

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

17. April 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.7 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Arni
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision NPSK

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan Situation 1:2'000 vom 16. September 2022
- Kulturlandplan Situation 1:5'000 vom 16. September 2022
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Synopse vom 16. September 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 16. September 2022
- Änderungsplan Bauzonenplan Situation 1:2'000 vom 16. September 2022
- Änderungsplan Kulturlandplan Situation 1:5'000 vom 16. September 2022
- Auswertung fachliche Stellungnahme vom 22. September 2021
- Mitwirkungsbericht vom 21. September 2021
- Bauinventar Gemeinde Arni, Aktualisierung 2020
- Landschaftsinventar vom 4. November 2020
- Landschaftsinventarplan Situation 1:4'000 vom 6. Oktober 2020
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 16. September 2022
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 8. Februar 2021
- Plan Flächenstatistik / Einwohnerdichte 2019 vom 28. Februar 2019
- Arni 2035 – Plan zur Räumlichen Entwicklung vom 26. Juni 2020
- Stellungnahme Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) vom 11. Mai 2021
- Kommentar Gemeinderat Arni vom 25. Mai 2021 zur Stellungnahme Repla MRK

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung wurde im Dezember 2006 genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist erreicht. Die allgemeine Nutzungsplanung soll an die wesentlich geänderten, übergeordneten Rahmenbedingungen sowie an die Bevölkerungsentwicklung angepasst und die neuen Begriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in die BNO übernommen werden.

2. Gesamtbeurteilung

Als Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Arni im regionalen Kontext eine tragende Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Arni im verwaltungsanweisenden REL und dem Plan zur räumlichen Entwicklung 2035 dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Die vorliegenden Planungsunterlagen sind vollständig, umfassend dokumentiert und sehr sorgfältig erarbeitet. Sie vermitteln insgesamt einen sehr guten Gesamteindruck über die geplanten Massnahmen.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Umsetzung Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)
- Umsetzung Gewässerraum
- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser (Vorschriftenmodell)
- Bestimmungen der BNO

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Mit Schreiben vom 11. September 2017 wurden der Gemeinde Arni die kantonalen Grundlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung eröffnet. Die kantonalen Grundlagen wurden am 28. Januar 2019 im Rahmen eines Startgesprächs weitergehend erörtert. Am 9. Juni 2020 fand eine Besprechung zum räumlichen Entwicklungsleitbild im Sinne der Konsolidierung statt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Arni liegt gemäss Richtplan/Raumkonzept im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt

dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt bis auf die nachstehende Thematik mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

Das Bevölkerungswachstum gemäss den Annahmen der Gemeinde weicht markant vom Bevölkerungswachstum ab, welches auf den Raumtyp gemäss Richtplan abgestimmt ist. Der starke Bevölkerungsdruck in der Region ist auf den Einfluss des Metropolitanraums Zürich zurückzuführen. Die vorliegende Planung erfordert jedoch keine vorgängige Anpassung des Richtplans.

3.2 Regionale Abstimmung

Aus der Sicht des regionalen Planungsverbands wird befürchtet, dass das durch Um- und Einzonungen ermöglichte Bevölkerungswachstum den ländlichen Charakter zunehmend unter Druck setzt. Arni soll aufzeigen, welche Auswirkungen dieses Wachstum auf die unmittelbare Region hat und welche Massnahmen in Bezug auf Infrastrukturen, motorisierter Individualverkehr (MIV) und das qualitative Wachstum getroffen werden.

Verschiedene Festlegungen zur Innenentwicklung (zum Beispiel Zentrumsentwicklung, Baupflicht, Energie) werden ausdrücklich begrüsst. Es wird angeregt, weitere Massnahmen zur Aufwertung der Strassenraumgestaltung festzulegen. Die Absicht der Gemeinde, die Arbeitszone Stockacher in eine Wohn- und Gewerbezone umzuzonen, wird im Grundsatz begrüsst. Im Interesse der Förderung der kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) wird empfohlen, analog zur Mischzone im Gebiet Moosmatt, einen bestimmten maximalen Wohnanteil festzulegen. Die Festlegungen zur Parkierung (Abweichungen gegenüber der Norm) werden als zweckmässig beurteilt.

Die Beurteilungen betreffend das Gebiet "Gjuch" sind obsolet geworden, da die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision von der Einzonung absieht.

Die Festlegungen im Kulturlandplan sind angemessen auf das Landschaftsqualitätsprojekt abgestimmt. Die Aufwertung der Siedlungsränder wird ausdrücklich begrüsst. Es wird empfohlen, wirksame Massnahmen zum Erhalt der Hochstammobstbäume zu treffen.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 45,7 ha auf. Davon sind ca. 43,1 ha überbaut und ca. 2,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,7 ha Wohn- und Mischzonen. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) werden keine Bauzonenreserven ausgewiesen.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde hat die Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 weit übertroffen und ermittelt daher im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung weitergehende Innenentwicklungspotenziale.

Die Gemeinde fokussiert in den vier Gestaltungsplangebieten im Dorfkern auf eine qualitativ hochwertige Entwicklung und eine dichte Bebauung. In den Quartieren ausserhalb der Gestaltungsplangebieten soll eine bauliche Intensivierung sowie eine Nutzungsintensivierung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, attraktiver Freiräume und einer guten Baukultur möglich sein. Im Rahmen der Sanierung der Kantonsstrassen soll der Strassenraum durch bauliche und gestalterische Massnahmen sicherer und lebenswerter gestaltet werden (Planungsbericht, Kapitel 4.1.2).

Mit verschiedenen, aus fachlicher Sicht zweckdienlichen Festlegungen wird eine massvolle Mehrausnutzung in den Wohn- und Mischzonen ermöglicht und eine optimale Baulandausnutzung angestrebt. Zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sind namentlich folgende Massnahmen vorgesehen:

- Festlegung von vier Gestaltungsplanparametern im Dorfkern mit differenzierten Zielvorgaben;
- Der Gemeinderat gibt sich die Möglichkeit, nach Bedarf ergänzende raumplanerische und qualitätsfördernde Instrumente und Verfahren anzuwenden (§ 9 BNO);
- Vorgaben betreffend die Bauberatung und die Möglichkeit, ein Fachgutachten einfordern zu können (§ 11 BNO);
- Darüber hinaus wird der Gemeinderat berechtigt, im Baubewilligungsverfahren weitergehende Abklärungen, Nachweise und Massnahmen einfordern zu können (§ 54 BNO).

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der per 2040 anzustrebende Wert gemäss Richtplan für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt rund 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) beziehungsweise 83,5 E/ha gemäss gemeindespezifischer Vorgabe (Richtplananpassung Siedlungsgebiet 2015; Beilage 2 zum Erläuterungsbericht Berechnungen). Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 220 Personen.

