p>Ich bin nicht einverstanden mit der Gestaltungsplanpflicht, mit dem Freiraumkonzept Verkaufsflächenbeschränkung sowie mit der Strassenraumgestaltung (in einer Garage wo ständig Fahrzeuge umparkiert werden müssen.)</p> <p>Unverständlich ist die Hochwassergefahrenzone. Der Bach wurde ja erst neu gebaut. Auf dem Plan gibt es eingezeichnete Linien die nicht auf der Legende ersichtlich sind, gerne möchte ich wissen was diese Linien beinhalten.</p>	<p>Die Parzelle ist in der Tat mit verschiedenen Bestimmungen überlagert.</p> <p>Der Gemeinderat sucht das Gespräch mit dem Grundeigentümer und versucht die Sachlage zu erklären (was gilt im rechtsgültigen Zustand, was gilt nach der Revision, welche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen usw.)</p> <p>➤ Gemeinderat sucht Gespräch mit Grundeigentümer und zeigt die Einschränkungen und Möglichkeiten für die Parzelle auf.</p>
34	Gestaltung von Plätzen verbessern (ohne Bäume und Bänke, kein Radweg, nur Strasse)	Es braucht keine Bäume als Hindernis. Keine Radwege, wo 4 Velofahrer nebeneinander fahren und Autofahrer und Fussgänger gefährden.	<p>Nicht Bestandteil dieser Planung.</p> <p>➤ Nicht Gegenstand der Revision Nutzungsplanung</p>
35	Zuordnung mittelgrosse Verkaufsfläche ist zu streichen	Verkehrsanbindung an Kantonsstrassenknotenpunkt (Kreis) für Zone mit Verkaufsnutzungen kaum möglich.	<p>In der Nutzungsplanung werden lediglich die Rahmenbedingungen für mittelgrosse Verkaufsnutzungen geschaffen. Die Standorte wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung von den kantonalen Fachstellen, unter anderem von der Abteilung Verkehr, geprüft. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum übergeordneten Strassennetz und trotzdem im Zentrum der Gemeinde ist aus Sicht der Planungskommission für mittelgrosse Verkaufsnutzungen prädestiniert.</p> <p>Dass die zusätzlichen Fahrten das übergeordnete Strassennetz nicht überlasten ist im Baugesuchsverfahren nachzuweisen.</p> <p>➤ An Standorten für mittelgrosse Verkaufsnutzungen festhalten.</p>

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	Umzonungen		
4	Umnutzung Spezialzone Gärtnerei: es sollen nicht W2-Werte, sondern W3-Werte eingesetzt werden.		Das Areal wird von der Spezialzone Gärtnerei in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. Zusätzlich wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist eine höhere Nutzung möglich, so lange ein siedlungs- und landschaftsplanerisch besseres Ergebnis erzielt wird. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Zonierung mit W2-Werten angemessen. ➤ Umzonung belassen
14, 15	Umzonung der Parzellen Nrn. 3395 und der Parzelle 1575 von W2 in WG3: Was sind die Folgen davon?	<ul style="list-style-type: none"> - Welchen Einfluss hat die Umzonung auf die Parzelle? - Hat die Umzonung Einfluss auf Steuern / Abgaben / Eigenmietwert / Versicherung? - Gibt es langfristige Einflüsse? - Kann die Gemeinde Gebäude verlangen, Gebäude nach W3-Standard zu errichten? 	Grundsätzlich ist durch die Aufzonung eine höhere Ausnutzung möglich. Am deutlichsten ist dies bei der zulässigen Vollgeschosszahl sichtbar, welche in der WG3-Zone 3 beträgt. Bei Neubauten dürfen keine freistehenden Einfamilienhäuser gebaut werden (§ 10 BNO). Die Gemeinde kann nicht verlangen, die Gebäude an die neue Zone anzupassen, es gilt der Besitzstand. ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägung
26	Die Parzelle Nr. 583 soll nicht in die Wohn- und Gewerbezone WG3 sondern in die Freiraumkategorie „wichtige Grünräume“ umgezont werden.	Im Allgemeinen, jedoch besonders im verdichteten Wohnen, sind unbebaute Grünflächen von grosser Bedeutung (vgl. Parks). Im Bauzonenplan werden aber die letzten freien Grünflächen innerhalb des Dorfes zu Bauland umgezont.	Die Parzelle liegt noch unüberbaut an prominenter Lage im Zentrum von Ehrendingen. Eine Entwicklung nach Innen, sprich das Ausnutzen vorhandener Reserven, entspricht den Zielsetzungen des Kantons sowie auch der Gemeinde. Das Areal ist neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gestaltungsplan hat gemäss § 4 Abs. 5 BNO eine sorgfältige Gestaltung der Freiräume zum Ziel. Diesen muss bei einer Bebauung also besondere Beachtung geschenkt werden. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
30	Die Zone WG2 soll zu Gunsten des Kleingewerbes als reine Gewerbezone ausgestaltet werden.	Ehrendingen soll auch als Firmenstandort / Arbeitsort attraktiv sein und Steuereinnahmen kann die Gemeinde auch gebrauchen. In der Mischzone ist der Bau von Wohnungen attraktiver als Gewerberaum, was zur Verdrängung des Gewerbes führt.	Die Gewerbezone ist für die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnzonen nicht geeignet. Die Einwirkungen (z.B. Gebäudeabmessungen, Lärmimmissionen) auf die umliegenden Quartiere wären sehr gross. Für die WG2-Zone sind in der BNO zudem keine Vorgaben für den Anteil an Gewerbe (mässig störend) festgelegt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen

31	Das Quartier Höhtalmatt ist in die Wohnzone W3 einzuzonen.	Aufgrund der Lärm-Exposition ist eine Nutzung als EFH-Quartier kaum mehr tragbar. Vielmehr wäre eine MFH-Nutzung mittelfristig wünschenswert. Dieses Quartier wurde in den 80-er Jahren als Prototyp für "verdichtetes Bauen" realisiert und soll - quasi mit Tor-Funktion für die Gemeinde - diese Tradition auch in Zukunft fortführen.	Quartier bildet eine Einheit als Einfamilienhausquartier. Aufgrund der Exponiertheit auf der Höhtalhöhe soll hier weiterhin eine 2-geschossige Wohnzone stehen. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
34	Die 3 Gebäude im Winkel 9 nicht in der Dorfkernzone belassen.	Zu viele Auflagen.	Die drei Gebäude liegen gemäss rechtsgültigen Bauzonenplan in der Dorfkernzone. Dieses Gebiet liegt im direkten Umfeld des Kirchenareals im Oberdorf (ist z.B. im ISOS vermerkt) und muss deshalb hohen ortsbildgestalterischen Anforderungen genügen. Diese können mit den Bestimmungen der Dorfkernzone am besten erreicht werden. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
35	Zone OE in der Grosswiese sind zu Teilen der WG3 oder WG2 zuzuordnen	Bedarfsfläche OE für Werkhof, Feuerwehr etc. sind kleiner als vorhanden. Überlegung zur Zone mit Verkaufsnutzung: deklarierte Zonen für Verkaufsnutzung sind zu klein.	Die zukünftige Nutzung in der Grosswiese ist noch offen. Der Bedarf wird mit einer Gesamtbetrachtung abgeschätzt. Um weitere Entwicklungen nicht auszuschliessen und die Planbeständigkeit zu gewährleisten soll das gesamte Areal in der Zone OE bleiben. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
41	Keine Umzonung der Parzelle Nr. 3257 (Kindergarten Unterdorf) in die Wohnzone W3	Heutige Nutzung als Krippe für Kinder im Vorschulalter von 3 Monaten bis zum Kindergarteneintritt. Bei Umzonung wird der Vertrag mit der Krippe nicht verlängert. Der Platz sollte den Kindern im Unterdorf auch zukünftig zu Verfügung stehen. Die Kinder schätzen die Räumlichkeiten, bei einer Umzonung geht der letzte für Krippen geeignete Raum verloren. Evtl. Lösung für den Mittagstisch.	Die Nutzung und die Zonierung sind nicht direkt voneinander abhängig. Der Besitzer, also die Gemeinde, bestimmt die zukünftige Nutzung.
41	Keine Umzonung der Parzelle Nr. 3199 (Kindergarten Schlierenbach) in die Wohnzone W3	Praktisch einzige verbliebene, freie Fläche zur Gestaltung eines „öffentlichen Platzes“ in der Bauzone in diesem Quartier. Widerspricht Hauptziel 4 des REL: Erhaltung und Weiterentwicklung der vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen sowie der dezentralen öffentlichen Infrastruktur.	