Die Gemeinde geht von einem Innenentwicklungspotenzial in den unüberbauten Bauzonen von 197 Personen aus (Planungsbericht, Kapitel 6.1.3 Tabelle 9). Dies entspricht einem Durchschnittswert je nach der Anrechnung der Flächen in der Arbeits- und Wohnzone Moosmatt (AWM) von 73 bis 94 E/ha. Diese Annahmen sind gestützt auf die Angaben im Planungsbericht (Kapitel 6.1.2 Tabelle 7) nachvollziehbar.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Das Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird gemäss den Darlegungen der Gemeinde auf 246 E geschätzt. Dieses Potenzial wird insbesondere innerhalb der Dorfzone (vier Gestaltungsplangebiete) sowie der Überbauungen Burestube und Stockacher eruiert.

Die Umzonung der Gewerbezone in die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt hat aufgrund der Zonenbestimmungen keine Vergrösserung des Innenentwicklungspotenzials zu Folge. Die Gemeinde berücksichtigt daher, bei der Berechnung der Einwohnerkapazität lediglich den in den Zonenbestimmungen festgelegten Anteil Wohnen. Dies ist sachgerecht.

In der flächenmässig umfangreichen Einfamilienhauszone EZ wird gemäss den nachvollziehbaren Darlegungen nur ein geringer Innenentwicklungsbeitrag erwartet (Planungsbericht, Kapitel 6.1.2).

- ▶ Die Beiträge zur Innenentwicklung innerhalb der überbauten Gebiete (inklusive überbaute Gebiete in den Sondernutzungsplanperimetern) sind zu überprüfen, auszuweisen und gegebenenfalls weitergehend zu erläutern.

Aussenentwicklung [A]

Im Gebiet "Chäl matt" ist die Einzonung des bebauten Betriebsareals des stillgelegten Landwirtschaftsbetriebs geplant. Die Einzonung umfasst das Bauernhaus und den mit diesem funktional zusammenhängenden Garten und Grünraum. Der Innenentwicklungsbeitrag wird auf 6 Personen geschätzt. Die Begründungen zur Einzonung werden im Planungsbericht (Kapitel 4.1.5) dargelegt.

Auf weitergehende Einzonungen wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung verzichtet.

Innenentwicklungspfad und Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035 [R-I-A]

Die geplanten Festlegungen ermöglichen ein Bevölkerungswachstum bis 2035 um rund 440 Personen auf rund 2'280 (davon 36 E ausserhalb der Mischzonen). Die Gemeinde geht davon aus, dass der Grossteil des Innenentwicklungspotenzials in den nächsten 5 Jahren ausgeschöpft wird.

Das Fassungsvermögen liegt um rund 260 Personen höher als die kantonalen Annahmen für das Jahr 2035. Das gemäss den planerischen Festlegungen mögliche Wachstum von jährlich rund 1,4 % ist für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum sehr hoch. Das Wachstum entspricht jedoch dem regionalen Trend der letzten Jahre. In der Gesamtbeurteilung darf auch berücksichtigt werden, dass bedeutende Entwicklungspotenziale im Dorfzentrum aufgrund langjähriger Verfahren (noch) nicht genutzt wurden (was mitunter das eher tiefe Bevölkerungswachstum der letzten Jahre erklärt).

Die überbauten Wohn- und Mischzonen weisen bereits heute eine sehr hohe Einwohnerdichte von über 50 E/ha aus. Dieser Wert liegt weit über dem Durchschnitt von Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum. Bis 2035 wird gemäss den plausiblen Darlegungen der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen auf rund 55 E/ha gewährleistet. Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde Arni ist vorbildlich.

Die Gemeinde zeigt im Planungsbericht (Kapitel 4.5) die Auswirkungen dieses Wachstums auf die Infrastrukturen der öffentlichen Hand auf. Es wird erkannt, dass bestimmte Infrastrukturen den zukünftigen Anforderungen genügen oder angepasst/erweitert werden müssen.

Mit den Festlegungen im vorliegenden Nutzungsplan wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit der gewünschten Gemeindeentwicklung abgestimmt (siehe § 3 Abs. 2 BNO).

Arni ist mit verschiedenen Buslinien gut an die benachbarten Regionalzentren sowie an die Stadt Zürich angebunden (öV-Erschliessungsgüte C und D). Die Bestrebungen der Gemeinde der letzten Jahre zur Innentwicklung und Aufwertung des Ortszentrums bekräftigen eine qualitätsorientierte, kommunale Entwicklungsstrategie.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist unter besonderer Berücksichtigung des Einflusses des Metropolitanraums Zürich (Nachfrage nach Wohnraum in der Region) mit den Anforderungen von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) und den Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Handlungsprogramm

Gestützt auf die Ziele und Handlungsanweisungen des REL wird ein Handlungsprogramm Innenentwicklung mit sechs Schwerpunktthemen entworfen (Planungsbericht, Kapitel 3.2). Mitunter werden Leitsätze und Massnahmen definiert, die im vorliegenden Verfahren zu überprüfen oder kurz- bis langfristig in Sondernutzungsplanungsverfahren sowie im Baubewilligungsverfahren umzusetzen sind.

Im Interesse der Klärung der Überbauungsabsichten wurden im Rahmen der Erarbeitung der Planungsvorlage Grundeigentümergegespräche durchgeführt. Gemäss dieser Abklärung beabsichtigen die Grundeigentümer die unüberbauten Bauzonen in den Gebieten "Sonnacker" und "Altweg" im Rahmen der nächsten Planungsperiode zu überbauen. Diesem Umstand soll gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.3) planerisch mit einer Baupflicht gemäss 28i Abs. 2 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) Rechnung getragen werden.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde stellt fest, dass in den letzten 30 Jahren kein zusätzlicher Bedarf nach Gewerbeland bestand und geht davon aus, dass auch im Planungshorizont der vorliegenden Nutzungsplanung nicht damit zu rechnen ist. Die Gewerbezone werden in Mischzonen umgezont. Die Masse der lichten Höhe der Erdgeschosse werden für den Fall einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses zweckmässig geregelt. Die Wohnnutzung wird in der Wohn- und Arbeitszone (WA) limitiert.

3.3.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Gemäss den Darlegungen der Gemeinde (Planungsbericht, Kapitel 4.5) sind die Infrastrukturen der öffentlichen Hand auf die Bevölkerungsentwicklung von rund 2'200 E ausgelegt. Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums muss das Schulgebäude aufgestockt werden. Für allfällige Bedürfnisse im Zusammenhang der demografischen Entwicklung verfügt die Gemeinde noch über Landreserven innerhalb der OeBA.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Wohn- und Arbeitszone Stockacker (WAS)

Die rund 1,1 ha grosse, weitgehend überbaute Gewerbezone ist gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) stark unternutzt und soll nach eingehender Abwägung der Wohn- und Mischzone zwecks Überbauung zu Wohnzwecken zugeführt werden. Der bestehende Gewerbebetrieb auf der Parzelle 153 bleibt bestehen. Nebst Wohnen sind gewerbliche Kleinbetriebe sowie die Verkaufsnutzung bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, wobei Lebensmittelläden nicht zulässig sind. Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sind ausdrücklich erwünscht.

Den planerischen Festlegungen liegt eine Studie mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.92 zu Grunde. Die hohe Ausnützung soll gestützt auf die Festlegung einer AZ von 0,8 in Verbindung mit den Boni der Arealüberbauung sowie der gewerblichen Nutzung im 1. Vollgeschoss erreicht werden können. Die mögliche Ausnützung wird von der Gemeinde als hoch, jedoch für den örtlichen Kontext als richtig beurteilt. Gemäss den Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) werden die Festlegungen in der BNO, in Abweichung zur Machbarkeitsstudie, auf eine dreigeschossige Bauweise ausgelegt. Was das in Verbindung mit der hohen AZ bedeutet, wird nicht näher erläutert.

Zur Gestaltung der Gebäude sowie zur Freiraumgestaltung (mitunter 15 % Grünflächenziffer) werden minimale, jedoch zweckmässige Vorgaben in den Zonenbestimmungen festgelegt.

Im Weiteren sind innerhalb des Gebiets "Stockacker" die Realisierung einer Busbucht sowie Parkfelder für die Liegenschaften am Vorackerweg 2–24 geprüft worden. Die fehlenden Parkfelder müssen innerhalb der WAS in einer gemeinschaftlichen unterirdischen Parkieranlage realisiert werden.

Die bereits unternommenen Schritte der Gemeinde zur zukünftigen Nutzung des Areals werden ausdrücklich begrüsst. Das Gebiet ist aufgrund seiner prägnanten Lage am Dorfeingang und an der Kantonsstrasse sowie aufgrund der sehr guten Anbindung ans Dorfzentrum und an die öV-Haltestellen prädestiniert für eine Entwicklung, die sehr hohen gestalterischen/architektonischen Anforderungen entsprechen sollte.

- ▶ Es wird empfohlen, für das Gebiet "Stockacker" eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben festzulegen oder zumindest die qualitätsorientierten Anforderungen zu den architektonischen und freiräumlichen Aspekten in den Zonenbestimmungen weitergehend zu schärfen.
- ▶ Es wird empfohlen, die maximal zulässige Ausnützung im Kontext der dreigeschossigen Bauweise zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen

Arbeits- und Wohnzone Moosmatt (AWM)

Die rechtskräftige Gewerbezone im Gebiet "Moosmatt" wird gemäss der kantonalen Zonensystematik in eine Mischnutzungszone, konkret in die AWM umgezont. Mit der Umzonung soll der untergeordnete maximale Wohnanteil beibehalten werden. Diese Einschränkung wird gegenüber der rechtskräftigen Festlegung in der konkreten Zonenbestimmung präzisiert. Die Verkaufsnutzung bis maximal 500 m² Verkaufsfläche ist zulässig. Lebensmittelläden werden jedoch gänzlich ausgeschlossen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Einzonung "Chäl matt" (Parzelle 306)

Die Gemeinde sieht gestützt darauf eine Einzonung vor (stillgelegter Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet "Chäl matt"). Die 0,19 ha grosse Einzonung in die Einfamilienhauszone (EF) umfasst das Bauernhaus und den mit diesem funktional zusammenhängenden Garten und Grünraum. Die Abgrenzung der EF ist sachgerecht. Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Fall a, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Ziel der Gemeinde ist es, dass diese mit dem bestehenden Baugebiet funktional in ihrem Charakter erhalten bleiben. Ebenso die aus Ortsbildsicht verbundene Fläche (Ortseingang) sowie deren Bauten. Das Gebäude mit Bauerngarten stellt einen identitätsstiftenden Merkpunkt am Eingang beziehungsweise beim Verlassen des Dorfes dar (Planungsbericht, Kapitel 4.1.5). Die Einzonung in die Einfamilienhauszone ohne konkrete Qualitätsvorgaben sichern dieses Erhaltungsziel nicht ausreichend ab.

Gemäss Betriebsdatenerhebung betreibt der Eigentümer Freizeit-Tierhaltung im Sinne des Raumplanungsrechts (Art. 24e RPG). Die Freizeit-Tierhaltung ist gemäss § 16 BNO in der EF nicht zonenkonform.

- ▶ Es wird empfohlen, in Ergänzung zu den allgemeingültigen Einpassungskriterien gemäss § 15e Bauverordnung (BauV), konkrete Vorgaben im Sinne der Erhaltungsziele für diese Teilfläche festzulegen.
- ▶ Es wird empfohlen, den Zonentyp für die Einzonung im Gebiet "Chäl matt" zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Spezialzone Hedingerstrasse

Die Spezialzone Hedingerstrasse wird gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan übernommen. Betroffen sind die Gartengestaltungsbereiche zu den Wohnbauten. Die Zonenüberlagerung ist zweckmässig.

Grünzonen

Die rechtskräftig festgelegte Grünzone wird den heutigen Verhältnissen und Anforderungen entsprechend in zwei verschiedene Grünzonen unterteilt. Diese Grünzonen unterscheiden sich in Bezug auf die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen. Die Differenzierung ist sachgerecht.

Übrige Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die übrigen Anordnungen im Siedlungsgebiet sind zweckmässig.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-gezont gemäss den Pla-nungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied-lungsgebiet	FFF¹-Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche ge-mäss Angaben LWAG</i>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Chäl matt	+0,19 ha	0,00 ha	+0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	0,19 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fort-geschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonun-gen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstü-cke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertab-gabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einem Grundstück zu einer Mehrwertabgaberele-vanz. Das betroffene Grundstück ergibt sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Die Gemeinde schöpft Planungsvorteile, die insbesondere durch Um- und Aufzonungen, durch Son-dernutzungsplanungen sowie durch die Festlegung von Zonen gemäss Art. 18 RPG oder Art. 16a Abs. 3 RPG entstehen, ab (§ 7 Abs. 1 BNO). Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Baupflicht

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

Für die in den Gebieten "Chäl matt", "Lorzenweg", "Moosmatt", "Sonnacker" und "Altweg" unüberbau-ten Bauzonen soll die Baupflicht (5 Jahre) gemäss § 28i BauG festgelegt werden. Im Planungsbe-richt (Kapitel 4.11) werden die Massnahmen begründet, das öffentliche Interesse an der Bebauung sowie die Vorkehrungen zur Baupflicht dargelegt.

Das Vorgehen der Gemeinde wird ausdrücklich begrüsst.

Demografie

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2034 deutlich anstei-gen wird (ca. +200 Personen, von 290 auf 490 Personen). Relevant für die Abschätzung der Schüler-zahlen ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2034 eher sinken wird, wobei diese Planungs-annahme unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich praktisch gleichbleiben, wobei der Trend der letzten Jahre einen leichten Rückgang zeigt.

¹ Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen von laufenden und zukünftigen Projekten setzt sich der Gemeinderat für die Verfügbarkeit von ressourcenschonenden Wohneinheiten für Jung und Alt ein. Im Rahmen von laufenden Gestaltungsplanungen werden altersgerechte Wohnungen realisiert. Damit wird der Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern erleichtert (Planungsbericht, Kapitel 4.1.4).

3.3.6 Siedlungsqualität

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

Gemäss den Planungsgrundsätzen (§ 3 Abs. 2 BNO) sind zur Förderung der Siedlungsqualität gute Grundsätze definiert.