Nr.	Antrag / Themen	Begründung der Mitwirkenden (+/- Zitate)	Erwägungen / Fazit
	BNO		
4	Zone W3: Der grosse Grenzabstand ist auf 13.5 m anzupassen.	Mit der Aufhebung der Ausnützungsziffer wurde ein verdichtetes Bauen ermöglicht, zum Nachteil der Besonnung der Parterrewohnungen.	Die neuen Grenzabstände wurden an die rechtsgültigen Masse angepasst. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
4	Der Abstand für Kleinstbauten von 2 m gegenüber Kulturland sollte auf 60 cm reduziert werden	Der Abstand ist wenig sinnvoll.	Hinweis ist richtig. Abstand kann für Kleinstbauten (z.B. Cheminée) reduziert werden. ➤ Antrag annehmen
4	Bei grösseren Überbauungen soll eine Land-Abtretung für einen „Gross-Spielplatz“ Pflicht sein. Die Erstellung von gemeinsamen Spielplätzen ist zu fördern.	Die Erstellung von gemeinsamen Spielplätzen ist zu fördern.	§ 42 BNO schreibt vor, dass beim Bau von mehr als 4 Wohneinheiten im Freien zweckmässig platzierte und gestaltete, gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche für alle Altersstufen anzulegen sind. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
4	Regelung der Zuständigkeit und Kostenbeteiligung bei Gebäuden mit Substanzschutz	Eine Regelung ist dringend erforderlich.	Der Antrag ist im Gemeinderat zu besprechen. ➤ Antrag im GR behandeln
6	Paragraph zu kantonalem Denkmalschutz fehlt.	War in der bisherigen BNO eingetragen.	Kantonale Denkmalschutzobjekte sind in den Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt dargestellt und im Anhang der BNO aufgeführt. Die Auflagen für Denkmalschutzobjekte sind im Kulturgesetz des Kantons Aargau verankert. Es wird keine Bestimmung in der BNO benötigt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
10	Die Terrassen von Attikageschossen dürfen bis zu 60 % der Grundfläche überdacht werden, sofern keine Wände montiert werden.		Die maximale Grösse von Attikageschossen ist kantonal abschliessend geregelt. Es besteht keine Möglichkeit, die Fläche zu vergrössern.
18	Die Terrassen von Attikageschossen dürfen bis zu 70 % der Grundfläche überdacht werden.		➤ Antrag nicht berücksichtigen
20	Der Gemeinderat legt ein Reglement für die Mehrwertabschöpfung vor.		Der Antrag wurde im Gemeinderat besprochen. Der Gemeinderat sieht jedoch nicht vor, von der kantonalen Grundregelung abzuweichen. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
20	Es ist eine synoptische Übersicht vorzulegen, in welchen Punkten und warum die vorgeschlagene BNO von der Musterordnung des Kantons abweicht.		Synopse ist besser für das Nachvollziehen, aber nicht zwingend. ➤ Für den weiteren Planungsverlauf wird eine Synopse der BNO erstellt