Die Bestimmungen zur Dorfzone (§ 13 BNO) sind auf die Erhaltung, Pflege und zeitgemässe Förderung des Ortsbilds ausgelegt. Grundsätzlich sind die bestehenden Bauten zu erhalten. Der Abbruch setzt ein qualifiziertes Fachgutachten voraus, das die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit belegt (§ 13 Abs. 3 BNO). Im Interesse der Förderung der ortsbaulichen Qualitäten, insbesondere in der Dorfzone und bei Bauvorhaben im Kantonsstrassenraum, wird der Bauherrschaft empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde in Kontakt zu treten, um eine allfällige Beratung abzuklären (§ 11 BNO). Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen. Gemäss § 13 Abs. 12 BNO fördert der Gemeinderat explizit die Pflege und Erhaltung des Ortsbilds in der Dorfzone durch die Beratung mit Fachleuten.

Ortsbildentwicklung

Das Ortsbild von Arni ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) erfasst. Die Gemeinde Arni hat im Vorfeld der letzten Gesamtrevision ein Ortsplanungsleitbild zur räumlichen Entwicklung, schützenswerte Merkmale und verbesserungswürdige Punkte erstellt und dieses im Hinblick auf die vorliegende Gesamtrevision beziehungsweise als Grundlage für das REL überarbeitet. Die räumlich relevanten Aussagen dieses Leitbilds sind als Zielsetzungen in das REL eingeflossen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die drei im rechtskräftigen Bauzonenplan in der Dorfzone festgelegten Gestaltungsplanperimeter werden in den vorliegenden Bauzonenplan übernommen. Dabei handelt es sich um Zentrumsbereiche, welche weitgehend überbaut sind, jedoch ein bestimmtes Erneuerungs- und Entwicklungspotenzial sowie Erschliessungserfordernisse aufweisen.

Zu diesen Perimetern liegen vier Gestaltungsplanungen in unterschiedlichem Verfahrensstand vor. In der BNO werden neu differenzierte und gebietsspezifische Zielvorgaben mitunter im Sinne der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung festgelegt (§ 5 BNO). Die Entwicklung dieser Areale tragen wesentlich zur weitergehenden Innenentwicklung bei. Auch wenn diese Gestaltungsplanungen teils bereits genehmigt oder weit im Verfahren fortgeschritten sind, sind diese Festlegungen und Bestimmungen zweckmässig und werden ausdrücklich begrüsst.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

In der vorliegenden Planungsvorlage werden vom 2020 aktualisierten Bauinventar sechs Inventarobjekte ganz oder teilweise als Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt. Die teilweise Umsetzung betrifft die Gebäude ARN903 und ARN904. Die diesbezüglichen Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 4.1.1) sind aus fachlicher Sicht zweckmässig.

Bei der Umsetzung wurden die zwei Bauinventarobjekte Ökumenische Kirche von 1983 (ARN908) und das Spritzenhaus an der Hedingerstrasse aus der Zeit um 1900 (ARN907) nicht berücksichtigt.

Die Begründungen für die Nichtberücksichtigung werden aus fachlicher Sicht als wenig stichhaltig beurteilt.

Bei ARN908 der Johannes-Kirche ist der Verweis auf das relativ junge Entstehungsjahr 1982/83 in der Abwägung der Schutzwürdigkeit nicht sachgerecht, da das Bauinventar Bauten bis 1990 erfasst. Die Kirche ist ein Werk des für moderne Kirchenbauten schweizweit bedeutenden Architekten Walter Moser. Die Johannes-Kirche war die erste im Aargau erbaute ökumenische Kirche, weshalb ihr eine konfessionsgeschichtliche Bedeutung zukommt.

Das im Volksmund "Sprützhüsli" genannte Gebäude beherbergte früher die Feuerwehrgerätschaften und war Sammelplatz der Feuerwehr bei Brandfällen. Seit der Errichtung eines neuen Feuerwehrmagazins in der Zentrumsüberbauung 1983, dient das Häuschen als Geräteschopf für die Gemeinde. Der Zweckbestimmung gemäss handelt es sich um einen schlichten Gerüstbau mit vertikaler Bretterschalung und jüngerem Betonfundament. An seinem heutigen Standort unmittelbar an der Hedingerstrasse trägt der Kleinbau wesentlich zum ländlich geprägten Ortsbild von Arni bei.

Der Substanzschutz zum Bauinventarobjekt ARN903 wird auf die ausgewiesene, schützenswerte Substanz reduziert. Dies ist sachgerecht.

Im Zonenplan fehlt bei den Objekten ARN903, ARN904 die Beschriftung, ARN901 und ARN902 sind gar nicht eingetragen.

- ▶ Es wird dringend empfohlen, die Johannes-Kirche (ARN908) sowie das Spritzenhaus (ARN907) als kommunales Substanzschutzobjekt umzusetzen.
- ▶ Die fehlenden Beschriftungen bei ARN903 und ARN904 sind nachzutragen sowie ARN901 und ARN902 neu einzuzeichnen und mit Beschriftungen zu ergänzen.

Historische Gärten (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten, ICOMOS)

Im Hinweisinventar des ICOMOS sind in der Gemeinde Arni drei Objekte aufgelistet. Gemäss einer Ortsbegehung sind zwei dieser inventarisierten Gärten nicht mehr vorhanden.

Die Gartenanlage "Im Himmelsbühl 2" ist noch vorhanden und wird neu als Kulturobjekt Nr. 8.2 unter kommunalen Schutz gestellt. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Freiraum und Strassenraum

Die rechtskräftigen Bestimmungen zu den Freiräumen in der Dorfzone werden im Interesse der Einpassung ins Ortsbild sowie im Interesse der Erhaltung und Wiederherstellung ortstypischer Gärten präzisiert. Die Festlegungen zu den Einfriedungen sind zweckmässig. Der Ausschluss von Steingärten wird begrüsst. Insbesondere zum Gestaltungsplangebiet A "Post/Testuz" werden hohe Anforderungen an die Aussenraumgestaltung beziehungsweise zum neuen Dorfplatz gefordert. Die Grünflächenziffer von 0,15 zu den Wohn- und Arbeitszonen wird beibehalten.

Im REL/Plan zur räumlichen Entwicklung wird für die Kelleramtstrasse/Zürcherstrasse (K 406) die Aufwertung des Strassenraums vorgesehen. Diese Aufwertung wurde im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) angegangen. Inzwischen wurde ein Strassenbauprojekt entworfen. In den verschiedenen Gestaltungsplanperimetern in der Dorfzone sind Festlegungen getroffen worden oder geplant, die zu einer wesentlichen Aufwertung des Strassenraums im Ortszentrum führen werden.

Aufwertung Siedlungsrand

Gemäss REL legt die Gemeinde hohen Wert auf Gestaltung der Freiräume und des Siedlungsrandes. § 57 BNO legt differenzierte Vorgaben im Sinne der guten Gestaltung der Siedlungsränder fest. Diese Bestimmungen werden ausdrücklich begrüsst.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Die [Planhinweiskarte Tag für Arni](#) zeigt, dass im weitaus grössten Teil des Siedlungsgebiets von Arni eine starke und zwischen der Zürcherstrasse und dem Altweg eine sehr starke bioklimatische Belastung herrscht. Eine Überhitzung am Tag ist insbesondere in stark frequentierten Gebieten (Zentrum, öffentliche Räume, Freizeitanlagen, Arbeitsplatzgebiete) und in Gebieten mit empfindlichen Nutzungen (Kindergarten, Schule, Altersheim usw.) zu vermeiden.

Die [Planhinweiskarte Nacht für Arni](#) liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich als Bergwind von den teilweise bewaldeten Hängen ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt. Eine Überhitzung in der Nacht ist insbesondere in Wohngebieten und Gebieten mit empfindlichen Nutzungen (Altersheim, Alterswohnen, Spital usw.) zu vermeiden, da die Wohnqualität bereits durch eine geringe nächtliche Überwärmung beeinträchtigt wird.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.7) wird dargelegt, mit welchen Massnahmen in der vorliegenden Planung zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung beigetragen wird. Für weitergehende Massnahmen gemäss Leitfaden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung (wie F2, F3 und M3) besteht aus der Sicht der Gemeinde kein Handlungsbedarf.

Die Unterschutzstellung der markanten Einzelbäume, die Vorgaben zur Gestaltung der Siedlungsränder, die Beibehaltung der Grünflächenziffer sowie das Festhalten an den Grünzonen, werden ausdrücklich begrüsst. Verschiedene Massnahmen werden jedoch mit wenig Verbindlichkeit gefordert (wenn möglich, sind erwünscht).

► Es wird dringend empfohlen, weitergehende Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung festzulegen, wie:

- Förderung klimaoptimierter Bebauung und Freihaltung von Frischluftkorridoren und Kaltluftleitbahnen, Massnahmen zur Beschattung insbesondere im öffentlichen Raum, zur Regenwasserspeicherung und -wiederverwendung, Förderung von sickerfähigen Oberflächen
- Förderung von Baumpflanzungen mit Anschluss an den natürlich gewachsenen Boden im Siedlungsgebiet
- Festlegung von allgemeinen/gebietsspezifischen Zielvorgaben zu den Gestaltungsplangebieten hinsichtlich der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung
- Festlegung einer Grünflächenziffer für weitere Bauzonen

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Arni verzeichnet im Vergleich zum Einwohnerverkehr einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Die Gemeinde ist in zwei Verkehrsverbunde eingebunden und mit drei Buslinien im Halbstundentakt (und Entlastungskursen zu Stosszeiten) gut mit dem öV an die angrenzenden Regionalzentren sowie an die Stadt Zürich angebunden. Mit zwei Bushaltestellen ist der Dorfkern gut mit dem öV erschlossen (öV-Güteklasse C).

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.4 und 4.4) sind keine wesentlichen Schwachpunkte bezüglich Verkehrsthemen beziehungsweise Strassenkapazitäten auszumachen. Die Siedlungsentwicklung findet primär innerhalb der vier Gestaltungsplanperimeter im Dorfkern sowie in den neu geschaffenen Wohn- und Arbeitszonen statt. Diese Gebiete sind mit dem öV gut erschlossen. Die Abstimmung Siedlung und Verkehr wird im Planungsbericht zweckmässig dargelegt.

Strassenbauprojekt

In den letzten Jahren erarbeitete der Kanton in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein BGK an der Zürcherstrasse/Kelleramtstrasse (K 406). Inzwischen wurde das BGK zu einem Strassenbauprojekt weiterentwickelt. Mit dem Strassenbauprojekt an der K 406 können verschiedene Optimierungen wie zum Beispiel bezüglich Veloverkehr, Strassenquerungen und Bushaltestellen erreicht werden.

Im Planungsbericht wird weiterhin auf das BGK zur K 406 (Zürcherstrasse/Kelleramtstrasse) verwiesen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Planung fortgeschritten ist und die öffentliche Auflage des Strassenbauprojekts mittlerweile durchgeführt wurde. Die Inhalte haben teilweise deutliche Änderungen erfahren. So werden nun die Bushaltestellen Arni Dorf als Fahrbahnhalt anstatt als Busbucht vorgesehen.

- Es wird dringend empfohlen, in den vorliegenden Planungsunterlagen den aktuellsten Sachverhalt betreffend Strassenbauprojekt darzustellen.

Parkierung

Gemäss § 49 Abs. 1 BNO wird der Richtwert der entsprechenden Norm VSS2 40 281 grundsätzlich als verbindlich erklärt. Dies ist sachgerecht.

Die Gemeinde stellte in den vergangenen Jahren fest, dass die nach der Norm erstellte Anzahl Parkfelder zu Wohnüberbauungen nicht ausreichte. Dies führte zur Parkierung von Privatfahrzeugen im öffentlichen Raum.

Gemäss § 56 Abs. 5 BauG regelt der Regierungsrat die Anzahl Parkfelder, die Bauweise und technische Gestaltung von Parkieranlagen und Verkehrsflächen sowie die Ausnahmen. Im einzelnen Fall werden Anzahl und Gestaltung vom Gemeinderat festgelegt.

Die Gemeinde legt fest, dass in begründeten Einzelfällen die Vorgabe von bis zu 1,5 Parkfeldern pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche beziehungsweise pro Wohnung verlangt werden kann (§ 49 Abs. 2 BNO). Die Bestimmung ist zweckmässig.

3.3.8 Erschliessung und Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.4.3) sind sämtliche rechtskräftigen Bauzonen erschlossen und baureif. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszone (SLW)

Die Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG im Gebiet "Steindler" wird beibehalten. Betroffen ist das Areal mit Betriebsbauten und Flächen für die bodenunabhängige Gewächshaus- und Freilandproduktion eines grösseren, produzierenden Gartenbaubetriebs. Die Beibehaltung der Zone im Sinne von Art. 16a RPG ist sachgerecht und mit dem Auftrag zur Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung vereinbar (Randlage der LkB).

² Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Die nördliche Hälfte der SLW ist rechtskräftig mit dem Bereich für Gewächshäuser (...) überlagert. Diese Überlagerung wird aufgehoben. Neu sollen Gewächshäuser in der gesamten SLW erstellt werden können um der voraussichtlichen Nachfrage entsprechen zu können.

Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)

Das Flachmoor von nationaler Bedeutung ist durch das Dekret über das Naturschutzgebiet Fronwaldwiese bei Arni vom 19.12.1973 (NkB) beziehungsweise durch Festlegung der Naturschutzzone umgesetzt.

Naturschutzzonen und Naturobjekte

Die rechtskräftigen Feuchtgebiete werden als Nassstandorte vollumfänglich in den überarbeiteten Kulturlandplan überführt.