20	Wir fordern eindeutiger und klarere Beschreibungen dessen, was erlaubt ist und was nicht. Die vorgeschlagene BNO überlässt der Bauverwaltung bzw. dem Gemeinderat in vielen Punkten einen grossen Beurteilungsspielraum.		Grundbestimmungen der BNO haben sich in der Praxis bewährt. Die Festsetzungen bieten einen lösungsorientierten Ansatz. Dem Umstand, dass weiterhin keine AZ gilt, wird mit der Festsetzung von qualitätssichernden Vorgaben Rechnung getragen. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
20	Das Gebührenreglement zur Bauordnung ist so anzupassen, dass die Bauherrschaft für die gesamten Kosten der Baugesuchprüfung der Gemeinde kostendeckend aufkommt.		Das Gebührenreglement ist nicht mehr Bestandteil der BNO. Das Reglement wird separat bearbeitet.
20	Gewisse Baulandparzellen sind im Zonenplan neu ausgeschieden worden, damit darauf neue Verkaufsflächen realisiert werden könnten. Alle diese Grundstücke im Bereich des Kreisels Niedermatt sind neu mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.		Für alle Areale beim Kriesel Niedermatt auf welchen eine mittelgrosse Verkaufsnutzung möglich ist, gilt eine Gestaltungsplanpflicht. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
20	Für die Regelung der Bepflanzungsabstände von Hecken und Bäumen ist in der BNO auf ZGB S. 88 bis 91 hinzuweisen.		Verweis in BNO ist nicht erforderlich. ZGB ist bzw. übergeordnetes Recht und gilt. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
29	Der erste Schnittzeitpunkt für Magerwiesen (15. Mai) ist deutlich zu früh. Dieser sollte auf den 15. Juni angepasst werden.	Der Schnittzeitpunkt entspricht nicht den Labiola-Richtlinien. Ausnahmen können gewährt werden, wenn die Magerwiese stärker ausgemagert werden muss oder andere Gründe (Bekämpfung Herbstzeitlose, Klappentopf).	Die Begründung ist schlüssig, dem Antrag kann aus fachlicher Sicht entsprochen werden. ➤ Antrag annehmen
29	Der Wortlaut „naturnahe Gestaltung des Siedlungsraumes“ ist durch den Zusatz „eine naturnahe Gestaltung mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträucher und Pflanzen zu verwenden“ zu ergänzen (§§ 8 -11 BNO)	Querverweis auf § 45 BNO (Aussenraumgestaltung) ist möglich.	Der Antrag ist aus ökologischer und landschaftlicher Sicht nachvollziehbar. § 45 Abs. 5 BNO enthält aber bereits eine solche Vorgabe. Eine Wiederholung der Vorgaben in §§ 8 – 11 BNO ist daher nicht notwendig. ➤ Antrag nicht berücksichtigen

29	Ergänzung Unterbauten: Mindestüberdeckung 1 m	Baumpflanzungen sollen möglich sein.	Für Baumpflanzungen ist in der Regel eine Mindestüberdeckung von einem Meter erforderlich. Weg- und Platzflächen, Rasen, Wiesen, Stauden- und Heckenpflanzungen sind hingegen auch mit einer geringeren Überdeckung realisierbar. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
30	Die max. Gebäudelänge von 25 m soll bei Erweiterungen / Anbauten um 5 m überschritten werden dürfen.	Bessere Ausnützung von Grundstücken in Einfamilienhausquartieren.	Bisherige Praxis hat sich bewährt. Es besteht daher kein Handlungsbedarf. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
35	Satz „bauliche Veränderungen Umgebungsflächen sind bewilligungspflichtig“ streichen		Die Gestaltung der Umgebungsflächen sind hinsichtlich dem Ortsbild von grosser Bedeutung. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
35	Anpassung der Langsamverkehrsachse: Römerweg – Kreuzstrasse zu Freienwilerstrasse	Linienwahl anpassen. Römerweg – Kreuzstrasse zur Freienwilerstrasse (teilweise noch zu realisieren) gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan Hofwies. Es besteht ein Erschliessungsdefizit entgegen der Aussage im Planungsbericht.	Allfällig fehlende Langsamverkehrsverbindungen (KGV) können im Sondernutzungsplanverfahren rechtlich gesichert werden. ➤ Antrag nicht berücksichtigen
39	Es sollte möglich sein, in der Dorfkernzone Lukarnen, Schleppgauben, Dacheinschnitte und giebelseitige Aufbauten zu realisieren.	Gründe: Neuzeitliches Wohnen, Lichteinfall, Wohnqualität	§ 8 Abs. 8 BNO lässt entsprechende Möglichkeiten zu. ➤ Antrag nicht berücksichtigen

1 Anträge politische Zielsetzung

1. Antrag

Den 6 Hauptzielen für die Ortsplanrevision ist eine Beschreibung der kommunalen politischen Entwicklungsstrategie 2050 voranzustellen.