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan festgelegten Hecken werden bis auf nachstehende Ausnahme in den überarbeiteten Kulturlandplan überführt. Die Baumhecke Schalchmatte (4.7) sowie die Hecke am Moosbach (4.29) werden nicht mehr, zwei neue Heckenstandorte hingegen neu als Schutzobjekte festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Die Schutzzone strukturreiche Böschung "Niedermatt" wird aufgehoben und deren Fläche in die Landwirtschaftszone überführt. Dafür wird im Gebiet "Rebächer" neu die Schutzzone Magerwiese festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Neu werden die schützenswerten und identitätsstiftenden Einzelbäume als Schutzobjekte sowie mehrere Bestände mit Hochstammobstbäumen festgelegt. Dies wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüsst. Gemäss § 66 BNO unterstützt der Gemeinderat die Pflanzung und die Pflege von Hochstammobstbäumen.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

- ▶ Ufergehölze sind gemäss übergeordnetem Recht ausreichend geschützt. Auf die Darstellung der Ufergehölze (Hecken) innerhalb der Gewässerraumzone ist zu verzichten.

3.4.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)

Die LkB sind durch die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone umzusetzen. Im Westen der Gemeinde im Gebiet "Rütihof" (Parzellen 723 und 724) sind die LkB noch nicht vollständig umgesetzt.

- ▶ Die LkB sind im Kulturlandplan mittels der Festlegung einer Landschaftsschutzzone oder der Landwirtschaftszone mit geeigneten Bestimmungen vollständig umzusetzen. Abweichungen zum Richtplan setzen eine umfassende Begründung und Interessenabwägung voraus. (**Vorbehalt**)

Wildtierkorridore (WTK)

Die überregionale Ausbreitungsachse liegt vollständig im Waldareal. Diesbezüglich drängen sich keine planungsrechtlichen Festlegungen auf.

Geomorphologisches Inventar

Das geomorphologische Inventar (Objekte ausserhalb der Bauzone) ist durch die Festlegung der Landschaftsschutzzone umgesetzt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer

Im Bauzonen- und im Kulturlandplan sind sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fließenden als auch die eingedolten, im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung, mit zwei Ausnahmen, vollständig dargestellt. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.7) diente als Grundlage der kantonale Bachkataster und die Bachverläufe wurden auf die aktuellsten Daten der amtlichen Vermessung angepasst.

► Folgende Gewässer sind in den Situationsplänen darzustellen:

- Schlittenfelsbächli: Gemäss kantonalem Bachkataster befindet sich dessen Ursprung auf der Parzelle 649, nördlich des Waldgebiets im Kulturland;
- Oberfeld: Der Verlauf des Gewässers Oberfeld entlang der östlichen Bauzonengrenze entspricht im Kulturlandplan nicht dem kantonalen Bachkataster.

Umsetzung Gewässerräume

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Umsetzung allgemein

Die Umsetzung der Gewässerräume zu sämtlichen offen geführten Gewässern erfolgt mittels der Festlegung einer die Grundnutzungszone überlagernden und räumlich konkreten Gewässerraumzone (überlagerte Schutzzone). Diese Umsetzung der Gewässerräume ist grundsätzlich sachgerecht.

Bei den Dolungen ausserhalb Bauzone wird auf die räumlich konkrete Festlegung der Gewässerraumzone verzichtet (symbolhafte Darstellung). Dies wird gemäss kantonalen Praxis nur ausnahmsweise akzeptiert.

In der Gemeinde Arni sind die eingedolten Bachabschnitte gemäss amtlicher Vermessung mehrheitlich lagemässig eingemessen und gemäss Bachkataster auch deren Kaliber bekannt. Eine Umsetzung der Gewässerräume gemäss der neuen "Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung" (Stand: November 2022) ist somit möglich. Genügen die vorgenannten Angaben nicht für eine Umsetzung der Gewässerräume, sind zusätzlich weiterführende Grundlagen wie kommunale Werkleitungskataster, Planwerke von landwirtschaftlichen Entwässerungsanlagen, GEP3-Grundlagen oder Aufnahmen vor Ort beizuziehen. Einzig wenn vorgenannte Massnahmen fehlschlagen und Verlauf/Kaliber der eingedolten Bäche ausserhalb Bauzone nur mit unverhältnismässigem Aufwand ermittelt werden können, kann ausnahmsweise noch eine Umsetzung mit einer symbolhaften Darstellung des Gewässerraums, mit entsprechender Vorschrift in der BNO, umgesetzt werden.

Im Bereich der Bauzonen fehlt teilweise die Vermessung der Gesamtbreite der Gewässerraumzone.

Auf die Umsetzung des Gewässerraums im Wald wird verzichtet (Planungsbericht, Kapitel 4.7).

► Für sämtliche offen fließende Gewässer sowie auch für die eingedolten Bachabschnitte innerhalb und ausserhalb der Bauzonen, sind (überlagernde) flächenhafte Gewässerraumzonen festzulegen und in den Situationsplänen zu vermessen. Mitunter sind die nachstehenden gewässerspezifischen Anträge umzusetzen. (Vorbehalt)

³ Genereller Entwässerungsplan

- ▶ Wird bei den eingedolten Gewässern an der symbolhaften Darstellung des Gewässerraums weitergehend begründet festgehalten, besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspendenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein (wichtiger Hinweis).
- ▶ Die Darstellung "Verzicht Gewässerraum" ist ersatzlos wegzulassen.

Arnerbach

Im Planungsbericht wird beschrieben, dass die Verifizierung der natürlichen Sohlenbreite des Arnerbachs anhand eines Abschnitts in natürlichem Zustand erfolgte. Dies ist sachgerecht. Einem Gewässerraum von 18 m Breite für den Arnerbach, ab den Parzellen 1 und 760 nach Westen, wird zugestimmt.

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters "Zürcherstrasse Nord" wird der Gewässerraum entsprechend dem im GP ausgeschiedenen "Freiraum Arnerbach" mit einem Uferstreifen von 6 m zur Bachleitung umgesetzt. Basierend auf dem genehmigten Gestaltungsplan sind Anpassungen an der Breite des Gewässerraums vorgesehen. Diese sind im Planungsbericht nachvollziehbar umschrieben. Dem vorgesehenen Gewässerraum innerhalb des Gestaltungsplanperimeters "Zürcherstrasse Nord" wird zugestimmt.

- ▶ Auf dem Abschnitt der Parzellen 722 und 723 entlang des Waldrands zu ist prüfen, ob der Gewässerraum bis ins Landwirtschaftsgebiet reicht und wenn ja, ist eine Gewässerraumzone zu ergänzen.

Oberfeld

Die Gewässerraumzone gemäss Bauzonen- und Kulturlandplan reicht viel weiter nach Osten als der Gewässerverlauf gemäss Bachkataster.

- ▶ Die Gewässerraumzone ist auf den Gewässerverlauf nach Bachkataster einzukürzen.

Fronwaldwiese

Gemäss Nutzungsordnung über das Naturschutzgebiet Fronwaldwiese darf in der Zone B Thomasmehl als Dünger ausgebracht werden. Zudem liegen die Wiese und die Christbaumkultur ausserhalb Waldgebiet. Die Gewässer Hintereggmatte und Erlihofbach/Schwarzbächli sind durch das Naturschutzgebiet und dessen Dekret/Nutzungsordnung nicht gleichwertig geschützt, wie dies mit einer Gewässerraumzone der Fall ist.

- ▶ Für die Gewässer innerhalb der Fronwaldwiese ist deshalb eine Gewässerraumzone umzusetzen.

Allmendbächli

Im Bereich der Koordinaten: 2'674'720 / 1'240'979 bis 2'674'802 / 1'241'007 fehlt die Gewässerraumzone, welche über das Waldgebiet hinausragt.

- ▶ Der Gewässerraum ist im fraglichen Bereich umzusetzen.
- ▶ Das Sanierungsprojekt für Hochwasserschutzmassnahmen ist mit der Umsetzung des Gewässerraums zu koordinieren. Werden die Hochwasserschutzmassnahmen nach der Umsetzung der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt, ist die Korrektur des Gewässerraums im entsprechenden Wasserbauprojekt gleich mit umzusetzen (§ 127 Abs. 4 BauG).

Schlittenfelsbächli

Gemäss kantonalem Bachkataster befindet sich dessen Ursprung auf der Parzelle 649 nördlich des Waldgebiets im Kulturland.

- ▶ Der Verlauf und die entsprechende Gewässerraumzone sind zu ergänzen.

Steeletshau

Zwischen dem Wald und der Gemeindegrenze verläuft der eingedolte Bach "Steeletshau" in der Wegparzelle 850.

- ▶ Der Gewässerraum ist im fraglichen Abschnitt zu ergänzen.

Grundwasser

Die Schutzzonen der öffentlichen Quellen "Rainhau", "Katzenrücken" und "Himmelsbüel" werden momentan durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Hedingen ZH überarbeitet.

- ▶ Es müssen im weiteren Verfahren die neuen Schutzzonen berücksichtigt werden.

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen:

- Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers)
- die Kapazität der Abwasserreinigung

Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

Hinweis

In der Gemeinde Arni ist der GEP 2. Generation geplant. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP2 aufzuzeigen. Das entsprechende Pflichtenheft liegt noch nicht vor.

3.5.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell

Die Gemeinde Arni setzt die Gefahrenkarte Hochwasser nicht mittels Hochwassergefahrenzonen im Bauzonenplan um. Dies begründet sie mit der Gefahrenkarte Hochwasser, die nach diversen Hochwasserschutzprojekten in der Gemeinde nachgeführt werden muss.

Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde inzwischen nachgeführt und ist seit dem 6. Oktober 2022 auf dem kantonalen Geoportal aufrufbar.

- ▶ Die Gefahrenkarte Hochwasser ist im Rahmen der vorliegenden Planung im Sinne des Vorschriftenmodells umzusetzen (Festlegung von Hochwassergefahrenzonen mit entsprechenden Bestimmungen). (**Vorbehalt**)

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Mit dem Richtplan 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplankapitel L 1.2, Beschlüsse 3). Es sind dies Gebiete ausserhalb der Bauzone, welche laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte Hochwasser von Hochwasser betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

In der Gemeinde Arni ist das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Der Verzicht auf Festlegungen zum Freihaltegebiet Hochwasser ist sachgerecht.

Oberflächenabfluss

Mit § 36c BauV wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt.

Planungsbericht

► Der Planungsbericht (Kapitel 4.6) ist wie folgt anzupassen:

- Rechtliche Grundlage: [...]. Die Gefahrenkarte Hochwasser Oberes Reusstal vom 1. Februar 2010 bildet gemeinsam mit der 2022 nachgeführten Gefahrenkarte Hochwasser die Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde Arni.
- Abbildung 19 ist mit einem aktuellen Ausschnitt der Gefahrenkarte Hochwasser in der Gemeinde Arni zu ersetzen.
- Gefahrensituation Arni: Der zweite Abschnitt ist sinngemäss durch folgende Darlegungen zu ersetzen:

Verschiedene Hochwasserschutzprojekte wurden in den letzten Jahren in der Gemeinde Arni realisiert. Die Gefährdungssituation durch Hochwasser hat sich dadurch verändert. Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde in den von den Veränderungen betroffenen Gebieten entsprechend nachgeführt und ist seit dem Herbst 2022 auf dem kantonalen Geoportal verfügbar.

- Sanierung Oberfeldbach: [...] Die Nachführung der Gefahrenkarte Hochwasser ~~wird~~ wurde ~~ver-~~ raussichtlich im Herbst 2022 abgeschlossen.
- Umsetzung in der Gemeinde Arni: Sämtliche Abschnitte sind sinngemäss durch folgende Darlegungen zu ersetzen:

In der Gemeinde Arni wurden in den letzten Jahren diverse Hochwasserschutzprojekte realisiert. Die Gefahrenkarte Hochwasser wurde im Jahr 2022 entsprechend nachgeführt und bildet den aktuellen Stand ab. Weitere Hochwasserschutzprojekte in der Gemeinde sind zurzeit nicht geplant. Aus den genannten Gründen setzt die Gemeinde die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen (HWZ) im Bauzonenplan um. Der Hochwasserschutz wird in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden und parzellenscharf mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt. Dabei werden die HWZ mit entsprechenden Bauvorschriften in der BNO räumlich explizit ausgedeutet. Für Arni werden zwei HWZ unterschieden, die HWZ 1 und die HWZ 2. Sie sind den Grundnutzungsgebieten überlagert und dienen dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse. In der HWZ 1 ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. In der HWZ 2 sind sensible Bauten nicht zulässig. Die Grenzen der HWZ wurden situationsspezifisch angepasst und wo immer möglich auf die Parzellengrenzen gelegt. So wird klar, welches die Anforderungen an Bauvorhaben sind und mit welchen Hochwasserereignissen zu rechnen ist. Die Schutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten.

Gemäss Auskunft der zuständigen kantonalen Fachstelle ist kein Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland auszuscheiden, da es keine übergeordnete Bedeutung für den Hochwasserrückhalt aufweist. Seit dem 1. November 2021 wird der Hochwasserschutz solcher Gebiete durch § 36c der revidierten BauV übergeordnet geregelt.

In Arni besteht an verschiedenen Hangabschnitten im Gemeindegebiet eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss, unter anderem im Gebiet Gjuchstrasse. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) bietet hierzu eine Gesamtübersicht, hat aber keine Rechtsverbindlichkeit. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angemessen Rechnung zu tragen. Der Hochwasserschutz wird durch § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" übergeordnet geregelt. Aus diesem Grund werden keine Bestimmungen in der BNO definiert.

3.5.3 Wald

Waldareal

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird das Waldareal korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Im Richtplan sind im Gemeindegebiet von Arni mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) festgelegt. Die NkBW werden mittels geeigneter Festlegungen vollständig umgesetzt. Die Nummerierung im Kulturlandplan entspricht nicht dem Anhang 1 zur BNO beziehungsweise stimmt nicht mit dem Landschaftsinventarplan überein.

Das Amphibiengewässer Steeletshau wird im Kulturlandplan als Nassstandort Fläche Nr. 1.5 (Weiher) ausgewiesen.