2. Antrag

Zudem sind gestützt auf das politische Entwicklungsleitbild (Antrag 1) hinaus, die daraus abgeleiteten Ziele und Massnahmen des Gemeinderates in einer Info- und Diskussionsveranstaltung mit der Bevölkerung ergebnisoffen zu diskutieren.

3. Antrag

Wir bitten den Gemeinderat die offenen Fragen a) bis k) zu beantworten und mit der Bevölkerung zu diskutieren:

- a) Regionale Entwicklungszusammenarbeit versus Fusionen.
- b) Regionale Positionierung von Ehrendingen im oberen Surbtal versus vertiefte Ausrichtung ins Limmattal.
- c) Isolierte Eigenständigkeit und Unabhängigkeit ausbauen, bis später einmal eine Zwangslage eintritt und die Selbständigkeit generell in Frage gestellt würde.
- d) Angebotserweiterung der Infrastrukturen für alle Altersgruppen versus tendenziöser Bevorzugung einzelner Bevölkerungsgruppen und Quartiere.
- e) Aufzeigen, wie sich die Bevölkerungsentwicklung mit sprungfixen Grössen auf die optimale Nutzung der Raumplanung für Schule, Gemeindeverwaltung, Tagesstrukturen für Kinder und Senioren sowie Freizeitanlagen auswirken wird.
Sprungfixe Grössen: Welche Bevölkerungsentwicklung kann mit der bestehenden Gebäudeinfrastruktur für die Primarstufe und Gemeindeverwaltung noch verkraftet werden ohne dass Zubauten erforderlich sind? Versus: Um wie viele Personen müsste die Bevölkerung in Ehrendingen wachsen, damit Wunschträume bspw. eine regionale Mehrzweckhalle ohne Steuererhöhung zusammen mit Dritten finanziert werden könnten?
- f) Wie können zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden, die zukünftig auch einen Steuermehrertrag erbringen würden?
- g) Welche Massnahmen würden dazu beitragen, dass die Steuerertragskraft pro Kopf in Ehrendingen mittelfristig erhalten bzw. langfristig merklich gesteigert werden könnte?
- h) Mit welchen regionalen Massnahmen kann das massive Anwachsen des Durchgangsverkehrs (vrgl. Prognose Kanton) auf den Kantonsstrassen gebremst werden?
- i) Warum hat der Gemeinderat verzichtet mit einer Studie einer Fachhochschule aufzuzeigen, wo die Vor- und Nachteile eines Gewerbe- und Einkaufszentrums mit Nutzungskombination für Freizeit- und Sportangebote in der Tiefenwaag liegen, wie dies an der Zukunftswerkstatt empfohlen wurde?
- j) Wie könnten mehr Anreize geschaffen werden, damit die Nachverdichtung für Wohnbauten in der Gemeinde bspw. mit Blockrandüberbauungen auch Erfolg hat?
- k) Warum fehlen Anreize für eine nachhaltige und gemeinschaftliche Energienutzung mit erneuerbaren Energiequellen in den einzelnen Quartieren?

2 Anträge zum räumlichen Entwicklungsleitbild

4. Antrag

Es ist eine nachvollziehbare und begründete Übersicht vorzulegen, welche Anliegen aus der Zukunftswerkstatt vollständig, teilweise oder gar nicht aufgenommen wurden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere früheren Eingaben an den Gemeinderat je nach der Zukunftswerkstatt 1 und 2.

5. Antrag

Die 6 Hauptziele für die Ortsplanrevision und die daraus abgeleiteten Massnahmen sind mit qualitativen und quantitativen Messgrössen zu versehen und die Realisierungs- und Finanzierungschancen an einer Infoveranstaltung des Gemeinderates (Antrag 2) darzustellen und zu diskutieren.

6. Antrag

Das Freiraum- und Entwicklungskonzept ist anzupassen. Es sind 4 bis 6 Quartiere zu benennen und je spezifische Zielsetzungen für eine eigenständige Quartierentwicklung zu beschreiben.

7. – 15. Antrag

M1, dritte Massnahme: ... abwickeln und sich für Voraussetzungen einsetzen, welche das Verkehrsvolumen längerfristig reduzieren werden.

M1, fünfte Massnahme: ... und das generationenübergreifende Zusammenleben in den Quartieren zu fördern

M2, erste Massnahme: Es ist konkreter aufzuzeigen, wie die bauliche Dichte mit Anreizsystemen gefördert werden kann unter Wahrung angemessener Begegnungs-, Grün- und Freiräume.

M2, vierte Massnahme: Die Umsetzung dieser Massnahme erfolgte in der BNO und im KVG nur unzureichend und ist nachzubessern.

M3, zweite Massnahme: Ergänzung der Massnahme mit dem Stichwort Artenvielfalt. Es ist konkreter aufzuzeigen wie die Artenvielfalt erhalten und erweitert werden kann.

M4, erste Massnahme: Es sind zusätzliche Massnahmen aufzuzeigen, wie die Baulandverflüssigung durch die Gemeinde gefördert werden könnte.

M4, zweite Massnahme: Streichung als Vorgabe.

M4, dritte Massnahme: Wir vermissen eine kommentierte Auswertung zu den Ergebnissen dieser Zielsetzung in den vorliegenden Unterlagen.

M4, dritte Massnahme: Der Gemeindeversammlung sind konkrete Projektvarianten zur Neueinzonung zu unterbreiten, die auf das Kontingent des Kantons zur ausserordentlichen Einzonung von Nicht-Bauland für Wohn- und Gewerbebauten zurückgreift.

3 Verschiedene Anträge

76. Antrag

Ehrendingen schafft Rahmenbedingungen für altersgerechte und bezahlbare kleinere Wohnungen in jedem Quartier des Dorfes.

77. Antrag

Öffentliche Gebäude, Dienstleistungsangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten mit Angeboten für den täglichen Bedarf, Bushaltestellen und Begegnungsräume werden generationenfreundlich und hindernisfrei gestaltet.

78. Antrag

Ehrendingen investiert in die Beratung von privaten und öffentlichen Bauherrschaften zum Thema alters- bzw. behindertengerechtes und hindernisfreies Bauen.

79. Antrag

Ehrendingen investiert in die Initiierung von Wohngemeinschaften für ältere sowie behinderte Menschen und in Pflegewohnungen in den Quartieren.

80. Antrag

Ehrendingen will, dass Baugesuche auf Alters- und Behindertentauglichkeit konsequent überprüft werden und die Bauherrschaft auf Verbesserungsmöglichkeiten hingewiesen wird.

81. Antrag

Alle Bevölkerungsgruppen sind in die Planung der dörflichen Lebensräume, sowie der Plätze und Treffpunkte, der öffentlichen Gebäude und Anlagen künftig besser einzubeziehen.

82. Antrag

In allen Dorfteilen gibt es ein ebenerdiges öffentliches zugängliches WC, das auch von Privaten gegen Entgelt betrieben werden könnte.

83. Antrag

Ehrendingen investiert in Wander- und Spazierwege und sorgt für ausreichend Sitzgelegenheiten auf dem ganzen Gemeindegebiet. Die Gemeinde versucht auch Private für ein öffentlich zugängliches Sitzangebot zu gewinnen.

84. Antrag

Ehrendingen investiert in sichere und hindernisfreie Übergänge für Strassenquerungen, d.h. u.a keine Trottoir-Absätze, gute Ausleuchtung, Mittelinseln auf verkehrsbelasteten Strassen.

85. Antrag

Ehrendingen investiert in den Langsamverkehr mit dem Bau von Fuss- und Wanderwegen, Fahrradstreifen und Velowegen. Gehwege, Velowege und Strassen werden wo immer möglich getrennt geführt, d.h. auf Mischverkehr wird weitgehend verzichtet.