- Die Nummerierung der NkBW im Kulturlandplan ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Wertvolle Waldränder

Neu werden in verschiedenen Gebieten geschützte Waldränder als Naturobjekte mit Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutzverordnung, LSV). Die geplante Neueinzonung eines Teils der Parzelle 306 (B1 im Planungsbericht) liegt direkt an der Kantonsstrasse K 407. Aufgrund der geringen Emissionen der Kantonsstrasse (Emissionspegel von 64,1 dB(A) am Tag und 50,6 dB(A) in der Nacht) kann ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden, dass ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen die PW der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, welche gemäss Anhang 3 LSV 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, im ordentlichen Abstand zur Kantonsstrasse eingehalten sind.

Das Gebiet Moosmatt / Alte Aescherstrasse wird nun von der Gewerbezone in die Arbeits- und Wohnzone Moosmatt AWM respektive ein kleiner Teil in die Dorfzone umgezont (B3 und B4 im Planungsbericht). Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Bei der neu geplanten Aufstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe III im Bereich Altweg (B19 im Planungsbericht) weist der Strassenlärmkataster für die noch unüberbaute Parzelle 508 Beurteilungspegel von 67 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht aus. Hier sind die Voraussetzungen für eine Aufstufung aufgrund der Lärmvorbelastung gegeben.

Energie

Gemäss § 5 Abs. 1 BNO sind die gesetzlichen energetischen Mindestanforderungen an Gebäuden mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen zu übertreffen.

In den Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete werden für verschiedene Gebiete die Umsetzung des Minergie-Standards oder eine energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung gefordert. Die Beurteilung was eine "gleichwertige" Lösung darstellt, führt immer zu Diskussionen und kann schwer geprüft werden. Der Minergie-Baustandard unterscheidet sich nur gering von den gesetzlichen Anforderungen. Der Minergie-P-Standard jedoch bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten und genügt maximalen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Energie. Es wird empfohlen, den Minergie-P-Standard zu fordern. Dies sorgt bei allen Beteiligten (Planer, Bauherren und Behörden) für entsprechende Planungssicherheit. Dies unterstützt zudem das Ziel, eine zeitgemässe und qualitativ hochwertige Überbauung zu realisieren.

Ansonsten sind die Darlegungen und Festlegungen im Zusammenhang der Energie und Energieeffizienz sachgerecht.

► Es wird empfohlen, die Vorgaben für die Gestaltungsplangebiete zu schärfen.

Lichtverschmutzung

Die Festlegungen gegen die Lichtverschmutzung (§ 61 BNO) sind sachgerecht und werden ausdrücklich begrüsst.

3.5.5 Archäologie

Von den definierten Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten der vorliegenden Nutzungsplanung sind die aktenkundigen archäologischen Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen.

Im Planungsbericht (Kapitel 5) wird der Sachverhalt betreffend archäologischer Fundstellen korrekt dargestellt. Auf die Darstellung der archäologischen Fundstellen im Bauzonen- und Kulturlandplan wird verzichtet. Dies ist sachgerecht. Es wird auf die einschlägigen kantonalen Grundlagen, den Auftrag zur Konsultierung dieser Grundlagen bei raumplanerischen Tätigkeiten sowie auf die Meldepflicht gemäss § 41 Kulturgesetz (KG) hingewiesen.

Hinweise für die nachgelagerten Verfahren

Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich. Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 KG eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss KG vom 31.03.2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege sind im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt dargestellt. Der Sachverhalt wird im Planungsbericht (Kapitel 4.1.1) zweckmässig erörtert.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.6.1 Umsetzung Harmonisierte Baubegriffe und Messweisen

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.6.2 Einzelne Bestimmungen

Die Bestimmungen sind mit Ausnahme nachstehender Punkte sachgerecht

- ▶ Die nachstehenden Änderungsanträge verstehen sich als Vorbehalte, soweit dies nicht anders deklariert wird.
- ▶ Die Begriffe gemäss IVHB sind zu übernehmen; mitunter 1. Vollgeschoss (anstatt Erdgeschoss), Verkaufsfläche (anstatt Nettoladenfläche). (**Vorbehalt**)

§ 18 Abs. 6	Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Gesamthöhe angerechnet (vgl. Figur Ziffer 5.1. IVHB im Anhang 2 zur BauV). Folglich ist die Gesamthöhe in § 18 Abs. 6 BNO nicht zu erhöhen. Zulässig wäre es jedoch, Masse für Dachaufbauten festzulegen oder festzuhalten, dass diese nicht grösser dimensioniert werden dürfen als für ihre Funktionalität notwendig.
§§ 28 und 29	▶ Die BNO ist gemäss den Musterbestimmungen (siehe Arbeitshilfe 2022) anzupassen.
§ 38 Abs. 1	Der Wohnanteil wird neu in § 15b BauV definiert. § 38 Abs. 1 BNO ist folglich zu streichen. Dies dürfte allenfalls auch Einfluss haben auf die Festlegung der Ziffern und auch der Verweis in § 18 Abs. 1 BNO ist unter Umständen nicht notwendig.
§ 42 Abs. 1	Die Benennung von Strassen liegt gestützt auf § 101 Abs. 2 BauG im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. § 42 Abs. 1 BNO kann daher gestrichen werden.
§§ 49 und 50	Rechtlich sind nur statische Verweise auf private Normen zulässig (Vorgaben gemäss kantonalem Recht). ▶ Die anzuwendenden Normen sind zu datieren.
§ 54 Abs. 2	Sofern es sich bei den Farbänderungen in § 54 Abs. 2 BNO um "das übliche Mass überschreitende Erneuerungen" oder um "wesentliche Umgestaltungen" handelt, ist bereits durch übergeordnetes Recht eine Baubewilligungspflicht vorgesehen. Will die Gemeinde diese Bewilligungspflicht <u>erweitern</u> , ist dies nur für bestimmte Schutzzonen und nicht generell möglich (§ 59 Abs. 2 BauG). Die Beschränkung der Baubewilligungspflicht bei wesentlichen Farbänderungen auf die Dorfzone ist nicht zulässig. ▶ Die Baubewilligungspflicht kann gegenüber dem übergeordneten Recht nicht eingeschränkt, sondern nur in bestimmten Schutzzonen erweitert werden. Der letzte Satz der Bestimmung ist zu streichen.
§ 60 Abs. 1	Die Bestimmungen (erster Satz) sind nicht erforderlich. Es wird empfohlen, die massgebenden Grundlagen im Planungsbericht aufzuführen.
§ 62 Abs. 1	Der Vogelschutz am Bau wird neu in § 36b BauV übergeordnet geregelt. ▶ Die Bestimmungen sind zu streichen.
	Es fehlt eine Bestimmung zum Inkrafttreten. Die Gemeinde kann beispielsweise ergänzen: Abs. 1: Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3, ...), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan, tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. Abs. 2: Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.

3.7 Verschiedenes und Formelles

Zur Genehmigung ist eine bereinigte BNO (keine synoptische Darstellung) einzureichen. Eine synoptische Darstellung genügt den formalen Anforderungen nicht.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner