



Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Blick Richtung Bickguet, Erlacher, Killwangen Bahnhof



Wohnquartiere; unterschiedliche Alter / Durchgrünung



Siedlungsgebiet in sanfter Muldenlage



Vielfältige Wohnformen am Übergang zum Wald / Kulturland



Arbeitsplatzgebiet im zentrumsnahen Bereich



Weiler Oetlikon in landwirtschaftlich geprägtem Umfeld

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Würenlos
Schulstrasse 26
5436 Würenlos

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Planerteam

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A (Projektleitung)
Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH
Judith Büchel, MSc Geografie
Armin Leupp, Architekt FH STV
Sabina Dürrenberger, dipl. geogr. MNF
Sarah Lauener, BsC FHO in Landschaftsarchitektur
Valentin Müller, BsC FHO in Raumplanung
Pascal Duppich, Raumplaner
Maja Pfister / Flurina Giger, Kostenkontrolle / Projektadministration

Beigezogene Fachpersonen

Peter Heer, Dr. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Thomas Belloli, Dipl. Ing. FH in Raumplanung / Verkehrsplaner
Tobias Liechti, dipl. Forsting. ETH / SIA

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Gesamtrevision	1
1.3	Anlass zur Revision Nutzungsplanung	2
2	Organisation und Ablauf der Planung	4
2.1	Projektorganisation	4
2.2	Zuständigkeiten und Aufgaben	5
2.3	Koordinierter Ablauf Nutzungsplanung / Kommunalen Gesamtplan Verkehr	6
2.4	Ablauf in verschiedenen Gremien / Terminprogramm	7
2.5	Mitwirkung und sachgerechte Öffentlichkeitsarbeit	9
3	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	10
3.1	Übergeordnete Grundlagen	10
3.1.1	Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau	10
3.1.2	Richtplan Kanton Zürich / Agglomerationsprogramme	12
3.2	Regionale Anliegen	13
3.2.1	Regionale Entwicklungsstrategie (RES), Baden Regio	13
3.2.2	Regionales Entwicklungskonzept (REK), Baden Regio	14
3.2.3	Regionaler Sachplan "Landschaftsspanne Sulperg-Rüsler"	15
3.3	Kommunale Grundlagen	17
3.3.1	Quartieranalyse	17
3.3.2	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	19
3.3.3	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	23
3.3.4	Kommunale Richtpläne und Sondernutzungspläne	26
4	Zentrale Sachthemen	27
4.1	Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung	27
4.1.1	Ursprüngliche Siedlungsstruktur / angepasste Kernzone	27
4.1.2	Angepasstes Zonenregime Kernzone / Dorfzone / Übergangszone Dorf	29
4.1.3	ISOS / Umsetzung Bauinventar - Objektschutz	31
4.1.4	Interessenabwägung	35
4.2	Innenentwicklung	36
4.2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches	36
4.2.2	Natur und Freiraum in der Siedlung	37
4.2.3	Quantitative Ermittlung der Nutzungsreserven	40
4.3	Harmonisierung Baubegriffe, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO	43
4.3.1	Einführung / Allgemeine Hinweise	43
4.3.2	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Würenlos	45
5	Nutzungsplanung	51
5.1	Aufbau und Inhalt Allgemeine Nutzungsplanung	51
5.2	Bauzonenplan	52
5.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime	52
5.2.2	Änderungen Bauzonenplan	55
5.2.3	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	60
5.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	66
5.3.1	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	66
5.3.2	Rechtliche Umsetzung; quantitative Innenentwicklung	84
5.3.3	Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung	84

5.3.4	Rechtliche Umsetzung; Abstimmung Siedlung und Verkehr	85
5.4	Spezielle Themenbereiche	88
5.4.1	Hochwasserschutz	88
5.4.2	Gewässerraum	91
5.4.3	Lägerschutzdekret	97
5.4.4	Lärmschutz	98
5.4.5	Störfallvorsorge	99
5.5	Kulturlandplan	100
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	100
5.5.2	Moderne Melioration	101
5.5.3	Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach § 18 RPG	102
5.5.4	Schutzzonen und -objekte	103
6	Ergebnisse der Planung	105
6.1	Kantonale Vorprüfung	105
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	105
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	105
6.4	Beschlussfassung / Genehmigung	105

Anhänge

A1	Quartieranalyse, 30. November 2018
A2	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), 13. März 2020
A3	Protokoll zum Ziel-Workshop vom 20. Oktober 2018
A4	Protokoll zum Verkehrs-Workshop vom 30. März 2019
A5	Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung, Bericht und Plan 1:5'000, 29. Mai 2019 Verfasser: creato - Genossenschaft für kreative Umweltplanung, 5408 Ennetbaden
A6	Grundlagenplan Natur, Landschaft, Kulturobjekte 1:5'000, 23. März 2021 Landschaftsinventar 2016 bis 2019, Verfasser Phillip Vock / Walter Schneider Kurzinventar Bäume, Kulturobjekte, Verfasser arcoplan klg, mit Hinweisen Anton Möckel
A7	Analyse kommunale Planungsinstrumente Analyse rechtskräftige Sondernutzungspläne, 2. Oktober 2020 / 23. März 2021 Analyse geltende Richtpläne / Masterpläne, 3. Oktober 2020 / 23. März 2021
A8	Themenpläne (Format A3), 23. März 2021 <ul style="list-style-type: none"> - Bauzonenplan neu, Grundnutzungszonen - Bauzonenplan neu, Änderungen - Stand der Erschliessung, Überbauung - Ortsbildtypische Bauten - Innenentwicklung, Potenziale und Quantifizierung - Übersicht Sondernutzungsplanungen - Objektschutz Gebäude (Denkmalschutz, Gebäude mit Substanzschutz) - Anpassungsbedarf Lägerschutzdekret - Inventar historischer Verkehrswege - Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser - Herleitung Höhenmasse

Beilagen

B1	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV); Version 20. April 2020, Genehmigung 10. August 2020 vom Vorsteher Departements Bau, Verkehr und Umwelt; Verfasser: Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, 5200 Brugg
B2	Bauinventar Gemeinde Würenlos, Aktualisierung 2020, Verfasser: Kantonale Denkmalpflege

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Dieser Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos, welche die Bereiche Siedlung und Kulturland umfasst. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Entschiede. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000. Art. 47 RPV verlangt folgendes:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Gesamtrevision

Diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung geht von folgenden Planungsinstrumenten inklusive der späteren Änderungen aus.

	Beschluss EGV ¹⁾	Genehmigung
Bauzonenplan 1:2500, Kulturlandplan 1:5'000, Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	26. Oktober 2000	5. März 2002 ²⁾
Kulturlandplan, Änderungen Lugibachtal; Spezialzone Kiesabbau	12. Dezember 2002	18. Juni 2003 ³⁾
Änderung "Flüehügel"; Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung, Ergänzung § 20a BNO	7. Juni 2006	25. Oktober 2006 ³⁾
"Spezialzone Kloster Fahr SPKF"; Teiländerung Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung § 17a BNO	10. Dezember 2007	7. Mai 2008 ³⁾
"Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG"; Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 20 BNO	10. Dezember 2007	4. Juni 2008 ³⁾
Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung § 16 Abs. 2 / 3 BNO "Zone für öffentliche Bauten und Anlagen"	9. Dezember 2008	13. Januar 2010 ³⁾
Teiländerung Bauzonenplan "Dorfzentrum"	9. Dezember 2008	13. Januar 2010 ³⁾
Teilzonenplanänderung Tägerhard; Spezialzone Kiesabbau (Abbaugemeinschaft HASTAG / Richi AG)	4. Dezember 2012	6. März 2013 ³⁾

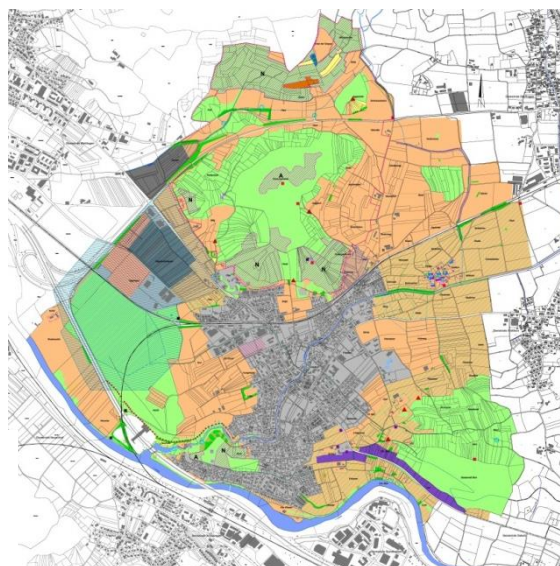
	Beschluss EGV ¹⁾	Genehmigung
Teiländerung Spezialzone Sportanlagen Tägerhard; Bauzonen- und Kulturlandplan / BNO	18. September 2013	20. November 2013 ³⁾
Teilzonenplanänderung Tägerhard; Spezialzone Kiesabbau (Neue Agir AG)	18. September 2013	13. November 2013 ³⁾
Kulturlandplan, Teiländerung Spezialzone Fahrende; Bau- und Nutzungsordnung § 32 a BNO	18. September 2013	18. Dezember 2013 ³⁾
Bauzonenplan, Teiländerung "Grosszelg" Landi, Bau- und Nutzungsordnung	7. Juni 2018	29. Februar 2019 ³⁾

¹⁾ Einwohnergemeindeversammlung, ²⁾ Grosser Rat, ³⁾ Regierungsrat

Die letzte Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Würenlos wurde im Jahr 2002 genehmigt. Somit werden der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht und der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Die später genehmigten Teiländerungen werden soweit angepasst, als dies auf Grund des neuen Gesamtkontextes der Nutzungsplanung (wie z.B. des geänderten Zonenregimes, Zusammenfassung von speziellen Themenbereichen) nötig wird.



Aktueller Bauzonenplan Würenlos



Aktueller Kulturlandplan Würenlos

1.3 Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Planung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Juli 2020)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte / Richtplankarte mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau; Einfluss auf diese Revision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet. In Würenlos wurde kein zusätzliches Siedlungsgebiet in den Kantonalen Richtplan aufgenommen.

Das neueste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Würenlos integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Gewässerräume müssen deshalb in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die zulässige Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes werden in Art. 41c GSchV definiert.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: § 28a bis § 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

Die aktuellen Planungsinstrumente von Würenlos beruhen in diversen Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Gesamtrevision folgende Hauptthemen:

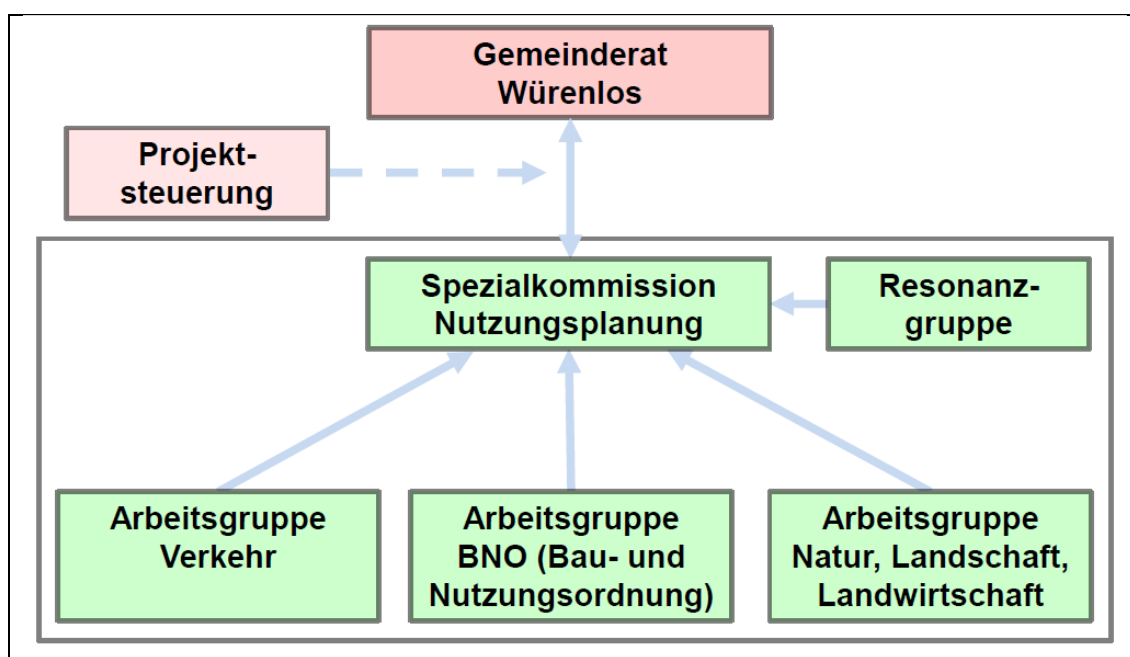
- Dorfzentrumsentwicklung (einem ländlich geprägten Zentrum gerecht werdende Nutzungsintensität, allgemein zugänglicher Aussenraum, Anbindung der Quartiere)
- Ortsbildgestaltung / -entwicklung (Erhaltung und Erneuerung alter Dorfteile, Umsetzung aktualisiertes Bauinventar)
- Qualitative Aspekte der Siedlungsgestaltung (z.B. Strassenräume, Terraingestaltung, Natur und Freiraum im Siedlungsgebiet, standortheimische Bepflanzung)
- Innere Siedlungsentwicklung (Evaluation von Gebieten, wo ein Innenentwicklungspotenzial besteht, Massnahmen zur Lancierung der inneren Verdichtung)
- Lagegerechte Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in Abhängigkeit der Arbeitsplatz- und Flächenintensität sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Behandlung / Umsetzung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts
- Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft und der parallellaufenden Melioration.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer von rund 18 Jahren seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Die Grundlagen und Analysen, die Bedürfnisse und Handlungsfelder sowie die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen und Massnahmen sind im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) zusammengestellt. Basierend auf den übergeordneten Grundlagen und dem REL wurden anschliessend die Themenschwerpunkte für die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung definiert und vertieft bearbeitet sowie die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt, wobei sich alle interessierten Personen zur Mitarbeit in Kommissionen melden konnten. Dabei meldeten sich rund 40 Personen, die bei der Begleitung und Bearbeitung der Gesamtrevision Allgemeinen Nutzungsplanung mitwirken wollten. Aufgrund dieses grossen Interesses entschied sich der Gemeinderat, allen Bewerbenden die Möglichkeit zum Einsitz in einer Kommission zu geben. Er setzte zu diesem Zweck neben der Spezialkommission Nutzungsplanung (als eigentliche projektbezogene Planungskommission) zusätzlich drei Arbeitsgruppen zur Beratung spezieller Sachthemen und eine Resonanzgruppe ein. Entsprechend sieht die Projektorganisation wie folgt aus:



Mit den eingesetzten Kommissionen / Arbeitsgruppen ist eine breit abgestützte Vertretung aus unterschiedlichsten Fachbereichen sowie aus diversen Quartieren und politischen Interessengruppen gewährleistet. In allen Kommissionen / Arbeitsgruppen sind der Gemeinderat und die Bauverwaltung sowie die externe fachliche Beratung und Begleitung vertreten. Die Koordination zwischen den Kommissionen / Arbeitsgruppen, der Bauverwaltung und dem Gemeinderat wird somit bestens gesichert.

Im Weiteren sind auch Mitglieder aus den ständig gewählten Kommissionen der Gemeinde (Baukommission, Planungskommission, Landwirtschaftskommission) in den Kommissionen / Arbeitsgruppen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung vertreten. Zudem wurden in der ständigen Ortsbildschutzkommission der Gemeinde die fachspezifischen Themen der Ortsbildgestaltung und des aktualisierten Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege separat beraten und deren Empfehlungen flossen in die neuen Planungsinstrumente ein. Schliesslich nehmen aus dem parallellaufenden Projekt "Moderne Melioration" einzelne Vertreter der Ausführungskommission Bodenverbesserungsgenossenschaft Einsitz in den Kommissionen / Arbeitsgruppen.

In den einzelnen Kommissionen und Arbeitsgruppen waren folgende Personen vertreten:

Bezeichnung	Projektsteuerung			Resonanzgruppe		
Gesamtkoordination	1. Anton Möckel, Gemeindeammann 2. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv. 3. Felix Fuchs, externer Berater 4. Paul Keller, arcoplan klg			1. Anton Möckel, Gemeindeamm (Vorsitz) 2. Markus Roth, Bauverwalter 3. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv. 4. Hansruedi Amacher 5. Thomas Brand 6. Sacha Deutsch 7. Michelangelo Di Cerbo 8. Michael Frei 9. Josef Furrer 10. Dino Graf 11. Beat Hirt 12. Roland Inauen 13. Marco Kohler 14. Thomas Merz Bill 15. Raman Misinovic 16. Daniel Rohner 17. Silvia Schuler 18. Arnold Weihs 19. Camille Wiedemeier		
Bezeichnung	Spezialkommission Nutzungsplanung					
Gemeindeintern	1. Markus Hugi, Gemeinderat (Vorsitz) 2. Anton Möckel, Gemeindeammann 3. Markus Roth, Bauverwalter 4. Andrea Hofbauer, Bauverwalter Stv.					
Interessensvertreter	5. Vanessa Angst-Nicollier 6. Yves Enderli 7. Jasmin Hotz-Winkelhausen 8. Rolf Gloor (bis Sept. 2018) 9. Corinne Jakob Egger 10. Stefanie Oberle-Künzli 11. Matthias Rufer 12. Walter Schneider 13. Constanze Weihs-Dahm					
Externe Auftragnehmer	Paul Keller, arcoplan klg					
Bezeichnung	Arbeitsgruppe BNO	Arbeitsgruppe Verkehr	Arbeitsgruppe Natur und Landschaft			
Gemeindeintern	1. Markus Hugi, Gemeinderat (Vorsitz) 2. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv. 3. Markus Roth, Bauverwalter	1. Barbara Gerster Ritz, Gemeinderätin 2. Markus Roth, Bauverwalter.	1. Nico Kunz, Gemeinderat (Vorsitz) 2. Markus Roth, Bauverwalter. 3. Andrea Hofbauer, Bauverwalter-Stv.			
Interessensvertreter	4. Roland Inauen 5. Remo Kolb 6. Stefanie Oberle-Künzli 7. Gregor Schlup 8. Silvia Schorno-Zanitti 9. Consuelo Senn	3. Vanessa Angst-Nicollier 4. Markus Doessegger 5. Peter Früh 6. Sandra Geissmann-Markwalder 7. Patrik Huber 8. Daniel Zehnder	4. Tobias Gamisch 5. Isidor Moser 6. Stefan Nievergelt 7. Walter Schneider 8. Artur Strzalkowski 9. Brigitta Welte Schachmeyer			
Externe Auftragnehmer	Peter Heer, Fachperson Recht, Voser Rechtsanwälte, Baden Paul Keller, arcoplan klg	Thomas Belloli, Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Brugg Paul Keller, arcoplan klg	Stefan Zantop, arcoplan klg Paul Keller, arcoplan klg			

2.2 Zuständigkeiten und Aufgaben

Verantwortlich für die Durchführung der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung und die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplan Verkehrs ist der **Gemeinderat**. Die technische und operative Führung delegierte er einer **Projektsteuerung**, welche auch den gesamten Planungsprozess leitet und überwacht sowie die aufgelaufenen Kosten periodisch kontrolliert. Die Delegation an die Kommissionen / Arbeitsgruppen erfolgte anhand eines Pflichtenheftes und beinhaltete zusammengefasst folgende Aufgaben:

Die **Spezialkommission Nutzungsplanung** als vorberatendes Gremium des Gemeinderates behandelte alle Themen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung. Insbesondere befasste sie sich mit

- der Sichtung / Auswertung der raumrelevanten kommunalen / übergeordneten Grundlagen
- der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL)
- den Hauptthemen wie Ortsbild, Zentrumsentwicklung, innere Siedlungsentwicklung usw.
- den neue Planungsinstrumenten Bauzonenplan, Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- den Ergebnissen aus der kantonalen Vorprüfung, den Eingaben zum Mitwirkungsverfahren und zum Einwendungsverfahren.

Die **Arbeitsgruppen** sind Subkommissionen der Spezialkommission Nutzungsplanung. Deren Aufgaben beinhalteten im Wesentlichen folgende fachspezifischen Themen:

- Die **Arbeitsgruppe Verkehr** befasste sich im Wesentlichen mit der Beratung und Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV). Sie war zudem verantwortlich für die Vorbereitung des Verkehrs-Workshops.
- Die **Arbeitsgruppe BNO** behandelte auf der Basis des veränderten übergeordneten Bau- und Planungsrechts die zu überarbeitende Bau- und Nutzungsordnung (BNO) inklusive spezieller rechtlicher Themenbereiche.

- Die **Arbeitsgruppe Natur und Landschaft** beriet die Themenbereiche Siedlungsökologie, Natur und Freiraum, Erstellung und Umsetzung Landschaftsinventar sowie die Nutzungsplanung Kulturland inkl. Koordination mit der laufenden Melioration.

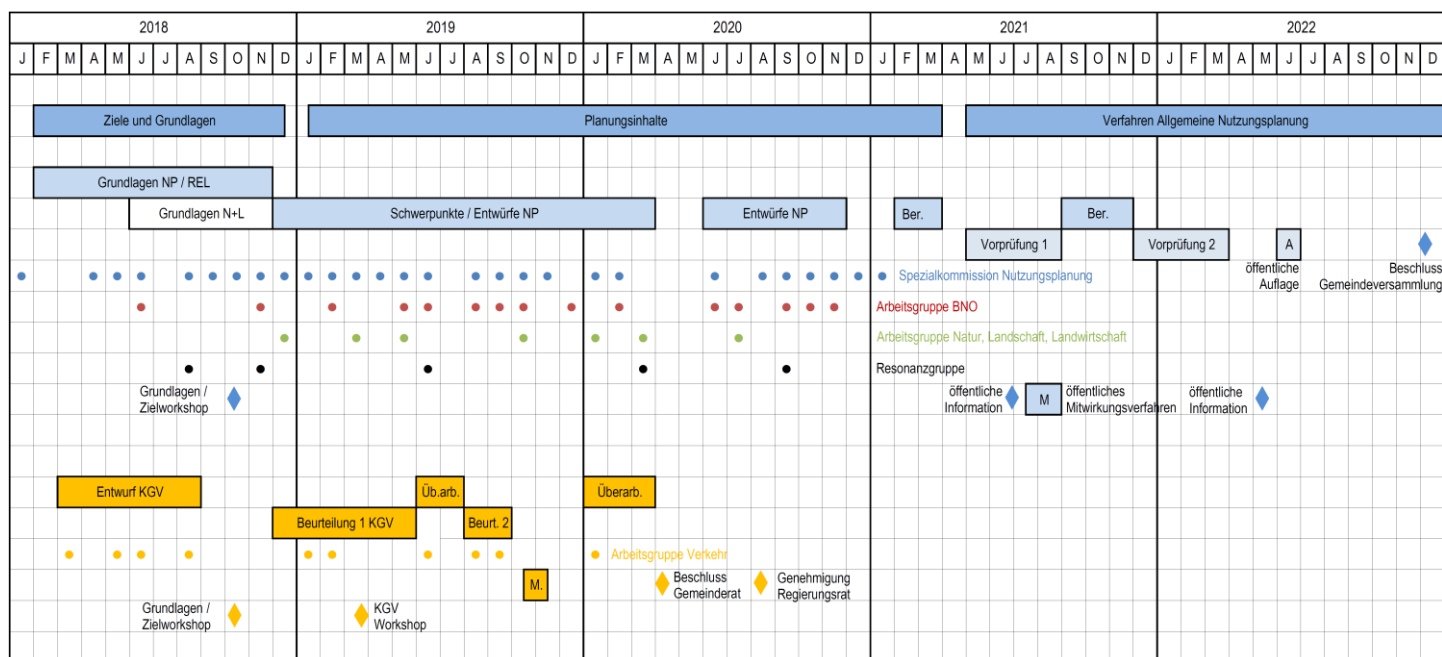
In der **Resonanzgruppe** wurden die Behandlungsergebnisse der verschiedenen Kommissionen und Arbeitsgruppen beraten, um so ein erstes direktes Feedback zu erhalten, damit eine Beurteilung und ein Reflektieren der bereits erarbeiteten Ergebnisse vorgenommen werden konnte.

Die **externe fachliche Beratung** und die Erarbeitung der Planungsunterlagen der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung erfolgten durch das Büro **arcoplan** in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die Inventarisierung der Natur- / Landschaftsobjekte sowie deren Umsetzung in der Nutzungsplanung wurde durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA erarbeitet. Der Kommunale Gesamtplan Verkehr wurde durch das Büro **Belloli Raum- und Verkehrsplanung** in Brugg erstellt. Als Rechtsberater wurde Dr. Peter Heer, **Voser Rechtsanwälte**, Baden, beigezogen.

2.3 Koordinierter Ablauf Nutzungsplanung / Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Parallel zur Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung (NP) wurde der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Der KGV wurde mit der kantonalen Genehmigung vom 10. August 2020 rechtskräftig. Er bildet damit eine behördenverbindliche Vorgabe, um die rechtlich geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 2 Abs. 1 BauV, § 4 Abs. 2 BauV) in optimaler Weise erreichen zu können.

Die Arbeiten der Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung wurden eng von der Spezialkommission Nutzungsplanung begleitet. Die fachspezifischen Grundlagen bereiteten die Arbeitsgruppen BNO sowie Natur und Landschaft vor. Deren Ergebnisse wurden der Spezialkommission Nutzungsplanung vorgelegt, welche die Unterlagen zu Händen des Gemeinderates beibringt. Von der Resonanzgruppe wurde ein erstes Feedback über die gefestigten Entwürfe eingeholt. Insgesamt konnte so dem Gemeinderat eine gut abgestützte Vorlage unterbreitet werden. Nachfolgend dargestellt sah der soweit wie möglich koordinierte Projektablauf wie folgt aus:



2.4 Ablauf in verschiedenen Gremien / Terminprogramm

Der Prozess des Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) sah in Zusammenhang mit der Erarbeitung, Beratung und dem in § 54a BauG vorgegebenen Verfahren wie folgt aus:

Ablauf KGV / Beratung in Arbeitsgruppe Verkehr	Total 9 Sitzungen
Startsitzung Arbeitsgruppe Verkehr	13. März 2018
Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)	April 2018 bis August 2018
Bereinigung Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)	Januar 2019
Öffentlicher Verkehrs-Workshop	30. März 2019
Vorläufige Beurteilung Departement BVU, Abteilung Verkehr	18. Juni 2019
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	18. Okt. 2019 bis 18. Nov. 2019
Mitwirkungsbericht zum KGV	20. April 2020
Beschluss Gemeinderat	20. April 2020
Kantonale Genehmigung	10. August 2020

Die Beratungen in den beiden Arbeitsgruppen BNO sowie Natur und Landschaft erfolgten im nachstehend dargelegten Zeitrahmen:

Arbeitsgruppe Natur und Landschaft	7 Sitzungen
Startsitzung Arbeitsgruppe Natur und Landschaft	17. Dezember 2018
Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung	März 2019 bis Mai 2019
Moderne Melioration / Hochwasserschutz Furtbach	Mai 2019
Inventar Natur, Landschaft, Kulturobjekte	Mai 2019 bis Oktober 2019
Empfehlungen zur Umsetzung der Inventarobjekte	Januar 2020 bis Februar 2020
Entwurf Kulturlandplan und zugehörige BNO-Bestimmungen	Juli 2020

Arbeitsgruppe BNO	15 Sitzungen
Startsitzung Arbeitsgruppe BNO	23. August 2018
Harmonisierte Baubegriffe (IVHB), insb. Höhen- und Dichtemasse	November 2018
Übergeordnete Vorgaben	Februar 2019
1. Lesung BNO Nutzungsplanung Siedlung	Mai 2019 bis Okt. 2019
Beratung von Spezialthemen / Plausibilisierung Grundmasse BNO	Februar 2020 bis Juli 2020
Nutzungsplanung Kulturland; Teilbereich BNO Kulturland	September 2020
2. Lesung zusammengefasste BNO	Oktober 2020

Die Rückmeldungen aus der Resonanzgruppe wurden an folgenden 5 Veranstaltungen anhand der vorgestellten Themen entgegengenommen:

Resonanzgruppe	5 Sitzungen
1. Sitzung: Quartieranalyse, Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	21. August 2018
2. Sitzung: Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)	28. November 2018
3. Sitzung: Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung	18. Juni 2019
4. Sitzung: Zentrumsentwicklung / Ortsbildgestaltung / Innenentwicklung / Abstimmung Siedlung und Verkehr / Entwurf Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung	11. März 2020
5. Sitzung: Inventarisierung Natur- und Kulturobjekte Entwurf Kulturlandplan / BNO, Teilbereich Kulturland	23. September 2020

Die **Spezialkommission Nutzungsplanung** begann am 7. März 2018 mit den Beratungen. Sie hielt bis zur Erarbeitung der Unterlagen z. Hd. der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung insgesamt 29. Sitzungen ab. Der Ablauf der Planungsarbeiten ist nachfolgend dargestellt.

Ablauf Nutzungsplanung	
Vorbereitung	
Kreditbeschluss Gemeindeversammlung	8. Dezember 2016
Öffentliche Submission Planerleistungen	März 2017 bis Juni 2017
Vergabeentscheid / Auftragserteilung an arco plan (mit Belloli Raum- und Verkehrsplanung und Voser Rechtsanwälte)	12. Juni 2017
Ausschreibung Mitarbeit in Kommissionen / Konstituierung Spezialkommission und Arbeitsgruppen (inklusive Pflichtenhefte)	August 2017 bis Oktober 2017
Kantonale Grundlagen und Hinweise (BVURO.12.96-1)	27. April 2017
Regionale Anliegen Baden Regio	21. August 2017
Startsitzung Kanton / Gemeinde	23. Oktober 2017
Startsitzung Kommissionen / Arbeitsgruppen	31. Januar 2018
Grundlagen und Entwürfe	
Quartieranalyse	März 2018 bis Mai 2018
Beratung kantonale Grundlagen und Hinweise	April 2018 bis Mai 2018
Räumliches Entwicklungsleitbild (REL): Ziele und Massnahmen	Mai 2018 bis August 2018
Entwurf Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)	September 2018
Öffentlicher Ziel-Workshop	20. Oktober 2018
Analyse Sondernutzungspläne sowie Richt- / Masterpläne	November 2018
Entwurf Bauzonenplan	Februar 2019 / September 2019
Öffentlicher Verkehrs-Workshop	30. März 2019
Themenschwerpunkt Zentrumsentwicklung / Ortsbildgestaltung	März 2019 bis April 2019
Themenschwerpunkt Innenentwicklung (qualitativ / quantitativ)	April 2019 bis Mai 2019
Themenschwerpunkt Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung	Juni 2019
Entwurf BNO; Teilbereich Nutzungsplanung Siedlung	August 2019 bis Februar 2020
Räuml. Entwicklungsleitbild (REL), Verabschiedung Gemeinderat	13. März 2020
Inventar Natur und Landschaft: Umsetzung in Planungsinstrumente	August 2020 / September 2020
Bauinventar Denkmalpflege, Umsetzung	Oktober 2020
Bereinigte Entwürfe Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO	Nov. 2020 / Dezember 2020
Fertigstellung Gesamtentwurf inkl. Planungsbericht	Januar 2021 bis Februar 2021
Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat	April 2021
Vorprüfung und Mitwirkung	
Information der Eigentümer von Gebäuden mit Substanzschutz	07. Juni 2021
1. öffentliche Informationsveranstaltung	30. Juni 2021
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	15. Juli 2021 bis 31. Aug. 2021
Fragerunde der Bevölkerung	10. / 14. August 2021
Einholung Stellungnahme Baden Regio	Mai 2021 bis Juli 2021
Provisorische kantonale Vorprüfung	Mai 2021 bis August 2021
Fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung	August 2021
Behandlung Mitwirkungseingaben / Erstellung Mitwirkungsbericht	Sept. 2021 bis Oktober 2021
Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkung	Sept. 2021 bis November 2021
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Dez. 2021 bis März 2022
Abschliessender Vorprüfungsbericht	April 2022
Rechtssetzung	
Vorbereitung öffentliche Auflage	April 2022 / Mai 2022
2. öffentliche Informationsveranstaltung	Mai 2022
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage)	Juni 2022
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigungen	August / September 2022
Einwendungsentscheide	Oktober 2022
Vorbereitung Vorlage Gemeindeversammlung	Oktober 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	Dezember 2022
Genehmigung kantonale Behörde	ca. Herbst 2023

2.5 Mitwirkung und sachgerechte Öffentlichkeitsarbeit

Die Mitwirkung und Beteiligung der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsplanung (Art. 4 RPG, § 3 BauG). Damit die Planung von der Bevölkerung und den zuständigen Behörden mitgetragen wird, wurde eine **"offene Planung"** angestrebt, die in allen Phasen transparent bleibt. Dabei hat die Bevölkerung in unterschiedlicher Form die Gelegenheit, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Mit der Mitwirkung soll insgesamt erreicht werden, dass die Anliegen der Bevölkerung in die Planung einfließen können und die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung orientiert ist. Die Planung soll insgesamt breit abgestützt ist.

In den vom Gemeinderat eingesetzten **Kommissionen** und **Arbeitsgruppen** sind die wichtigsten Interessen und die unterschiedlichsten Ortsteile vertreten. Dabei konnten die Mitglieder u.a. auch ihre fachspezifischen Kenntnisse einbringen wie z.B. aus dem Bausektor, dem Gewerbe, der Wirtschaft, der Architektur, dem Bauingenieurwesen, dem Bau- und Planungsrecht, dem Natur- und Vogelschutz, der Landwirtschaft usw. Auch waren Personen unterschiedlichen Alters sowie Männer und Frauen vertreten. Mit der Vertretung des Gemeinderates und der Bauverwaltung in allen Kommissionen ist die Koordination und Information gewährleistet

In einem ersten öffentlichen **Ziel-Workshop** (Bewahren - Entwickeln - Gestalten) wurden mit einem breiten Bevölkerungskreis die Entwürfe der Quartieranalyse und des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL), in einem zweiten öffentlichen **Verkehrs-Workshop** (Vermeiden - Verlagern - Gestalten) die analysierten Verkehrsprobleme sowie erarbeiteten Ziele und Massnahmen diskutiert. Ziel der Workshops war, möglichst viele Rückmeldungen zu den bisherigen Arbeiten zu sammeln, um diese bei der Weiterplanung einbeziehen zu können. Rund 90 Personen haben am Ziel-Workshop und 80 Personen am Verkehr-Workshop teilgenommen.



In der **Tagespresse** und im **Informationsblatt** der Gemeinde wird laufend ein breiter Bevölkerungskreis über die wichtigsten Schritte der Allgemeinen Nutzungsplanung informiert.

Wie aus dem Ablauf im Abschnitt 2.4 (Seite 8) ersichtlich ist, sind im Rahmen des Mitwirkungs- und des Einwendungsverfahrens je eine **öffentliche Informationsveranstaltung** vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können allenfalls anstelle eines Informationsanlasses **Auskunftsabende** zweckmässig sein.

Soweit einzelne oder eine Gruppe von Eigentümern bzw. Nutzern von besonderen Schutz- oder Planungsmassnahmen besonders betroffen sind, sollen diese an separaten, **themenspezifischen Anlässen** informiert werden (z.B. schützenswerte Bauten, Naturobjekte).

Die **Nachbargemeinden** und der **Regionalplanungsverband Baden Regio** sollen im Rahmen der Mitwirkung zur Stellungnahme eingeladen werden. Damit wird die regionale Abstimmung gewährleistet, welche im kantonalen Baugesetz gefordert ist.

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

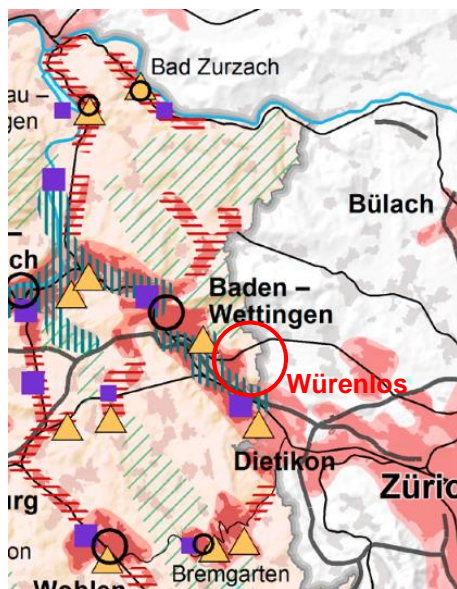
3.1 Übergeordnete Grundlagen

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat am 27. April 2017 (BVURO.12.96-1) die kantonalen Grundlagen für die Nutzungsplanung bekannt gegeben. Diese umfassen:

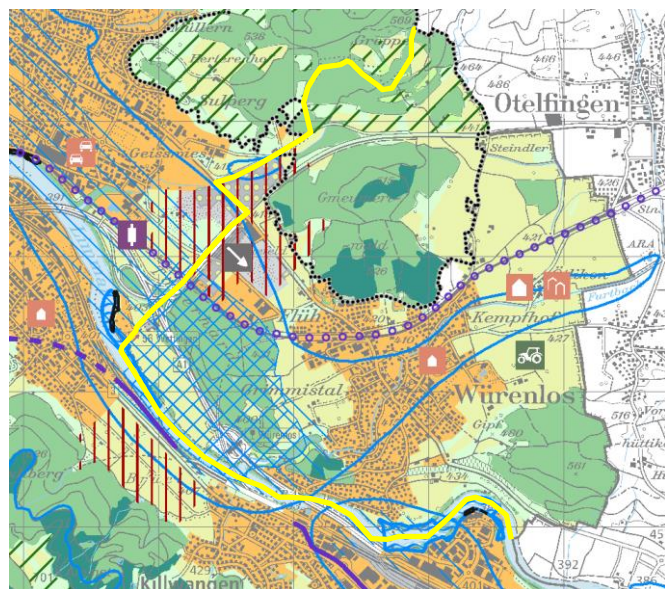
- Teil A: Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf
- Teil B: Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen
- Teil C: Siedlung und Verkehr
- Teil D: Kulturland und weitere Verfahrensvoraussetzungen

3.1.1 Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Aus diesem Grund wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



Raumkonzept Aargau, Quelle: Kant. Richtplan
Würenlos liegt im urbanen Entwicklungsraum



Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS; u.a. mit Siedlungsgebiet, Ortsbilder von regionaler / nationaler Bedeutung, Ausbau Bahnlinie, Naturschutzgebiete kant. Bed. im Wald, Grundwasserschutz, Grundwassernutzung, Strukturverbesserung, Materialabbaugebiet

Im Raumkonzept Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, wird Würenlos dem "urbanen Entwicklungsraum" zugewiesen. Teile des Gemeindegebietes liegen in einem "Gebiet für Agglomerationspärke" und in einem "Kernraum Landschaftsentwicklung". Im Richtplanbeschluss R1/1.1 werden diese funktionalen Räume wie folgt definiert:

- Die **urbanen Entwicklungsräume** sind Teil der Agglomeration. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zu Verfügung. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu einem grossen Teil durch hochwertige Innenentwicklung abzudecken. Die

Wohnformen und -flächen sind städtischer und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität vor allem hinsichtlich Freiraumaufwertung und Aufwertung der Strassenräume zu verbessern.

- **Kernräume Landschaftsentwicklung** (entlang Lägernsüdhang) sind wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts- sowie Erholungs- und Freizeitwert. Sie dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion; diese wird mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden.
- **Gebiete für Agglomerationspärke** (entlang Limmat) schaffen die Möglichkeit, siedlungsnah attraktive Parklandschaften für die Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur einzurichten. Sie dienen als Ausgleichsräume zur dichten Besiedelung. Die landwirtschaftliche und forstliche Nutzung werden in diesen Gebieten mit der Freizeit- und Erholungsnutzung verbunden.

Die wesentlichsten Vorgaben in der kantonalen Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht in Würenlos grundsätzlich keine Einzonungen vor. Einzonungen sind nur unter den im Richtplankapitel S1.2 / Planungsgrundsatz B / Beschluss 1.3 aufgeführten Rahmenbedingungen sowie gestützt auf Planungsgrundsatz A / Beschluss 1.5 für kleinflächige Einzonungen möglich, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich. Im Übrigen können vom Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschlossen werden (§ 25 Abs. 3 lit. b BauG, § 11 Abs. 1 BauG).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Gemeinde Würenlos vom Grossen Rat beauftragt, das Gebiet Buechrai einer geeigneten Zone zuzuweisen. In den kantonalen Grundlagen und Hinweisen wird festgestellt, dass das Gebiet Buechrai aufgrund seiner Lärmbelastung nicht zur Überbauung im Sinne von Art. 15 Abs. 4 Bst. a RPG geeignet sei. Ein Antrag zur Aufnahme ins Siedlungsgebiet wurde im Jahr 2015 abgelehnt. Unter diesen Voraussetzungen können unter einer geeigneten Zone nur eine Nichtbauzone respektive eine Landwirtschaftszone verstanden werden.
- Die Bahnhofgebiete stellen grundsätzlich Gebiete von kantonalem Interesse (Richtplanbeschluss S1.3/3) dar; *an einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse.*
- Die alten Dorfteile von Würenlos sind gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von regionaler Bedeutung klassiert. Das Kloster Fahr und der Weiler Ötlikon sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Der "Weiler" Kempfhof hat lokale Bedeutung. Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplanbeschluss S1.5/1.2).
- Im Richtplankapitel M 3.3 Regionalzugsverkehr ist als Vororientierung die Projektidee Nr. 63, Ausbau der Linie Wettingen-Würenlos-Regensdorf, für spätere Ergänzungen des Schienennetzes aufgenommen.
- Im Kulturland sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Kapitel 5.5 Kulturlandplan näher beschrieben ist: Strukturverbesserung Landwirtschaft, Naturschutzgebiete im Wald, Dekretsgebiet Lägernschutz, Landschaften von kantonaler Bedeutung, Grundwasserschutzareal / Grundwassernutzung, Auenschutzpark, Siedlungstrenngürtel, Landwirtschaftszonen, Materialabbaugebiet.
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen Mindestdichten in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im urbanen Entwicklungsraum wie Würenlos gelten folgende Mindestdichten; überbaute Wohn- und Mischzonen 70 E/ha, unüberbaute Wohn- und Mischzonen 90 E/ha. Die durchschnittliche Einwohnerdichte in Würenlos über alle Wohn- und Mischzonen beträgt 60.6 E/ha (gemäss Datenübersicht Vorprüfung 2017).

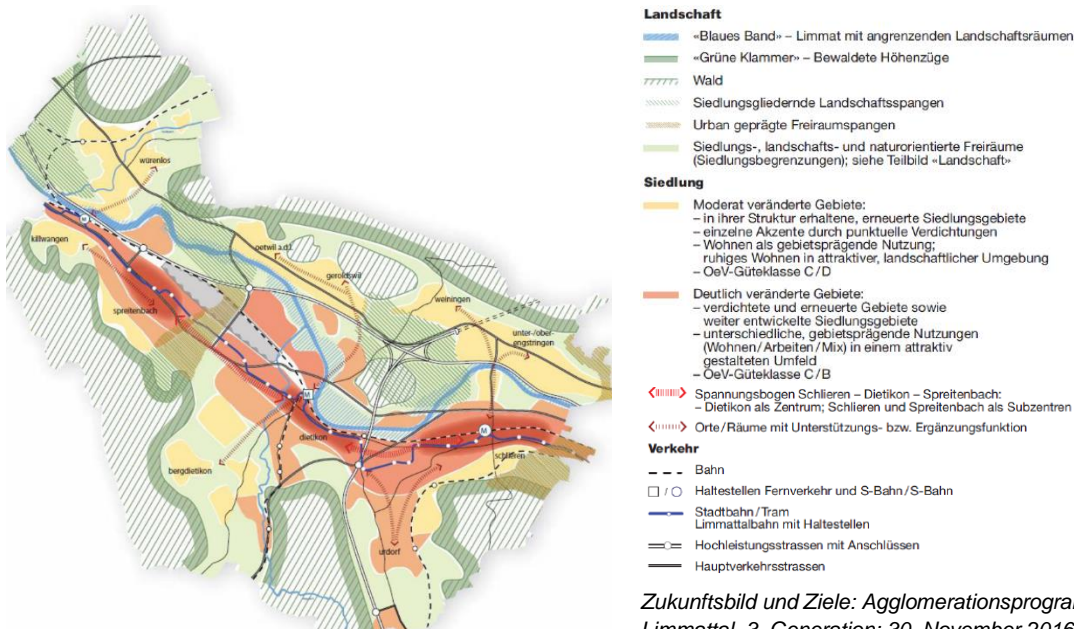
3.1.2 Richtplan Kanton Zürich / Agglomerationsprogramme

Die "Siedlungsgebiete" der Zürcher Gemeinden Otelfingen, Hüttikon und Oetwil a.d.L. grenzen nicht unmittelbar an die Kantonsgrenze (mit Ausnahme kleiner Bereich an Bahnlinie). Die offene Kulturlandschaft zwischen den Aargauer und Zürcher Gemeinden betrifft grösstenteils "Fruchtfolgeflechte im Landwirtschaftsgebiet". Im Übrigen handelt es sich um bewaldete Flächen am Lägernsüdhang und am Hüttikerberg. Zwischen der Landstrasse K275 und der Limmat reicht ein Freihaltegebiet bis an die Kantonsgrenze. Kantonsübergreifend dargestellt ist das Bundesinventar BLN mit dem Objekt Nr. 1011 Lägernggebiet. Nördlich der Furttalstrasse und entlang des Hüttikerbergs verläuft ein überlagerndes Landschaftsförderungsgebiet.



Als Hauptverkehrsstrassen bezeichnet sind die Furttal- und die Landstrasse. Im übergeordneten Strassennetz ist eine Variante / zu prüfende Linienführung eingetragen, welche einen Lägerndurchstich bedingen würde. Im Bahnnetz ist der geplante Ausbau der Bahnlinie Würenlos - Otelfingen bezeichnet. Die Radroute von nationaler Bedeutung verläuft vom Furtbach in Richtung Tägerhard. Kantonsübergreifend verlaufen eine Hochspannungsleitung und eine Höchstspannungsleitung durch Würenlos.

Richtplan Kanton Zürich, Karte Blatt Süd, Stand öffentliche Auflage / Anhörung der nach- und übergeordneten Planungsträger; 14. Dezember 2020 bis 31. März 2021



Zukunftsbild und Ziele: Agglomerationsprogramm Limmattal, 3. Generation; 30. November 2016

Das Agglomerationsprogramm Limmattal 3. Generation (2016) enthält bezogen auf Würenlos folgende 4 Massnahmen

- L1: Spreitenbach / Würenlos / Dietikon / Oetwil a.d.L - Landschaftsspange I2, Räumliches Freiraumkonzept (Priorität As; nicht mit dem Infrastrukturfonds finanzierbar)
- GV1: Würenlos - Vernetzung Bahnhof - Grosszelg / Im Grund (Priorität A)

- LV9: Würenlos / Neuenhof - Talquerender Erholungsweg Sulperg-Rüsler (Priorität A)
- LV10: Würenlos / Neuenhof - Limmattweg (Priorität A)

Im Agglomerationsprogramm Aargau Ost (2007) waren im Gemeindegebiet von Würenlos folgende Massnahmen enthalten:

- A-Liste: Ausbau Bahnhof Würenlos (2.11), Umsetzung kantonales Radroutenkonzept (12.11), Agglomerationspark Limmattal (13.12)
- C-Liste: Doppelspurausbauten zwischen Regensdorf und Wettingen inkl. Tieferlegung Bahn in Würenlos (2.41)

3.2 Regionale Anliegen

Gemäss § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Die Gemeinde Würenlos ist dem Planungsverband Baden Regio angeschlossen. Baden Regio hat am 21. August 2017 ihre Hauptanliegen bekannt gegeben:

- Berücksichtigung regionale Grundlagen: Regionales Entwicklungskonzept (REK), regionale Entwicklungsstrategie (RES), "Innenentwicklung und Verdichtung - Hilfestellung für die Gemeinden", "Hochhäuser und höhere Häuser - Arbeitshilfe für Gemeinden", "Umsetzung regionales Parkraumkonzept Baden Regio", "regionales Velokonzept Baden Regio"
- Sicherstellung einer qualitativen Entwicklung
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf den Verkehr, insbesondere Verdichtung und Entwicklung der Gebiete um Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Förderung einer angemessenen Innenentwicklung in Abstimmung mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild
- Aufwertung und Gestaltung des Ortskerns sowie der öffentlichen Räume und Strassenräume unter Berücksichtigung von Siedlung, Städtebau, Freiräume, Nutzungen, Verkehr etc.
- Aufzeigen von Massnahmen zur Erreichung der kantonalen Vorgaben zur Mindestdichte sowie der Möglichkeit zur Baulandmobilisierung
- Stärkung Natur- und Erholungsraum gemäss REK und regionalem Sachplan Sulperg-Rüsler
- Stärkung Langsamverkehr auf wichtigsten Verbindungen zur / entlang Limmat, insbesondere Richtung Wettingen, Neuenhof und Killwangen, als Querspange entsprechend Agglomerationspark Limmattal (Querverbindung Gebiet Brül / Neuweise) abgestimmt mit Limmattweg.

3.2.1 Regionale Entwicklungsstrategie (RES), Baden Regio

Der Vorstand von Baden Regio hat am 25. November 2020 die neue Regionale Entwicklungsstrategie (RES) 2020 genehmigt. Darin sind folgende sechs Handlungsfelder mit ihren Leitsätzen im Sinne von Erfolgspositionen für die sechs Zielbilder formuliert:

- **Handlungsfeld 1: Wirtschaft, Forschung und Bildung**
Baden Regio ist als dynamischer, innovativer und gut vernetzter Forschungs- und Entwicklungsstandort der Wirtschaftsmotor des Kantons Aargau.
- **Leitsatz 2: Gesellschaft, Wohnen und Gesundheit**
Baden Regio ist eine attraktive Wohnregion mit ausgezeichneter Lebensqualität dank hervorragenden Angeboten in den Bereichen Wohnen, Bildung, Gesundheit, Versorgung und Freizeit.
- **Leitsatz 3: Landschaft, Natur und Umwelt**
Baden Regio ist abwechslungsreiche Natur und Naherholung in unmittelbarer Nähe zu Wohnen und Arbeiten.
- **Leitsatz 4: Kultur und Freizeit, Therme und Sport**
Baden Regio ist ein lebendiger Kultur-, Freizeit- und Tourismusstandort mit hochwertigen, vielfältigen Angeboten von überregionaler Ausstrahlungskraft.

– **Leitsatz 5: Mobilität, Digitalisierung und Energie**

Baden Regio ist eine digitale und nachhaltige Region mit ausgezeichneten Mobilitätsangeboten und einer zukunftsorientierten Energieversorgung.

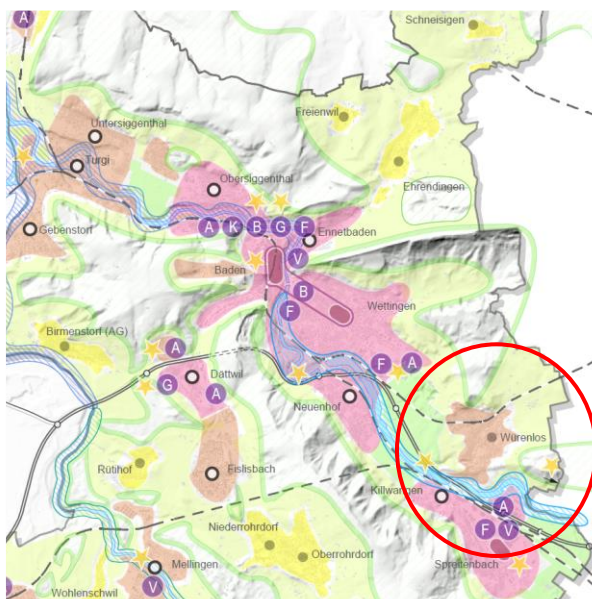
– **Leitsatz 6: Zusammenarbeit und Vernetzung**

Baden Regio steht für eine nachhaltige Regionalentwicklung mit ganzheitlicher Betrachtung sowie guter Zusammenarbeit und Vernetzung innerhalb und ausserhalb der Region.

Würenlos trägt als attraktiver Wohnstandort an guter Verkehrslage zur Erreichung der Zielbilder der Räumlichen Entwicklungsstrategie bei, indem Wohnraum für verschiedenste Bedürfnisse mit hohem Standard und Qualität vorhanden ist und weiterhin realisiert wird. Zudem entsprechen die vielfältigen Natur- und Landschaftsräume den regionalen Leitsätzen. Auch besteht im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld ein breites Naherholungsangebot.

3.2.2 Regionales Entwicklungskonzept (REK), Baden Regio

Mit dem Regionales Entwicklungskonzept gemäss Schlussbericht vom 15. Okt. 2013 werden die Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Baden Regio festgelegt. Das REK 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 REK 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. Bezüglich **Würenlos** macht das REK folgende Aussagen:



Vision 2030, Siedlung

- . Siedlungsgebiet; deutlich verdichtete / erneuerte Gebiete, mindestens ÖV - Güteklasse C Haupterschliessungsachsen
- . „Das Blaue Band“ - Limmat mit angrenzenden Landschaftsräumen
- . „Grüne Landschaft“ - Hügelzüge, Wald, siedlungs- und landschaftsorientierte Freiräume
- . Imageträger Kloster Fahr

Vision 2030, Siedlung (Veränderung)

- . Ausgeprägte Innenentwicklung nordwestlich und südöstlich Bahnübergang

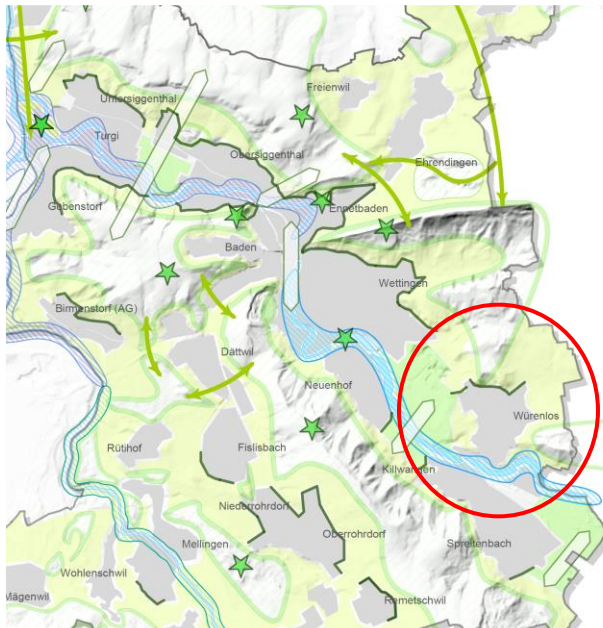
Quelle: Regionales Entwicklungskonzept, Vision 2030, Karte Siedlung

Vision 2030, öffentlicher Verkehr / Langsamverkehr (Plan nicht dargestellt)

- . mindestens ÖV - Güteklasse C auf Haupterschliessungsachsen
- . Angebotsverbesserung Langsamverkehr von Würenlos in Richtung Killwangen, Spreitenbach und Oetwil an der Limmat
- . Aufhebung Trennwirkung Langsamverkehr in Richtung Spreitenbach (Brücke über Limmat)
- . Perimeter Fördergebiet Langsamverkehr
- . Ausbau Limmatuferweg für Langsamverkehr

Vision 2030, motorisierter Individualverkehr (Plan nicht dargestellt)

- . Gestalteter Strassenraum Landstrasse und Schulstrasse
- . bestehend: Park+Ride



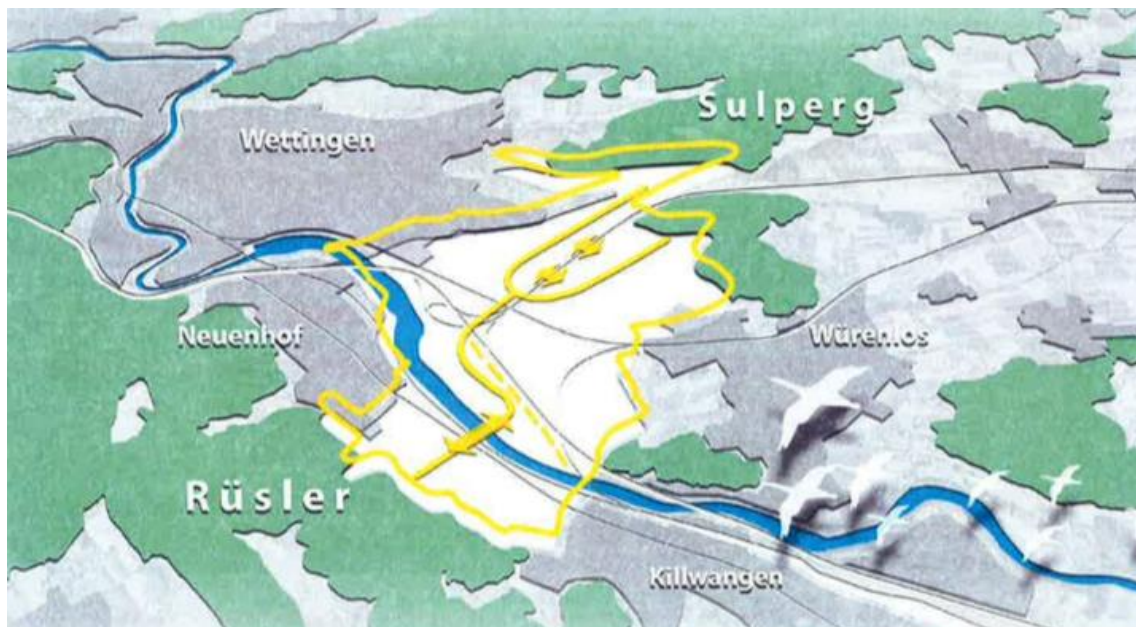
Vision 2030, Landschaft

- siedlungsorientierte Freiräume im Gebiet der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler weiterentwickeln
- „Das Blaue Band“ - Limmat mit angrenzenden Landschaftsräumen aufwerten
- Bewaldeter Hügelzug der Lägern bildet zusammen mit anderen Hügelzügen einen Rahmen («Grüne Klammer») und dient als ökologischer Ausgleichs- und Rückzugsraum

Quelle: Regionales Entwicklungskonzept, Vision 2030, Karte Landschaft

3.2.3 Regionaler Sachplan "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler"

Eine der drei im Freiraumkonzept Agglomerationspark Limmattal vorgeschlagenen Landschaftsspangen ist der prägende Landschafts- und Erholungsraum zwischen den Hügelzügen Sulperg (Lägern) und Rüsler (Heitersberg). Baden Regio hat in Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden (Wettingen, Würenlos, Neuenhof, Killwangen) das Entwicklungskonzept "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler" und darauf aufbauend einen regionalen Sachplan erstellt.



Limmattal mit Landschaftsspange Sulperg-Rüsler und den angrenzenden Gemeinden (Quelle: Regionaler Sachplan "Landschaftsspange Sulperg-Rüsler")

Die Landschaftsspange Sulperg-Rüsler soll ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzeransprüche (landwirtschaftliche Produktion, ökologischer Ausgleich, Erholungs- und Freizeitnutzung) ermöglichen. Einerseits soll der landwirtschaftliche Produktionsraum gestärkt und andererseits ein erlebnisreicher und grosser Naherholungsort gefördert werden. Auch sollen Zusammenhänge in der Landschaft wiederhergestellt und erlebbar gemacht werden. Insbesondere auch durch ökologische Verbindungen soll eine Erhöhung des Naturwertes und des ökologischen

Nutzens erreicht werden. In den Planungsanweisungen wird das Freihalten, das Verbinden und die Nutzung der Landschaftsräume vorgegeben. Das Ziel ist eine gemeinsame Grundhaltung der beteiligten Gemeinden zur Aufwertung der Kulturlandschaft und des Naherholungsraums. Neben der Erarbeitung von verschiedenen Erholungsangeboten macht das Konzept Aussagen zum Siedlungsrand und zu einem Wegnetz für den Langsamverkehr. Gemeinsam werden Leitprojekte bezeichnet, die künftig vertieft und umgesetzt werden sollen.

Der Regionale Sachplan Landschaftsspange Sulperg-Rüsler wurde im Juni / Juli 2012 von den Gemeinden beschlossen und am 31. Oktober 2012 durch den Regierungsrat genehmigt. Darin wird eine behördenverbindliche Grundlage mit Grundsätzen und Planungsanweisungen geschaffen. Die betroffenen Gemeinden und die Region sollen ihre Raumentwicklungspolitik darauf ausrichten.

Ausgehend vom Sachplan Sulperg - Rüsler wurden folgende konkretisierenden Konzepte und Projekte erarbeitet:

- Gesamtkonzept Zielbild - Situationsplan vom September 2019, Schlüsselmaßnahmen vom 10. Dezember 2019
- Talquerender Erholungsweg Landschaftsspange Sulperg - Rüsler vom 8. Mai 2020



Folgende Schlüsselmaßnahmen gingen aus dem Gesamtkonzept Zielbild auf dem Gemeindegebiet von Würenlos hervor:

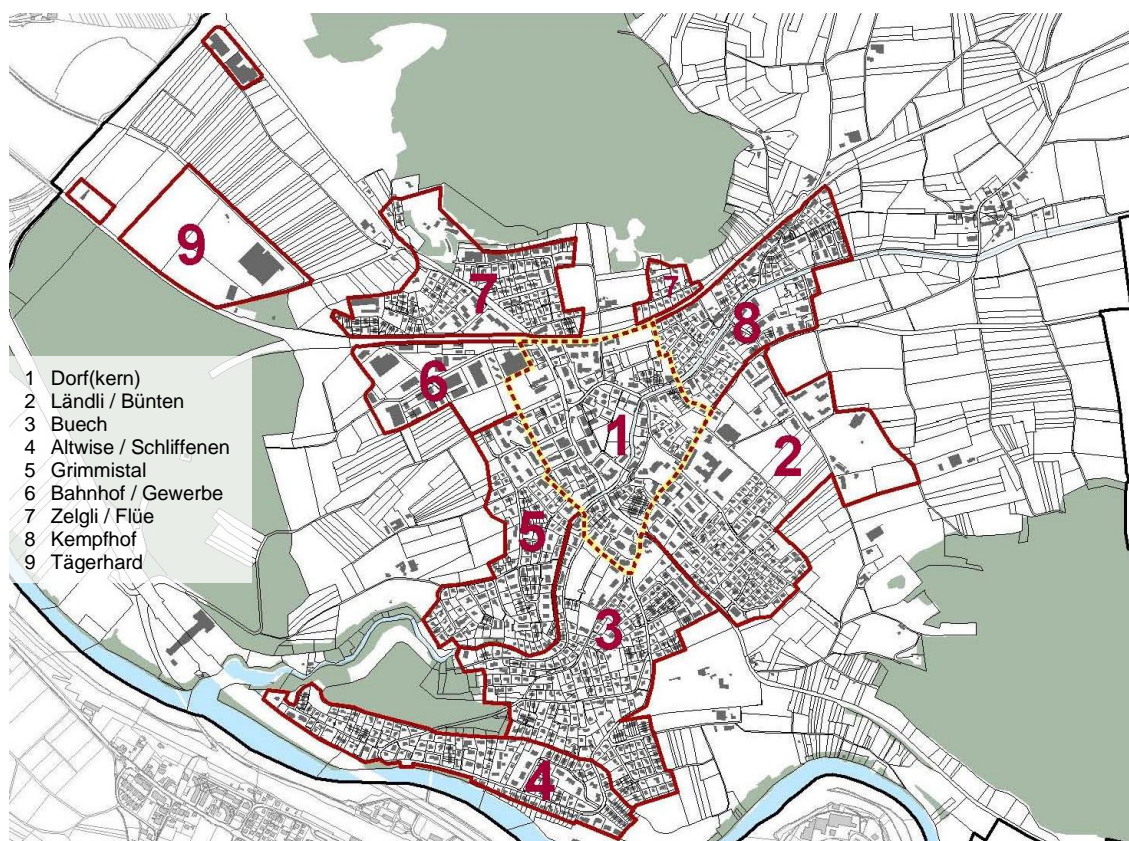
- 1 Neuenhof / Würenlos / Erlebnisstation „Limmatsteg“: Neue Limmatbrücke, Vertiefung und Umsetzung im Rahmen Konkurrenzverfahren

- 6 Erlebnisstation „Talblücke“: Inwertsetzung des Aussichtspunktes mit Mobiliar und Orientierungspunkt (z.B. Totem), Aufwertung Wege entlang Felder mit Vegetation
- 7 Erlebnisstation „Historische Wassergräben“: Inwertsetzung des Ausflugsziels mit Mobiliar und Orientierungspunkt (z.B. Totem)
- 19 „Renaturierungsfläche Gchütt“: Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau
- 20 „Renaturierung geplantes Materialabbaugebiet“: Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau, Materialabbaugebiet derzeit in Abklärung
- 21 „Renaturierungsfläche Flüefeld“ Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau
- 22 „Renaturierungsfläche Trägerhard“ Schaffung neuer Landschaft nach Materialabbau

3.3 Kommunale Grundlagen

3.3.1 Quartieranalyse

Um die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen im Hinblick auf die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in insgesamt neun Teilquartiere unterteilt. Für jede Analyse-Einheit wurden die Stärken und Schwächen formuliert und daraus der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung ermittelt. Die nachfolgend dargestellte Einteilung in die verschiedenen Quartiere ergab sich aus räumlichen, topografischen und funktionalen Kriterien:



Gebietseinteilung mit Bezeichnung aus der Quartieranalyse

Aus der Quartieranalyse ergab sich folgender Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung:

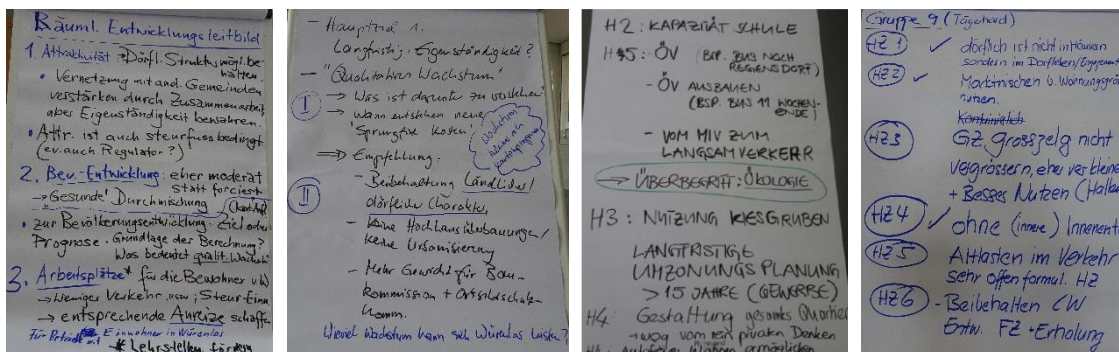
<p>1 Dorf(kern)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzeption Zonenregime an der strategischen Ausrichtung der Nutzungsplanung orientieren und straffen. - Diskussion über geeigneten Nutzungsmix im Zentrum führen. - Qualitätsaspekte schärfen: Identitäten hervorheben, Erhalt historische Bauten, sorgfältige Einpassung / Ergänzung von Neubauten. - Arealentwicklungen; z.B. Nachnutzung Postgebäude zur Stärkung Zentrum, Steinhofareal als identitätsbildende Schnittstelle Dorfkern / Bahnhof, Zentrumswiese / Zentrumsscheune. - Freiräume zur Gliederung / Stärkung / Verbindung im Dorfkern nutzen, um Begegnung und Erholung zu fördern; Strassenraum Landstrasse, Zentrumswiese, Furtbach - Auseinandersetzung mit bestehenden Planungen, Umgang mit Bereichen entlang der Hauptachsen. 	<p>2 Ländli / Bünten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konzeption öffentliche Bauten und Anlagen; v.a. Umgang mit 2.36 ha umfassender, unüberbauter Fläche (Parzellen Nrn. 1596, 1623, 1624, 1625, 1629, 1630, 3094). - Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft. - Innenentwicklung; Erhaltung Homogenität, Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume. - Möglichkeiten zur Nachverdichtung zwischen Gartenweg / Bickackerstrasse (1960 bis 1980 erstellte EFH). - Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?).
<p>3 Buech</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung; Möglichkeiten Nachverdichtung bei Erhaltung Kleinkörnigkeit / Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume, Abwägung Qualitäten / Quantitäten. - Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft. - Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?) - Mass der Verträglichkeit des quartierquerenden Verkehrs über die Limmat (?). - Gesamthafte Arealentwicklung Parzelle Nr. 560 beim Kreisel. 	<p>4 Altwise / Schliffenen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzliche Überlegungen zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten (bei Sanierungen / Neubauten). - Zweckmässigkeit der „normalen“ Zonierung (W2, WG) überprüfen unter dem Aspekt der Innenentwicklung und Lärmbelastung. - Mass der Verträglichkeit des quartierquerenden Verkehrs über die Limmat überprüfen. - Zonengrenze Altwiesenstrasse prüfen. - Zugänglichkeit / Einbindung des Natur- und Erholungsraumes an der Limmat.
<p>5 Grimmistal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung; Möglichkeiten Nachverdichtung bei Erhaltung Kleinkörnigkeit / Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume. - Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft. - Klärung / Aufwertung der räumlichen und funktionalen Bezüge zur Dorfmitte und zum Bahnhof. - Äussere Einflüsse (Verkehr, Lärm). 	<p>6 Bahnhof / Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung Bahnhofsgelände (Bauten und Freiräume) / Unterstützung Dorfkernentwicklung; u.a. geplante Verkaufsnutzung Landi ortsbaulich und aussenräumlich einbinden. - Geeignete Zonierung: Nutzungsart / -mix, ortsbauliche und aussenräumliche Vorgaben, Mobilität / Erschliessung / Anbindung in Dorfkern, genaue Nutzungsdefinition vs. Flexibilität. - Übergang / Entwicklung Bahnhof- / Gewerbeareal in Richtung Zone WG entlang Landstrasse und Steinhofareal. - Zugänglichkeit Bahnhof für Fussgänger in umliegende Wohn- und Arbeitszone. - Klärung / Verbesserung ungünstige Zufahrtsverhältnisse (im KGV vertieft bearbeiten). - Umgang mit unterschiedlichen Lärmquellen.
<p>7 Zelgli / Flüe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonierung / landschaftlicher Übergang zum Wald und in Richtung Tägerhard: Verträglichkeit der Fernwirkung. - Zonierung E2 / Innenentwicklung (unter Erhalt Grünflächen / Körnigkeit) prüfen; in relativ dicht bebauten Bereichen. - Weiterhin Erhalt des kulturell bedeutenden Emma-Kunz-Zentrum und der Steinbrüche. - Neue Bahnlinienquerungen für Fussgänger und Velofahrer prüfen. - Trennwirkung Bahnlinie. 	<p>8 Kempfhof</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonenregime besser den siedlungstypologischen / aktuellen Zuständen anpassen. - Nachverdichtung / Füllen von Baulücken unter Wahrung angemessener Durchgrünung / Freiraumqualität / Körnigkeit. - Erhalt der baugeschichtlich relevanten Bauten und Landschaftselemente. - Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?) - Zonenrand bei bestehendem Landwirtschaftsbetrieb.
<p>9 Tägerhard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit und zielgerichtete Bereitstellung der vorhandenen Reserven / effiziente Flächennutzung (eingeleitet). - Integration von Bauten und Anlagen in Landschaftsraum. - Anbindung Sportanlage / Gewerbe ins Dorf für Fussgänger und Velofahrer. - Linienführung von Busverbindungen und Verkehrsregime bei grösseren Anlässen mit Wettingen koordinieren. - Umgang mit Arealen Peterhans und AEW. 	<p>10 Weiler Ötlikon</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Möglichkeiten an übergeordnete Vorgaben anpassen. - Abgrenzung Weilerzone prüfen. - Anforderungen Ortsbildgestaltung prüfen.

3.3.2 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) enthält im Kapitel Grobbeschreibung / -analyse die Siedlungsentwicklung von 1840 bis heute und die wichtigsten statistischen Kenndaten. Aus den in der Quartieranalyse eruierten Handlungsfeldern konnten die Zielvorstellungen und Massnahmen für die anstehende Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung formuliert werden.

Der in der Spezialkommission erarbeitete Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts (insbesondere die Quartieranalyse und die Ziele) wurde der Bevölkerung vorgestellt. Unter dem Titel „Bewahren, Entwickeln, Gestalten“ fand am 20. Oktober 2018 ein **Ziel-Workshop** mit der interessierten Bevölkerung statt. Ziel der Diskussion war es, die Meinung der Bevölkerung abzuholen und möglichst viele Aspekte und Vorstellungen zu sammeln, um diese später in die Weiterplanung einbeziehen zu können. Die Anliegen sind im Protokoll zum Ziel-Workshop zusammengefasst (vgl. Anhang 3). Im Rahmen des Workshops wurden wichtige Fragen für die zukünftige Entwicklung von Würenlos mit der Bevölkerung diskutiert:

- Wie und wohin soll sich Würenlos entwickeln?
- Was gilt es zu bewahren?
- Wie möchte sich Würenlos in der Region positionieren?

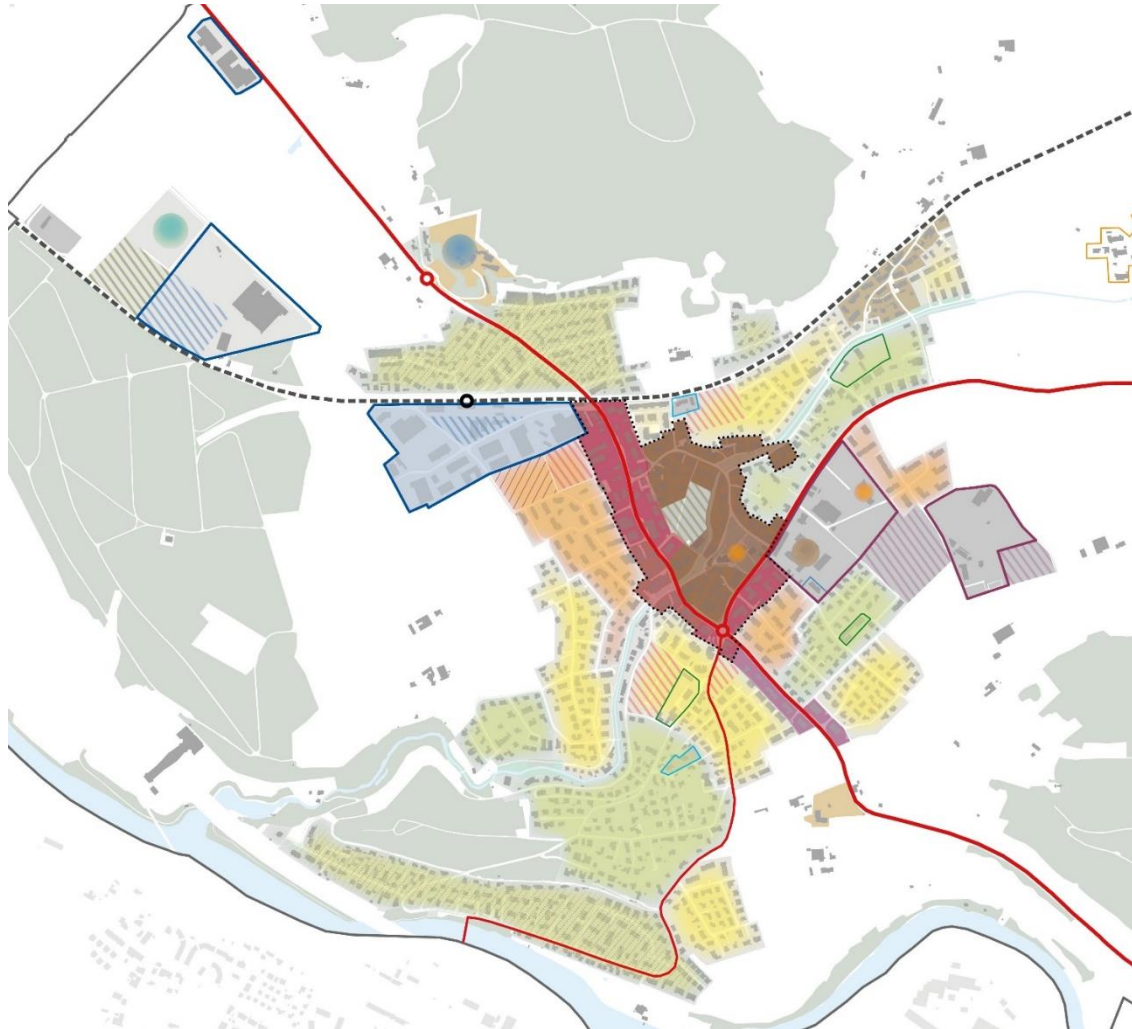


Beispiele der gesammelten Anliegen im Ziel-Workshop vom 20. Oktober 2018

Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und dem ermittelten Handlungsbedarf wurden die folgenden **sieben übergeordneten Ziele** formuliert:

- H1 Erhalten und Entwickeln der **Standortattraktivität** und der **Identität** als eigenständige, gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- H2 Weiterführung einer **Bevölkerungsentwicklung**, welche mit gut in die dörfliche Strukturen integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert
- H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer **Arbeitsplätze** im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch in den beiden grossflächigem Arealen Grosszelg und Tägerhard
- H4 Erreichen einer **qualitativen** und massvollen (inneren) **Siedlungsentwicklung**, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst
- H5 Gesamthaft optimierte **Abstimmung Siedlung und Verkehr**, in welcher eine sorgfältige und gleichberechtigte Abwägung der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen wird sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen Rechnung getragen wird
- H6 Beibehaltung der vielfältigen **Kulturlandschaften** und **Naturräume** sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebots
- H7 **Umwelt / Ökologie**: Jede raumwirksame Tätigkeit soll unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen.

Die **Konzeptskizze Siedlungsstruktur / Nutzungen** zeigt die wesentlichen Strukturelemente der älteren und neueren Gebiete sowie die Nutzungsschwerpunkte und Nutzungsverteilung mit differenzierten Wohngebieten innerhalb der Bauzonen. Sie diente dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung im Hinblick auf die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten.



Dorf und Zentrum

- Dorfzentrum erhalten und stärken
- Zentrum stärken und aufwerten
- Ortsbild gestalten und sorgfältig entwickeln
- Gemischte Nutzung entlang Hauptverbindungsachsen
- Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof / Grosszelg einbinden
- Schwerpunkt Arbeitsnutzung
- Schwerpunkt öffentliche Nutzungen
- Aussenstandorte Kindergarten

Differenziertes Wohnen

- Verdichtetes hochwertiges Wohnen mit angemessener Durchgrünung
- Wohnen in haushälterisch genutzten zweigeschossigen Zonen
- Wohnen in stark durchgrüntem zweigeschossigen Zonen
- Wohnen in lärmexponierten / durchgrüntem Lagen

Spezialnutzung / Merkmale / Identitäten

- Emma-Kunz-Zentrum
- Sportanlage Tägerhard
- Verwaltung / Schule
- Katholische / reformierte Kirche
- Spezialnutzungen Gärtnerei / Gartenbau

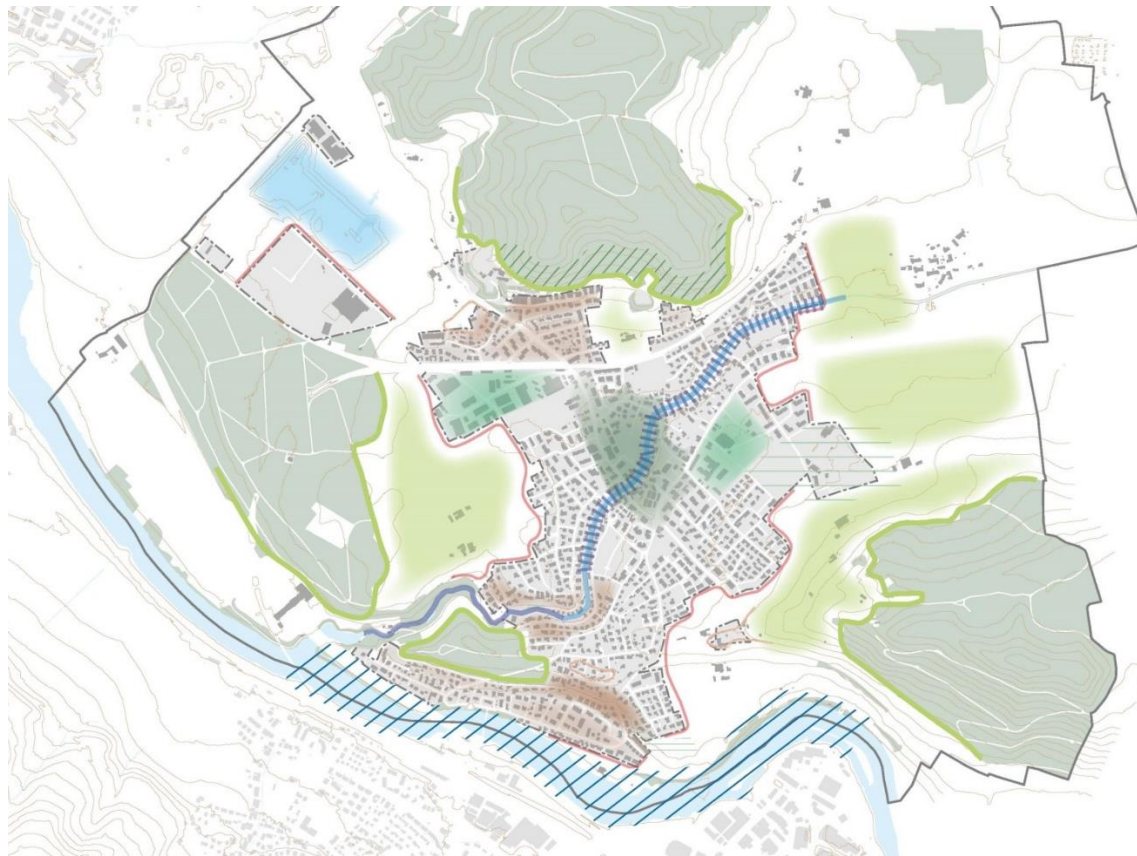
Entwicklungsgebiete

- Schlüsselgebiet Wohnen - Umzonung nötig
- Schlüsselgebiete Wohnen
- Schlüsselgebiete Arbeiten / Verkauf
- Schlüsselgebiet Alterszentrum
- Schlüsselgebiete Reserve öffentliche Bauten- und Anlagen

Grundlagen

- Weiler Oetlikon (Ortsbild von nationaler Bedeutung)
- Dorfzone Kempthof
- Gewerbezone (GE)
- Zone für öffentliche Bauten- und Anlagen (ÖB)
- Spezialzone Steinbruchareal / Bickguet
- Wald
- Gewässer / Grün- und Uferzone
- Bahnlinie mit Bahnhof
- Übergeordnetes / verbindendes Strassennetz

Die **Konzeptskizze Landschaft und Topografie** zeigt innerhalb und um das Siedlungsgebiet die prägenden Natur-, Freiraum- und Landschaftselemente. Sie dient als Grundlage für die Landschafts- und Freiraumgestaltung in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.



Freiraum / Landschaft

- Dorfkern*
- Bahnhofsbereich und Schule / Verwaltung*
- Siedlungsrand kompakt*
- Fliessender Übergang Siedlungsrand*
- Grosse, freie Landschaftsräume*
- Kiesgrube wiederauffüllen*
- Waldrandbereiche*

- Limmat*
- Limmatraum*
- Furrtach im Tobel*
- Furrtach in der Ebene*
- Interaktion Gewässer / Baugebiet punktuelle / abschnittsweise prüfen*

Topographie

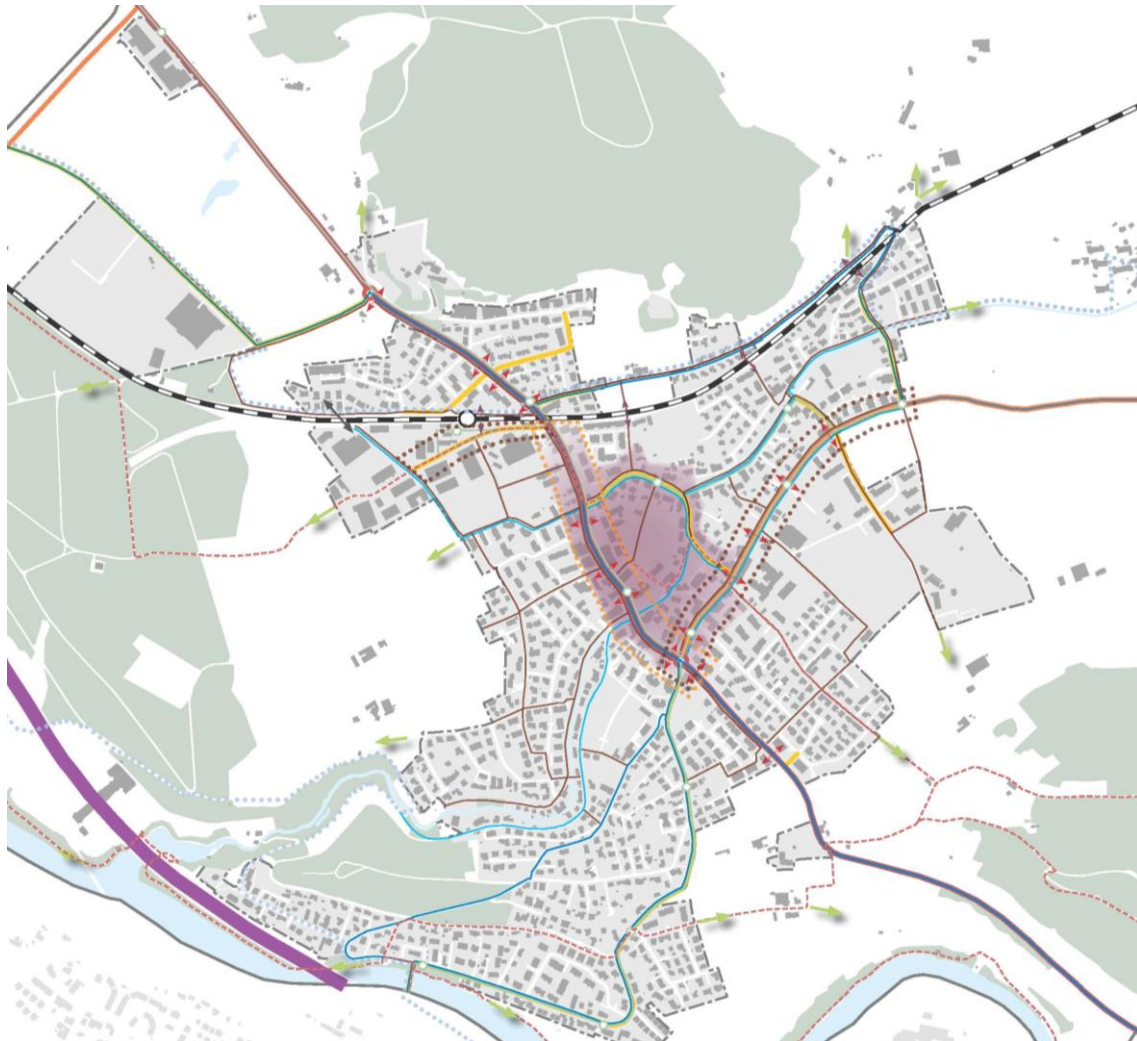
- Leichte Hangneigung*
- Steile Hangneigung*
- Hügelkuppe*
- Topographische Begrenzung Wald*

Grundlagen

- Wald*
- Bauzone*
- Höhenlinien (5 m)*

Die **Konzeptskizze gesamthaft koordinierter Verkehr** bildet eine zusammenfassende Darstellung der wichtigsten Achsen aller Verkehrsträger mit dem Ziel, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern bzw. von und zum Bahnhof sowie unter den Quartieren aufzuzeigen. Bezüglich Funktion und Gestaltung sind hier die Prioritäten zu setzen.

Ein besonderes Merkmal ist auf eine siedlungsorientierende Strassenraumgestaltung der Landstrasse sowie auf eine Optimierung der Verkehrssicherheit und der Gestaltung entlang der Schul- und Landstrasse zu legen, wobei Platz für alle Verkehrsträger zur Verfügung stehen muss.



Motorisierter Verkehr / Öffentlicher Verkehr

- Hochleistungsstrasse (Nationalstrasse)
- Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse)
- Verbindungsstrasse (Kantonsstrasse)
- Sammelstrasse (kommunale Strasse)
- Buslinie mit Haltestelle
- Bahnlinie mit Bahnhof
- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung Landstrasse
- Optimierung und Gestaltung Schul- / Bahnhofsstrasse

Fuss- und Veloverkehr

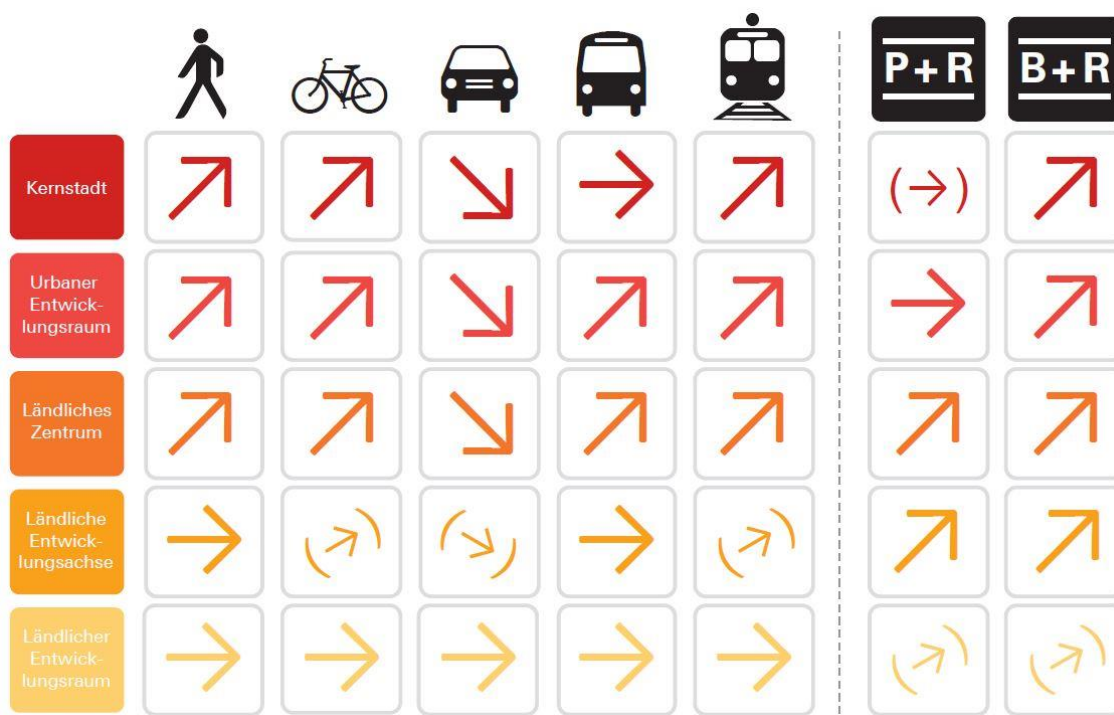
- Quartierverbindende Fusswegrouten
- ↔ Fussgängerquerungen Kantonsstrassen
- ↔ Fussgängerquerungen Bahnlinie
- ↔ Anbindung Naherholungsgebiete
- - - Kantonale Wanderwege
- Nationale Radroute (Schweiz Mobil)
- Kantonale Radroute
- Quartierverbindende Radwegrouten
- ↔ Geplante Fuss- und Radwegquerung

Das „Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)“ (vgl. Anhang 2) bildete die Basis für eine koordinierte Überarbeitung der Planungsdokumente und diente dazu, die verschiedenen Interessen darzulegen und die nötigen Entscheide auf dem Hintergrund einer umfassenden Interessenabwägung abzustützen.

3.3.3 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit dem 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen parallel zu dieser Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr erarbeitet. Als zentrales gesamtheitliches Verkehrsinstrument macht er z.B. Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Langsamverkehrswegen und zu verkehrsberuhigenden Massnahmen in den Quartieren. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Auf übergeordneter Ebene bestehen diverse verkehrliche Grundlagen.

Auf kantonaler Ebene sind beispielsweise neuere Grundlagen zu beachten wie die Mobilitätsstrategie mobilität AARGAU (2016), das Mehrjahresprogramm öffentlicher Verkehr (2020), die Ausbauprojekte K275 (Landstrasse) / K423 (Schulstrasse) und das Agglomerationsprogramm Limmattal der 3. Generation. Würenlos liegt gemäss Raumkonzept Aargau im urbanen Entwicklungsraum. Die kantonale Gesamtverkehrsstrategie zielt hier darauf ab, den zukünftigen Mehrverkehr in erster Linie mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr zu bewältigen.



Auf regionaler Ebene sind im Speziellen das Räumliche Entwicklungskonzept (2013), das Leitbild Verkehr (2010), der Masterplan Bikesharing (2012), das regionale Parkraumkonzept (2014), das Velokonzept (2013) und der regionale Sachplan Landschaftsspanne Superg-Rüsler mit einzubeziehen. Zudem hat Baden Regio generelle verkehrliche Grundlagen in Form von Hilfestellungen, Checklisten und Vollzugshilfen erarbeitet.

Eine besondere verkehrliche Herausforderung in Würenlos ist die regelmässige Verkehrsüberlastung des Hauptstrassennetzes, was zu Stau und Schleichverkehr führt. Auch die Trennwirkung der beiden Hauptverkehrsachsen Land- und Schulstrasse wird negativ wahrgenommen. Auf diesen Achsen dominiert der motorisierte Verkehr, der Fuss- und Veloverkehr wird verdrängt. Sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind ein wichtiges Anliegen ebenso wie die attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere an den Bahnhof Würenlos. Würenlos liegt nicht direkt an einer Schnellzuglinie des öffentlichen Verkehrs, aber

doch mittendrin und ist mit einem Umsteigevorgang an das Hauptnetz angebunden. Besonders zu beachten ist die Verbindung mit dem Bus Nr. 11 (Ortsbus) zum Bahnhof Killwangen. Diese Verbindung wird zukünftig mit der Limmattalbahn eine deutliche Aufwertung erhalten. Ein weiteres, seit Jahren diskutiertes Thema ist die Verkehrsoptimierung des Buechquartiers.

Der KGV mit seinen vier Teilplänen zeigt die Erkenntnisse aus der Analyse, formuliert die behördenverbindlichen Ziele und die daraus abgeleiteten Massnahmen. Der KGV basiert auf folgenden GRUNDSÄTZEN:

- a. Selber weniger motorisierten Individualverkehr erzeugen
- b. Verbleibenden motorisierten Individualverkehr verträglich abwickeln
- c. Attraktiv und verkehrssicher gestaltete öffentliche Räume

Die vom Gemeinderat am 20. April 2020 beschlossenen und vom Vorsteher des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt am 10. August 2020 genehmigten ZIELE umfassen folgendes:

Bereich	Schlagwort	Ziel	Indikator
Betrieb und Gestaltung von Kantonsstrassen	steter Verkehrsfluss	Innerhalb des Siedlungsgebietes fliesst der Verkehr mit einem angemessenen Geschwindigkeitsniveau.	Geschwindigkeiten Stauaufkommen
	Ortsdurchfahrt	Die Ortsdurchfahrt ist möglichst siedlungsverträglich umzugestalten.	
Betrieb und Gestaltung von Gemeindestrassen	stimmige / attraktive Strassenräume	Strassenräume verfügen über eine der jeweiligen Siedlungsstruktur und Funktion angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Funktionalität.	Gefahrenmeldungen Unfallgeschehen Verkehrsaufkommen Netzstabilität MIV
	Netzstabilität	Ausweichverkehr durch Quartiere kommt nicht vor.	Ausweichverkehr Netzstabilität MIV
Fuss- und Veloverkehr	attraktives Netz	Teilnehmende des Fuss- und Veloverkehrs fühlen sich auf den Wegen innerhalb der Gemeinde wohl und sicher.	Aufenthaltsqualität Störungsfreiheit empfundene Sicherheit
	dichtes Netz	Die Gemeinde verfügt über ein dichtes und lückenloses sowie flexibles Netz für den Fuss- und Veloverkehr.	Aufenthaltsqualität Störungsfreiheit empfundene Sicherheit
Öffentlicher Verkehr	Erschliessungsqualität ÖV	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind mit Fuss- und Veloverkehr direkt, nah, hindernisfrei und sicher zu erreichen. Velos können witterungsgeschützt abgestellt werden.	Güteklasse ÖV reale Distanz zu Haltestellen Schwachstellen
	Attraktivität ÖV	Der öffentliche Verkehr bietet genügend (Takt) und schnelle Verbindungen zwischen wichtigen Zielen und dem Wohnort. Im Steinhof ist eine neue Bushaltestelle zu erstellen.	Auslastung, Modal Split, Haltestellendichte
Querschnittsziel	Verkehrsmittelwahl mittels Massnahmen des Mobilitätsmanagements verändern	Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Gemeinde sowie für Wege innerhalb der Region häufiger die Verkehrsmittel Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr oder Kombinationen davon.	Modal Split

Tabelle: Ziele und Massnahmen zur Verkehrsentwicklung in Würenlos (aus genehmigtem KGV)

Nachfolgend sind die 20 formulierten **Massnahmen** aus dem KGV, farblich aufgeteilt in verschiedene Verkehrsträger, zusammengefasst:

1. Westlich des Bahnhofs wird eine Bahnquerung für Fuss- und Veloverkehr gebaut.
2. Die Quartiernetze werden mittels abschnittweiser Fahrverbote oder punktuellen Sperren vollständig stabilisiert. Gleichzeitig wird die Flexibilität für den Fuss- und Veloverkehr sowie den Ortsbus erhalten (oder verbessert).
3. Verlagerung von Stau aus dem Siedlungsgebiet.
4. Verbesserung der Buserschliessungsqualität (Distanz zur nächsten Haltestelle) für das Gewerbe- und Freizeitgebiet Tägerhard.
5. Verkehrsoptimierung Buechquartier: Herstellen einer Übereinstimmung zwischen Verkehr und Ausbaugrad zur Gewährleistung der Funktionalität und der Verkehrssicherheit.
6. Verbesserung der Zugänglichkeit Bahnhof für Fuss- und Veloverkehr. Verlagerung der Prioritäten zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der gesetzten Ziele.
7. Einbezug der K423 Schulstrasse in Tempo-30-Zone (Bereich Schule).
8. Einbezug der K275 Landstrasse in Tempo-30-Zone (Zentrumsbereich).
9. Angebotssteigerung Ortsbus (Linie 11).
10. Herstellen der Velotauglichkeit Landstrasse (entlang kantonaler Radroute).
11. Um die Entwicklung einer Velokultur in Würenlos zu unterstützen, wird eine Velokampagne organisiert.
12. In Würenlos werden in der Bau- und Nutzungsordnung in Abhängigkeit eines plausiblen Mobilitätskonzepts autofreie oder autoreduzierte Nutzungen zugelassen.
13. Massnahmen des Mobilitätsmanagements: Neue Mobilitätsbedürfnisse sollen mit den Verkehrsmitteln Fuss-, Velo und öffentlicher Verkehr abgedeckt werden.
14. Attraktive, umfangreiche und prominente Bereitstellung von Veloabstellplätzen bei wichtigen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.
15. Würenlos gestaltet den öffentlichen Raum unverkennbar und schafft so eine eigene Identität.
16. Regelung der Parkierung auf öffentlichem Grund mit einem Parkierungsreglement.
17. Infrastrukturangebot und Funktionalität des Fussverkehrsnetzes werden laufend und teilweise aktiv hinsichtlich zwingenden und optionalen Verbesserungsmöglichkeiten überprüft und bei Bedarf ergänzt / korrigiert.
18. Das Verkehrsaufkommen auf wichtigen Gemeindestrassen wird periodisch erhoben.
19. Zählung und Dokumentation der Fuss- und Veloverkehrsmenge an geeigneten Standorten.
20. Im Gebiet Steinhof an der Landstrasse ist eine neue Bushaltestelle zu erstellen.

Erläuterung zu den farblichen Unterscheidungen

Motorisierter Individualverkehr Fuss- und Veloverkehr öffentlicher Verkehr

Hinweise aus dem KGV für die BNO-Revision

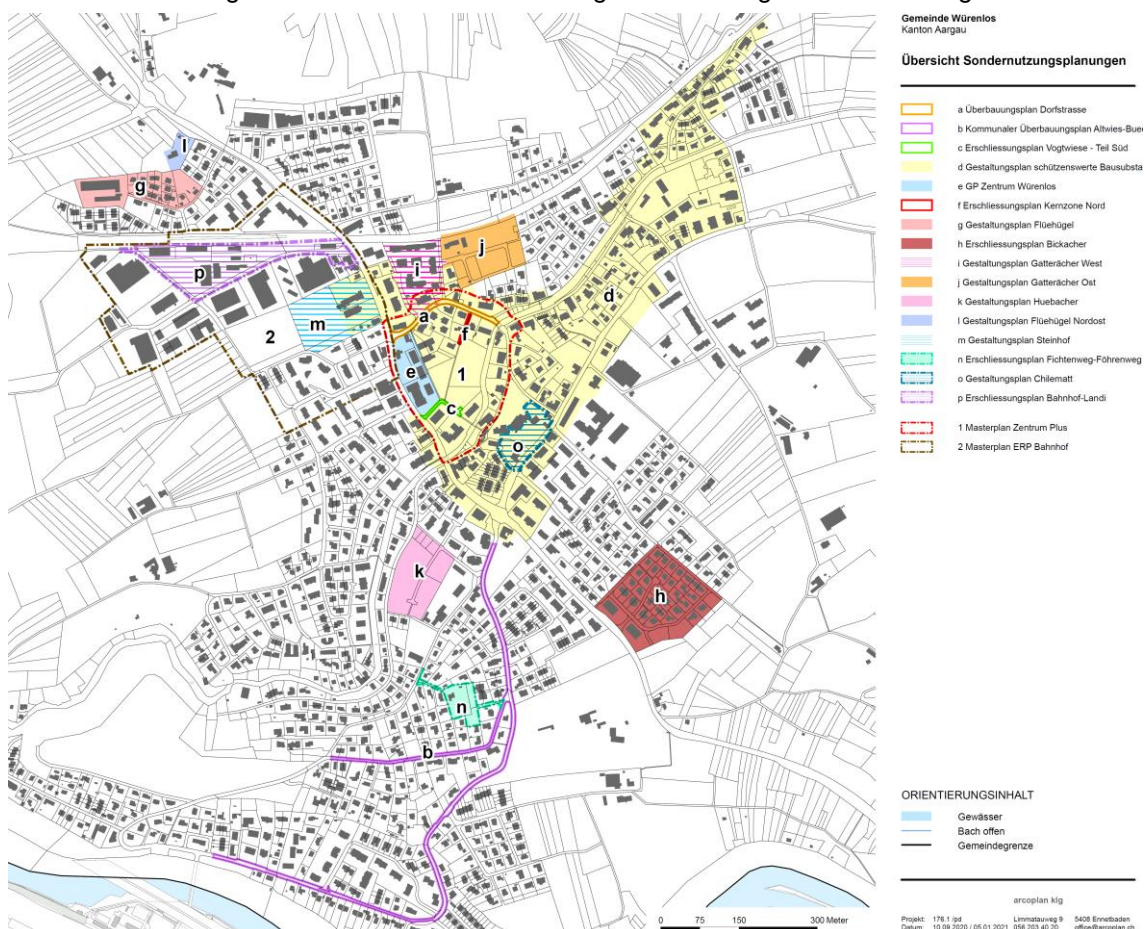
Gemäss Massnahme „Parkplatzerstellungspflicht“ ist eine entsprechende Regelung mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung grundeigentumsverbindlich einzuführen.

Die angestrebte Aufwertung der öffentlichen Räume in den Zentrumsbereichen und die an diesen Orten zweckmässige Nutzungsintensivierung ist über die grundeigentumsverbindliche Planung mit zweckmässigen Regelungen umzusetzen. Die dafür relevanten Massnahmen sind „Velotauglichkeit Landstrasse“ und „Gestaltung öffentlicher Raum“.

In der Bau- und Nutzungsordnung sollten zudem konkrete Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu Qualitätsaspekten der privaten Veloparkierung gefordert werden. Ein grosser Teil ebenerdig zugänglicher und witterungsgeschützter Veloparkplätze ist gesamthaft wünschenswert (KGV-Massnahme „Förderung Bike&Ride“).

3.3.4 Kommunale Richtpläne und Sondernutzungspläne

Die Perimeter der geltenden kommunalen Planungen sind in folgender Karte dargestellt:



Die Richtpläne / Sondernutzungspläne wurden im Zuge der Nutzungsplanungsrevision analysiert. Die meisten bleiben auch künftig bestehen, da sie doch noch einen gewissen Nutzen haben oder auch aufgrund ihres Alters nicht einfach so aufgehoben werden können.

Bezeichnung	Genehmigung	Bemerkungen
a. Überbauungsplan / Erschliessungsplan "Dorfstrasse"	24.06.1955	aufheben
b. Komm. Überbauungsplan / EP "Altwies-Buech"	08.11.1981	vorläufig beibehalten
c. Erschliessungsplan "Vogtwiese Teil Süd"	03.08.1994	belassen
d. Gestaltungsplan Schützenswerte Bausubstanz	25.11.1998	anpassen / revidieren
e. Gestaltungsplan "Zentrum Würenlos"	19.05.1999	vertieft prüfen / revidieren
f. Erschliessungsplan "Kernzone Nord"	10.01.2000	belassen
g. Gestaltungsplan "Flüehügel"	25.10.2006	tendenziell beibehalten
h. Erschliessungsplan "Bickacher"	07.12.2010	ev. aufheben
i. Gestaltungsplan "Gatterächer West"	05.06.2012	beibehalten
j. Gestaltungsplan "Gatterächer Ost"	25.09.2015	beibehalten
k. Gestaltungsplan "Huebacher"	18.11.2016	beibehalten
l. Gestaltungsplan "Flüehügel Nordost"	16.03.2018	beibehalten
m. Gestaltungsplan "Steinhof" inkl. EP "Hürdli / Bahnhofstr."	22.07.2019	beibehalten
n. Erschliessungsplan „Fichtenweg“	12.10.2020 ¹⁾	in Genehmigung
o. Gestaltungsplan Chilematte	31.01.2020	beibehalten
p. Erschliessungsplan "Landi / Bahnhof"	07.12.2020 ¹⁾	in Genehmigung
1. Entwicklungsrichtpl. Bahnh, Grosszelg, Im Grund, Steinhof	15.01.2018	beibehalten
2. Masterplan Plus "Zentrum Würenlos"	19.02.2018	beibehalten, Teile prüfen

¹⁾ Beschlussdatum Gemeinderat

4 Zentrale Sachthemen

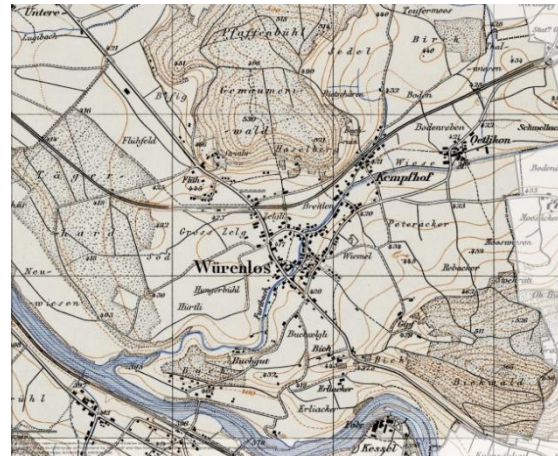
4.1 Dorfkernentwicklung und Ortsbildgestaltung

4.1.1 Ursprüngliche Siedlungsstruktur / angepasste Kernzone

Das ehemalige Bauerndorf Würenlos, der Bauernweiler Kempfhof und der Weiler Ötlikon sind gemäss Michaeliskarte von 1840 als eigenständige Ensembles erkennbar. Die Landstrasse und die Schulstrasse bilden bereits das Rückgrat der Erschliessung. Bis 1940 sind erst vereinzelte zusätzliche Bauten entlang der Landstrasse und der Schulstrasse hinzugekommen. In den Ausenquartieren Buech, Schliffenen und Flüe bestehen bereits einzelne Gebäude.

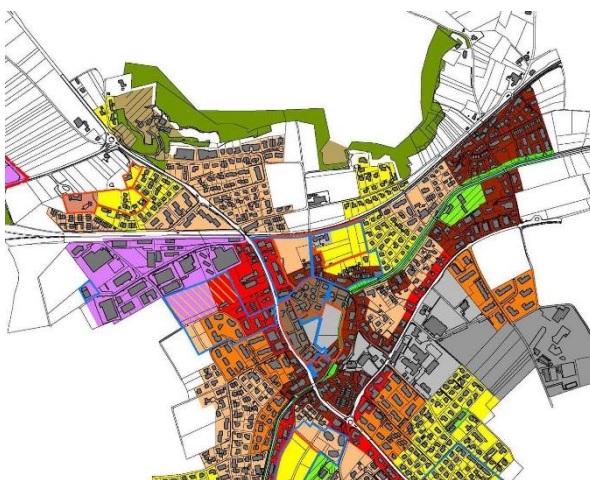


Michaeliskarte 1840



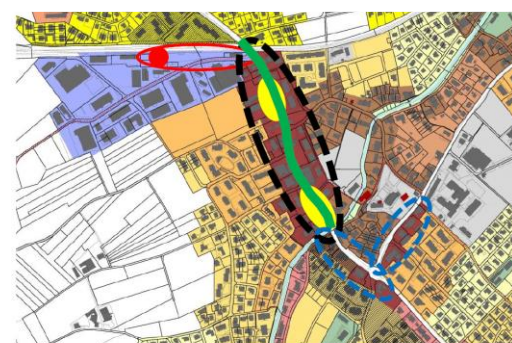
Siegfriedkarte 1940

Im noch geltenden Bauzonenplan sind die älteren Dorfteile weitgehend mit einer Dorfzone und in kleinen Teilbereichen mit einer Kernzone belegt. Die noch bestehende Dorfzone wurde entlang der Schulstrasse und der Bachstrasse wesentlich weiter gefasst. Entlang der westlichen Dorfstrasse und in einem Teilabschnitt östlich der Landstrasse ist eine Kernzone ausgeschieden, deren Ausdehnung den bestehenden Dorfkern nicht vollständig abbildet. Teile des Dorfkerns an der Landstrasse und der Schulstrasse befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone, wo lediglich die allgemeinen Einpassungsbestimmungen gelten. Das Bahnhofareal liegt in der Gewerbezone, die Zentrumswiese inklusive Zentrumsscheune in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Aktueller Bauzonenplan Würenlos

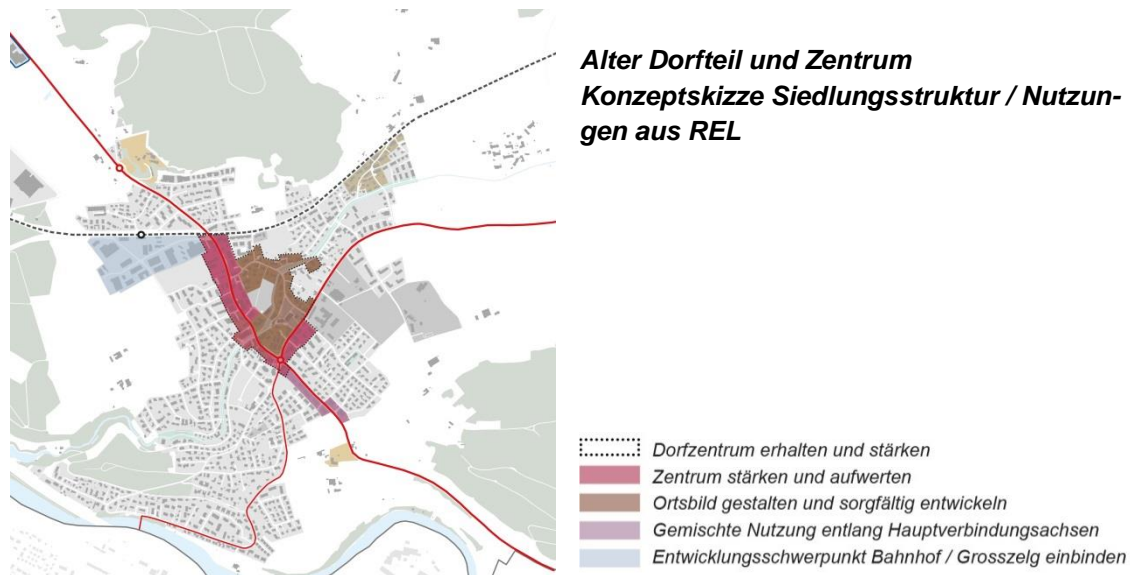
*Dorfkern neue Zonierung;
konzeptionelle Elemente*



- Dorfzone D
- Kernzone K
- Übergangszone Dorf ÜD
- Wohnzone 2 Erhalt W2E
- Wohnzone 2 W2
- Wohnzone 3 W3
- Wohn- und Gewerbezone
- Gewerbezone GE
- Zone für öffentliche Bauten
- Bahnhof Würenlos;
OeV-Anbindung / -Verbindung
- Orte der Begegnung um den Bahnhof
(Bahnhofplatz, Läden / Konsumation,
Umsteigeort Bahn / Bus)
- Strassenraumbegleitende Bebauung
entlang Land- / Schulstrasse
- Gestalteter Strassenraum unter
Beachtung aller Verkehrsansprüche
- Platzräume vor grösseren Publikums-
nutzungen wie Restaurants, Läden

- Ortsbaulich muss ein Bezug der Nutzungen (v.a. im EG) und des Aussenraumes zur Landstrasse hin entstehen.
- Das Ausmass der Verkaufsnutzungen soll sich nach der vorhandenen Massstäblichkeit richten und nur soweit zugelassen werden, als die Kapazitäten des Strassennetzes den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen vermögen. Generell sollen sich öffentliche Nutzungen und Publikumsnutzungen zur Strasse hin orientieren.
- Der Strassenraum ist von Fassade zu Fassaden als weitgehend offene und nicht allzu stark segmentierte Fläche zu gestalten.

4.1.2 Angepasstes Zonenregime Kernzone / Dorfzone / Übergangszone Dorf



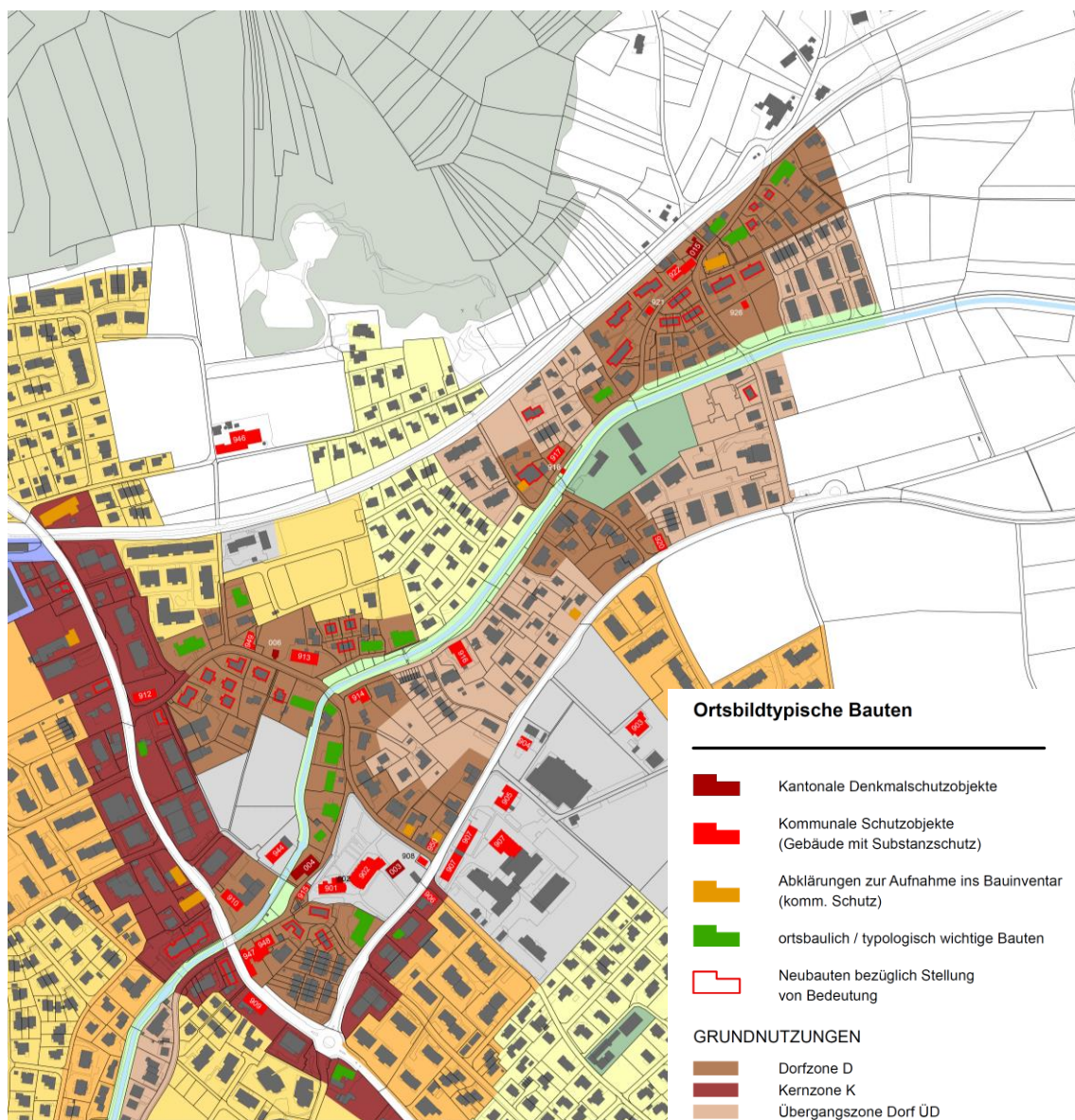
Das angepasste Zonenregime im Dorfkern ergibt aus nachfolgenden Überlegungen:

- Das **Zentrum*** von Würenlos mit einem möglichst hohen Anteil Publikumsnutzungen soll entlang der Landstrasse besser wahrgenommen werden und sich bis zum südlichen Abschnitt der Schulstrasse ausdehnen, aber auch die Dorfstrasse miteinbeziehen. Angestrebt wird eine vermehrt ortsbauliche, aussenräumliche und verkehrliche Interaktion zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum.
- Die **Dorfzone** soll sich weitgehend auf den *alten Dorfteil** mit den typischen Bauten und Aussenräumen beschränken. So sind die Erhaltung und Stärkung der örtlichen Qualitäten besser möglich, indem sich Altes und Neues klar voneinander unterscheidet.
- Zur Unterscheidung des *alten Dorfteiles* und des eigentlichen funktionalen **Zentrums** ist die Aufteilung in eine **Dorfzone** und in eine **Kernzone** weiterhin zweckmässig. Insgesamt kann so der gesamte *Dorfkern** mit seinen unterschiedlichen Ausprägungen differenziert entwickelt und gestaltet werden. Dies bedingt eine Verschiebung der Kernzone in Richtung Landstrasse und auch zur Schulstrasse hin.
- Die **Dorfzone** soll sich einerseits an den **ISOS-Gebieten** (vgl. 4.1.3) orientieren und sich andererseits aus den folgenden Kriterien ergeben: In den alten Dorfteilen sollen Zusammenhänge in der ortsbaulichen Anordnung / Konzeption hinsichtlich Stellung der Bauten, Proportionierung Volumen, Orientierung zur Strasse / zum Hof sichtbar sein. Die Typologie und der Charakter der Bauten sollen erhalten, erkennbar bleiben und sorgfältig entwickelt werden. Die ruhige und homogene Dachlandschaft soll bestehen bleiben. Die Freiräume wie Vorplätze, Vorgärten, Hofräume haben sich am Charakter der alten Dorfteile zu orientieren.
- Ergänzend wird eine neue **Übergangszone** Dorf geschaffen, in der die Anordnung der Bauten keine ortsbaulichen Zusammenhänge erkennen lässt (Reduzierung der Dorfzone) und in der primär in der Qualität der Einzelbauten und deren Umgebung etwas höhere Anforderungen (anstelle der Wohnzonen W2) gestellt werden sollen.

- Der Entwicklungsschwerpunkt um den Bahnhof soll sich weitgehend auf Arbeitsnutzungen konzentrieren, deren Verkehrsaufkommen sich im Rahmen herkömmlicher Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bewegt. Dessen Aussen- und Freiräume sind vor allem um den Bahnhof aufzuwerten, so dass attraktive Orte für Begegnungen und des Umsteigens entstehen. Der Schwerpunkt Arbeitsnutzungen im Tägerhard soll zusätzlich für produzierendes Gewerbe und für am Ort ansässige Betriebe bereitgestellt werden.

* Der gesamte „Dorfkern“ umfasst das ganze funktionale „Zentrum“ und den „alten Dorfteil“ gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Innerhalb der **Kernzone**, der **Dorfzone** und der **Übergangszone Dorf** findet sich die ältere Baustruktur mit vielfältigen ortstypischen Bauten. Die dargestellten „ortsbaulich / typologisch wichtigen Bauten“ und die „Neubauten bezüglich Stellung von Bedeutung“ geben Anhaltspunkte für die Ausscheidung dieser Zonen. Wo die alte dörfliche Struktur und die ursprüngliche Substanz noch am besten vorhanden ist, wurde die **Dorfzone** ausgeschieden. Hier finden sich folgende Typologien; bäuerliche Vielzweckbauten mit Wohn- und Ökonomieteil, ältere Wohnhäuser, Weinbauernhaus, Scheune, Waschhaus, Speicher.

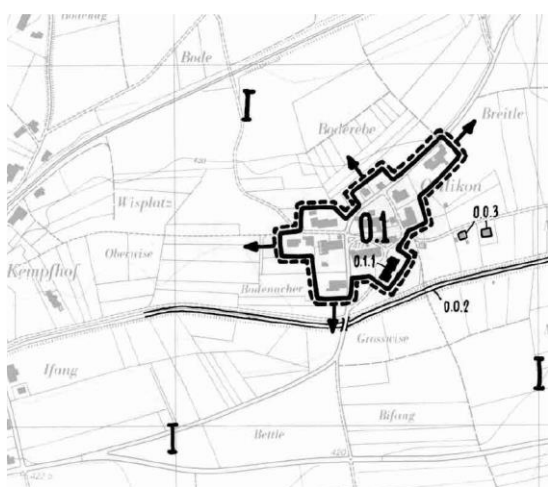


Erhebung / Beurteilung der wichtigen Gebäude überlagert mit Grundnutzungen des Bauzonenplanes

4.1.3 ISOS / Umsetzung Bauinventar - Objektschutz

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die Aufnahmen stammen von 1975 / 1985, wird das Dorf Würenlos als Ortsbild von regionaler Bedeutung klassiert. Das Kloster Fahr und der Weiler Ötlikon sind als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft. Der "Weiler" Kempfhof hat lokale Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele aus dem ISOS sind gemäss Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

In den Gebieten mit dem Erhaltungsziel A ist das „Erhalten der Substanz“ vermerkt; das heisst *alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen*. In den Umgebungsrichtungen / -zonen mit dem Erhaltungsziel a wird ein „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ vorgegeben.



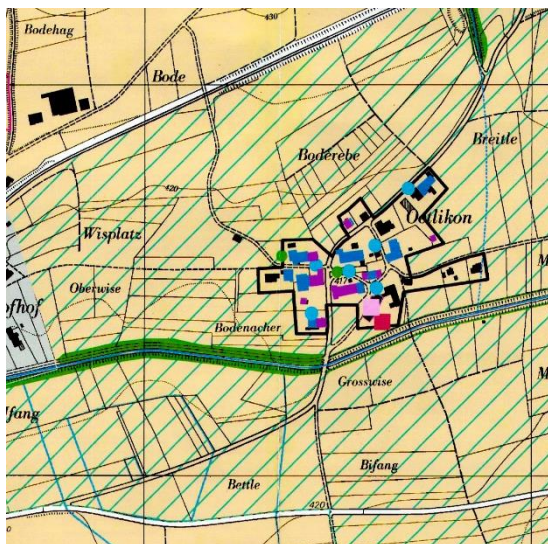
Weiler Ötlikon; nationale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

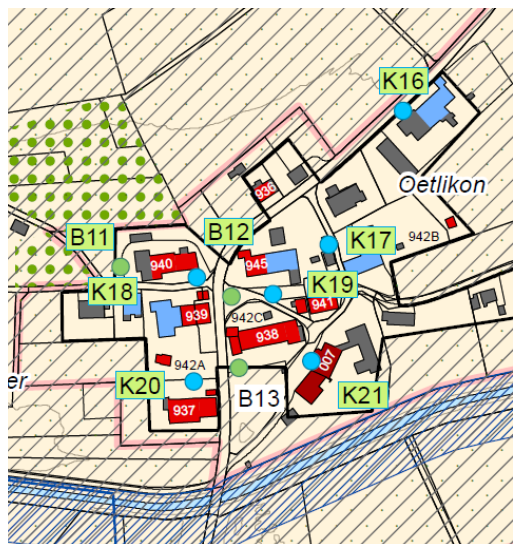
- Gewisse Lagequalitäten in Mitte der Ebene in noch weitgehend unverbautem Furttal mit ausgeprägtem Wies- und Ackerland und bewaldeten Seitenhängen
- Besondere räumliche und arch. hist. Qualitäten durch den aussergewöhnlich hohen Ursprünglichkeitsgrad von Bauten und Zwischenbereichen (Gärten, Vorplätze, Hofbildungen) mit intensivem Nutzungsbezug zu umliegendem Agrarland.
- Typologisch interessante Bausubstanz mit grösstenteils einfachen, für die Graswirtschaft des 19. Jh. charakteristischen Bauernhäusern

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel A für Baugruppe 0.1 (Bäuerliche Altbebauung)
- Erhaltungsziel a für Umgebungsrichtung I (Furttalebene, ausgedehntes Wies- und Ackerland)



Ausschnitt Kulturlandplan; 2002

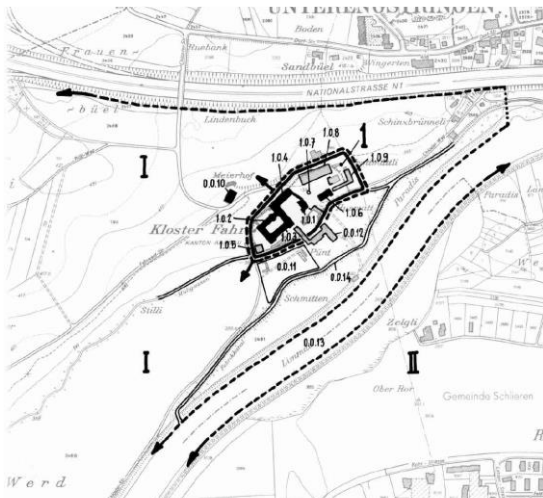


Ausschnitt neuer Entwurf Kulturlandplan

Folgendes Objekt steht unter kantonalem Denkmalschutz:

- Objekt WLO007, Mühle Ötlikon (1637/38), Müliwiseweg 4, Parzelle Nr. 3285

Im Kulturlandplan sind aktuell 10 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz ausgeschieden: WLO936, 937, 938, 939, 940, 941, 942A, 942B, 942C, 942D. Neu aufgenommen wird zusätzlich das Objekt WLO945.



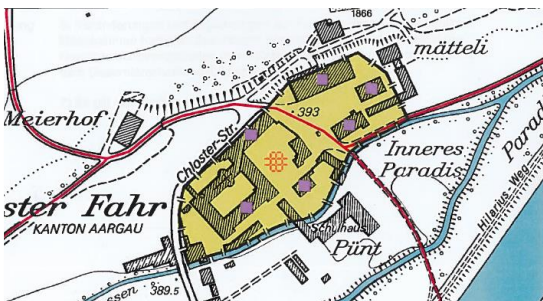
Kloster Fahr; nationale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

- Gewisse Lagequalitäten durch die Situation in unverbauter Flusslandschaft der Limmat mit räumlicher Abgrenzung gegen das Neubaugebiet von Unterengstringen.
- Besondere räumliche Qualitäten durch die interessante Abfolge verschiedener Hofbildungen. Erwähnenswerte Wechselbeziehung der Bebauung zum landschaftlichen Umfeld.
- Besondere arch. hist. Qualitäten als intakte, kulturgeschichtlich bedeutsame Klosteranlage mit repräsentativen, epochenspezifisch ausgeprägten Anlageteilen.

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel A Gebiet 1 (Klosteranlage mit Gutsbetrieb)
- Erhaltungsziel a für Umgebungsrichtung I (nordseitige Uferebene der Limmat mit erster Geländestufe des Seitenhanges, Wies- und Ackerland mit Obstgärten) und II (südseitige Uferebene, mehrheitlich unverbaut)



Ausschnitt Teiländerung Bauzonenplan 2008

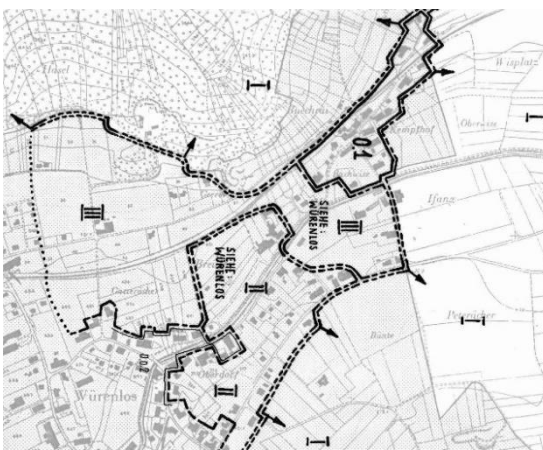


Ausschnitt neuer Entwurf Bauzonenplan

Folgende 8 Objekte stehen im Areal des Klosters Fahr unter kantonalem Denkmalschutz:

- WLO001, **Klosterkirche**, Gebäude Nr. 144, Parzelle Nr. 3092
- WLO008, **Konventgebäude**, Gebäude Nr. 141 / 142 / 143, Parzelle Nr. 3092
- WLO009, **Propstei**, Gebäude Nr. 140, Parzelle Nr. 3092
- WLO010, **St. Anna-Kapelle**, Gebäude Nr. 151, Parzelle Nr. 3092
- WLO011, **Mühle (1832/33)**, Gebäude Nr. 147, Parzelle Nr. 3092
- WLO012, **Trotte (18. Jh.)**, Gebäude Nr. 138, Parzelle Nr. 3092
- WLO013, **Gasthaus (1755)**, Gebäude Nr. 139, Parzelle Nr. 3092
- WLO014, **Scheune und Schopf (1989)**, Gebäude Nr. 137, Parzelle Nr. 3092

Im Bauzonenplan neu aufgenommen wird zusätzlich das Objekt WLO951: Alte Bäuerinnen-schule (1945/46).



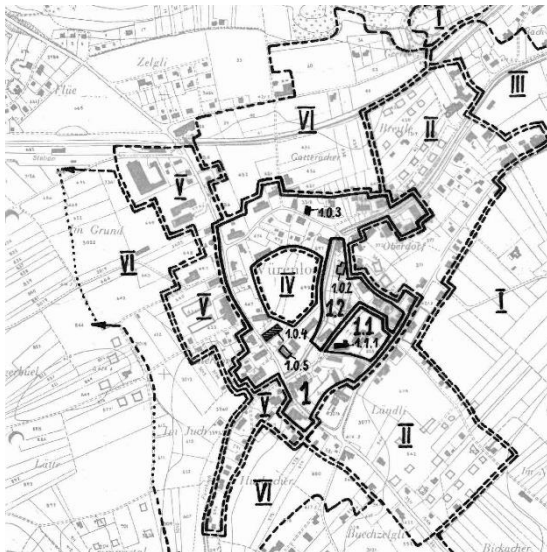
Weiler Kempfhof; lokale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

- Bauernweiler mit gewissen Lagequalitäten durch die im unverbauten nordöstlichen Teil noch klar lesbare Hangfusslage.
- Gewisse räumliche Qualitäten durch den kurzen, aber ausgeprägten bäuerlichen Gassenraum in der Ortsmitte
- Gesamthaft keine besonderen arch. hist. Qualitäten.

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel B für Gebiet 0.1 (Weiler)
- Erhaltungsziel a für Umgebungsrichtung I (unverbaute Umgebung im Nordost-Sektor)



Dorf Würenlos; regionale Bedeutung

Bewertung im regionalen Vergleich

- Ehemaliges Bauerndorf am Rande der Limmatebene. Wegen der allseitigen partiellen Verbauung ohne besondere Lagequalitäten.
- Gewisse partielle räumliche Qualitäten, insbesondere im Dorfteil am Bach durch die Aufreihung der von Gärten umgebenen Bauten entlang dem Flusslauf.
- Gesamthaft keine besonderen arch. hist. Qualitäten.

Besondere ortsspezifische Bewertung

- Erhaltungsziel A für Baugruppe 1.1 (Kirchenbezirk) und 1.2 (Dorfteil am Bach)
- Erhaltungsziel a für Umgebungszonen I (unverbautes Agrarland im Osten), IV (innerer Freiraum) und VI (unverbaute Umgebung im Westen)

Folgende 6 Objekte stehen innerhalb der Bauzonen (exkl. Kloster Fahr) unter kantonalem Denkmalschutz:

- WLO002, **Turm röm.-kath. Pfarrkirche**, Schulstrasse, Gebäude Nr. 97, Parzelle Nr. 518
- WLO003, **Röm.-kath. Pfarrhaus (1783)**, Schulstrasse 21, Gebäude Nr. 101, Parz. Nr. 525
- WLO004, **Alte Mühle (um 1600)**, Mühlegasse 15, Gebäude Nr. 77, Parzelle Nr. 503
- WLO005, **Bickgut**, Landstrasse 124, Gebäude Nr. 131 / 132, Parzelle Nr. 544
- WLO006, **Speicher (17. Jh.)**, Dorfstrasse 19, Gebäude Nr. 48, Parzelle Nr. 3318
- WLO015, **Weinbauernhaus (1767)**, Kempfhofstr. 25, Geb. Nr. 172A/B, Parz. Nr. 302/303

Das **Bauinventar** des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Das Bauinventar hat keine rechtliche Bedeutung, stellt aber eine fachliche Beurteilung dar, welche die Gemeinden beziehen können. Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Innerhalb des Bauzonenplanes von Würenlos ist das Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege (neu Bauinventar) bisher noch nicht umgesetzt und entsprechend sind noch keine Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Allerdings besteht ein **Gestaltungsplan „Schützenswerte Bausubstanz“** aus dem Jahr 1998, worin 23 Objekte als erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz bezeichnet sind, für die ein Abbruchverbot (ausgenommen Scheunen) besteht. Von den 23 Objekten werden **21 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz** in den Bauzonenplan aufgenommen (vgl. tabellarische Zusammenstellung Seiten 34 / 35). Nicht aufgenommen werden die beiden Objekte Nr. 919 (Bachstrasse 51) und Nr. 924 (Kempfhofstrasse 27), da diese nicht mehr im Bauinventar enthalten sind.

Im Bauzonenplan sind einzig innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal 7 Gebäude als erhaltenswerte Bauten bezeichnet, wobei für den Ausbau, die Neu- und Umgestaltung sinngemäss die Bestimmungen von § 12 BNO (Dorfzone) gelten. 2 Gebäude werden mit dem Objekt Nr. 929 als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

In Ergänzung zu den bisher im Gestaltungsplan schützenswerte Bauten geschützten Objekte werden **8 zusätzliche Objekte im Bauzonenplan** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet.

Übersicht Gebäude mit Substanzschutz

Nr.	Objekt, Bemerkung	Adresse	Geb. Nr.	Parz. Nr.	Schutz bisher / neu
901	Röm.-kath. Pfarrkirche (1666, 1867)	Schulstrasse	97	518	GP Bauzonenplan
902	Röm.-kath. Pfarrkirche, St. Maria und Antonius (1936/37)	Schulstrasse	371	518	GP Bauzonenplan
903	Reformierte Pfarrkirche (1936/37)	Gipfstrasse	370	3434	GP Bauzonenplan
904	Reformiertes Pfarrhaus (1884/85)	Schulstrasse 40	113	362	GP Bauzonenplan
905	Altes Schulhaus (1902/03)	Schulstrasse 36	209	527	GP Bauzonenplan
906	Katholisches Schulhaus (1813, 1830/31)	Schulstrasse 22	99	3477	GP Bauzonenplan
907	Gemeindehaus und Schulanlage (1957)	Schulstrasse 24, 26, 34	607 / 608	527	GP Bauzonenplan
908	Feuerspritzenhaus (1891)	Schulstrasse / Dorfstrasse	103	524	GP Bauzonenplan
909	Bäuerlicher Vielzweckbau, Weinbauernhaus (18. Jh.)	Landstrasse 86	81	4800	GP Bauzonenplan
910	Gasthof "Rössli" (1807)	Landstrasse 77	44	491	GP Bauzonenplan
912	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1840)	Dorfstrasse 1	21	4305	GP Bauzonenplan
913	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1730)	Dorfstrasse 19	49	3318	GP Bauzonenplan
914	Bäuerlicher Vielzweckbau (1848)	Dorfstrasse 27	70	364	GP Bauzonenplan
915	Wohnhaus, Weinbauernhaus (1726, 1870)	Mühlegasse 12	78A/B	520	GP Bauzonenplan
916	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Bachstrasse 18. 20	64	378	GP Bauzonenplan
917	Bäuerlicher Vielzweckbau (1842)	Bachstrasse 53	154	315	GP Bauzonenplan
918	Waschhaus (19. Jh.)	Bachstrasse	1803	322	GP Bauzonenplan
920	Doppelwohnhaus (1874)	Schulstrasse 65	120	334	GP Bauzonenplan
921	Altes Gemeindehaus (1857)	Kempfhof, Quellenweg 11	161	4868	GP Bauzonenplan
922	Doppelwohnhaus mit Scheune (frühes 19. Jh.)	Kempfhof, Kempfhofstrasse 21	164 / 165	305 / 306	GP Bauzonenplan
926	Speicher (19. Jh.)	Kempfhofstrasse	169	278	--- Bauzonenplan
927	Klosterscheune (1769) mit älterer Wappentafel (1679)	Tägerhard, Chlosterschürstrasse 1	1	940	--- Kulturladplan
928	Aufnahmegebäude mit Güterschuppen (1876/77)	Bahnhofstrasse 8	8	4842	--- Bauzonenplan
929	Steinbruch und Emma-Kunz-Zentrum mit Wohnhaus (um 1840) und Scheune (um 1880)	Steinbruchstrasse 5	5 / 6	2	SPST Bauzonenplan
936	Schul- und Gemeindehaus (um 1840)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 9	186	191	KLP Kulturlandplan
937	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 1	181	4457	KLP Kulturlandplan
938	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus mit Nebengebäude (1645, 1865)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 2, 4	199 / 200 196	234 / 230	KLP Kulturlandplan
939	Bäuerlicher Vielzweckbau, Doppelbauernhaus (1795)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 3	183B	217 / 218	KLP Kulturlandplan
940	Bäuerlicher Vielzweckbau mit Waschhaus (um 1800)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 7	185	193	KLP Kulturlandplan
941	Bäuerlicher Vielzweckbau (18. Jh.)	Ötlikon, Müliwiseweg 2	197	228	KLP Kulturlandplan
942A	Waschhaus (1843)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 5	182	217	KLP Kulturlandplan
942B	Waschhaus (um 1840)	Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 10	190	3294	KLP Kulturlandplan
942C	Waschhaus (um 1840)	Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 2, 4	201	234	KLP Kulturlandplan
942D	Wagenschopf und Speicher (19. Jh.)	Ötlikon, bei Otelfingerstrasse 2, 4	196	230	KLP Kulturlandplan

944	Zentrumsscheune (19. Jh.)	bei der Mühle	921	2044	---	Bauzonenplan
945	Bäuerlichen Vielzweckbau (1896; mit älterem Kern)	Ötlikon, Otelfingerstrasse 6	195	225	---	Kulturlandplan
946	Bäuerliches Wohnhaus mit freistehender Scheune (1947, mit älterem Gewölbekeller)	Haselstrasse 12	16	50	---	Kulturlandplan
947	Gewerblich-ländlicher Gebäudekomplex (17. - 19. Jh.)	Mühlegasse 2	80	510	GP	Bauzonenplan
948	Bäuerlicher Vielzweckbau (1860) mit externem Gewölbekeller	Mühlegasse 4, 6	393 / 79	3455/511 / (4753)	---	Bauzonenplan
949	Wohn- und Gewerbehau (1830)	Dorfstrasse 13	24	437	---	Bauzonenplan
950	Restaurant "Alpenrösli" (um 1900)	Schulstr. 25, Dorfstr. 49	105	368	---	Bauzonenplan
951	Alte Bäuerinnenschule (1945/46)	Kloster Fahr	153	3092	---	Bauzonenplan
952	Autobahnraststätte (1971/72)	A1	872	3965	---	Kulturlandplan

Braun unterlegte Objekte; Weilerzone Ötlikon / grün unterlegte Objekte; Spezialzone Kloster Fahr

Im **Kulturlandplan** werden insgesamt **14 Objekte** als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Davon befinden sich 11 Objekte innerhalb der Weilerzone Ötlikon. Neu aufgenommen sind die 4 Objekte Nr. 927 (Klostorscheune), Nr. 945 (Vielzweckbau Ötlikon), Nr. 946 (Vielzweckbau Haselstrasse) und Nr. 952 (Autobahnraststätte).

Ein Spezialfall stellt die Unterschutzstellung der **Autobahnraststätte** (Objekt Nr. 952) dar. Hier soll primär die markante Erscheinungsform mit hochragendem Mittelpylon und die weitgehend erhaltene äussere Erscheinung (nicht jedoch der neuere blaue Anstrich) unter Schutz gestellt werden. Das 1971/72 erbaute Autobahnrestaurant, damals die europaweit grösste Brückenraststätte, ist von erheblichem Zeugenwert für die Geschichte des Autobahnbaus. Die im Volksmund liebevoll als "Fressbalken" bezeichnete Anlage ist von hohem Identifikationswert. Mit den inneren Umbauten im Jahr 2004 ging die ursprüngliche Ausstattung verloren.

4.1.4 Interessenabwägung

Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.5/1.1). *Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen* (Richtplanbeschluss S1.5/1.2). Das ISOS bildet somit keinen direkten Schutz. Die Erhaltungsziele sind lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben unmittelbar verbindlich. Es besteht hingegen eine Pflicht, bei der Erfüllung von kantonalen oder kommunalen Aufgaben das ISOS zu berücksichtigen.

Seit der Aufnahme der ISOS-Gebiete sind rund 35 Jahre vergangen. Trotzdem kann festgestellt werden, dass die grundsätzlichen Aussagen im ISOS nach wie vor Gültigkeit haben, indem sich die bauliche Grundstruktur in allen ISOS-Gebieten und die Substanz im Kloster Fahr und im Weiler Ötlikon weitgehend erhalten hat.

Den hohen Erhaltungszielen A / a des ISOS wird im Kloster Fahr und im Weiler Ötlikon mit fast lückenlosen, objektbezogenen Unterschutzstellungen vollumfänglich Rechnung getragen. Mit entsprechenden Zonierungen ist auch gewährleistet, dass das unmittelbare Umfeld der Klosteranlage und des Weilers nicht verbaut werden kann.

Im alten Dorfteil Würenlos / Kempfhof ist der ursprüngliche Gesamtcharakter trotz partieller untypischer baulicher Massnahmen in weiten Teilen erhalten. Mit einer Reduktion der Dorfzone auf die noch gut erhaltenen Dorfteile soll deren Erhalt gestärkt und gleichzeitig mit präzisierten Zonenbestimmungen eine qualitative Entwicklung gesichert werden. Im unmittelbaren Umfeld sind hingegen fast rundum neuere Quartiere oder Infrastrukturen entstanden, wodurch die Umgebungszonen nicht mehr in der ursprünglichen Qualität vorhanden sind. Auch die heute noch unbebaute Zentrumswiese (Umgebungszone IV, innerer Freiraum) soll demnächst mit einem

Alterszentrum belegt werden: Die Projektentwicklung (inklusive vorgängigem Wettbewerb) ist weit fortgeschritten und die Abgabe des Landes im Baurecht von der Gemeindeversammlung beschlossen. Den hohen Erhaltungszielen des ISOS steht hier die Verwirklichung einer im hohen öffentlichen Interesse liegenden Nutzung an zentraler Lage entgegen.

Die erhebliche Anzahl unter Schutz gestellter Gebäude trägt wesentlich zur Identitätsbildung und -erhaltung bei. Die Gebäude liegen mehrheitlich in der Dorfzone oder in Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen.

Die Gemeinde legt hohen Wert auf eine aktive und unterstützende fachliche Begleitung von Bauvorhaben auf der Basis von differenzierten qualitativen Vorgaben. Sie setzt zu diesem Zweck auch schon seit Jahren eine Ortsbildschutzkommission ein.

4.2 Innenentwicklung

4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und öV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Die Gemeinde Würenlos hat im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) folgendes Hauptziel H4 definiert: **Erreichen einer qualitativen und massvollen (inneren) Siedlungsentwicklung, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst.** Bei der inneren Siedlungsentwicklung ist eine sorgfältige / angemessene Integration neuer Bauten und Anlagen in den örtlichen Kontext mit dem

Ort angemessenen Qualitäten sicherzustellen. Insbesondere sind der Charakter und die Massstäblichkeit der Wohnquartiere zu erhalten bzw. eine respektvolle Erneuerung / Sanierung zu sichern. Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte mit der Sicherung / Bereitstellung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Innenentwicklung ist eine differenzierte Betrachtung nötig.

In Würenlos stehen alle Fragen der Innenentwicklung im Spannungsfeld der hohen Standortattraktivität an gut erreichbarer Lage und der Wahrung bestehender Qualitäten bzw. dem sorgfältigen Umgang damit. Die angestrebte Innenentwicklung soll diesen Aspekten Rechnung tragen.

4.2.2 Natur und Freiraum in der Siedlung

Als Grundlage für die Nutzungsplanung wurde der „Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung“ erarbeitet (vgl. Anhang A5). Dieser erlaubt eine Gesamtschau auf den Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der ökologischen und freiräumlichen Aspekte im Siedlungsraum. Er soll sowohl eine Grundlage als auch eine Ergänzung zu den Instrumenten der Nutzungsplanung bilden.



Das Fundament des Richtplans Natur und Freiraum in der Siedlung bildet eine sorgfältige themenbezogene Analyse. Vertieft betrachtet wurden folgende Themenkreise:

- **Naturräumliche Situation:** Gliederung der Würenloser Landschaft in die wichtigsten naturräumlichen Elemente, gutachtlich festgelegt nach fachlichen Kriterien. Die Erkenntnisse bezwecken die Identifikation der grundlegenden Werte und Potenziale.
- Flächendeckende **Typisierung des Siedlungsgebietes:** Systematische Aufnahme des Siedlungskörpers nach einer bestehenden Methode *. Die Typisierung bezweckt, Siedlungsstrukturen mit ähnlichen Eigenschaften zusammenzufassen und diesen Typen Aufwertungsmassnahmen zuzuweisen.
- **Freiraumstrukturen:** Mittels Begehung und unter Einbezug von örtlichen Wissensträgern werden die wichtigsten freiräumlichen Strukturen und öffentlichen Funktionen identifiziert und hinsichtlich ihrer Stärken, Schwächen und Potenziale umschrieben.

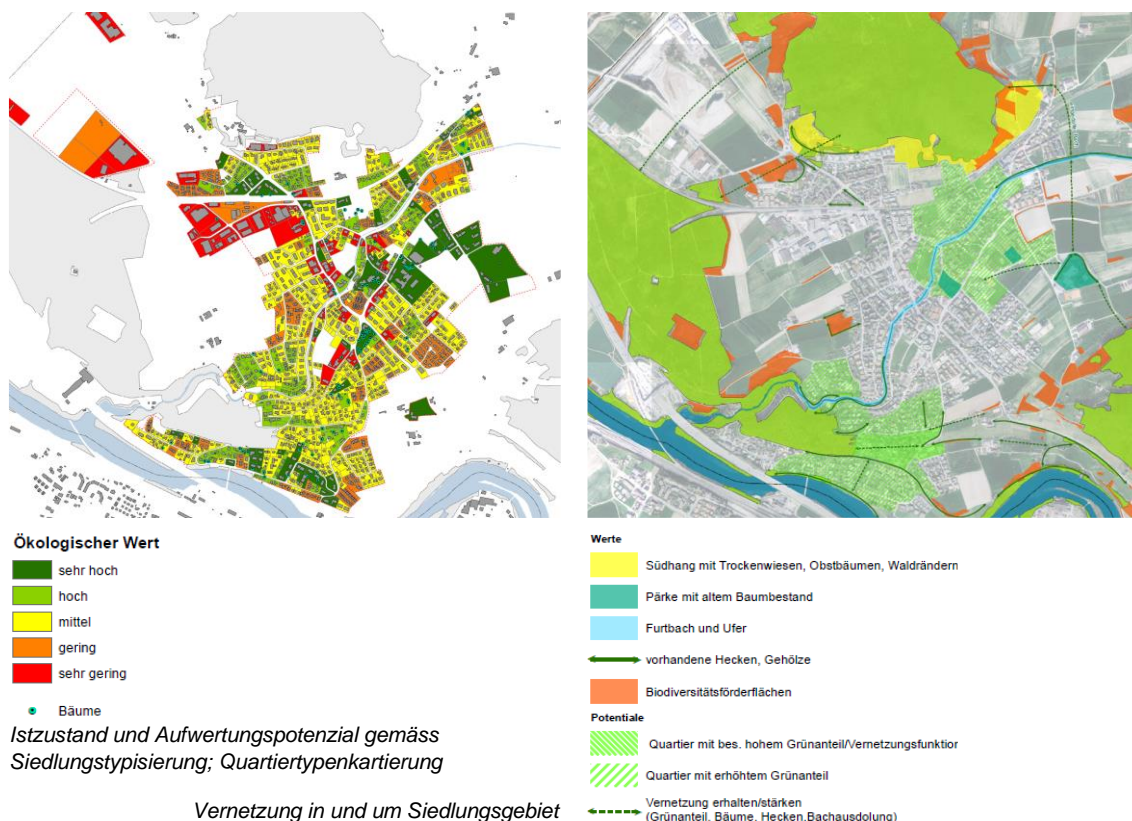
* Angelehnt an die Methode gemäss ERR Raumplaner FSU et al. (Hrsg.): Handbuch Siedlungsökologie. Praxisorientierter Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes. VLP-ASPAN, Bern 2003

Erkenntnisse aus der Quartiertypenkartierung

- Im **Dorfkern** bestehen noch viele alte Gebäude und auch Bauernhäuser. In den alten Mauern finden sich spezielle Bewohner wie Farne und Flechten. Es sind hier aber auch noch grössere Wiesen und alte Bauerngärten mit Obstbäumen erhalten geblieben. So hat der Dorfkerne als grünes verbindendes Element zwischen Bick und Gmeurerwald resp. Lägern eine grosse Bedeutung.
- Die Vernetzungsachse führt weiter ins Quartier **Ländli / Bünste**, in dem die meisten öffentlichen Bauten mit grosszügigen Grünanlagen liegen. Hier wäre es wichtig, die Vernetzungsachse mit Hecken und Baumalleen bis zum Freibad und weiter zum Bick zu stärken. Auch können hier an wenig genutzten Rasenrandflächen leicht Blumenwiesen angelegt werden.
- Das Quartier **Buech** besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern mit individueller Gartengestaltung. Es ist eine gute Durchgrünung mit einigen grossen Bäumen und Hecken vor-

handen. Dieser Grünflächenanteil und vor allem die Gehölzstrukturen sollten als Lebensraum und Vernetzungssachse zwischen den Wäldern Bick und Buech erhalten bleiben bzw. gefördert werden.

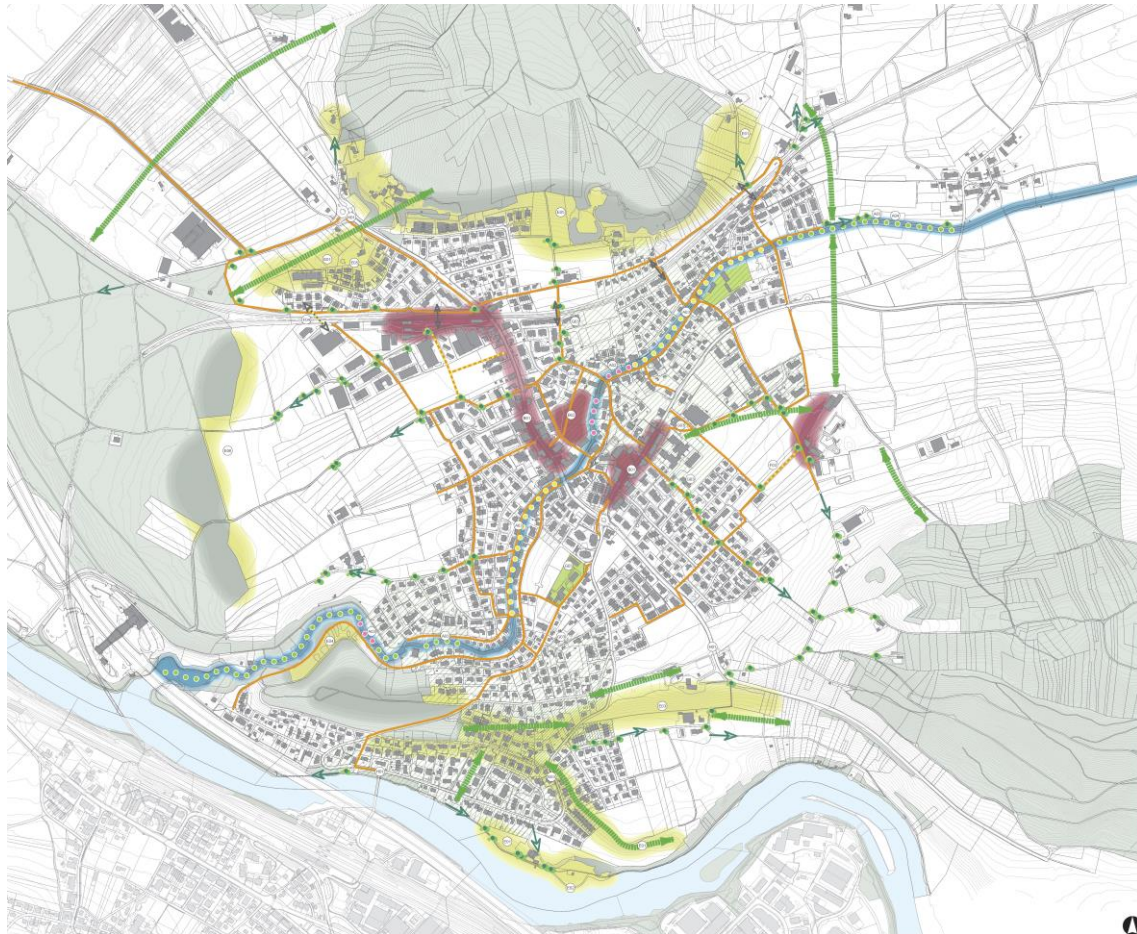
- Im Quartier **Altwise / Schliffene** ist der Grünflächen- und Baumanteil ebenfalls gross. Um die alten Blocksiedlungen gibt es grosse, magere Rasenflächen, die leicht zu Blumenwiesen und Säumen entwickelt werden könnten. Bei Neubauten oder Arealgestaltungen sollte hier besonders auf eine gute ökologische Vernetzung und einen Erhalt der vorhandenen Werte (alte Bäume) geachtet werden.
- Das Quartier **Grimmistal** ist meist mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut und weist nur geringe ökologische Werte auf, ausser den Gehölzen im Lätten und dem Furtbach mit seiner Ufervegetation.
- Um den **Bahnhof** liegen die alten und neueren Gewerbebezonen. Auf den alten Lagerplätzen mit Kiesboden wachsen interessante Ruderalpflanzen und Pioniergehölze. Hier leben Eidechsen und Wildbienen. In den neuen Gewerbebezonen ist der Boden mehrheitlich versiegelt. Auch die Chance für eine Flachdachbegrünung wurde nur selten genutzt.
- Das Quartier **Flüe** wird auch hauptsächlich von Einfamilien- und Reihenhäusern gebildet. Ökologisch wertvoll sind die Gehölze mit alten Bäumen auf der Flüerütene / dem Flühügel.
- Im **Zelgli** besteht in Hanglage ein Potenzial für Trockenwiesen, Säume und artenreiche Waldränder. Leider wurde bei den Gartengestaltungen kaum darauf Rücksicht genommen und vor allem auf fremdländische Pflanzen gesetzt.
- Im **Kempfhof** sind einige alte Häuser, Bauernhöfe sowie Wiesen und Obstbäume vorhanden. Elemente der traditionellen Kulturlandschaft sollten hier möglichst erhalten bleiben.
- Ein speziell grosser ökologischer und landschaftlicher Wert stellt der die ganze Siedlung durchfliessende **Furtbach** dar. Er sollte dringend strukturell aufgewertet werden. Der Gewässerraum ist zu sichern. Auch die Wasserqualität sollte in Zusammenarbeit mit den oberhalb liegenden Gemeinden im Furttal verbessert werden.


















Erkenntnisse zu den Freiraumstrukturen

Der Furtbach-Raum durchzieht die Siedlung von Nordost nach Südwest. Der Furtbach weist ein hohes Potenzial auf für eine Gliederung der Siedlung, zur Orientierung und als Aufenthaltsort. Gestreut und nur teilweise zusammenhängend ist das Ost-West-orientierte Band mit öffentlichen Nutzungen, Zentrumsfunktionen und erkennbar historischen dörflichen Strukturen. Wichtige Merkmale sind der Kirchturm, sowie die als Eintrittspforten wirkenden Stellen an der Limmatbrücke, beim Flühühgel, Bickguet und Kempfhof.

Ergebnis: Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung



-  Furtbach-Achse stärken
-  Abschnitte mit hauptsächlich naturnaher Funktion
-  Abschnitte mit ufernahen Wegen / Naherholungsfunktion
-  Abschnitte mit grösseren Bach-Zugängen
-  Dorfzentrum stärken
-  Ökologische Vernetzung verbessern:
Vernetzung erhalten / stärken
-  Quartier mit besonders hohem Grünanteil / Vernetzungsfunktion
-  Quartier mit erhöhtem Grünanteil
-  Areal mit erhöhten Anforderungen an die Freiraumgestaltung
-  Verbindung zwischen Siedlung und Kulturland betonen
Grünstrukturen anlegen (symbolisch, Lage schematisch)
-  Landschafts-Park aufwerten (ausserhalb / innerhalb Wald)
-  Wichtige Fuss- und Radwegverbindungen stärken
-  Neue Fuss- und Radwege bzw. sichere Strassenquerung anlegen
-  Bestehende Querungen der Geleise erhalten
-  Neue Querung der Geleise anlegen

*Richtplan Natur und Freiraum
in der Siedlung*

Zentrale Konzeptbausteine

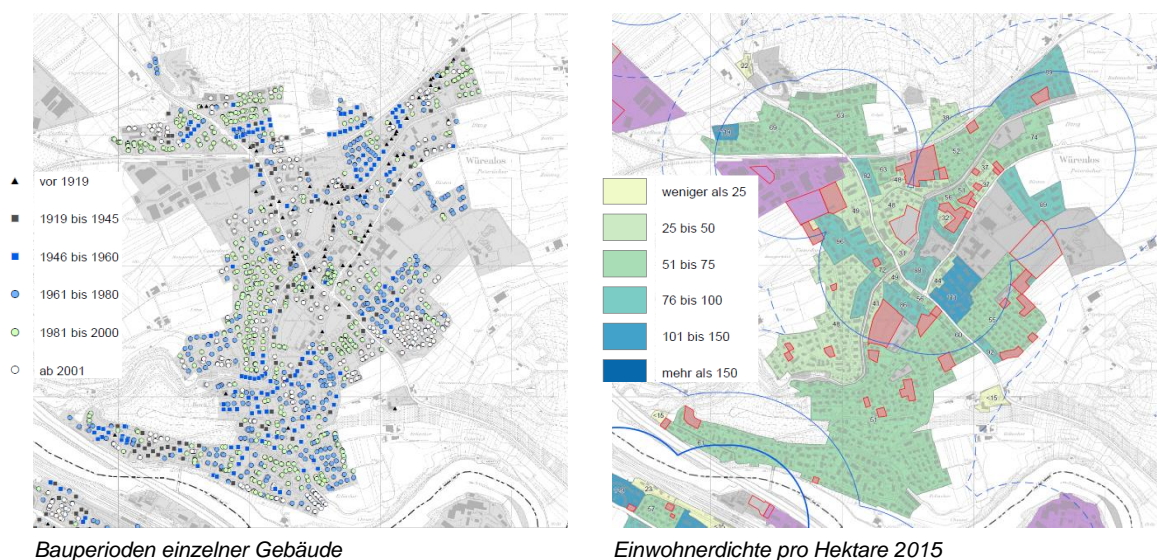
Der Richtplan Natur und Freiraum in der Würenloser Siedlung verfolgt die nachstehend aufgeführten Ziele:

- Die **naturräumlichen Besonderheiten** sind gut sichtbar und erlebbar, namentlich die Hügelzüge Gmeureri, Buech und Bick, die Niederterrassen-Böschungen zur Limmat hin sowie der Furtbach.
- Würenlos verfügt über attraktive, gut auffindbare **Fuss- und Radwege**, welche die einzelnen Quartiere miteinander verbinden.
- Würenlos weist eine ablesbare Siedlungsstruktur auf mit prägnanten funktionalen und historischen **Ortskernen** sowie mit gut in Erscheinung tretenden **Orientierungspunkten**.
- Das Siedlungsgebiet ist stark und ökologisch hochwertig **durchgrünt**. Die Siedlung ist gut in die Landschaft eingebettet.
- Die **ökologische Vernetzung** im siedlungsnahen Kulturland sowie zwischen Kulturland und Siedlung wird verbessert.
- Die **Naherholungsräume** sind gut an die Siedlung angebunden.
- In der Bevölkerung steigt das Bewusstsein für öffentliche Räume (Plätze, Grünflächen, Strassenräume), für die Nachbarschaften im eigenen Quartier sowie für den Wert der Kulturlandschaft und der Ökologie.
- In den verbleibenden, grösseren noch überbaubaren Arealen wird eine beispielhafte, qualitätsvolle Entwicklung im Sinne der obgenannten Ziele angestrebt.

Gestützt auf die Ziele wurde ein umfangreiches Massnahmenpaket mit Bezeichnung der Dringlichkeit, Wirkung und Zuständigkeit formuliert (vgl. S. 26 - 28, Richtplanbericht, Anhang 5).

4.2.3 Quantitative Ermittlung der Nutzungsreserven

Die Parameter Einwohnerdichte und Bauperiode geben Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In der Karte Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten können oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen auch die Erstellung von Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Gebieten mit rund 40 bis 50 E/ha ist grundsätzlich ein Verdichtungspotenzial vorhanden.



Zur Abschätzung der mittel- bis langfristige Entwicklung wurde als Grundlage für das zu erarbeitende *Handlungsprogramm Innentwicklung* ermittelt, welche Einwohnerpotenziale vorhanden sind. Im Vordergrund stehen folgende Nutzungsreserven; a. Baulücken innerhalb überbaut geltender Flächen, b. unternutzte Liegenschaften, c. allenfalls leerstehende Gebäudevolumen.

Methode 1:

Ermittlung Innenentwicklungspotenzial anhand bestehender baulicher Dichte / Durchgrünung

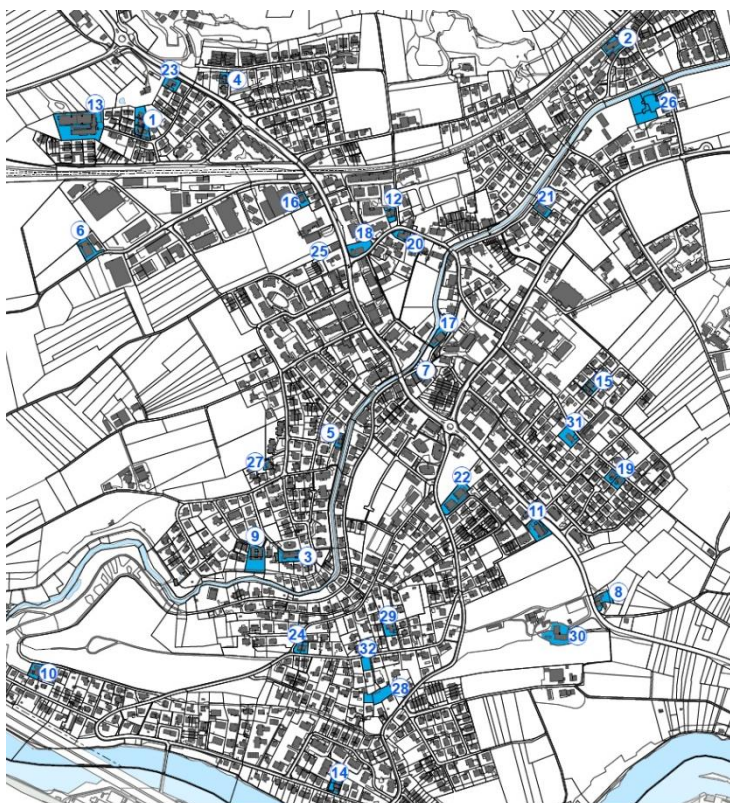
Anhand einer örtlichen differenzierten Betrachtung wurden die Potenziale der überbauten Gebiete möglichst realitätsnah ermittelt, ohne dass grosse Veränderungen in den vorhandenen Siedlungsstrukturen und in der Durchgrünung entstehen können / sollen. In den blau bezeichneten Flächen können auf Grund der vorhandenen Dichte keine zusätzlichen Einwohner erwartet werden. In den gelb / orange bezeichneten Flächen sind keine oder eine höchstens geringfügige zusätzliche Einwohnerzahl erwünscht, weil eine gute Durchgrünung vorhanden ist. Zusätzliche Einwohner sind vor allem dort erwünscht, wo grössere Parzellen eine Nachverdichtung erlauben und wo bestehende Volumen mit zusätzlichem Wohnraum genutzt werden können.



Ergebnis: Der obige Plan zeigt die ermittelten Wohneinheiten (rot eingekreiste Zahlen / Gebiete) in „Baulücken“ und auf Parzellen mit sehr niedriger Dichte (z.B. ältere Wohnbauten, Nutzung leerstehende Volumen). Zusammenfassend ergibt sich daraus ein Innenentwicklungspotenzial von 112 Wohneinheiten mit rund **280 Einwohnern** (112 WE x 2.5 E/Wohnung).

Methode 2:

Ermittlung „realistischer“ Wert aus Baugesuchen der letzten Jahre (Angaben Bauverwaltung)



Anhand von 32 Baugesuchen aus den Jahren 2010 bis 2018 wurden die Wohneinheiten vor und nach Erteilung der Baubewilligung ermittelt. Daraus ergaben sich die zusätzlichen Wohneinheiten innerhalb der überbaut geltenden Flächen.

Anhand der über 9 Jahre untersuchten Baugesuche wurde eine Spannweite von 192 bis 315 Einwohnern ermittelt (77 bis 126 WE x 2.5 E/Whg).

Ergebnis: Innerhalb des üblichen Planungshorizontes von 15 Jahren wären somit **320 bis 525 zusätzliche Einwohner** möglich.

Nr.	Adresse	BG-Nr	WE bisher	WE neu	Zus. WE	Bemerkungen
1	Flühstrasse 16 - 20	201018	1	4	3	Neubau auf unüberbautem Teil
2	Quellenweg 9	201030	0	6	6	Ersatzbau für Ökonomiegebäude
3	Grimmistalstrasse 14	201032	1	5	4	Ersatzbau für Vielzweckgebäude
4	Zelglirain 3 + 5	201077	1	3	2	
5	Furtbachweg 12a	201125	1	2	1	
6	Grosszelgstrasse 28	201144	0	1	1	
7	Mühlegasse 4	201164	1	2	1	
8	Landstrasse 123	201178	2	3	1	ausserhalb Bauzone,
9	Wiesenweg 10 a - d	201180	1	6	5	Ersatzbau für Einfamilienhaus
10	Taunerwiesenweg 21	201185	1	2	1	
11	Landstrasse 104	201234	5	6	1	
12	Haselstrasse 1 + 3	201261	1	2	1	
13	Flüehügel 1, 2, 3	201270	1	50	49	einmalige Überbauung mit GP
14	Altwiesenstrasse 42 a,b,c	201279	1	3	2	
15	Mattenstrasse 7	201313	1	2	1	
16	Bahnhofstrasse 1a	201331	0	4	4	auf überbautem Teil der Parzelle gebaut
17	Mühlegasse 15a	201335	1	2	1	
18	Dorfstrasse 1	201402	1	5	4	Umbau/Sanierung Vielzweckbau
19	Feldstrasse 28 + 30	201464	3	4	1	
20	Dorfstrasse 14	201476	2	5	3	Erweiterungsbau
21	Bachstrasse 32	201501	1	3	2	
22	Buechzelgiring 1 + 3	201508	1	10	9	Ersatzbau älteres Wohnhaus
23	Flühstrasse 2	201526	1	2	1	
24	Buechstrasse 43 + 45	201528 + 29	1	2	1	
25	Landstrasse 48 + 50	201555	1	13	12	Steinhof, im Bau (nicht berücksichtigt)
26	Alte Sagi 1, 2, 3	201627	0	12	12	ehemaliges Sägerei-Areal, Umnutzung
27	Lättenstrasse 42	201648	1	2	1	
28	Buechzelglistr. 53 + 55	201717	1	3	2	
29	Eibenweg 3	201729	1	2	1	
30	Landstrasse 124	201774	1	2	1	
31	Feldstrasse 18	201843	1	4	3	
32	Buechzelglistr. 57a	201849	1	2	1	
	Total Zus. WE				138	77 (o. Steinh / Flüehügel) bis 126 (o. Steinh.)

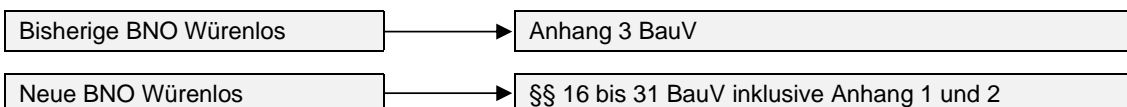
4.3 Harmonisierung Baubegriffe, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

4.3.1 Einführung / Allgemeine Hinweise

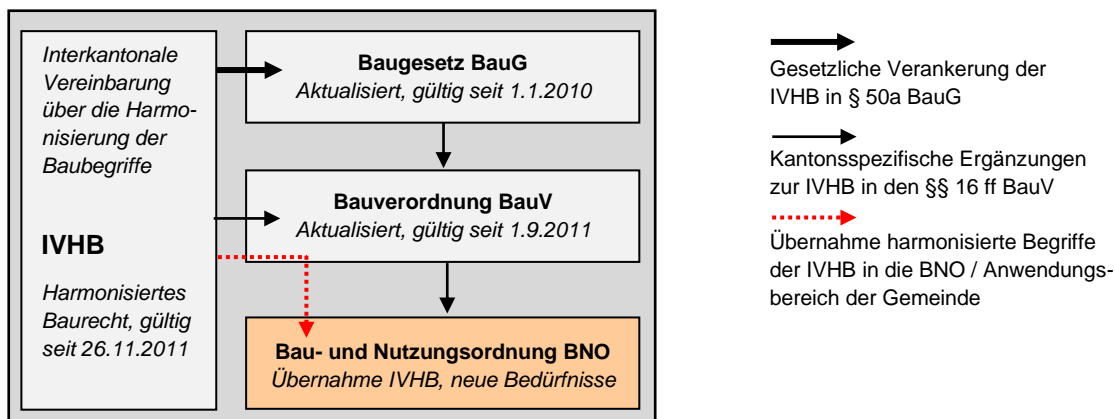
Das gesamte Bau- und Planungsrecht ist auf den Ebenen Bund, Kanton und Gemeinden hierarchisch aufgebaut mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten. Verallgemeinert dargestellt setzt sich dieses wie folgt zusammen:

<p>1. Wichtigste gesetzliche Grundlagen</p> <p>a. eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) / eidg. Raumplannungsverordnung (RPV)</p> <p>b. kant. Baugesetz (BauG) / kant. Bauverordnung (BauV)</p> <p>c. kommunale Nutzungsplanung: Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO</p> <p>d. Überbauungsplan (alter Begriff), Erschliessungspläne, Gestaltungspläne</p>	<p>Verbindliche Unterlagen</p>
<p>2. Wichtigste Richtpläne</p> <p>a. Sachpläne des Bundes; z.B. FFF / SIL</p> <p>b. Kantonaler Richtplan Aargau / Raumkonzept Aargau</p> <p>c. Regionale Sachpläne, z.B. Sachplan Sulperg-Rüsler</p> <p>d. Kommunale Richtpläne; z.B. Entwicklungsrichtpläne, Masterpläne</p>	<p>Behördenanweisende Unterlagen</p>
<p>3. Grundlagen und Konzepte</p> <p>a. Leitbilder, Strategien</p> <p>b. Entwicklungskonzepte, sachbezogene Konzepte</p> <p>c. sachbezogene Grundlagen / Inventare; z.B. ISOS, Bauinventar, Landschaftsinventar</p>	<p>Beizuziehen - nicht direkt verbindlich</p>

In der neuen BNO Würenlos wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung. Die bisherige und neue BNO Würenlos stützen sich auf folgende Bestimmungen in der kantonalen Bauverordnung (BauV) ab:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



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

Die total 30 IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer (Ziffer 8.2). Anstelle der Geschossflächenziffer gilt die Ausnutzungsziffer AZ nach bisherigem Recht (Definition gemäss § 32 BauV).

Begriffe IVHB	Bisheriges Recht	Neues Recht	Kommunales Recht
1. Terrain		IVHB / BauG / BauV	Regelungsbedarf
1.1 massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain § 13 ABauV	IVHB 1.1 abschliessend	Regelungsmöglichkeit
2. Gebäude			
2.1 Gebäude	Gebäude, Teil von Bauten § 6 BauG	IVHB 2.1 abschliessend	Keiner
2.2 Kleinbauten	Klein- und Anbauten § 18 ABauV	§ 19 BauV, Gebäudefläche, traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung, Grenzabstand	Keiner
2.3 Anbauten	Klein- und Anbauten § 18 ABauV	§ 19 BauV, Gebäudefläche, traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung, Grenzabstand	Keiner
2.4 Unterirdische Bauten	-	§ 20 BauV, Grenzabstand	Keiner
2.5 Unterniveaubauten	Tiefbauten § 16a ABauV	§ 20 BauV, zulässige Masse f, Grenzabstand	Keiner
3. Gebäudeteile			
3.1 Fassadenflucht	-	IVHB 3.1 abschliessend	Keiner
3.2 Fassadenlinie	-	IVHB 3.2 abschliessend	Keiner
3.3 Projizierte Fassadenlinie	-	IVHB 3.3 abschliessend	Keiner
3.4 Vorspringende Gebäudeteile	untergeordnete Gebäudeteile § 2 ABauV	§ 21 BauV, zulässige Masse a und b	Keiner
3.5 Rückspringende Gebäudeteile	-	IVHB 3.5	Keiner
4. Längenbegriffe, -masse			
4.1 Gebäudelänge	Gebäudelänge § 11 ABauV	IVHB 4.1 abschliessend	Anwendung möglich
4.2 Gebäudebreite	-	IVHB 4.2 abschliessend	Anwendung möglich
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse			
5.1 Gesamthöhe	entspr. teilw. Firsthöhe § 12 ABauV	IVHB 5.1 abschliessend	vgl. § 49 BauG
5.2 Fassadenhöhe	entspr. teilw. Gebäudehöhe § 12 ABauV	IVHB 5.2 abschliessend	vgl. § 49 BauG
5.3 Kniestockhöhe	Kniestockhöhe § 16 ABauV	IVHB 5.3 abschliessend, Höhenmass vgl. IVHB 6.3	Keiner
5.4 Lichte Höhe	Lichte Höhe / Geschosshöhe §§ 9 / 14 ABauV	IVHB 5.4 abschliessend, Geschosshöhe in BNO	In der Regel nötig (Wohnhygiene)
6. Geschosse			
6.1 Vollgeschosse	Vollgeschosse § 14 ABauV	§ 22 BauV, Höhe Vollgeschosse, Durchschnittsmass	vgl. § 49 BauG
6.2 Untergeschosse	Untergeschosse §§ 14 / 15 ABauV	§ 23 BauV, Durchschnittsmass b	Keiner
6.3 Dachgeschosse	Dachgeschosse §§ 14 / 16 ABauV	§ 24 BauV, präzisiert, anlehnend bisheriges Recht	Keiner
6.4 Attikageschosse	Attikageschosse § 16a ABauV	§ 25 BauV, zulässige Masse der Zurücksetzung	Keiner
7. Abstände und -bereiche			
7.1 Grenzabstand	Grenzabstand § 17 ABauV	§ 26 BauV, Grosser Grenzabstand	Abstand nötig, vgl. § 47 BauG
7.2 Gebäudeabstand	Gebäudeabstand § 20 ABauV	§ 27 BauV, präzisiert (Abstand intern)	Keiner
7.3 Baulinien	Baulinien § 1b ABauV	§ 30 BauV, besondere Baulinien (für SNP)	Keiner
7.4 Baubereiche	-	IVHB 7.4 abschliessend	Keiner
8. Nutzungsziffern			
8.1 Anrech. Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche § 9 ABauV	IVHB 8.1 abschliessend	Keiner
8.2 Geschossflächenziffer	Ausnutzungsziffer § 9 ABauV	§ 32 BauV, Ausnutzungsziffer belassen	Aufnahme Ausnutzungsziffer AZ wie bisher möglich
8.3 Baumassenziffer	Baumassenziffer § 10 ABauV	§ 31 BauV, offener Gebäudeteil	Keiner
8.4 Überbauungsziffer	-	IVHB 8.4 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich
8.5 Grünflächenziffer	Grünflächenziffer § 10 ABauV	IVHB 8.5 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich

Einstufung kommunaler Handlungsbedarf

Keine Definitionen in der BNO zulässig, da im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Festlegungen sind unverändert anwendbar.

Wortlaut in BauV „wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen“. In der Regel kann kantonales Recht übernommen werden.

Definitionen sind abschliessend, jedoch können dafür die entsprechenden Masse in der BNO festgelegt werden (IVHB 5.4, 8.4, 8.5)

Von den drei Definitionen IVHB 5.1, 5.2 und 6.1 muss mindestens 1 Mass in der BNO festgelegt werden (§ 49 BauG). Bei Umrechnung sind örtliche Gegebenheiten zu beachten (IVHB 5.1, 5.2, 6.1, 6.3).

Gemeindeeigene, vom kantonalen Recht abweichende Definitionsmöglichkeiten sind nur dort zulässig, wo in der BauV der Wortlaut „**wenn Gemeinde nichts anderes festlegt**“ vorkommt:

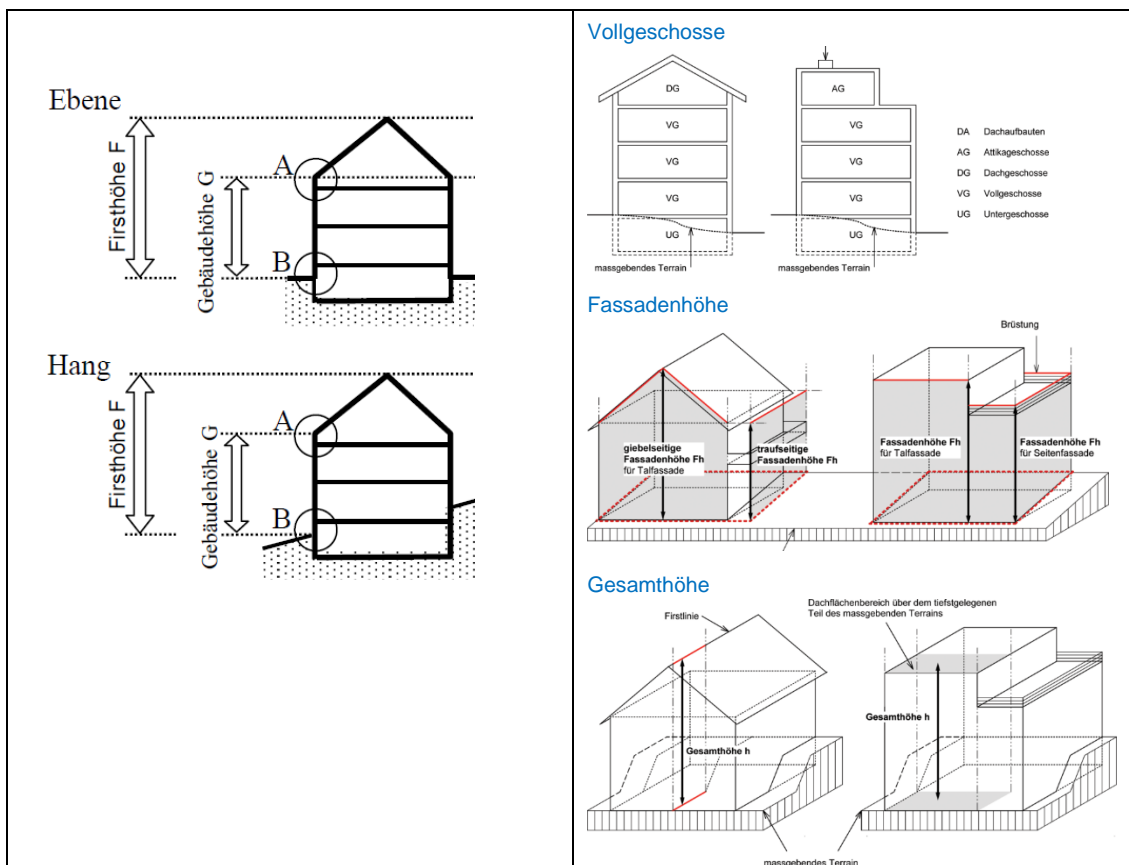
- § 19 Abs. 1c BauV: Klein- und Anbauten, Dachneigung maximal 45°
- § 19 Abs. 2 BauV: Klein- und Anbauten, Grenzabstand 2 m
- § 20 Abs. 2 BauV: Unterniveau- / unterirdische Bauten; Grenzabstand von wenigstens 50 cm
- § 22 Abs. 2 BauV: Höhe Vollgeschosse und Attikageschosse höchstens 3.2 m (wenn Höhe nur über Geschosshöhe definiert ist und kein Mass für die Gesamthöhe oder Fassadenhöhe vorgegeben wird)
- § 23 Abs. 2 BauV: Untergeschoss, Abgrabungen auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge
- § 24 Abs. 1 BauV: Dachgeschoss, Kniestockhöhe (Mass b) max. 1.20 m / grosse Kniestockhöhe (Mass d) max. 3.50 m / Dachneigung nicht mehr als 45°
- § 24 Abs. 3 BauV: Mansarden- / Tonnendächer müssen ausdrücklich zugelassen werden
- § 27 Abs. 2 BauV: Gebäudeabstand, auf dem gleichen Grundstück Reduktion oder Aufhebung, wenn ...
- § 28 Abs. 1 BauV: Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nicht höher sein als 1.80 m; an die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden
- § 29 Abs. 1 BauV: Abstand zum Kulturland; für Gebäude zonengemässer (kleiner) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) / für Stütz- und Einfriedigungsmauern 60 cm

Ein **Spezialfall** stellt § 24 Abs. 1^{bis} BauV in Kombination § 63 Abs. 3 BauV (Übergangsrecht) dar. Nach einer Revision der Nutzungsplanung sind **Dachdurchbrüche** auf einem Geschoss bis zu 2/3 der Fassadenlänge zulässig, aber nur ausserhalb von Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Weitergehende Einschränkungen des kommunalen Rechts bleiben aber weiterhin vorbehalten.

4.3.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Würenlos

Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff **massgebendes Terrain** definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sichtbar oder feststellbar ist (z.B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden. Ziffer 1.1 im Anhang 1 der BauV sieht zudem vor, dass das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse sowie über die Gebäudehöhe und die Firshöhe definiert. Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in der BNO übernommen werden. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) erfasst wird.



Noch bestehendes Recht; Skizzen aus BNR

Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV

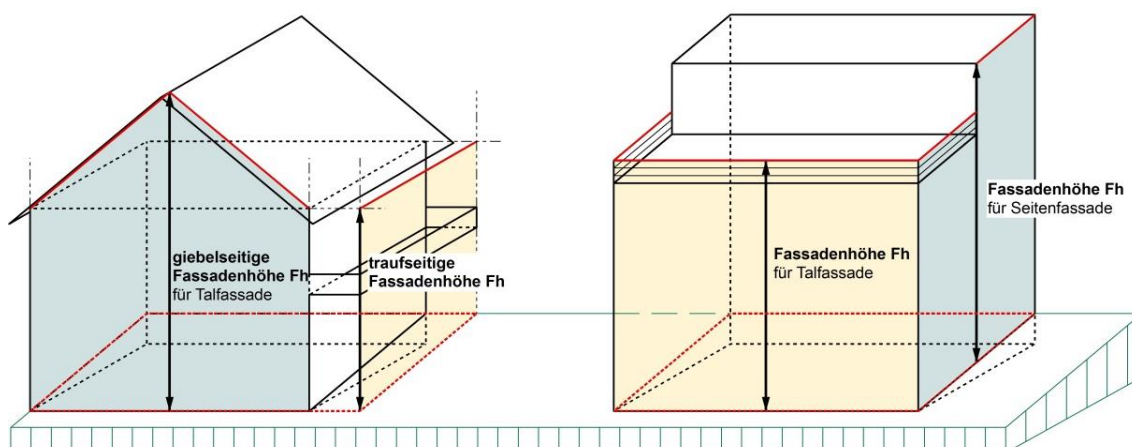
Grundsätzlich wäre nur ein Höhenmass nötig. Falls nur ein Höhenmass eingeführt wird, können jedoch zonentypische Qualitätsaspekte wie die Typologie zu wenig geregelt werden. Falls z.B. nur die Anzahl Vollgeschosse festgelegt wird, käme § 22 Abs. 2 BauV zur Anwendung, wonach die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen darf. Die Höhe der Dachgeschosse ergäbe sich dann aus § 24 BauV, d.h. aus einer Kombination der Dachneigung und der Kniestockhöhe.

Die beiden Masse Gesamthöhe und Fassadenhöhe sind in der IVHB sehr offen definiert und lassen viel Spielraum für die Gestaltung (verschiedenen Arten von Bauvolumen), was sich unvorteilhaft auf die gewünschte volumetrische / architektonische Gestaltung auswirken kann. Je nachdem, welche Masse gewählt werden, sind gewisse Dachformen privilegiert oder benachteiligt. Gewisse Dachformen wie Zeltdach oder Krüppelwalmdach werden z.B. bei der Fassadenhöhe nicht erfasst. Bewusst entschieden wurde, Mansarden- und Tonnendächer nicht in Form von Dachgeschossen zuzulassen, da sie in ihrer volumetrischen Erscheinung in der Regel mindestens einem Vollgeschoss entsprechen.

Für die Bemessung der Höhen an der Trauflinie (bei Schrägdächern) bzw. am Hauptgeschoss (bei Flachdächern) soll neu die Fassadenhöhe verwendet werden. Auf die Festlegung einer Vollgeschossezahl wird verzichtet. Das Ziel besteht somit primär darin, die Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus einen gewissen Projektierungsspielraum offen zu lassen. Dies soll sich z.B. positiv auf sanftere Geländeanpassungen auswirken.

Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe gilt neu die **Fassadenhöhe**. Allerdings wird die Messweise in der BNO präzisiert, damit die bisherigen Masse der Gebäudehöhe ohne gravierende materielle Änderungen übernommen werden können:

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



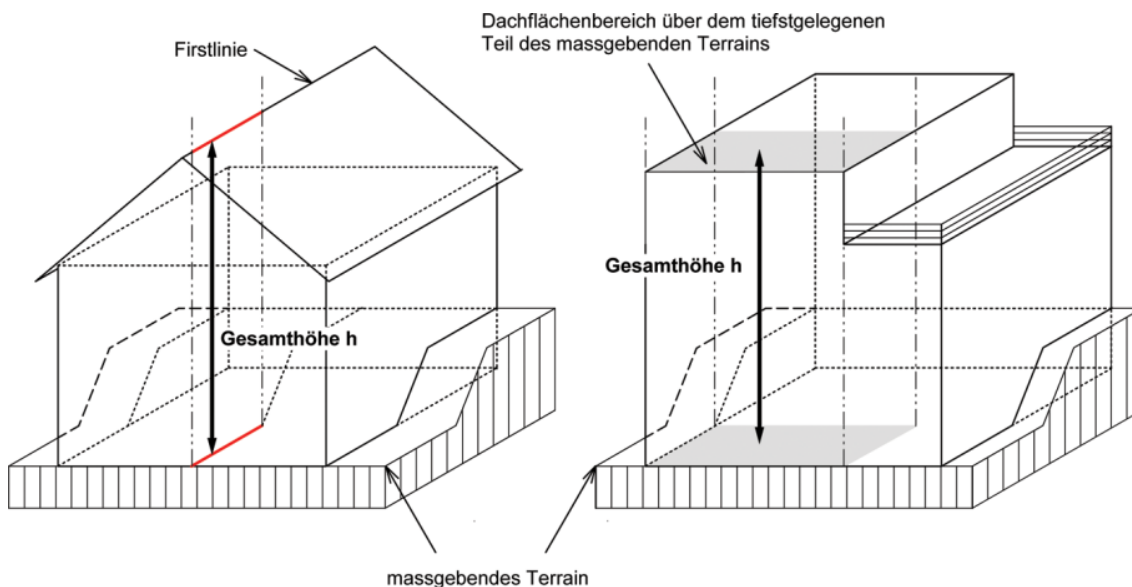
Messweise Fassadenhöhe gemäss § 10 BNO (gelb) und gemäss IVHB (grün)

Mit der Bemessung der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten an der talseitigen Fassade (Terrain > als 10% Neigung) wird auf eine zurückhaltende optische Erscheinung von Hauptgebäuden abgezielt. In der BNO müssen ergänzend die zulässigen Masse von Abgrabungen definiert werden, um die talseitigen Fassaden nicht noch zusätzlich freilegen zu können. An Orten mit weniger als 10% Terrainneigung soll es möglich sein, das Attikageschoss direkt an der Fassadenlinie hochzuziehen, um so klare und kompakte Volumen erreichen zu können.

Da die Fassadenhöhe bei Flachdächern auch Brüstungselemente mit einbezieht, ist dies in den jeweiligen Zonen auch angemessen zu berücksichtigen. Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Skizze 5.2 des Anhangs 2, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziff. 6.4) bis Oberkant selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen ist. Davon kann nur abgewichen werden, wenn auch die Brüstung um ein von den Kantonen festzulegendes [erhebliches] Mass von der Fassade zurückversetzt wird, also nicht das ganze Flachdach begehbar ist. Hintergrund ist der Zweck der Fassadenhöhe gemäss Konkordat, das Erscheinungsbild der Fassade gegenüber der Umgebung zu begrenzen (Quelle: IVHB-Erläuterungen, 3. September 2013). Im Aargau wurde kein solches Mass definiert, dies muss sich aus der praktischen Anwendung im konkreten Einzelfall ergeben. In der Regel soll die Brüstung aber mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückgesetzt sein, falls sie nicht in die Fassadenhöhe eingerechnet ist. So wird dem Grundgedanken des Konkordates angemessen Rechnung getragen.

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

Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m bis maximal 1.0 m an steileren Hanglagen. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein um rund 1 m höherer First möglich. In den einzelnen Zonen muss entschieden werden, was mit der Wahl des konkreten Masses für die Gesamthöhe bezweckt wird (z.B. optisch eher zurückhaltende Volumen, angemessene Spielräume für die Nutzung im Dach- und Attikageschoss).



Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

Im Rahmen der Beratung in der Arbeitsgruppe BNO wurde eine Auslegung der gemäss IVHB zur Verfügung stehenden **Nutzungsziffern** gemacht: Baumassenziffer (8.3), Ausnutzungsziffer (§ 32 BauG), Überbauungsziffer (8.4), Grünflächenziffer (8.5). Deren Eignungen und Mankos lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die **Baumassenziffer** erfasst das sichtbare Mass der baulichen Dichte und ist grundsätzlich als Dichteziffer geeignet. Ein „Manko“ besteht in der je nach Gebäudeform erschwerten Berechnung. Sie wird zwar bei Neubauprojekten meist mitgeliefert. Vor allem bei kleineren An-

und Umbauten wäre allerdings die Forderung einer Volumenberechnung schwieriger und unverhältnismässig. Insbesondere muss auch das bereits bestehende Volumen erfasst werden, um die Baumassenziffer über die gesamte Parzelle beurteilen zu können.

- Die **Ausnützungsziffer** erfasst die effektive bauliche Dichte und ist eine in Fachkreisen anerkannte Dichteziffer, die sich etabliert hat und deren Masse vergleichbare Anhaltspunkte geben. Nicht anrechenbare Räume in oberirdischen Volumen (wie z.B. Abstellplätze) können aber zu einer effektiv höheren Dichte führen. Zudem muss auch beachtet werden, wie sich die Nichtanrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschossen auf das mögliche Volumen auswirkt.
- Die **Überbauungsziffer** definiert primär den flächigen Überbauungsgrad eines Grundstückes und ist deshalb keine eigentliche Dichteziffer. Sie ist am ehesten für Gewerbebezonen geeignet, hingegen nicht für Wohnbauten.
- Die **Grünflächenziffer** definiert den flächigen Anteil von Grünflächen. Sie dient primär siedlungsgestalterischen und ökologischen Anforderungen und ist somit keine eigentliche Dichteziffer. Geeignet ist sie hingegen für Gewerbebezonen oder als Ergänzung zur Ausnützungsziffer in Wohnzonen. Ein „Manko“ der Grünflächenziffer ist, dass sie gemäss Definition keine Aussagen zur Qualität macht. Der Grünflächenanteil kann sich z.B. gemäss IVHB auch über Tiefgaragen befinden.

Im Rahmen der Beratung wurde auch intensiv darüber diskutiert, ob die **Ausnützungsziffer AZ** aufgehoben oder beibehalten werden soll. Die bauliche Dichte bestimmt sich in der aktuellen BNO in den Wohn- und Mischzonen (D, K, E2, W2, W3, WG, SPGG) über die Ausnützungsziffer. Einzig in der Gewerbezone ist eine Baumassenziffer und ein Grünflächenanteil definiert. Keine Dichteziffern sind in den Spezialzonen (SPKF, SPST, SZBG, SPTH) sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt.

Falls die AZ aufgehoben würde, wären verschiedene Alternativ- oder Ersatzbestimmungen, allenfalls auch andere Massbestimmungen erforderlich. Die grundsätzliche Frage lautet: Können die gesetzten Ziele aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) erreicht werden, wenn die AZ aufgehoben wird? In Würenlos besteht aktuell ein hoher Baudruck, demgegenüber sagen die Zielformulierungen im REL klar aus, dass die Entwicklung sorgfältig und qualitativ hochwertig zu erfolgen hat (Stichworte; dörfliche Strukturen, Kleinteiligkeit, in örtlichen Kontext integrierte Gebäude). Es soll entsprechend eher vorsichtig vorgegangen werden, wenn es um den Erhalt / die Sicherung von Qualitäten geht. Schlussendlich müssen sich die planerischen Massnahmen an den gesetzten Zielen orientieren. In der Beratung wurde angemerkt, dass die qualitativen Wachstumsziele im REL ev. noch klarer umrissen / spezifiziert werden könnten, damit diese messbarer werden. Dies lässt sich allerdings nur bis zu einem gewissen Punkte bewerkstelligen, da die Beurteilung von Qualitäten immer auch an ein Ermessen gebunden ist. Der Vollzug wäre demnach komplexer.

In Würenlos wird die Ausnützungsziffer oft ausgeschöpft (mit Ausnahme der ausserordentlich hohen 0.55 in der Wohnzone W2). Vielfach ergeben sich Probleme in der ungenügenden Gestaltung der Grün- und Freiflächen, wo die AZ nicht greift oder wie in der W2 zu hoch ist. Diskussionen entstehen im Nachgang zu realisierten Bauvorhaben, wenn bei Revisionseingaben oder nachträglichen Baugesuchen bereits alles ausgeschöpft ist (z.B. Verglasung Balkone). Bei einer Beibehaltung der AZ können verschiedene kleinere Anpassungen / Präzisierungen vorgenommen werden (z.B. unterirdische Parkierung ab bestimmter Anzahl Parkfelder verlangen, Bonus für verglaste Balkone in lärmbelasteten Gebieten anbieten). Trotz Beibehaltung der AZ kann zudem eine Grünflächenziffer eingeführt werden. In der neuen BNO soll dem Aussenraum mehr Beachtung geschenkt werden, sowohl in gestalterischer wie auch in funktionaler Hinsicht.

Zusammenfassend besteht in Würenlos das Bestreben nach vergleichbaren Messweisen, nach Sicherheit in der Anwendung und nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum mittels Grünflächenziffer inklusive dessen Qualitäten.

Die Befürworter einer Aufhebung der Ausnützungsziffer weisen darauf hin, dass mit den Grenzabständen und den Höhenmassen (plus einer Überbauungsziffer) grundsätzlich genügend Bestimmungen vorhanden wären, um die bauliche Dichte bzw. die Volumen konkret vorgeben zu können (sogenanntes „Hüllenmodell“). Planerisch wird dem entgegengehalten, dass z.B. kaum auf ein zonengemäss gewünschtes Erscheinungsbild der Geschossigkeit oder auf die Gebäudebreiten Einfluss genommen werden kann. Sobald zwei bis drei kleinere Parzellen zusammengelegt werden, kann dem Druck nach Maximierung der Gebäudevolumen kaum wirksam entgegengetreten werden. Die AZ hat den Vorteil, dass sie sich wie andere Nutzungsziffern auf die Parzellenfläche bezieht. Die AZ ist messbar und weitgehend gerecht. Die Körnigkeit der Bebauung kann gesteuert werden. Bekannte „Schwächen“ in der AZ können durch feineres Nachjustieren der BNO ausgemerzt werden.

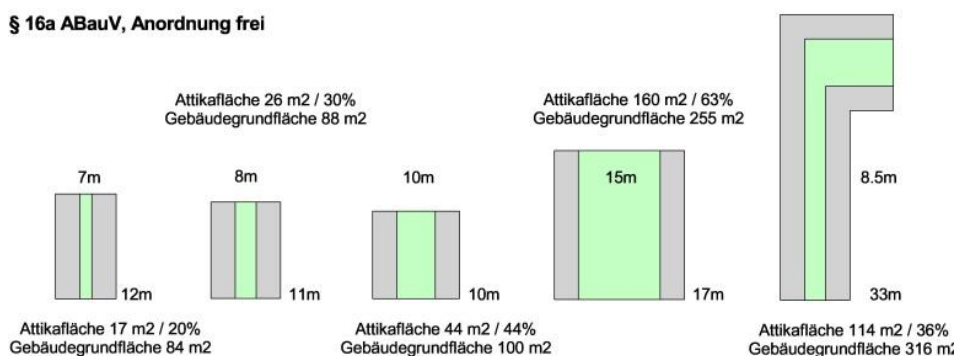
Zusammenfassend führten folgende Gründe zur Beibehaltung der Ausnützungsziffer:

- Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug führen zu gleicher Behandlung (keine Interpretationen) und angemessener, nicht maximaler Dichte (eher Erhaltung von Quartierstrukturen)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen, z.B. ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung nötig, welche an zusätzliches Ermessen gebunden ist.

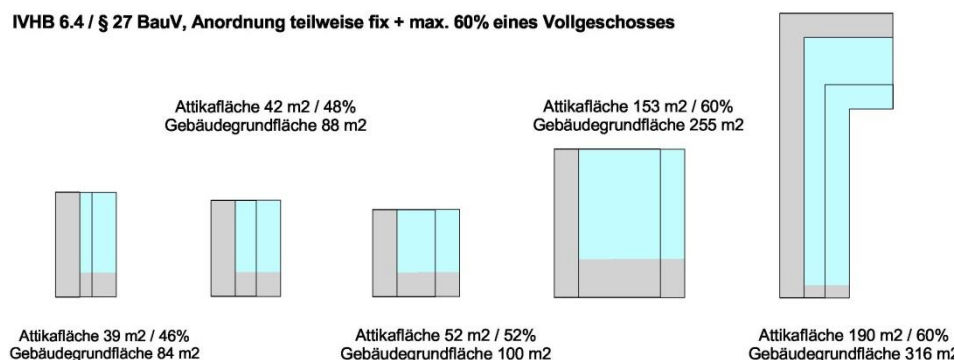
Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt weiterhin § 32 BauV. Bisher mussten anrechenbare Räume in Dach- und Attikageschossen nicht miteinberechnet werden. Neu werden auch anrechenbare Räume in Untergeschossen von der Ausnützungsziffer befreit. Dies wurde anhand von ausgeführten Beispielen verifiziert. Nähere zonenbezogene Ausführungen finden sich dazu im Abschnitt 5.3.

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 in der neuen BNO eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



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

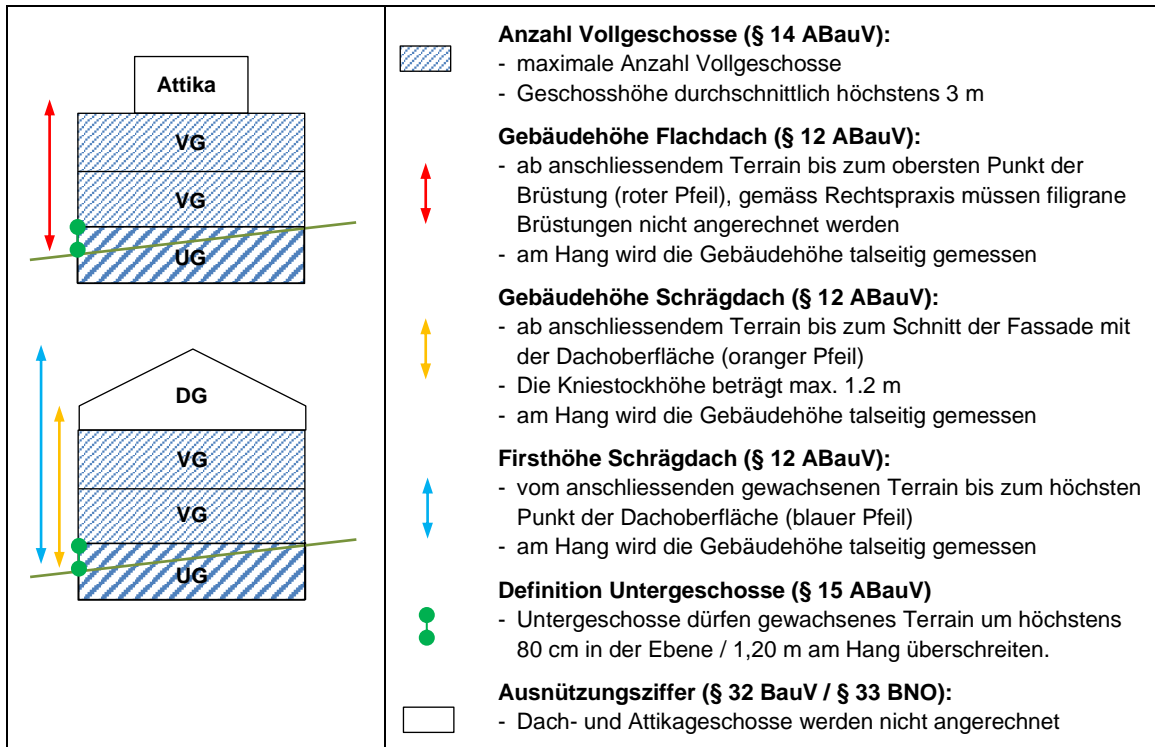


Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

Die bisherige und neue Messweise für die **Höhen von Gebäuden** und für die **Ausnutzungsziffer** sind im Folgenden schematisch zusammengefasst und einander gegenübergestellt:

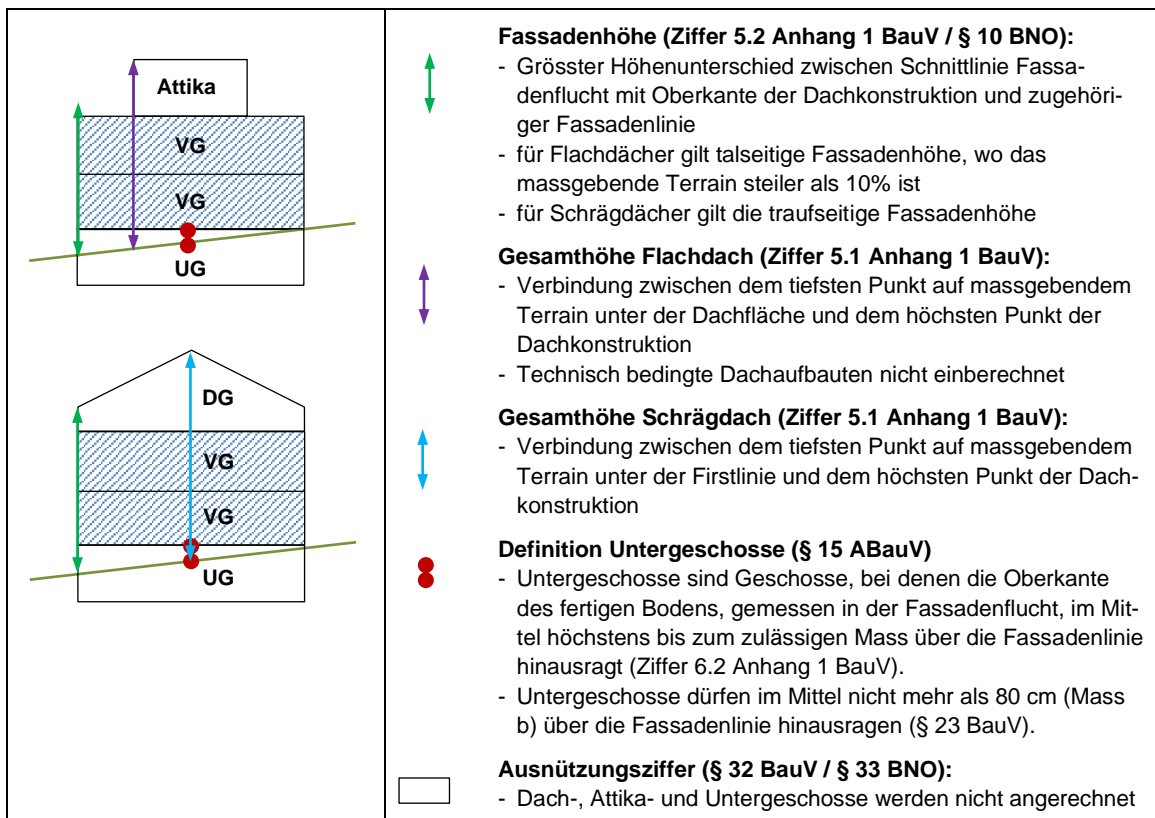
Bisherige Messweise

Vollgeschosse / Gebäudehöhe / Firsthöhen Ausnutzungsziffer exkl. Dach- und Attikageschosse



Neue Messweise

Fassadenhöhe / Gesamthöhe Ausnutzungsziffer exkl. Dach-, Attika, Untergeschosse



5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt Allgemeine Nutzungsplanung

Die Allgemeine Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und dem Kulturlandplan 1:2'500 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im **Genehmigungsinhalt** sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone, Rebbauzone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Magerwiese, Fromentalwiese, extensive Weide, Schutzzone Gmeumeri, Ruderalfläche, Naturschutzzonen im Kulturland und im Wald / Altholzinsel / Feuchtwald)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Freihaltebereich Hochbauten, Gewässerraumzone, Hochwassergefahrenzone, Freihaltegebiet Hochwasser, Schutz vor Oberflächenwasserabfluss)
- Schutzobjekte (Naturobjekte, Kulturobjekte, Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz)
- Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (Weilerzone Ötlikon, Spezialzone Kiesabbau, Spezialzone Fahrende)

Grundnutzungszonen sind die Bauzonen und Landwirtschaftszonen sowie die Schutzzonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der **Orientierungsinhalt** enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Forstgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Grundwasserschutzareal (kantonales Interessengebiet, Richtplanbeschluss V1.1/3.1)
- Bauten unter kantonalem Denkmalschutz (basierend auf kantonalem Kulturgesetz und Verordnung zum Kulturgesetz)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Sperrzone gemäss Dekret zum Schutz des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges vom 13. Dezember 1977
- Fruchtfolgeflächen (Richtplanbeschluss L3.1)
- Perimeter Melioration (Verordnung über die Strukturverbesserungen vom 23. Februar 2012)

Archäologie: Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein. Diese sind gemäss Kulturgesetz vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

5.2 Bauzonenplan

5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Der Bauzonenplan weist wie bisher im Zentrum und in den alten Dorfteilen eine Kernzone und eine Dorfzone auf. Neu wird eine Übergangszone Dorf eingeführt. In diesen Zonen gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild und je nach spezifischen Eigenheiten werden differenzierte Ziele und Nutzungsbestimmungen definiert:

- Die Kernzone K umfasst das eigentliche funktionale Zentrum entlang der Hauptverkehrsachsen (Landstrasse, Schulstrasse). Sie bezweckt einen ortsbaulichen und funktionalen Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe mit ortstypisch gestalteten Aussenräumen. Entsprechend der Zielsetzung einer attraktiven Nutzungsmischung ist ein möglichst breites Nutzungsspektrum zugelassen. Die Verkaufsflächen sind generell auf 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude beschränkt, dürfen aber an zwei Standorten (V1 / V2) auch mehr Nettoladenfläche umfassen (mittelgrosse Verkaufsnutzungen basierend auf kantonalem Richtplan, Beschluss 3.1 /1.1). Wie bisher müssen die Gebäude mit Satteldächern konzipiert werden, um dem dörflich geprägten Charakter angemessen Rechnung zu tragen. Nebenbauten dürfen jedoch auch andere Dachformen aufweisen.
- Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des typischen ortsbaulichen und substanziellen Charakters in den alten Dorfteilen mit generell erhöhten qualitativen Anforderungen an die Ortsbildgestaltung. Deren Abgrenzung orientiert sich im Grundsatz am Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sie wird dementsprechend in verschiedenen Bereichen verkleinert, soll so aber in den qualitativen Anforderungen gleichzeitig gestärkt und mit etwas präzisierten Vorgaben ausgestattet werden.
- Die Übergangszone ÜD fordert qualitativ gestaltetete Gebäude und Aussenräume. Sie soll im Umfeld der alten Dorfteile und des Kempfhofs einen sorgfältigen Umgang mit den noch fragmentarisch vorhandenen Altbauten sichern. Die Zone ÜD umfasst die aus der Dorfzone entlassenen Gebiete im Kempfhof, wo sich neuere Bauten vielfach ohne ortsbaulichen Bezug zu Strassen- und Hofräumen aufreihen. Zudem wird der mit kleinteiligen älteren und neueren Bauten durchsetzte Schild zwischen der Bachstrasse und der Schulstrasse dieser Zone zugewiesen. Schliesslich werden an der Bachwiesenstrasse auch Teile der Ortserweiterung in die Übergangszone Dorf aufgenommen, dem gemäss ISOS eine grosse Bedeutung mit dem Erhaltungsziel b attestiert wird.

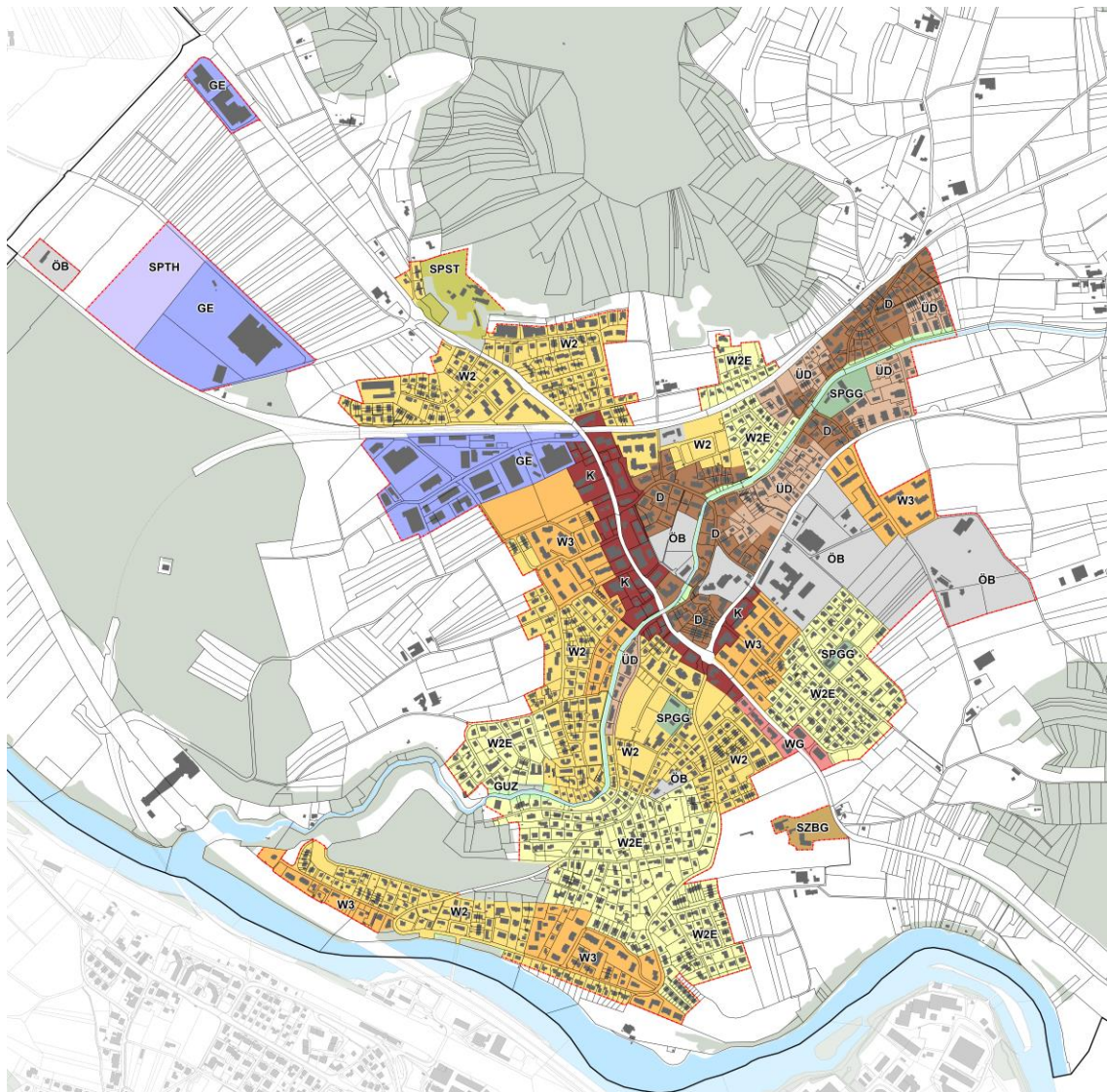
Die Wohn- und Gewerbezone WG befindet sich unmittelbar an der Landstrasse an der südöstlichen Hauptverkehrsachse, wo gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen raumplanerisch zweckmässig sind oder wo wegen der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III situationsgerecht ist.

Die Wohnzonen W2E, W2 und W3 umfassen die primär dem Wohnen dienenden Gebiete an weitgehend ruhigen Lagen. In wenigen Abschnitten an der Landstrasse und der Schulstrasse ist wie bisher infolge der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III nötig.

- Die Wohnzonen W3 befinden sich primär im näheren Umfeld des Dorfkerns und der Schulanlagen. Sie beinhalten neu auch die bereits bestehenden dichteren Wohnbauten an der Altwiesenstrasse und eine Bautiefe entlang des Schliffenwegs (mit Lärmvorbelastung).
- Die Wohnzone W2 reiht sich um die zentral gelegenen Bereiche (K, D, W3) ringartig auf und ist auch weiterhin nördlich der Bahnlinie um den Bahnhof ausgeschieden. Eine Aufzoning in Bahnhofsnähe wurde diskutiert, aber infolge der vorhandenen Quartierstruktur und den planungsrechtlichen Möglichkeiten der Wohnzone W2 nicht vollzogen.
- Die Wohnzone W2E wurde grundsätzlich auf die kleinteiligeren 2-geschossigen Schilder mit grösstenteils noch guter Durchgrünung beschränkt.

Gemäss Räumlichem Entwicklungsleitbild (REL) wird ein differenziertes Wohnen mit einer situationsgerechten Reaktion auf die örtlichen Begebenheiten angestrebt. In der Zonierung / in den Zonenbestimmungen kommt dies wie folgt zum Ausdruck:

- In allen Wohnzonen wird eine Grünflächenziffer eingeführt, um eine messbare Grösse zur Erreichung eines angemessenen Grünanteils zu sichern. Im Quartier Buech wird eine noch etwas höhere Grünflächenziffer verlangt, wie dies aus dem Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung hervorgeht (Quartier mit besonders hohem Grünanteil).
- In den Wohngebieten an lärmexponierten Lagen, die aber auch gut durchgrünt sind, wird ein ortsspezifischer Ausnützungsbonus eingeführt, um eine bessere Wohnraumsituation schaffen zu können, der sich auf verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten bezieht.



Die Gewerbebezonen GE umfassen die bestehenden Gewerbeareale in den Gebieten Grosszelg und Tägerhard. Um die Arbeitsnutzungen nicht zu verdrängen, werden hier Wohnungen weiterhin nur sehr beschränkt zugelassen. Im Gebiet Grosszelg werden die herkömmlichen Nutzungen mit Ausnahme von Gastronomie wie bisher auf mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt. Im Tägerhard sind neu auch stark störende Nutzungen erlaubt. Um eine angemessene Nutzungsintensität zu sichern, werden ebenfalls wie bisher reine Lager- und Logistikbauten wie auch reine Umschlagplätze nicht gestattet. Zu beachten ist, dass in der neuen BNO generell bei Bauvorhaben ab 30 Parkfeldern ein Mobilitätskonzept verlangt werden kann und dass bereits ab 10 Parkfeldern grundsätzlich eine unterirdische Parkierung nötig ist. Schliesslich werden für gewerbliche Nutzungen vertretbare und den jeweiligen örtlichen

Gegebenheiten angemessene Einpassungsbestimmungen vorgegeben. Im Gebiet Grosszelg ist neben der eigentlichen gewerblichen Nutzung auch das Bahnhofareal in die Gewerbezone eingebunden.

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖB umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich im Wesentlichen die kommunalen Infrastrukturanlagen der Gemeindeverwaltung und der Volksschule (ohne Bezirksschule) sowie die beiden Areale der reformierten und katholischen Kirche. Im Gesamtkonzept Schul- und Sportplätze Ländli vom 9. Juli 2019 werden die Optionen für allfällige Erweiterungen der Schule und der Verwaltung aufgezeigt. Eine überkommunale Bedeutung hat das Schwimmbad Wiemel. Auf der Zentrumswiese ist der Neubau eines Alterszentrum vorgesehen. Der Werkhof der Gemeinde wurde vor kurzem in die Gewerbezone Tägerhard (Land der Ortsbürgergemeinde) verlegt. Insgesamt sind die Zonen ÖB genügend gross, um ausreichend grosse Infrastrukturbauten und -anlagen innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren für die voraussichtliche Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung bereitstellen zu können.

Die Grün- und Uferzone GUZ beinhaltet als Grundnutzungszonen innerhalb des Siedlungsgebietes diejenigen Flächen zwischen der Gewässerfläche des Furtbaches und den eigentlichen bebaubaren Bauzonen, welche keiner sinnvollen sonstigen Zone zugewiesen werden können (Bachparzelle, steile Bachböschungen, Puffer Strasse Am Bach / Bachstrasse). Im Abschnitt Bachstrasse 63 bis 93 ragt die Zone GUZ mit einem 6 m bis 10 m breiten Streifen in private Parzellen hinein. Hier wird auch die Spezialbestimmung beibehalten, wonach eine Erschliessung über die Bachstrasse zulässig ist (ansonsten besteht keine andere Zufahrtsmöglichkeit).

Die Spezialzone Steinbruchareal SPST umfasst wie bisher das Areal des Emma-Kunz-Zentrums, einer gemäss REL zur Standortattraktivität und Identität der Gemeinde beitragenden Institution, die überregional bekannt ist und als Begegnungsstätte (inklusive Museum) des Energiezentrums im Würenloser Steinbruch dient. Die bisher ebenfalls der Spezialzone SPST zugeordnete Fläche im Gebiet Zelgli / Mittlerer Steinbruch wird neu der Schutzzone Gmeumeri ausserhalb der Bauzone zugewiesen.

Die Schutzzone Bickguet SZBG enthält das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Bickguet, welches zwischen dem Siedlungsgebiet und der Limmat auf einer Seitenmoräne über einer ausgedehnten Rebenhalde thront. Da sich die Spezialzone SZBG abseits des eigentlichen Siedlungsgebietes befindet, sind die baulichen Möglichkeiten an den Hochbauten und den Ausenanlagen nur soweit zugelassen, als ein ausserordentlich hohes öffentliches Interesse am Erhalt und der Nutzung des kulturgeschichtlich bedeutsamen Areals besteht.

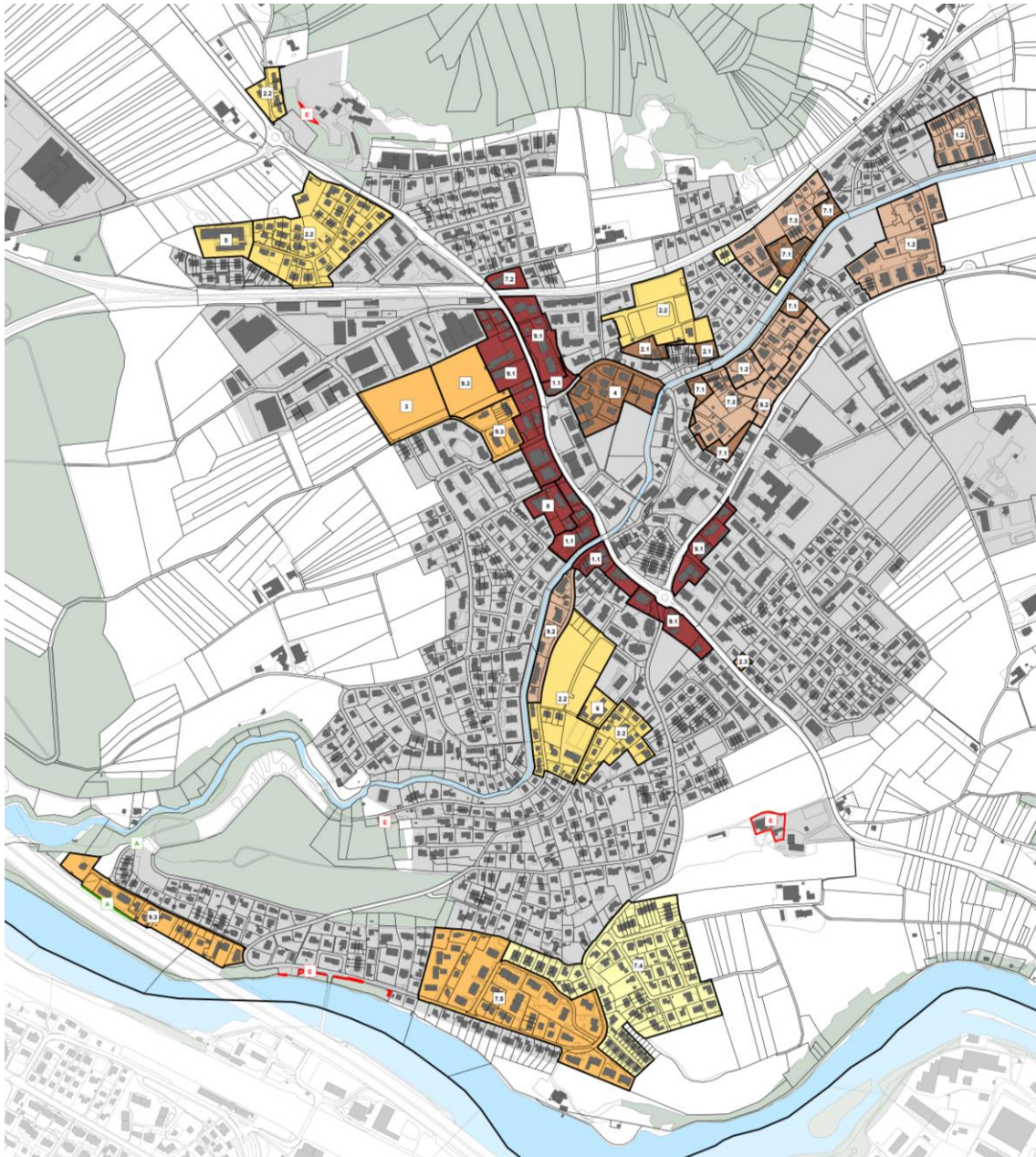
Die Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG beinhaltet die drei bestehenden Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe, die rundum von Wohnzonen oder weitgehend dem Wohnen dienenden Bauzonen umgeben sind und weiterhin zonenkonform genutzt werden sollen.

Die Spezialzone Sportanlagen Tägerhard SPTH, die erst seit dem 20. November 2013 rechtskräftig ist und für die vorgängig eine Richtplananpassung zur Vergrösserung des Siedlungsgebietes nötig war, dient der Erstellung und dem Betrieb von Spiel- und Sportanlagen. Die Nutzung ist eng auf Spielflächen und einen Reitplatz beschränkt. Gebäude sind nicht zulässig. Der Bedarf für die damalige Einzonung ergab sich durch den Neubau Schulhaus "Feld" und der damit verbundenen Reduktion der Sportflächen, wodurch neue Möglichkeiten für den Vereinssport geschaffen werden mussten. Das ursprünglich vorgesehene Projekt im Gebiet "Ländli" in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Schulanlage und zur Mehrzweckhalle scheiterte nach einer Entscheidung des Bundesgerichts.

5.2.2 Änderungen Bauzonenplan

A. Umzonungen

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / Begründungen materielle Änderungen	Fläche
1.1	D zu K	Die Kernzone wird entlang der Landstrasse in den überwiegend dem funktionalen Zentrum zugeordneten Bereichen auf einer Bautiefe durchgezogen. Das funktionale Zentrum soll so klarer zum Ausdruck kommen. Im ISOS sind diese Bereiche dem Erhaltungsziel C zugeordnet. Die Liegenschaft Dorfstrasse 1 enthält ein Gebäude mit Substanzschutz (912), wodurch deren Erhalt als wichtiger Bestandteil des alten Dorfteils gesichert ist.	1.04 ha
1.2	D zu ÜD	In diesen Randbereichen des alten Dorfteils Kempfhof wurden in weiten Teilen neuere Gebäude erstellt, die sich zwar in der Typologie an die Bauweise der Dorfzone anlehnen, mit monotonen Aufreihungen ortsbaulich aber keinen Bezug zu Strassenräumen und keine zusammenhängenden, sondern lediglich kleinere Hofräume bilden.	3.06 ha
2.1	E2 zu D	Die Randbereiche der Altbebauung, welche 3 geschützte Gebäude an der Dorfstrasse 13 bis 19 aufweisen und wo sich ein Altbau an der Strasse am Bach 13 befindet, werden der Dorfzone mit erhöhten gestalterischen / ortsbaulichen Anforderungen zugewiesen.	0.34 ha
2.2	E2 zu W2	Diese Umzonungen liegen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Würenlos und / oder nahe beim funktionalen Zentrum, wo eine dichtere Bauweise raumplanerisch sinnvoll ist. Der Gestaltungsplan Gatterächer Ost (2015) lässt u.a. MFH / REFH zu, die einer W2 entsprechen. Die Gebäude entlang Bifigweg sollen mit der Zuweisung in die W2 die Möglichkeit erhalten, besser auf die Lärmimmissionen reagieren zu können, diejenigen oberhalb Bifigweg entsprechen mit ihrer Typologie nicht den Vorgaben der E2. Die leichten Aufzonungen im Gebiet Huebacherstrasse und den nördlichsten Abschnitten der Buech- / Bachwiesenstrasse befinden sich nur rund 200 m bis 400 m vom Dorfkern entfernt. Mit dem Gestaltungsplan Huebacher wird eine bauliche Dichte erreicht, die vom Charakter her einer üblichen W2 entspricht.	7.86 ha
2.3	E2 zu W3	Diese Anpassung an eine bestehende Parzellengrenze (Landstrasse 99) soll auf Grund der Lärmimmissionen mit einem stattlichen Volumen Möglichkeiten für eine situationsgerechte Überbauung zulassen.	0.05 ha
3	GE zu W3	Mit dieser Umzonung soll eine schildweise sinnvolle Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Wohnzone entstehen. Der Entwicklungsrichtplan gibt für dieses Teilgebiet folgendes vor: <i>Das Areal im Grund ist als Wohnquartier mit hoher Siedlungsqualität zu entwickeln. Die neuen Gebäudekörper haben sich besonders gut in die im Plan schematisch dargestellte Freiraumstruktur zu integrieren.</i> Im Bauzonenplan wird für diese Fläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt mit einer darauf ausgelegten Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 BNO).	1.25 ha
4	K zu D	Entlang der Dorfstrasse soll die ringstrassenartige Bebauung des alten Dorfteiles mit kleinkörnigen Gebäuden innerhalb der Dorfzone seine Fortsetzung finden. Der Masterplan Zentrum plus gibt zentrums-typische Mischnutzungen entlang der Landstrasse vor. Im rückwärtigen Bereich an der Dorfstrasse soll sich die <i>Regelbauweisen an den vorhandenen Strukturen und Massstäben orientieren</i> , wie dies eher in der Dorfzone vorgegeben wird.	1.29ha
5	SPFH zu W2	Die mit dem Gestaltungsplan Flühügel ermöglichte Überbauung fällt in ihrer Volumetrie und Körnigkeit stark aus dem im örtlichen Kontext vorherrschenden Rahmen. Mit der Umzonung in die W2 und der Schaffung einer Spezialbestimmung (§ 15 Abs. 6 BNO) sollen die baulichen Möglichkeiten ausdrücklich auf die bestehenden Volumen begrenzt werden, also auch unter dem Titel der Besitzstandsgarantie nicht noch zusätzliche Erweiterungen möglich sein.	0.54 ha



Nr.	Umzonung	Erläuterungen / Begründungen materielle Änderungen	Fläche
6	SPGG zu W2	Die Umzonung erfolgt auf Antrag der Grundeigentümer, weil die bisherige zonenkonforme Nutzung im April 2017 aufgegeben wurde und eine weitere Nutzung durch eine Gärtnerei oder einen Gartenbaubetrieb nicht mehr vorgesehen ist. § 22 Abs. 7 BNO verpflichtet den Gemeinderat zur Einleitung des Umzonungsverfahrens bei Aufgabe des Betriebes. Dieser Tatbestand ist erfüllt.	0.27 ha
7.1	W2 zu D	Die Anpassungen bezwecken sinnvolle Abgrenzungen der Dorfzone mit Bezug auf die Altbau- / Parzellenstruktur und entsprechend angemessenem Umfeld. Die Liegenschaften Bachstrasse 40, 53 und 55 sind typische Vielzweckbauten und gehören in eine Dorfzone.	0.96 ha
7.2	W2 zu K	Die Liegenschaft Rest. Bahnhof bildet einen ortsbaulich markanten Punkt als Anfang / Ende des funktionalen Zentrums an der Landstrasse und wird deshalb der Kernzone mit adäquaten Einpassungsbestimmungen zugeordnet.	0.20 ha

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / Begründungen materielle Änderungen	Fläche
7.3	W2 zu ÜD	Der kleinteilige ältere / neuere Bauten aufweisende Schild zwischen Bachstrasse und Schulstrasse wird der Zone ÜD zugewiesen, um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu sichern. Die Umzonungsfläche im nordwestlichen Randbereich des alten Dorfteiles Kempfhof umfasst rund zur Hälfte relativ dichte Wohnbauten (MFH Dollisesteig 1 bis 11, Bachstrasse 55a bis 55d / 57 bis 59), die eher nicht einer herkömmlichen W2 entsprechen. Insgesamt soll dieser gesamte Schild etwas höhere Anforderungen an die Gestaltung erhalten.	3.01 ha
7.4	W2 zu W2E	Im Schild Eriacher- / Erlen- / Eschenweg und unterhalb einer Bautiefe am Ahornweg soll ein fließender Übergang zwischen Siedlung und Kulturland mit nicht allzu hoher, aber noch immer angemessener Dichte (AZ 0.4) und Durchgrünung gesichert werden, um die im Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung beabsichtigte ökologische Vernetzung zu unterstützen.	5.05 ha
7.5	W2 zu W3	Diese Aufzonung am Birkenweg / Aspenweg trägt den mehrheitlich vorhandenen dichteren Wohnbaustrukturen Rechnung. Mit den Anpassungen der Grundmasse bleibt hingegen weiterhin eine AZ (0.55) im ähnlichen Rahmen möglich und mit der neu eingeführten Grünflächenziffer wird der vorhandenen weitgehend guten Durchgrünung Rechnung getragen. Die Liegenschaften Altwiesenstrasse 27 bis 33 entsprechen hinsichtlich ihrer Gebäudetypologien eher einer W3. Hinsichtlich Siedlungsrandgestaltung wurde ein neuer § 68 BNO eingeführt.	4.20 ha
8	W3 zu K	Diese Gebäude unmittelbar hinter der ersten Bautiefe an der Landstrasse gehören zum eigentlichen funktionalen Zentrum und umfassen teilweise gewerbliche Nutzungen, deren Zonenkonformität in der W3 nicht gegeben ist. Somit entsteht eine funktional und räumlich sinnvolle Abgrenzung der Kernzone.	0.44 ha
9.1	WG zu K	Mit diesen Umzonungen wird in beträchtlichen Abschnitten der Hauptverkehrsachsen (400 m entlang Landstrasse / 200 m entlang Schulstrasse) eine wesentliche Absicht aus dem REL umgesetzt, eine vermehrte ortsbauliche, aussenräumliche und verkehrliche Interaktion zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum zu sichern. Diese strengeren Qualitätsvorgaben werden mit Anreizen einer höheren AZ (von 0.60 auf 0.75), die in einem Zentrumsbereich durchaus noch angemessen sind, ausgeglichen.	3.52 ha
9.2	WG zu ÜD	An der Bachwiesenstrasse werden Teile der Ortserweiterung im Westen, wo gemäss ISOS eine grosse Bedeutung mit dem Erhaltungsziel b enthalten ist, in die Übergangzone Dorf aufgenommen.	1.27 ha
9.3	WG zu W3	Die reinen Wohnüberbauungen etwas abseits der Landstrasse sind mit der Zuordnung in die W3 sachgerechter zonierte. Der nördlichere Teilbereich wurde gestützt auf den Gestaltungsplan Steinhof überbaut, worin Nutzungen auf Wohnen beschränkt wurden.	3.03 ha

B. Anpassungen am Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen

Die bisher als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen von Würenlos sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung sind keine grundlegenden Ein- und Auszonungen vorgesehen, die Bauzonengrenze entsprechen demzufolge weitestgehend

dem bisherigen Verlauf. Die Bauzonengrenzen sind gegenüber dem Kulturland soweit wie möglich auf bestehende Parzellengrenzen gelegt. Teilweise bilden übergeordnete Grundlagen wie Waldfeststellung oder Sperrzone des Lägerenschutzdekretes gleichzeitig die Bauzonengrenze. Die Strassen am Bauzonенrand sind in denjenigen Fällen als Bauzone ausgeschieden, wo sie zur Erschliessung dienen. Dies war im Bauzonенplan schon so, weshalb sich daraus keine Anpassungen am Bauzonенrand ergeben. Wo die Bauzonen nicht auf konkrete Bezugslinien gelegt werden können, sind sie im Bauzonенplan vermasst oder beziehen sich auf Parzellengrenzen (z.B. in deren Verlängerung).

An einzelnen Orten wurde darüber diskutiert, ob Gartenanlagen am Rande des Bauzonенperimeters oder in dessen Nähe dem Baugebiet zugeschlagen werden können. Die bestehenden Bauzonengrenzen sind jedoch im Bauzonенplan klar vermasst und im Verlauf besteht somit kein Interpretationsspielraum. Auch sollen allfällige solche Nutzungen nicht im Nachhinein legitimiert werden, indem sie eingezont werden. Für die Schaffung einer darauf ausgelegten Zone im Kulturland besteht keine raumplanungsrechtliche Möglichkeit.

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplanbeschluss S 1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, 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, wie Einzonungen für

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare / nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigen Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau.

Der aktualisierte Bauzonенplan sieht folgende Anpassungen am Bauzonенrand vor:

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
A	Auszonung	Geringfügige Anpassung Wohnzone W3 entlang der Autobahn A1 an bestehende Parzellengrenze (Auszonung gemäss Punkt d)	0.04 ha
E1	Einzonung	Geringfügige Anpassung im Arealinnern der Spezialzone Steinbruchareal an die aktuelle Waldfeststellung (Einzonung gemäss Punkt c)	0.05 ha
E2	Einzonung	Minimale Fläche zwischen Wald / Altwiesenstrasse als Grün- und Uferzone ausgeschieden (Einzonung gemäss Punkt c)	0.04 ha
E3	Einzonung	Ausdehnung Schutzzone Bickguet auf diejenigen Gebäude, für welche ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit der bestehenden Schutzzone vorhanden ist (Einzonung gemäss Punkt b)	0.24 ha

Zwei untersuchte Einzonungsflächen können aus den folgenden Gründen nicht aufgenommen werden:

- Das Gebäude Nr. 269 (ehemaliger Schweinestall) liegt mindestens rund 45 m vom historisch bedeutsamen Ensembles Bickguet entfernt und grenzt somit nicht an bestehende Bauzonen.
- Das Gebäudeensemble Landstrasse 123 erfüllt teilweise die Anforderungen gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5. Eine Einzonung könnte allerdings nur in Zusammenhang mit dem vis-à-vis gelegenen Bickguet begründet werden, was eine Schutzzone erfordern würde. Diese wurde jedoch v.a. aus Denkmalschutzgründen mit restriktiven Bestimmungen installiert. Das Gebäude Nr. 128 ist zwar bereits auf der Michaeliskarte von 1840 eingezeichnet, allerdings ist der Siedlungszusammenhang mit dem Bickguet zu wenig ausgeprägt.

Die Einzonung E3 liegt anhand folgender Gesamtbetrachtung im Anordnungsspielraum des Richtplanbeschlusses S1.2/3.5 ist somit raumplanerisch sachgerecht.

Nr.	Kriterium	Beurteilung	Erläuterungen
1	Siedlungsgeschichte	+	Das Wohn- und Ökonomiegebäude steht bereits seit Anfang des 20. Jh. Das südlich gelegene Ökonomiegebäude ist aus dem 19 Jh. oder sogar älter.
2	Historische Wegführung	+ / -	Als Ensemble des Bickguets an der rechtsufrigen Landstrasse gelegen: AG 2.1, national hist. Verlauf
3	Erschliessung / Zufahrt	+ / -	Durch angrenzende Kantonsstrasse (Landstrasse) vorhanden. Ein- / Ausfahrt bei Tempo 60 (bzgl. Verkehrssicherheit heikel). Der Zufahrtsweg (Bickguetweg) ist nicht befestigt. Südlich gelegenes Wohngebäude ist über historisches Bickguet erschlossen.
4	Öffentlicher Verkehr	+ / -	ÖV-Güteklasse D mit rund 200 m Distanz zur Bushaltestelle Lärchenweg.
5	Naherholung	+	Liegt in unmittelbarer Nähe von grossen, freien und attraktiven Landschaftsräumen.
6	Flächenverbrauch	+	Fläche der vorgeschlagenen Einzonung beträgt 2'279m ² . Die Gebäudegrundfläche beträgt 584m ² .
7	Landschaft	+	Gebäude sind als Teil des historisch bedeutsamen Ensembles Bickguet erkennbar.
8	Landwirtschaft	+	Gebäude werden von den Besitzern des Bickguets genutzt (teilweise Rebgut).
9	Umwelt	+	Liegen abseits der stark befahrenen Landstrasse.
10	Raumplanung	+	Gebäude grenzen unmittelbar an die Spezialzone Bickguet, einer kulturhistorisch bedeutsamen Anlage.

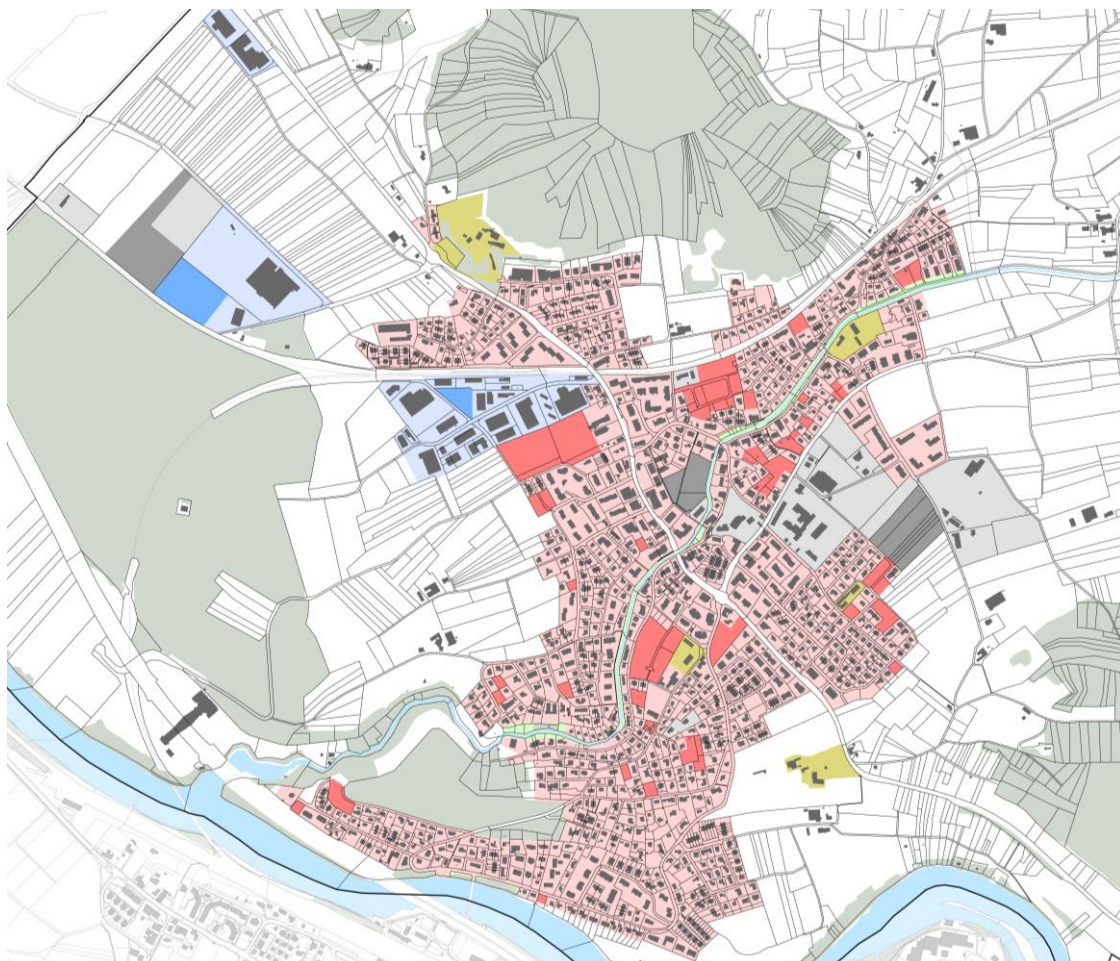
Fazit: Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/5.3 sind die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gemäss den Beschlüssen 1.2, 1.3 und 3.5 jährlich auszuweisen, mit dem Monitoring und Controlling gemäss Kapitel G7 zu erfassen und fortzuschreiben. Ein separater Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes ist dementsprechend nicht erforderlich. Für die Einzonungen müssen die Zugeständnisse im Rahmen der kantonalen Vorprüfung erwirkt werden.

5.2.3 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

A. Bauzonenreserven

Das Siedlungsgebiet von Würenlos ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz wie folgt aus:

	Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
K	Kernzone	6.04 ha	0.15 ha	6.19 ha
D	Dorfzone	9.55 ha	0.68 ha	10.23 ha
ÜD	Übergangszone Dorf	6.50 ha	0.84 ha	7.34 ha
WG	Wohn- und Gewerbezone	0.93 ha	0.00 ha	0.93 ha
W2E	Wohnzone 2 Erhaltung	28.68 ha	1.42 ha	30.10 ha
W2	Wohnzone	31.95 ha	3.74 ha	35.69 ha
W3	Wohnzone	15.21 ha	2.14 ha	17.35 ha
GE	Gewerbezone	13.89 ha	1.77 ha	15.66 ha
ÖB	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13.21 ha	2.58 ha	15.79 ha
GUZ	Grün- und Uferzone	2.09 ha	0.00 ha	2.09 ha
SPKF	Spezialzone Kloster Fahr	1.49 ha	0.00 ha	1.49 ha
SPST	Spezialzone Steinbruchareal	1.95 ha	0.00 ha	1.95 ha
SPBG	Schutzzone Bickguet	1.05 ha	0.00 ha	1.05 ha
SPGG	Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau	0.98 ha	0.00 ha	0.98 ha
SPTH	Spezialzone Sportanlagen Tägerhard	1.45 ha	2.25 ha	3.70 ha
	TOTAL	134.97 ha	15.57 ha	150.54 ha



Unüberbaute Wohn- und Mischzonen; total 8.97 ha (rote Flächen) / Arbeitszone 1.77 ha (dunkelblaue Flächen)

B. Quantifizierung Einwohnerpotenzial

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element in der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden. Für die Kapazitätsberechnung wird gestützt auf die kantonalen Grundlagen das „RIA-Prinzip“ verwendet:

- **Reservenutzung [R]:** Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.
- **Innenentwicklung [I]:** Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- **Aussenentwicklung [A]:** Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebietes oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

Würenlos ist im **Raumkonzept Aargau** als urbaner Entwicklungsraum bezeichnet. Im Richtplankapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Minstdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:*

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Bevölkerungsprognose: Die kantonale Prognose geht gemäss Raumkonzept Aargau von 7'780 Personen im Jahr 2030 und von 8'460 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 44 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012.

Demografische Entwicklung: Gemäss den kantonalen Grundlagen ist für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der Über-65-jährigen bis 2030 stark ansteigen wird (um ca. +446 Personen, von 1'074 auf 1'520 Einwohner). Für die Abschätzung der Schülerzahlen ist relevant, dass die Anzahl der Unter-20-jährigen weiter ansteigt, ab 2030 nur noch wenig (wobei diese Annahmen unsicher sind).

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL): Die Gemeinde Würenlos verzeichnet per 31. Dezember 2019 6'509 Einwohner und per 31. Dezember 2020 6'523 Einwohner. Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf rund 7'300 Einwohner innerhalb des Planungshorizontes von rund 15 Jahren ist möglich und wird als im örtlichen Kontext vertretbar erachtet.

a. Reservenutzung [R]**Potenzial der gesamten unüberbaute Bauzonen**

Einwohnerdichte in Wohn- und Mischzonen ¹⁾ 60.6 E/ha / 90 E/ha
 Potential: 8.97 ha x 60.6 E/ha bzw. x 90 E/ha 544 E bis 807 E

¹⁾ Quelle: 60.6 E/ha; Grundlagen kant. Abt. Raumentwicklung vom 27. April 2017, Wohn- und Mischzonen. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/21 ist aufzuzeigen, wie in Würenlos eine Mindestdichte von 70 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen sowie von 90 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen erreicht werden kann.

davon Schlüsselgebiete

Areal Gatterrächer Ost (1.15 ha), Im Grund (1.15 ha), 214 E bis 318 E
 Huebacher (1.23 ha)

weitere unüberbaute Flächen 330 E bis 499 E

b. Innenentwicklung [I]:**Potenzial überbaute Bauzonen - Methode 1**

Vgl. Abschnitt 4.2.3: 112 Wohneinheiten x 2.5 E/Wohneinheit 280 E

Potenzial überbaute Bauzonen - Methode 2

Vgl. Abschnitt 4.2.3: 320 E bis 525 E x 2.5 E/Wohneinheit ²⁾ 320 E bis 525 E

²⁾ Ermittlung Innenentwicklung von 2000 bis 2018 innert 9 Jahren
 77 bis 126 Wohneinheiten ergibt 192 E bis 315 Einwohner,
 hochgerechnet auf 15 Jahre 320 E bis 525 Einwohner

c. Aussenentwicklung [A]:

0 E

Da nur sehr marginale Einzonungen vorgenommen werden (vgl. 5.2.2B), ist mit keinen oder höchstens wenigen zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.

d. Bilanzierung „RIA-Prinzip“Ausgangswerte

Zielvorgabe gemäss räumlichem Entwicklungsleitbild (bis 2030)	7'300 E
Kantonale Prognose (bis 2040)	8'460 E
Aktuelle Einwohnerzahl per 31.12.2019	6'509 E

Fassungsvermögen bis 2036

Schlüsselgebiete	214 E bis 318 E
weitere unüberbaute Flächen	330 E bis 499 E
Innenentwicklung	350 E bis 400 E
Fassungsvermögen total	<u>7'403 E bis 7'726 E</u>

Ermittlung Einwohnerdichte

ca. 250 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen
 7153 E bis 7'476 E / 108 ha ergibt **66 bis 69 E/ha**

Fazit: Die Berechnungen zeigen, ausgehend von realistischen Potenzialen und den angestrebten eher moderaten baulichen Strukturen, dass die kantonalen Dichteziele nicht ganz bzw. nur knapp erfüllt werden können. Mit der Überbauung der unüberbauten Flächen und der zusätzlichen inneren Entwicklung dürfte aber ein beträchtlicher Anstieg der Einwohner / Hektare einhergehen, welcher zu einer starken Annäherung an die im kantonalen Richtplan vorgegebenen Dichtewerte führen. Die Berechnungen ergaben, dass die Einwohnerdichte von aktuell 60.6 E/ha auf rund 66 bis 69 E/ha gesteigert werden kann. Auf Grund der aktuell sehr hohen Nachfrage ist es aber durchaus realistisch, dass 70 E/ha erreicht werden.

Raumplanerische Beurteilung der Wohn- und Mischzonen

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen besteht aktuell eine Reserve von insgesamt 8.97 ha. Die noch unüberbauten Flächen sind unterschiedlich gross und verteilen sich relativ homogen auf verschiedene Quartiere. Sie bieten Platz für ein diversifiziertes Wohnraumangebot, welches grundsätzlich ein attraktives Wohnen im Alter und / oder für jüngere Personen (Kleinhaushalte) zulässt, wie dies im REL angestrebt wird und auch der demografischen Entwicklung entgegenkommt. Allerdings darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass Würenlos als Wohngemeinde sehr attraktiv ist und deshalb Wohnraum zu „erschwinglichen“ Preisen schwierig zu erhalten ist. Allenfalls sollte hier der Fokus darauf gelegt werden, institutionelle Anleger oder öffentliche Einrichtungen für alternative Wohnbauprojekte zu gewinnen.

Rund 5.16 ha der Wohnzonenreserven finden sich in 2-geschossigen Wohnzonen (W2E, W2). Der Anteil dieser Wohnzonen am gesamten Wohnzonenbestand bleibt relativ hoch. Allerdings bestehen mit den vorgegeben Dichte- und Höhenmassen ausreichend Potenziale, um auch in diesen Zonen unterschiedliche Wohnformen realisieren zu können wie z.B. Einliegerwohnungen, Geschosswohnungen oder sonstige Wohnbautypen. In der BNO wird künftig auf die strikte Vorgabe bestimmter Gebäudetypologien verzichtet. Grundsätzlich sind die Ausnützungsziffer und die Höhenmasse so ausgelegt, dass die vorgegebenen Einwohnerdichten erreicht werden können. Auf die Festlegung einer Mindestdichte wird verzichtet, hingegen die Möglichkeit in die BNO aufgenommen, bei Bauvorhaben mit geringer Ausnutzung eingreifen zu können.

Die Reserven von 2.16 ha in der Wohnzonen W3 konzentrieren sich zu einem wesentlichen Teil (1.15 ha) auf das gestaltungsplanpflichtige Areal Im Grund, wo die angestrebte Entwicklung in der BNO verbindlich festgehalten ist.

Für alle Schlüsselgebiete in der Wohnzone bestehen Gestaltungspläne („Gatterrächer Ost“, „Huebacher“, „Steinhof“) oder es ist neu eine Gestaltungsplanpflicht (Im Grund) vorgegeben.

Das ermittelte Innenentwicklungspotenzial findet sich in „Baulücken“, auf Parzellen mit sehr niedriger Dichte, bei älteren Einfamilienhäusern und auch in leerstehenden Volumen. Auch die „inneren“ Reserven verteilen sich auf verschiedene Quartiere. Insbesondere finden sich auch in den Kernzonen und Dorfzonen erhebliche Potenziale, um zusätzlichen Wohnraum in einem attraktiven Umfeld mit hohem Identifikationsgrad anbieten zu können.

Es handelt sich um Potenziale, die auf Grund einer groben Abschätzung der örtlichen Situation vorgenommen wurde. Die Praxis zeigt aber auch, dass sich diese einerseits nicht realisieren lassen, sich aber andererseits plötzlich auch an anderen Orten Potenziale auf tun können. Die ermittelten Werte erscheinen unter diesem Gesichtspunkt realistisch realisierbar.

Auf Grund der aktuellen Entwicklungstendenzen kann in Würenlos weiterhin eine rege Bautätigkeit festgestellt werden. Die angestrebte Entwicklung dürfte sich zu einem wesentlichen Teil „von allein“ ergeben.

Raumplanerische Beurteilung der Gewerbebezonen

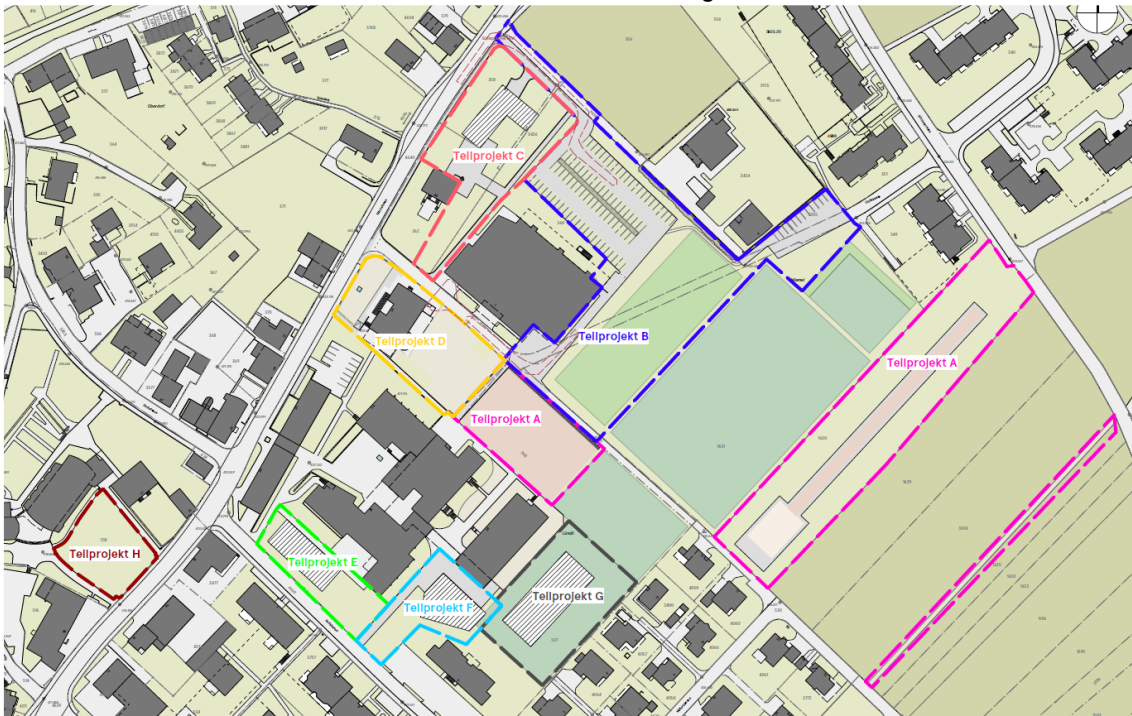
Die Gewerbebezonen umfassen mit 15.66 ha nur rund 10% der gesamten Bauzonenfläche. Sie verteilen sich auf die Areale Grosszelg und Tägerhard.

Die Gewerbezone Grosszelg ist weitgehend überbaut und im überwiegenden Teil mit mindestens 2-geschossigen Gebäuden belegt. Über die gesamte Gewerbezone Grosszelg besteht ein behördenverbindlicher „Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof“. *Das Teilgebiet 1 mit Bahnhof, Bahnhofplatz und den angrenzenden Bebauungen und Nutzungen soll zu einem identitätsstiftenden Ort mit einer hohen Aufenthalts-, Nutzer- und Gestaltungsqualität werden. Das Teilgebiet 2 Grosszelg bildet für die Gemeinde Würenlos ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet. ... Die Lage des Arbeitsplatzgebiets zwischen Landschaftsraum, Bahnhof und (künftigem) Wohngebiet im Süden erfordert eine gute Gestaltung der Bauten und deren Umgebung.* Mit einer Teiländerung der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2018 die Voraussetzungen geschaffen, um unmittelbar beim Bahnhof eine mittelgrosse Verkaufsnutzung realisieren zu können. Auf dieser Fläche beabsichtigt die Landi einen Verkaufsladen mit Tankstelle und Shop zu realisieren. In der Zwischenzeit wurde auch der im Bauzonenplan geforderte Erschliessungsplan erstellt, der auf einem Erschliessungs- und Freiraumgestaltungs-konzept beruht.

Die Gewerbezone Tägerhard umfasst entlang der Industriestrasse das Areal der Huba Control und entlang der Bahnlinie eine grössere Fläche der Ortsbürgergemeinde. Die Huba Control ist seit 1945 am Ort ansässig und beschäftigt über 300 Mitarbeiter. Das Land der Ortsbürgergemeinde soll gemäss REL für produzierendes Gewerbe und für am Ort ansässige Betriebe bereitgestellt werden. Für diesen Teil der Gewerbefläche haben der Gemeinderat und die Ortsbürgergemeinde zusammen beschlossen, das Land mehreren kleineren Unternehmungen aus Würenlos und der näheren Umgebung im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Schliesslich umfasst die inselartige, rund 1.3 ha grosse Gewerbezone Flüefeld das Handwerker-Center Peterhans.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Das gesamte Areal Ländli - Bünthen - Wiemel umfasst den weitaus grössten Anteil der im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen: Gemeindeverwaltung, Schulanlagen mit Doppelkindergarten Feld, Kindergarten Pfarrhaus, Primarschule, Oberstufe (Bezirksschule in Wettingen), Turnhalle Mehrzweckhalle, Sportplätze, Freibad, reformierte Kirche und Kirchengemeindehaus. Im „Gesamtkonzept Schul- und Sportplätze Ländli“ vom 9. Juli 2019 sind die aktuell geplanten Projekte und die Entwicklungsoptionen für die Erweiterung der Verwaltung (E) und der Schule (G) aufgezeigt. Selbst nach Beanspruchung dieser optionalen Nutzungen verbleibt eine Reserve von ca. 1.75 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Teilprojekt A: Laufbahn, Allwetterplatz / Teilprojekt B: Spielfeld, Parkplatz, Zufahrt / Teilprojekt C: Tagesstrukturen / Teilprojekt D: Pausenplatz Schulhaus / Teilprojekt E: Erweiterung Verwaltungsbauten / Teilprojekt F: Aula / Teilprojekt H: Spielplatz Chilematt / Teilprojekt G: Erweiterung Schule

Im Weiteren umfasst die Zone ÖB das Areal der katholischen Kirche mit Pfarrhaus und Friedhof, auf dem neben den denkmalgeschützten Bauten (Kirchenturm, Pfarrhaus) zusätzlich 3 Gebäude mit Substanzschutz ausgeschieden werden.

Auf der Zentrumswiese soll ein Alterszentrum realisiert werden. Die Absicht, altersgerechte Wohnformen zu realisieren, wie auch die Standortwahl basieren auf einem jahrzehntelangen Prozess. Für das Alterszentrum Würenlos legte die Einwohnergemeindeversammlung bereits am 11. Juni 2013 fest, dass dieses am Standort der Zentrumswiese erstellt werden soll. Am 15. Juni 2015 stimmte die Einwohnergemeindeversammlung einem Landabtausch mit der Ortsbürgergemeinde Würenlos zu, wodurch neu die Einwohnergemeinde im Besitz aller Grundstücke der Zentrumswiese ist. Das aktuelle Projekt basiert auf einem öffentlich ausgeschriebenen Studienauftrag aus den Jahren 2018 / 2019 (Verfahren nach SIA-Ordnung 143). Es beinhaltet

Pflegebetten und Wohnungen mit Dienstleistungen für Seniorinnen und Senioren. Durch die zentrale Lage soll das Alterszentrum auch ein wichtiger Ort der Begegnung sein, sowohl innerhalb des Gebäudes als auch in der Umgebung. Am 8. Dezember 2020 stimmte die Einwohnergemeindeversammlung einem Baurecht zu Gunsten der Alterszentrum Würenlos AG zu.

C. Mobilisierung und zeitliche Realisierung der Bauzonenreserven

In Würenlos besteht seit Jahren infolge der vorhandenen Potenziale sowie der gut erreichbaren und attraktiven Lage eine rege und stete Planungs-, Projektierungs- und Bautätigkeit. Insofern ist die nachfolgende Zusammenstellung eine Momentaufnahme, die sich laufend verändern kann. Im aktuellen Zeitpunkt muss die Entwicklung von Seiten der Gemeinde nicht aktiv gefördert werden.

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung / Qualitätssicherung	Zeitliche Realisierung
Schlüsselgebiet Huebacher : Baubewilligung erteilt, hängige Beschwerde, bewilligtes Projekt mit geforderten Qualitäten sichern	Weiterführung durch Bauherrschaft / Projektverfasser, Qualitätssicherung durch Bauverwaltung	Kurzfristig, innert 1 bis 2 Jahren
Gewerbezone Tägerhard : Abgabe im Baurecht / Nutzung Landreserve	Ortbürgergemeinde in Absprache mit Gemeinderat	Kurzfristig, laufend bis in 2 Jahren
Alterszentrum Zentrumswiese ; revidiertes Projekt einer Bewilligungsfähigkeit zuführen	Zuständigkeit bei Trägerschaft Alterszentrum / Qualitätssicherung durch Bewilligungsbehörde	Mittelfristig, innert 3 bis 5 Jahren
Schlüsselgebiet Gatterächer Ost ; Umsetzung Gestaltungsplan in bewilligungsfähiges Projekt mit zielgerichteten Wohnbauformen	Einwohner- / Ortsbürgergemeinde ist grösstenteils Eigentümer; Initiierung bauliche Realisierung / qualitätsvolle Entwicklung	Mittelfristig, innert 3 bis 5 Jahren
Schlüsselgebiet Im Grund ; Umsetzung Gestaltungsplan in bewilligungsfähiges Projekt mit zielgerichteten Wohnbauformen	Initiierung Gestaltungsplan mit Eigentümern; Projektentwicklung und Erarbeitung Gestaltungsplan; Infrastrukturvertrag	Mittelfristig, 5 bis 10 Jahre inklusive Planungsverfahren
Weitere unüberbaute Flächen : Sicherung haushälterische Bodennutzung / Qualitätsvorgaben	Investor, Projektverfasser, Bauverwaltung, Gemeinderat	Permanente Aufgabe
Innenentwicklung auf überbauten Flächen : Unterstützung Nachverdichtung und Erneuerung	Investor, Projektverfasser, Bauverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein durch Beratung	Permanente Aufgabe
Zielgerichtete Wohnbauformen ; Im Grund, Gatterächer Ost und ev. weitere	Eigentümer / Bauverwaltung / Gemeinderat; Wahl geeigneter Planungs- / Projektierungsschritte	Permanente Aufgabe

Die innere Siedlungsentwicklung kann nicht allein auf die Quantitätssteigerung ausgelegt werden, da bestehende Qualitäten und Sensibilitäten berücksichtigt werden müssen. Die grundlegende Ausrichtung der BNO sieht deshalb folgendes vor:

- Gewährung einer angemessenen Verdichtung mit einer optisch wirksamen Durchgrünung (wobei auch ökologische Aspekte einbezogen werden),
- allzu vielfältige Baustrukturen vermeiden (je exponiertere / empfindlichere, desto restriktivere Einpassungsbestimmungen formulieren),
- wenn immer möglich parzellenübergreifende Erschliessungen anstreben bzw. verlangen.

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung umfasst ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt anzuwenden ist. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und auf vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. an Informationsveranstaltungen).

- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Bauverwaltung bei konkreten Bauanfragen, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat direkt gestützt auf § 21 BauG ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

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 werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

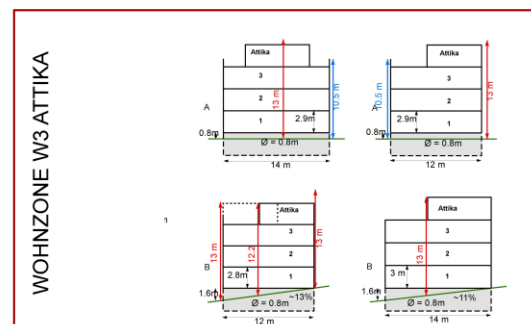
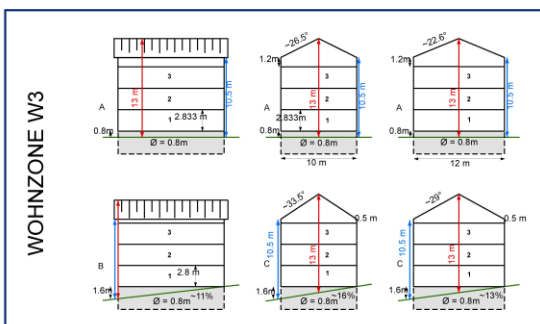
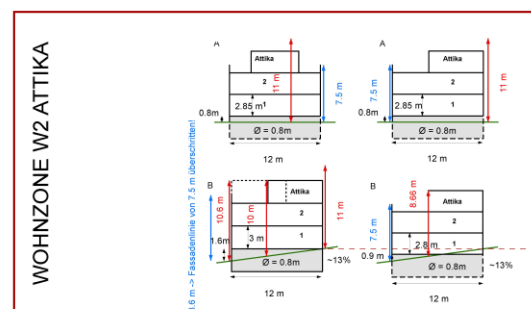
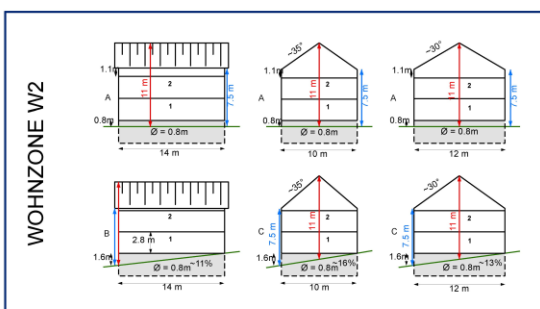
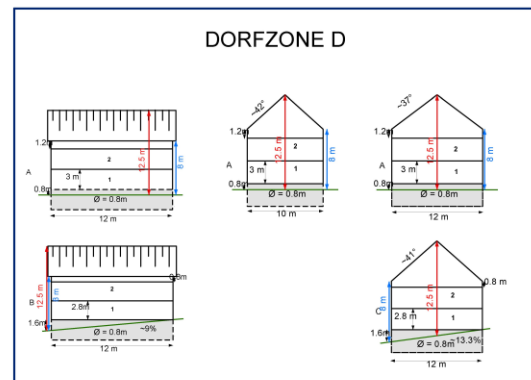
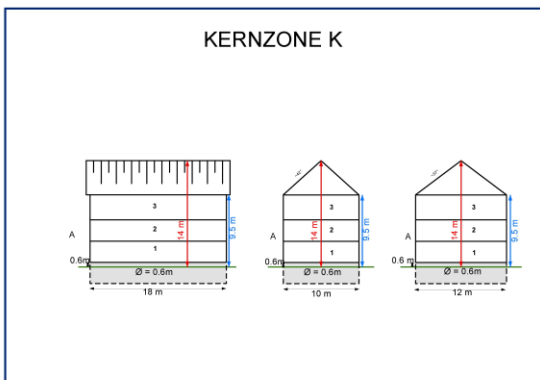
- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO)
- Integration der übergeordneten 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 einzelnen Bestimmungen werden im Folgenden näher erläutert:

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
3	Planungsgrundsätze	- Hier sind die Ziele aus dem räumlichem Entwicklungsleitbild (REL) integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungsmassstab aller raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind. Damit sollen auch die bearbeiteten Themenschwerpunkte verankert werden.
4	Innere Siedlungsentwicklung	- Angestrebt wird eine ausgewogene Innenentwicklung, welche neben dem Mass der baulichen Dichte auch die Qualität angemessen berücksichtigt. - Die frühe Kontaktaufnahme mit der Gemeinde soll dazu beitragen, Hinweise für einen reibungslosen Ablauf / für bewilligungsfähige Projekte geben zu können.
(3)	Allg. Nutzungsplanung	- Der rein deklaratorische Hinweis im bisherigen § 3 BNO zum Bauzonen- / Kulturlandplan ist nicht nötig. Verbindlich sind die unterschriebenen und genehmigten Pläne in Papierform.
5	Gestaltungsplanung	- Die beiden Areale Im Grund und Eingangs Buechzelgli- / Landstrasse werden gestützt auf § 21 BauG mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und für diese Flächen bezogen auf die örtliche Situation die verbindlichen Ziele formuliert. Hier besteht noch keine rechtskräftige Planung, aber ein grosses Entwicklungspotenzial. - Zusätzlich sind fünf Areale (beim Kempfhof, Parzellen Nrn. 278 u. 4388 / Baumschulen AG, Parzelle Nr. 5072 / Bachwiese, Parzellen Nrn. 572, 573, 3369, 3806, 3894 / Dollisseiteig Parzelle Nr. 318 / Taunerwiesenweg, Teilparzelle Nr. 1007) mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht belegt. Falls die in der BNO formulierten qualitativen Zielen auf andere Weise (z.B. mittels überzeugendem Gesamtkonzept oder einem Baugesuch mit den erfüllten Zielen über das ganze Areal) erreicht werden, kann der Gemeinderat von einem Gestaltungsplan absehen. - Der Gestaltungsplan „Schützenswerte Bausubstanz“ soll nicht ersatzlos aufgehoben werden können. Generell geltende Einpassungsbestimmungen und Gebäude mit Substanzschutz werden in die Nutzungsplanung aufgenommen, hingegen müssen weiterhin örtliche Qualitäten in der Sondernutzungsplanung geregelt werden (z.B. Lage strassenseitige Fassade, bedeutende Vorgärten und dgl.).

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
5	Gestaltungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Für die mögliche Erarbeitung weiterer Gestaltungspläne wird festgelegt, nach welchen Kriterien der Gemeinderat die Rahmenbedingungen definiert. Ein zusätzliches Geschoss soll nur dann zugestanden werden, wenn die definierten Anforderungen erfüllt sind (es besteht also nicht in jedem Fall ein Anspruch darauf). - Die rechtskräftigen Erschliessungs- und Gestaltungspläne werden im Bauzonenplan nicht dargestellt, da es viele davon gibt, welche sich teilweise überschneiden und eine gut lesbare Darstellung nicht möglich ist. Ihre Perimeter sollen aber in einem separaten Themenplan dargestellt werden (vgl. Anhang A8).
6	Erschliessungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Pflicht zur Erstellung eines Erschliessungsplanes für das Gebiet Bahnhof / Grosszelg wird beibehalten, bis dessen Zweck verbindlich gesichert und umgesetzt ist. - Für den Schild zwischen Dorf-, Bach-, Schulstrasse und Brunnenweg gilt neu eine Erschliessungsplanpflicht. In der vielfach kleinteiligen Parzellenstruktur müssen parzellenübergreifenden Erschliessungslösungen angestrebt werden, um eine gesamthaft optimierte Überbauung erreichen zu können. Weil der Schild relativ gross ist, sollen Erschliessungspläne auch über funktional zweckmässige Teilareale möglich sein. Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde legt den Perimeter fest.
7	Komm. Richtpläne	<ul style="list-style-type: none"> - Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird eingeführt, um mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend sind. Zusätzlich wird die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung v.a. gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen. - Nicht abschliessende Aufzählung: Hinweis auf Grundlagen, welche über bestehende Verhältnisse orientieren / als Vollzugshilfe zur Umsetzung Planungsgrundsätze dienen.
8	Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> - Die Möglichkeit, einen Wettbewerb oder Studienauftrag zu verlangen, soll bei komplexen und bedeutenden Bauvorhaben zum Tragen kommen, um aus Varianten die bestmögliche Lösung evaluieren zu können. - Solche Verfahren sollen in der Regel unter Einbezug der Gemeinde erfolgen. Wettbewerbe / Studienaufträge sind gerechtfertigt, weil die BNO diverse Möglichkeiten zur Innenentwicklung enthält und auch umfassendere Qualitätsansprüche formuliert. - Die Verfahren sollen sich weitestgehend an der SIA 142 (Wettbewerb) oder der SIA 143 (Studienauftrag) anlehnen. - Ein genügendes öffentliches Interesse soll z.B. allein auf Grund einer höheren Nutzungsdichte geltend gemacht werden, da hier in der Regel ein beachtlicher wirtschaftlicher Nutzen aus über der Regelbauweise liegenden baulichen Möglichkeiten entsteht. - Das überwiegende öffentliche Interesse in 2-geschossigen Zonen stützt sich auf die Kriterien grössere Flächen, schwierig überbaubare oder gut einsehbare Hanglagen ab. Dabei muss eine besondere Aufgabenstellung vorliegen. Allein das Kriterium grössere Fläche soll in der Regel ab einer Grössenordnung von 0.5 bis 1.0 ha greifen.
9	Mehrwertabgabe	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird der Abgabesatz bei Einzonungen auf 30% des Mehrwertes festgelegt. Der Abgabesatz entspricht somit dem maximal möglichen Abgabesatz gemäss Baugesetz. Davon kommen 20% des Mehrwertes der Gemeinde zugute. Mehrwertabgaberelevant ist die Einzonung E3 von der Landwirtschaftszone in die Schutzzone Bickguet, welche eine Fläche von 0.24 ha umfasst. - Gemäss § 28a Abs. 1 BauG ist eine Umzonung innerhalb von Bauzonen der Einzonung gleichgestellt, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Zu klären ist im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, ob die Umzonung Nr. 6 von der Spezialzonen SPGG in die W3 mehrwertabgaberelevant ist. In der Zone SPGG ist das Bauen nicht grundsätzlich verboten, sondern in einer speziellen Bauzone eng auf eine bestimmte Nutzung ausgelegt, weshalb die Umzonung aus Sicht der Gemeinde nach dem Wortlaut von § 28a Abs. 1 BauG nicht mehrwertabgaberelevant ist. - Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird für weitergehende Planungsvorteile eine gesetzliche Grundlage geschaffen, die mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit den Grundeigentümern zu verlangen sind. Die Einzelheiten wie abgaberelevante Massnahmen / Wertsteigerungen und Verwendungszweck sind in einem Reglement zu regeln. Bei der Umzonung Nr. 3 (Im Grund) von der Gewerbezone in die Wohnzone W3 sollte dieser Passus zur Anwendung kommen.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
10	Bauzonen Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die aktuelle BNO enthält grundsätzlich relativ viele Massbestimmungen, deren Zweck raumplanerisch nicht mehr ersichtlich ist. . Verzichtet wird auf einen maximalen Gewerbeanteil in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezonen, da kein öffentliches Interesse mehr daran besteht, den Gewerbeanteil nach oben zu beschränken und weil in der Regel in diesen Zonen prioritär Wohnraum erstellt wird. . Verzichtet wird auf die Beschränkung der Kniestockhöhe auf 80 cm. Neu wird auf die kantonale Definition in § 24 BauV abgestützt (Mass b: 1.2 m / Figur 6.3, Anh. 2 BauV). . Verzichtet wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge in den Wohnzonen W2, W3 und W4, weil die mögliche bauliche Dichte mit den übrigen Massen genügend eingeschränkt ist und weil die bisherigen Gebäudelängen von 30 m / 40 m in den vorhandenen Baustrukturen kaum je erreicht werden können. - Höhenmasse: Der Systemwechsel, bedingt durch die neuen Höhendefinitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Bisher wurden die Höhen über die Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Neu gelten die Fassaden- und Gesamthöhe. Die neuen Masse wurden anhand von generellen Schemen und (vgl. Themenplan „Herleitung Höhenmasse“, Anhang 8) von konkreten Bauvorhaben plausibilisiert. Die effektiv gewählten Masse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte sichern bzw. ermöglichen. - In den Kernzonen und Dorfzonen werden die Grundmasse in Form von Richtmassen definiert und die Kriterien formuliert, welche eine in der Regel geringfügige Abweichung in den Höhen, der Ausnutzung und des kleinen Grenzabstandes ermöglichen.



Herleitung Höhenmasse; vgl. Anhang 8

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
10	Bauzonen Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsziffern / Ausnutzungsziffer AZ: Die grundsätzlichen Überlegungen sind im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Ein Systemwechsel wird nur soweit vorgenommen, als neu auch Räume in Untergeschossen nicht angerechnet werden müssen. Gestützt darauf wird generell eine Reduktion von 0.05 vorgenommen. Zusätzlich erfolgen zonenspezifische Anpassungen; <ul style="list-style-type: none"> . in W2 ergänzende Reduktion um 0.05 auf neu eine AZ von 0.45, weil anhand von Beispielen aufgezeigt wurde, dass die bisherige AZ von 0.55 ausserordentlich hoch war und bei voller Ausschöpfung zu Lasten raumplanerisch erwünschter Freiräume in vielfach kleinteiligen Quartierstrukturen geht. . in K erhebliche Erhöhung der AZ auf 0.75 gegenüber der bisher sehr tiefen AZ von 0.60, damit raumplanerisch erwünschte Überbauungen mit der angestrebten Entwicklung des funktionalen Zentrums auch tatsächlich realisierbar werden. - Grenzabstände <ul style="list-style-type: none"> . Die kleinen Grenzabstände werden durchwegs belassen. . Die grossen Grenzabstände werden in der WG und W3 reduziert, um in der Anordnung von Gebäude eine etwas grössere Flexibilität zu erhalten. In der K und D werden keine grossen Grenzabstände mehr definiert, da sich die situationsgerechte Anordnung aus ortsbaulichen Kriterien ergeben muss und nicht das freie Umfeld der sich darin befindlichen Wohnungen im Vordergrund steht.
11	Kernzone	<ul style="list-style-type: none"> - Der Zweck wird auf die an die Hauptverkehrsachsen gelegten und verlegten Kernzonen bezogen, wodurch im funktionalen Zentrum bei Gebäuden der ersten Bautiefe eine vermehrte Interaktion mit dem Strassenraum entstehen soll. - Generell werden Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladefläche pro Gebäude zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix in der kleinteiligen Struktur und im Dorfzentrum zu unterstützen. Grössere Verkaufsnutzungen sind an zwei Standorten (V1 / V2) möglich, wo dies einerseits mit dem Masterplan Zentrum plus angestrebt wird und wo andererseits noch Platz dafür besteht. - Die Einpassungskriterien wurden so formuliert, um der kleinteiligen Struktur des eigentlichen Ortskerns gerecht zu werden. Zudem soll gut gestalteten, attraktiven Freiflächen mehr Gewicht verliehen werden. - Den Zielsetzungen entsprechend werden ortsbildkonforme Satteldächer auf Hauptbauten verlangt. Für An- / Nebenbauten sind neu auch andere Dachformen zulässig, um Haupt- und Nebenbauten mit einer klarer unterscheidbaren volumetrische Gesamtkonzeption gestalten zu können. Es wird bewusst nicht allein auf den Begriff „Anbauten“ abgestellt, da diese gemäss BauV auf 40 m² beschränkt sind. Der Begriff Nebenbauten ist nicht klar definiert, damit bleibt der Gemeinde ein gewisser Handlungsspielraum. Gemeint sind Bauten, die sich den Hauptbauten klar unterordnen. Diese Formulierung wird auch in den weiteren Zonen (z.B. Dorfzone) so übernommen. - Verzichtet wird auf die Festlegung einer maximalen Gebäudetiefe, da dies für zentrumsgerechte Gebäude mit Gewerbe- / Publikumsnutzungen zu einschränkend ist. - Verzichtet wird auf eine Festlegung einer in der Regel 2-geschossigen Bauweise. Die bisherigen und neuen Höhenmasse ermöglichen bis zu 3-geschossige Gebäude. - Verzicht auf Vorgaben zur max. Ausnutzung für reines Wohnen (AZ 0.60) und einer höheren Ausnutzung bei gemischter Nutzung (AZ 0.75) mit mind. 50% Gewerbe- und / oder Ladenfläche. Der Anreiz für eine höhere Ausnutzung verführt zur Realisierung von Gewerbeflächen, die oft nicht vermietbar sind oder pro forma eingereicht werden. - Verzicht auf einen in der Regel nötigen Sondernutzungsplan. Infolge der weitgehend bebauten Situation macht es keinen Sinn, eine solch generelle Pflicht festzulegen. Die Entwicklung dürfte in Zukunft weitgehend in kleineren Einheiten erfolgen, wodurch eher eine Koordination im näheren Umfeld wichtig ist (z.B. durch anzustrebende Gemeinschaftslösungen für Parkieranlagen).
12	Dorfzone	<ul style="list-style-type: none"> - Der Zweck der Zone wurde präzisiert, indem sich die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung an den typischen Bauten orientieren muss, welche auch den Einbezug der Strassen- und Freiräume mit den prägenden Elementen des Aussenraumes (Vorgärten, Vorplätze, Bäume) beinhaltet. Typische Gebäude in der Dorfzone sind bäuerliche Vielzweckbauten (mit Wohn- und Ökonomieteilen), ältere Wohnhäuser / Scheunen, Waschhäuser, Speicher und Gasthäuser.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
12	Dorfzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Die zulässigen Nutzungen werden im Grundsatz beibehalten, aber mit Verkaufsgeschäften bis max. 300 m² Nettoladenfläche ergänzt, die zu einem raumplanerisch erwünschten Nutzungsmix beitragen können. Zudem sind ausdrücklich auch Gastronomie und Landwirtschaft als zonenkonform bezeichnet, welche vom Begriff „mässig störend“ abgekoppelt sind, da sich diese Nutzungen nicht an für ein herkömmliches Gewerbe üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten halten können. - Eine präzisierende Bestimmung ermöglicht bestehende Bauten innerhalb ihres Volumens um- und auszubauen sowie neu zu erstellen, wenn dies ortsbildgestalterisch erwünscht ist. Mit der verlangten sorgfältigen Gestaltung bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten werden überdurchschnittliche Qualitäten verlangt. Die Typologien zeichnen sich im Wesentlichen durch die ihnen eigenen Proportionen, durch Lochfassaden (gemauert) oder flächige Fassaden (Holz) und ruhige ziegeldeckte Dachlandschaften aus. Als Leitfaden für die Einordnung sind folgende Themen zu beachten: Stellung / Anordnung im örtlichen Kontext, typologische Merkmale, Körnigkeit, Proportionen (typische Querschnitte), Fassaden (Struktur / Gliederung, Materialisierung, Farbgebung), Dächer (Struktur, Dachaufbauten, Vorsprünge, Materialisierung, Farbgebung), Umgebung (Vorgärten / -plätze, Hofräume, Parkierung, Ausstattung, Bepflanzung). - Als ortsbildkonforme Dachformen werden auf Hauptbauten zwingend Satteldächer mit geschlossenem Gesamteindruck verlangt. Eine bisher mögliche Dachneigung von nur 25° ist in der Dorfzone zu flach, deshalb wird die minimale Dachneigung neu auf 35° angepasst und die maximale Neigung aus den gleichen Überlegungen auf 45° beschränkt wird. Dachdurchbrüche müssen sich entsprechend ihrer Volumetrie deutlich unterordnen, sorgfältig in die Dachlandschaft integriert und angeordnet werden. Für An- / Nebenbauten sind andere Dachformen zulässig, wofür die gleiche Auslegung wie in der Kernzone gedacht ist. Bisher waren Dacheinschnitte nur überdeckt gestattet. Diese Bestimmung hat zu qualitativ unbefriedigenden Lösungen geführt und soll so nicht mehr übernommen werden. Es sollen generell keine Dacheinschnitte zugelassen werden. Dachflächenfester werden zusätzlich mit einem klaren Flächenmass begrenzt, um allzu grosse, optisch auffällige Verglasungen in der Dachfläche zu vermeiden. - Die Bestimmung zum Freiraum und zu den Abstellplätzen bezwecken explizit, auch im Umgebungsbereich die angestrebte Erhaltung des Dorfcharakters zu sichern. - Unter dem Sammelbegriff „technische Anlagen“ werden die bisherigen Begriffe Ausseantennen und Parabolspiegel zusammengefasst, wobei aus gestalterischen Überlegungen auch weitere Sekundärbauteile wie Kamine, Entlüftungsrohre, Liftaufbauten und dgl. enthalten sind. Bezüglich Solaranlagen wird in einem neuen § 66 BNO für Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen auf eine Vollzugshilfe verwiesen.
13	Übergangszone Dorf	<ul style="list-style-type: none"> - Diese Zone wurde neu geschaffen, um bezüglich der Einpassungskriterien eine Zone zwischen der Dorfzone und den normalen Wohn- und Gewerbezone zu haben. Es sollen gewisse Qualitäten gesichert, aber trotzdem mehr Freiheiten zugelassen werden als in der Dorfzone. Diese Zone umfasst ein „Sammelsurium“ verschiedener Gebäudetypologien. Im jeweiligen örtlichen Kontext soll eine gute Lösung gefunden werden. - Die Verkaufsfläche von 200 m² Nettoladenfläche leitet sich von der Wohn- und Gewerbezone ab. Bei den Gebäuden in der ÜD handelt es sich eher um kleinere Volumen als in der Dorfzone, deshalb sind max. 200 m² Verkaufsflächen angemessen. - Auch in der ÜD sind grundsätzlich Schrägdachformen mit dörflicher Typologie vorgeschrieben, allerdings mit einer etwas grösseren Flexibilität als in der Dorfzone.
14	Wohn- u. Gewerbezone WG	<ul style="list-style-type: none"> - Auch in der WG werden, dem öffentlichen Interesse entsprechend, um attraktiv gestaltete Strassenräume zu erreichen, „gewisse“ qualitative Anforderungen formuliert. - Auf unterschiedliche Masse bei reinen Wohnbauten oder Wohnungen im EG wird verzichtet. Ebenso auf die Vorgaben für gewerbliche Nutzungen.
15	Wohnzonen W2E, W2, W3	<ul style="list-style-type: none"> - Hier werden neu alle primär dem reinen Wohnen dienenden Zonen zusammengefasst, weil dieselben Nutzungen zulässig sind. Auf die Vorgabe unterschiedlicher Gebäudetypologien wird verzichtet, weil raumplanerisch betrachtet das Mass der baulichen Volumen und ein breites Spektrum an Wohnungstypologien im Vordergrund stehen soll. - Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche werden als zulässige Nutzungen in die Zonenbestimmungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
15	Wohnzonen W2E, W2, W3	<p>einer erwünschten Durchmischung beitragen können, sich aber an die formulierten und begrenzenden Kriterien halten müssen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Einführung der Grünflächenziffer soll ein messbares Mass für genügend grosse Aussenräume eingeführt werden, für die zudem der Standard mit überwiegend einheimischer standortgerechter Bepflanzung, angemessener ökologischer Qualität und Anrechnung von Flächen über Tiefgaragen vorgegeben wird. Zudem sollen reine Schottergärten nicht angerechnet werden. Dies soll in einer Vollzugshilfe präziser definiert werden. Generell gilt in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer von 0.4. In Gebieten mit höheren Ansprüchen an die optische Wirkung und die ökologische Qualität wird eine Grünflächenziffer von 0.5 verlangt (gestützt auf den Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung). Zudem muss in der Vollzugshilfe der Umgang mit bestehenden Bauten noch definiert werden; ab welchen baulichen Massnahmen soll die Umsetzung der Grünflächenziffer verlangt werden. Als angemessen erscheinen bauliche Massnahmen, die mehr als 40 m² (analog von Klein- und Anbauten) umfassen. - Die bisherige E2 ist auf Ein-, Zwei- und Doppel Einfamilienhäuser beschränkt. Neu sollen auch mehr Wohneinheiten zugelassen werden, dafür die Gebäudelänge beschränkt werden. Die AZ von 0.4 und die Gebäudelänge 20 m machen aus raumplanerischer Sicht mehr Sinn als die Beschränkung der Wohneinheiten. - In der W3 wird die mögliche zonengemässe Bebauung umformuliert, indem freistehende Einfamilienhäuser nur in Baulücken oder auf Restgrundstücken zulässig sind. Als „Restgrundstück“ ist in der Regel eine Fläche zu betrachten, die bei Einhaltung zonengemässer Grenzabstände nicht mehr als eine Gebäudefläche von 100 m² zulässt. - In Wohnzonen mit spezieller Lärmbelastung (Autobahn A1, Bahnlinie Wettingen - Otelfingen) und mit potenziellen Lärmquellen zur Hauptwohnseite wird ein Ausnutzungsbonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten gewährt. Dies geht aus dem Bestreben im REL hervor, auch an lärmexponierten Lagen eine hohe Wohnqualität zu ermöglichen. Die gewählten Begriffe orientieren sich an § 32 Abs. 3 BauV.
16	Gewerbezone	<ul style="list-style-type: none"> - Die zonenkonformen Nutzungen werden belassen, aber ergänzt mit der Beschränkung der Nettoladenfläche auf 200 m² Fabrikkläden, das heisst auf an Ort hergestellte Produkte. Generell werden wie bisher Nutzungen mit grossen Flächenverbrauch, aber verhältnismässig geringer Anzahl Arbeitsplätze nicht gestattet, primär wegen der für solche Nutzungen zu guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem werden mehrgeschossige Bauten verlangt zur Sicherung einer haushälterischen Nutzung. - Für das Gebiet Grosszelg beim Bahnhof wird die Nutzung wie bisher auf mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen beschränkt. Explizit sollen Gastronomiebetriebe möglich sein. Der Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen geht aus einer Teilrevision der Nutzungsplanung (2019) hervor. Deren Umsetzung ist weit fortgeschritten. - Weiterhin werden „Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal“ gestattet. In der Realität sind zwar andere Personen eingemietet, Eigentümer sind heute aber mehrheitlich die Gewerbebetreibenden. Mit diesem Passus soll insbesondere verhindert werden, dass sich Anwohner über das Gewerbe beklagen, das in dieser Zone Priorität geniessen soll. - Die verschiedenen Einpassungsbestimmungen der bisherigen §§ 15 / 15a BNO werden neu in einem Absatz zusammengefasst und beinhalten alle bisherigen Kriterien der Material- und Farbgebung sowie der Bepflanzung. - Die Themen Mobilitätskonzept, Flachdachbegrünung, Beratung werden in der revidierten BNO zusammengefasst behandelt. - Auf die Vorgabe eines Gebäudeabstandes innerhalb desselben Gewerbebetriebes wird verzichtet, weil dies nicht praktikabel erscheint (bei Einhaltung der Baumassenziffer gilt keine Beschränkung zur flächigen Ausdehnung von Gebäuden in der BNO).
17	Zone ÖB	<ul style="list-style-type: none"> - Die bisherige Bestimmung wird beibehalten, insbesondere die im Jahr 2010 aufgenommene Möglichkeit zur Überschreitung der Referenzhöhen gegenüber benachbarten Gebäuden, worin allfällige Mehrhöhen vergrösserte Grenzabstände bedingen. - In Bereichen mit umgebender Kern- oder Dorfzone, wo erhöhte Anforderungen bestehen, wird gute Einfügung ins Ortsbild verlangt. - Neu gilt generell die Empfindlichkeitsstufe III, wie dies bisher auch im Gebiet Wiemel der Fall war.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
18	Grün- und Uferschutzzone GUZ	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Festsetzung der Gewässerräume muss in der Nutzung und Zulassung von Bauten und Anlagen ein Vorbehalt aufgenommen werden. - Die Bestimmung für Erschliessungsanlagen wird belassen, hingegen im Bauzonenplan nur noch auf die Fläche beim Kempfhof bezogen, welche zwingend auf eine Erschliessung angewiesen ist (und die auch so bewilligt ist). Der Abschnitt zwischen Dorfstrasse und Brunnenweg ist primär eine Grünfläche und dient nicht der Erschliessung, sondern teilweise der Parkierung. Die Bestimmung widerspricht dem neu überlagerten Gewässerraum. Bestehende bewilligte Parkplätze haben Besitzstand.
19	Spezialzone Kloster Fahr SPKF	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zone SPKF ist eine Bauzone und wird in ihrer Formulierung weitgehend belassen, obwohl sie in einem freien landschaftlichen Umfeld liegt. Deshalb gelten restriktive Bestimmungen, die sich auf die Denkmalschutzobjekte beziehen. Einzig die Nutzung wurde auf höchstens mässig störende Betriebe geöffnet und der Begriff Anbauten gestrichen, da diese mit den Nebenbauten auch erfasst sind.
20	Spezialzone Steinbruchareal SPST	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zone SPST ist eine Bauzone und wird in ihrer Formulierung weitgehend belassen. Sie bezieht sich auf das Emma-Kunz-Zentrum und die Abgrenzung ergibt sich aus der örtlichen Situation. Neu wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III festgelegt, die sich eher auf die zonenkonformen Nutzungen bezieht. - Die Verweise auf übergeordnetes Recht (Abbaudekret) und anderweitige Schutzobjekte (Hecken) werden gestrichen. Neu wird ein Anteil von mindestens 20% der Gesamtfläche als ökologisch hochwertiger Lebensraum verlangt (u.a. als Ausgleich für den inventarisierten Trockenstandort M06 beim Kreisel).
21	Schutzzone Bickguet SZBG	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zone SPKF ist eine Bauzone und wird in ihrer Formulierung weitgehend belassen, obwohl sie in einem freien landschaftlichen Umfeld liegt. Deshalb gelten restriktive Bestimmungen, die sich auf die Denkmalschutzobjekte beziehen. Einzig die nicht unter Denkmalschutz stehenden Bauten dürfen in ihrem Volumen ersetzt werden. Dies betrifft auch die zusätzlich dieser Zone zugeordneten Gebäude (siehe Einzonung E3).
22	Spezialzone Gärtnerei und Gartenbau SPGG	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird auf die neuen Begriffe des harmonisierten Baurechts angepasst. - Die in dieser Zone befindlichen Gewerbebetriebe sind weiterhin auf diese Zone angewiesen, um als zonenkonform zu gelten.
(20a)	Spezialzone Flühügel	<ul style="list-style-type: none"> - Diese Fläche wird in die Wohnzone W2 integriert und mit einer Spezialbestimmung behandelt, welche auf die bestehenden Volumen Bezug nehmen. Der Gestaltungsplan "Flühügel" aus dem Jahr 2006 soll beibehalten werden.
23	Spezialzone Sportanlagen Tägerhard SPTH	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Jahr 2013 neu geschaffene Zonenbestimmung soll beibehalten werden, was den Zweck, die Nutzung und die Bepflanzung anbelangen. - Die umweltrechtlichen Aspekte der Entwässerung und des Grundwasserschutzes werden herausgenommen, da diese Vorgaben weitestgehend übergeordnetem Recht entsprechen. - Die Verknüpfung der Inbetriebnahme der Sportanlagen an eine ÖV-Haltestelle wird herausgenommen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wie auch für zu Fuss Gehende und Radfahrer wurde mit dem KGV gesamthaft betrachtet. Die Buslinienführung stützt sich darauf ab. - Das Thema Mobilitätskonzept wird in der revidierten BNO zusammengefasst und stufengerecht behandelt.
24	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Die zonenkonforme Nutzung ergibt sich aus dem übergeordneten Recht (v.a. RPG / RPV).
25	Bauten in der Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt. - Die Definitionen der Baumasse und Abstände, insbesondere der Höhen, stützen sich neu auf das harmonisierte Recht ab. Für Wohngebäude werden in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. In der Regel deshalb, weil infolge unterschiedlicher Topografien, Hangneigungen, Orientierungen usw. eine fixe Massdefinition nicht sinnvoll ist. - Neu gilt gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand von mindestens 4 m. Dieser soll nicht mehr in Abhängigkeit der Höhe vergrößert werden müssen (zonenkonforme Bauten erfordern ohnehin einen optimalen Standort, in der Realität dürften sich kaum wohnhygienische oder ortsbauliche Gründe ergeben, die einen grösseren Abstand rechtfertigen).

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
26	Rebbauzone	- Die Bestimmung wird unverändert übernommen und bezieht sich auf die im kantonalen Rebbaukataster enthaltenen Flächen. Im den nicht darin enthaltenen Parzellen Nrn. 1359, 1360, 1361 sind keine Reben angepflanzt, wofür auf die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und der Landschaftsschutzzone verwiesen wird.
27	Naturschutzzone im Kulturland	- Ergänzung gemäss Muster BNO bzgl. Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen. - Angelehnt an die kantonale M-BNO, auf aktualisierte Inventarisierung mit konkreten Objekten abgestimmte Schutzbestimmungen. Präzisierungen Magerwiesen, Fromentalwiesen bezüglich erstem Schnitzeitpunkt. - Schutzbestimmungen zu den neu aufgenommenen Schutzzonen Gmeumeri (infolge vorhandener / potenzieller ökologischer Werte des südexponierten Hanges) und zur Ruderalfläche Flüefeld-Tägerhardrütene (ökologischer Ausgleich für Materialabbau) - Neu aufgenommene Bestimmung aus der Modernen Melioration, welche 3% der landwirtschaftlichen Nutzflächen als ökologisch bewirtschaftete Flächen verlangt (siehe Abschnitt 5.5.2)
28	Naturschutzzone Wald	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst.
29	Landschaftsschutzzone	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Anstelle der bisherigen Aussparungen der Landschaftsschutzzone werden die sogenannten Siedlungseier mit einem „L“ bezeichnet.
30	Freihaltebereich Hochbauten	- Mit dieser Bestimmung und dem Eintrag im Kulturlandplan wird der im kantonalen Richtplan enthaltene Siedlungstrenggürtel umgesetzt. - Gestützt auf den Richtplanbeschluss S2.1/1.3 wird die „Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen (z.B. Weideunterstände, kleine Feldscheunen, Kleinbauten bis 40 m ² Grundfläche sowie Witterungsschutzanlagen und Ähnliches)“ ausdrücklich und grundeigentümerverbindlich erlaubt, ebenso „Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen.“
31 32	Gewässerraum	- Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung werden die notwendigen Gewässerräume in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.2)
33 34 35	Hochwasserschutz	- Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte „Limmattal“ werden die Hochwassergefahrenzonen und die Freihaltegebiete Hochwasser aufgenommen (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.1) - Die Bestimmungen zum Schutz vor Oberflächenwasserabfluss stützt sich auf die Gefährdungskarten Oberflächenabfluss (vgl. nähere Erläuterungen im Abschnitt 5.4.1)
36	Naturobjekte	- Auf aktualisierte Inventarisierung mit den konkreten Objekten abgestimmte Schutzbestimmungen. - Die Objektkategorie „Obstbaumbestände“ geht aus der Modernen Melioration hervor.
37	Kulturobjekte	- Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung inklusive Bezeichnung der Objektkategorien: Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Bewässerungsgraben.
38	Gebäude mit Substanzschutz	- Die neue Bestimmung zu den in die BNO aufgenommenen Gebäuden mit Substanzschutz beruht auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden. Gesetzliche Grundlage: Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht (§ 26 Abs. 2 VKG; Verordnung zum Kulturgesetz). Die Umsetzung stützt sich auf § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz). - Das Bauinventar dient als Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlicher Bauteile erforderlich, um solche Bauvorhaben beurteilen zu können. - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Begleitung von Bauvorhaben wichtig, worauf in einem separaten Absatz explizit hingewiesen wird. Die Gemeinde verfügt mit der Ortsbildschutzkommission über ein fachlich versiertes und dauerhaft eingesetztes Gremium.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
38	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bewilligungspflicht wird analog zu § 65 Abs. 3 BNO erweitert, sofern davon Schutzziele betroffen sind, auch wenn sie gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei wären. Die Gemeinden können die Bewilligungspflicht für bestimmte Schutzzonen erweitern (§ 59 Abs. 2 BauG, § 49 BauV). Nur so können wichtige Veränderungen von Bauteilen im Vergleich mit dem Schutzziel beurteilt werden. - Zudem wird die Möglichkeit aufgenommen, dass der Gemeinderat Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung leisten kann. Hier besteht bereits eine Praxis, in dem der Gemeinderat bei der Ortsbürgergemeinde finanzielle Beiträge (aus dem Landschafts- und Heimatschutzfonds) beantragen kann. Der Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung stammt aus dem Jahr 1991, indem die Ortsbürgergemeinde die Erhaltung der schützenswerten und schutzwürdigen Bauten, Objekte und Anlagen im Sinne des Heimatschutzes fördert.
39	Weilerzone Ötlikon	- Die Weilerzone muss vorläufig unverändert beibehalten werden (siehe Abschnitt 5.5.3)
40	Spezialzone Kiesabbau	- Die Bestimmung wird unverändert übernommen. Gestützt auf diese Formulierung wurden auch die beiden Teilzonenplanänderungen Tägerhard im Jahr 2013 vollzogen.
41	Spezialzone Fahrende	- Die Bestimmung beruht auf der Teiländerung des Kulturlandplanes und der BNO im Jahr 2013. Sie bleibt unverändert bestehen. Der bestehende Durchgangsplatz an der Chlosterschürstrasse ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (Beschluss S4.1/1.1).
42	Ausnutzungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> - Neu wird, ergänzend zu den bisher nicht angerechneten Dach- und Attikageschossen, auch das Untergeschoss (UG) nicht mehr an die AZ angerechnet. Der mögliche Wohnraumanteil im UG relativiert sich jedoch mit den Vorschriften bezüglich Wohnhygiene (z.B. Fensterfläche), Energie und Definition der Untergeschosse in der Bauverordnung (§ 23 BauV). Allfällige negative Auswirkungen, die Parkierung ausserhalb des Gebäudevolumens zu realisieren, wird mit der Grünflächenziffer und dem Erfordernis, ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung erstellen zu müssen, entgegengewirkt. - Die Sicherung einer zonengemässen Überbauung bei nur teilüberbauten Parzellen soll bewirken, dass keine Unternutzung entstehen kann. Es wird deshalb keine Mindestausnutzungsziffer festgelegt.
(34)		- Der bisherige § 34 BNO, welcher den Gewerbeanteil definiert, wird aufgehoben. Die bisherigen Gewerbeanteile wurden kaum je genutzt oder erreicht, weshalb kein solcher max. Nutzungsanteil mehr in der BNO (E2, W2, W3, WG) enthalten sein soll. Vor allem in der Zone WG besteht in der aktuellen Situation das Problem eher darin, dass primär Wohnen und nur wenig bis kein Gewerbe realisiert wird.
43	Nicht / mässig störende Gewerbe	- Die Definitionen der Begriffe nicht störende / mässig störende wurden an die aktuelle M-BNO angepasst. Somit soll sich die Beurteilung an der allgemeinen Praxis im Kanton Aargau und der zugehörigen Rechtsprechung orientieren können.
44	Nettoladenfläche	- Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche stützt sich auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm: <i>Verkaufsflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen von Geschäften inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber nicht die Flächen für Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.</i> Allerdings wird der Begriff Nettoladenfläche im Aargauischen Planungsrecht erst im kantonalen Richtplan-Kapitel S3.1 verwendet, weshalb er verbindlich in der BNO definiert werden muss.
45	Abstand gegenüber dem Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher müssen, wo zwischen Bauzonen und Kulturland keine Parzellengrenze vorhanden ist, alle Gebäudearten gegenüber der Bauzonengrenze den zonengemässen Grenzabstand einhalten. Neu werden in Abhängigkeit des volumetrischen Erscheinungsbildes unterschiedliche Abstände festgelegt. - Für Hauptbauten gilt weiterhin der zonengemässe Grenzabstand mit der Präzisierung, dass der kleine Grenzabstand angewendet werden kann. Für Klein- und Anbauten sowie unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gilt neu ein reduzierter Abstand von 2 m, was in Anbetracht der deutlich geringeren optischen Erscheinung als angemessen erscheint und noch immer einen sanft gestalteten Siedlungsrand sichert.
46	Gebäudeabstand gegenüber best. Bauten	- In dieser Bestimmung wird die Möglichkeit eröffnet zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Gebäuden mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
47	Wärmepumpen	<ul style="list-style-type: none"> - Wärmepumpen werden immer öfters ausserhalb von Gebäuden aufgestellt. Sie müssen aber gemäss Rechtsprechung grundsätzlich im Gebäude erstellt werden, dies im Sinne des Vorsorgeprinzips der Umweltschutzgesetzgebung. - Aus lärmrechtlicher und ortsbaulicher Sicht sollten Wärmepumpen möglichst im Gebäude erstellt werden. In Frage kommen auch gut gestaltbare, eingehauste und freistehende Wärmepumpen, die von einem Abstand von 2 m profitieren können. - Da dies bei Umbauten von bestehenden Gebäuden merklich teurer ist, werden Wärmepumpen oft ausserhalb der Gebäude erstellt. Energieeffizientere Heizmöglichkeiten sollen gefördert werden. Deshalb sollten nicht zu grosse Hürden eingeführt werden und in begründeten Fällen aussen aufgestellte Wärmepumpen mit einem Grenzabstand von 2 m bewilligt werden können. Bei Wärmepumpen ist ein Lärmschutznachweis nötig, der aufzeigt, wie die Grenzwerte eingehalten sind.
48	Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen	<ul style="list-style-type: none"> - Gegenüber § 111 BauG wird entlang von Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder eine abweichende Regelung aufgenommen. - Stützmauern sollen - in Analogie zu Einfriedigungen - bis zu einer Höhe von 1.80 m von einem Unterabstand von 0.6 m (anstatt 4 m) gegenüber Strassen profitieren. - Böschungen dürfen - in Analogie zu § 28 Abs. 3 BauV - eine Neigung von höchstens 2:3 aufweisen, um von einem Unterabstand gegenüber Strassen profitieren zu können. - Eine weitergehende Reduktion bis an die Strassengrenze ist generell bei Strassen mit Gehweg zulässig. Bei Strassen ohne Gehweg ist die Reduktion an die Einhaltung einer genügenden Querungsmöglichkeit für den am Ort massgebenden Begegnungsfall (z.B. PW/PW, PW/Velo) gebunden; dies in Abhängigkeit der Strassenklassierung, des Einzugsgebietes und der Funktion im näheren örtlichen Umfeld. In jedem Fall muss eine genügende Verkehrssicherheit gewährleistet sein (z.B. Sichtzonen / -verhältnisse). - Sind Stützmauern höher als 1.8 m, müssen sie zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um Mehrgewicht ihrer Höhe von der Strasse zurückgesetzt und in Höhe gestaffelt werden.
49	Abgrabungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Bestimmung zu den Abgrabungen ist nötig, weil sich § 23 Abs. 2 BauV auf die Definition der Untergeschosse bezieht, nicht aber auf die Fassaden- und die Gesamthöhe, wie diese zukünftig in der BNO Würenlos zur Anwendung kommen sollen. - Die Beschränkung der Abgrabungen (d.h. Tieferlegen geplantes Terrain gegenüber massgebendem Terrain) soll verhindern, dass das ganze unterste Geschoss durch Abgrabungen freigelegt wird und dass so das ganze Geschoss optisch in Erscheinung tritt, was v.a. an Hanglagen zu einer unerwünschten Verstärkung der optischen Wirkung führen kann. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge für Garagen und Erschliessungsanlagen die Abgrabung bis auf 6 m zu verbreitern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudeflächen noch eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist. - Mit dieser Formulierung werden grundsätzlich auch Rampenbauwerke entlang von Gebäuden zur Ein- / Ausfahrt in eine Tiefgarage erfasst. Vielfach sind das Lösungen, die in ortsbaulicher und gestalterischer Hinsicht nicht zu überzeugen vermögen. In der Anwendung dieser Bestimmung wird immer ein Abwägen nötig sein, ob eine Integration in Gebäude, überdachte Rampen oder ein Absetzen vom Gebäude mögliche und bessere Lösungen darstellen oder ob sogar grundlegende Projekialternativen wie die andere Anordnung von Gebäuden oder das Verlegen der Rampe an eine Seitenfassade insgesamt bessere Lösungen darstellen. Erst bei einer umfassenden Auslotung all dieser Optionen soll es denkbar sein, Rampen an die Fassade legen zu können.
50	Arealüberbauungen	<ul style="list-style-type: none"> - Arealüberbauung sind gut geeignet, um im baurechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 50 BNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise zu erreichen. - Bisher war die minimale anrechenbare Landfläche für Arealüberbauungen mit 4'000 m² sehr hoch. Sie wird neu auf 2'000 m² reduziert, damit Bauvorhaben vermehrt als Arealüberbauungen realisiert werden können. - Zulässig sind Arealüberbauungen neu auch in der Wohnzone W2, die mit rund 35 ha knapp einen Viertel aller Bauzonen umfasst und wo das grösste Potenzial besteht. In der Kernzone dagegen sind keine Arealüberbauungen mehr zugelassen, weil in dieser bereits in der Regelbauweise erhöhte qualitative Anforderungen verlangt werden.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
50	Arealüberbauungen	<ul style="list-style-type: none"> - Analog dem kantonalen Recht erhöht sich die Ausnutzung neu um max. 15% und der Bonus umfasst für alle Zonen den gleichen Prozentanteil. Mit dem Verweis, dass der Gemeinderat den Ausnutzungsbonus gestützt auf das Fachgutachten festlegt, wird ausgedrückt, dass nicht in jedem Fall ein Anspruch auf den Maximalwert besteht. - Auf die Festlegung einer Mindestfläche für gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen wird verzichtet. Dies gilt neu generell ab 4 Wohneinheiten (vgl. § 62 BNO). - Die erforderliche Mindestfläche für Gemeinschaftsräume wird beibehalten. Neu können aber auch gedeckte Aussenbereiche angerechnet werden. § 54 Abs. 2 BauG verlangt bei grösseren Gesamtüberbauungen mit Mehrfamilienhäusern genügend Gemeinschaftsräume für Freizeitbeschäftigungen. - Neu soll in den reinen Wohnzonen eine Erhöhung der Fassadenhöhe um 3 m gegenüber dem Maximalmass der Einzelbauweise zugelassen werden, jedoch ohne darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss. Somit wird eine angemessene Integration in die gewachsenen Quartierstrukturen gesichert.
51	Öffentliche Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 38 Abs. 1 BNO wird aufgehoben, da die Duldungspflicht der Anstösser in § 110 Abs. 1d BauG geregelt ist. Die so verbleibende Bestimmung entspricht der aktuellen M-BNO.
(39)		<ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 39 Abs. 1 BNO wird aufgehoben, da die notwendige Beschaffenheit von Bauten in § 52 BauG genügend abgedeckt ist. Die darin enthaltenen Anforderungen entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst unterliegen zudem primär der Werkhaftung der Projektverantwortlichen. - Abs. 2: Für die allenfalls notwendige Prüfung zur Einhaltung der Regeln der Baukunde durch eine fachliche Begutachtung wird neu in § 65 Abs 2c BauG die rechtliche Grundlage beibehalten, aber weiterhin nur soweit dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. - Der bisherige § 39 Abs. 6 BNO wird aufgehoben, da die Sicherheitsanforderungen in entsprechenden Normen geregelt sind.
52	Beschädigte Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Abs. 1 wird allgemeiner auf „Beschädigte oder zerstörte Gebäude müssen ... beseitigt oder wiederhergestellt werden“ formuliert. Solche Tatbestände können sich wie bisher aus einem Brand oder anderen Elementarereignissen ergeben, aber z.B. auch aus Vernachlässigungen entstehen, wenn sie die Sicherheit gefährden oder als Schandfleck im Ortsbild erscheinen. An den Beseitigungen muss immer auch ein erhebliches öffentliches Interesse bestehen. - Abs. 2: Bisher wurde eine fixe Frist von 2 Jahren vorgegeben. Damit der jeweiligen Dringlichkeit besser Rechnung getragen werden kann, wird die Frist neu vom Gemeinderat bestimmt. Weiterhin können auch Sofortmassnahmen auf Kosten des Eigentümers angeordnet werden (die sich aus nicht aufschiebbaren Dringlichkeiten mit besonderen Gefahren ergeben kann).
53	Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none"> - Wird als Anstoss zur vermehrten Verwendung von erneuerbaren Energien aus Fernwärme aufgenommen, nicht jedoch als verbindliche Pflicht zum Anschluss.
(40) 54 55	Ausrichtung der Wohnungen Raummasse Fenstergrößen Nebenräume Aussen- / Balkonflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 40 BNO ist sehr umfangreich. Die bisherigen Absätze 3, 5 (zweiter Abschnitt) 6, 9, 10, 11 und 13 sind nach den heutigen Baustandard und Bedürfnissen nicht mehr nötig und werden deshalb ersatzlos gestrichen. Arbeits-, Wohn- und Schlafräume wie auch Balkone weisen in der Regel deutlich grössere m²-Werte als die Mindestflächen auf. Zudem geht der Trend der Innenentwicklung auch dahin, nicht weiter immer grössere Räume zu verlangen. Mit den heutigen Lüftungsmöglichkeiten ist es nicht mehr in jedem Fall nötig, eine direkt nach aussen führende Lösung anzubieten. Trotzdem soll dies bei Neubauten weiterhin verlangt werden, um einen zeitgemässen Wohnkomfort zu sichern. - Die Anforderungen an minimale lichte Höhen werden, gestützt auf die aktuelle M-BNO, differenziert nach Vollgeschossen und Dachgeschossen. - Die Flächen von Dachflächenfenstern müssen neu mindestens 1/15 der anrechenbaren Geschossfläche betragen (bisher 1/10), da eine direktere Sonneneinstrahlung möglich ist.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
		<ul style="list-style-type: none"> - Die bisherige Bestimmung zu den Abstellräumen verlangte mit 10% vergleichsweise einen hohen Anteil der entsprechenden Wohnfläche. Neu wird wie in der M-BNO pro Wohnung 4 m² als Abstellfläche verlangt. Damit können z.B. auch Einbauschränke angerechnet werden. Die bisher vorgegebenen Flächen für Kellerräume werden beibehalten. Die Werte werden generell pro Wohnung eingefordert ohne Angaben der örtlichen Platzierung. - Die Anforderungen an ausreichende und gut benutzbare Aussenbereiche bezwecken, einen zeitgemässen Wohnkomfort zu sichern, hingegen ohne fixe Flächenvorgabe. Die bisher verlangten Flächen sind aus den Wohnbedürfnissen betrachtet eher zu klein.
56	Bezug von Bauten	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bezug von Wohnungen und Arbeitsräume kann wie bisher verweigert werden. Mit polizeiwidrigen Zuständen können, nicht abschliessend aufgezählt, der Grundausbau, Sicherheits- und Schutzvorkehrungen gemeint sein.
57	Min. / max. Anzahl Parkfelder	<ul style="list-style-type: none"> - Im neuen § 57 Abs. 1 BNO findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für das bereitzustellende Angebot an Parkfeldern für Personenwagen, welche aktuell auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 640 281 beruht. - Eines der behördenverbindlichen Ziele im Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) beinhaltet, dass die Bevölkerung anstelle des Autos für Wege innerhalb der Gemeinde und innerhalb der Region häufiger zu Fuss, mit dem Velo, dem öffentlichen Verkehr oder Kombinationen davon unterwegs ist. Basierend auf der Massnahme Nr. 12 „Vorgaben Parkplatzerstellungspflicht“ wird in der neuen BNO eine minimale und maximale Anzahl Parkfelder gegenüber dem Normbedarf der VSS-Norm festgelegt. Mit den Maximalwerten entsteht eine Plafonierung der zulässigen Parkfelder nach oben. Die festgelegten Bandbreiten sollen eine gewisse Flexibilität in der Anwendung erlauben, um z.B. auf kleinen Parzellen zu Gunsten der Freiräume oder an gut erschlossenen Lagen weniger Parkfelder erstellen zu müssen. Für Arbeitsnutzungen (Personal, Kunden) werden etwas grössere Abminderungsfaktoren festgelegt, weil eine Verlagerung des Pendlerverkehrs auf den öffentlichen Verkehr oder den Veloverkehr eher akzeptiert wird. Beim Wohnen ist es oft so, dass trotz häufigem Gebrauch des öffentlichen Verkehrs oder des Velos ein Bedarf zum Besitz eines Personenwagens besteht. Auf Zonen mit unterschiedlichen Abminderungsfaktoren wird verzichtet, weil in der Realität die Erschliessungsgüte innerhalb des Gemeindegebietes nicht allzu stark differiert und weil sich kaum funktional und räumlich zweckmässige Abgrenzung finden. Weite Teile der Bauzonen sind mit der ÖV-Güteklasse C abgedeckt, an peripheren Lagen bestehen ÖV-Anschlüsse in unterschiedliche Richtungen. - § 57 Abs. 2 BNO bildet die rechtliche Grundlage zur Entrichtung von Ersatzabgaben für nicht erstellte Parkfelder unterhalb des minimalen Angebotes. Die dafür zu leistenden Beträge werden in einem Ersatzabgabenreglement festgelegt. - § 55 Abs. 3 BauG ermöglicht eine Befreiung von der Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern, wenn öffentliche Interessen, namentlich des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit entgegenstehen. In diesen Fällen darf keine Ersatzabgabe verlangt werden. Gemäss § 58 Abs. 2 BauG entfällt die Abgabepflicht, wenn die Erstellung von Parkfeldern untersagt ist und öffentliche Parkierungsanlagen in nützlicher Distanz zur Liegenschaft fehlen. - In § 57 Abs. 3 BNO wird zudem in diejenigen Zonen (K, GE und ÖB), wo Nutzungen mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen (z.B. Publikumsverkehr aus mittelgrossen Verkaufsnutzungen, grösseren Veranstaltungen oder Anlässen) möglich sind, eine gesetzliche Grundlage für die Parkplatzbewirtschaftung oder ein Parkleitsystem geschaffen.
58	Autoreduziertes Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf den KGV, Massnahme Nr. 12, wird eine gesetzliche Grundlage für autoreduziertes Wohnen geschaffen mit einer Auflistung der detaillierten Bewilligungsvoraussetzungen (Mobilitätskonzept, Sicherstellung mit Verträgen, Grundbucheinträgen, Controlling). Autoreduziertes Wohnen soll primär an besonders gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen ermöglicht werden, hingegen in allen Bauzonen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
59	Mobilitätskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - § 59 Abs. 1 BNO legt fest, unter welchen Voraussetzungen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen ist. Dies sind Nutzungen / Bauvorhaben, die ein hohes Verkehrsaufkommen auslösen (mittelgrosse Verkaufsnutzungen, Betrieb Sportanlage Trägerhard) oder die eine nicht unerhebliche Parkfelderzahl (30 mit rund 600 m²) beanspruchen. Für öffentliche Nutzungen wird bereits ab 10 Parkfeldern ein Mobilitätskonzept verlangt, weil die öffentliche Hand mit einer Vorbildfunktion vorangehen soll. - Ziele des Mobilitätskonzept sind z.B. <ul style="list-style-type: none"> . effiziente Bereitstellung räumlich nur begrenzt möglicher Anzahl Parkfelder . Beitrag zur Sicherstellung der Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes . bestmögliche Nutzung nahe gelegener Bahn- und Bushaltestellen . Förderung öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Radverkehr - Der Umfang eines Mobilitätskonzeptes richtet sich nach der Grösse eines Bauvorhabens und dessen verkehrlichen Auswirkungen. Je umfangreicher ein Projekt ist, desto umfassender muss auch ein Mobilitätskonzept sein. Das Mobilitätskonzept kann folgendes beinhalten <ul style="list-style-type: none"> a) Information und Anreize zur Benützung des öffentlichen und Fuss- / Radverkehrs bei den vorhandenen Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohner, Besucher, Kunden); b) Anzahl Abstellplätze für Fahrräder sowie die qualitativen Minimalanforderungen an deren Anordnung und Gestaltung; c) maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Personenwagen und deren Bewirtschaftung (detaillierte Vorschriften zur Gebührenerhebung und der zeitlichen Beschränkung der Parkdauer; ohne Abstellplätze für Bewohnende); d) Monitoring / Controlling; e) Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.
60	Anordnung / Gestaltung Parkfelder	<ul style="list-style-type: none"> - Eine insgesamt gute Siedlungs- und Freiraumqualität ist auch abhängig von einer durchdachten, auf die Orientierung der Bauten und die Funktion der Aussenräume abgestimmten Anordnung und sorgfältigen Gestaltung der Parkfelder. Dafür sind die Parkfelder zu Gunsten attraktiver Freiräume möglichst zusammenzufassen und in der Regel mit Bepflanzungen einzufassen, so dass sie sich gut in die Umgebung einfügen. - Neu bezieht sich die Tiefe für Garagenvorplätze (mind. 5.5 m) nur noch auf senkrecht zur Strasse angeordnete Parkfelder. Das Parkieren soll so vollständig auf der Privatparzelle erfolgen. Eindeutig parallel zur Strasse angeordnete Parkfelder sind davon nicht betroffen. Auf eine Reduktion der Vorplatztiefe infolge nicht tangierter Öffnungsmöglichkeiten von Garagentoren wird verzichtet. - Mit der Forderung, grundsätzlich bereits ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung realisieren zu müssen, sollen trotz der vermehrt angestrebten Innenentwicklung genügend grosszügige Freiräume gesichert werden und die Wohn- und Arbeitsräume vor „eigenen“ Immissionen verschont bleiben. Bei kleineren Parzellen von rund 15 bis 20 Aren kann es bei geeigneter Zufahrt trotz haushälterischer Bodennutzung möglich sein, die Parkfelder gut integriert oberirdisch anzulegen, wofür der Gemeinderat in durch die Bauherrschaft zu begründeten Fällen Ausnahmen gewähren kann. - In den Zonen K, D und ÜD mit erhöhten Einpassungsbestimmungen ist es von hohem öffentlichem Interesse, Verkehrsflächen zur Anlieferung und Parkierung auf Gemeinschaftslösungen auszurichten, um so Flächen zu sparen und um die verlangten überdurchschnittlichen Aussenraumqualitäten zu erreichen. So soll bei Projektierenden das Bewusstsein gefördert und zum Kontakt mit Nachbarn angeregt werden. - Verzichtet wird auf die Festlegung zur Entwässerung (bisheriger § 41 Abs. 4 BNO). Es gelten die allgemeinen Grundsätze und Normen der Liegenschaftsentwässerung. - Die bisherige Möglichkeit (41 Abs. 6 BNO), an Hanglagen parallel zur Strasse oder zum Trottoir angeordnete Garagenbauten ausnahmsweise bis auf einen Grenzabstand von 2 m zu reduzieren, trägt nicht ohne Weiters zu einer guten Umgebungsqualität bei. Ein Anspruch gegenüber Nachbarparzellen ist deshalb nicht mehr erwünscht. - Für die Dimensionierung von Ausfahrtsrampen gelten die in der BauV verbindlich erklärten Normen, weshalb der bisherige § 41 Abs. 7 BNO ersatzlos gestrichen wird. - Auf das Erfordernis eines Autowaschplatzes ab 45 Autoabstellplätzen wird verzichtet, weil dies aus heutiger Sicht nicht mehr sinnvoll nötig ist.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
61	Fahrräder / Kinderwagen	<ul style="list-style-type: none"> - Der bisherige § 42 Abs. 1 BNO wird aufgeteilt auf Bestimmungen zu Fahrrädern und Kinderwagen, um klarere themenspezifische Formulierungen machen zu können. - Im neuen § 61 Abs. 1 BNO findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Veloparkplätzen, welche aktuell auf der in § 43 Abs. 4 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 640 065 „Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ vom August 2011 beruht. - Ein Anteil von mindestens 25% der Veloabstellplätze ist überdeckt und bei den Hauseingängen oder an gut erreichbaren Lagen anzuordnen, um die Benutzerfreundlichkeit zu gewährleisten. - Für den Platzbedarf von Kinderwagen gibt es keine Norm. Die Formulierung wurde bewusst so gewählt, dass nicht nur Räume, sondern auch allgemeine Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmöglichkeiten realisierbar sind. So kann z.B. auch der Platz unter Treppen als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen genutzt werden. Weitere Fortbewegungsmittel können z.B. Gehilfen wie Rollatoren, Rollstühle, oder Scooter sein.
62	Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit einberechnet werden. Damit wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen, indem die Bedürfnisse verschiedener Generationen abgedeckt sind. Auch wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen sind, um abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. Idealerweise sind Benutzer und Fachleute von der Planung bis zur Realisierung einzubeziehen, um zu gewährleisten, dass ästhetische Bedürfnisse und bauliche Anforderungen gleichermaßen erfüllt sind sowie Normen und Empfehlungen eingehalten werden. - In der Regel sollen Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen werden, womit solche Flächen zu unterhalten sind, zugänglich bleiben müssen und nicht zweckentfremdet werden dürfen. - Weiterhin können Spiel- und Aufenthaltsflächen als Alternative auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern angelegt werden. - Mit dem neuen Absatz 3 kann eine Ersatzabgabe ähnlich wie bei der Parkierung geleistet werden, sofern das Erstellen der geforderten Flächen nicht möglich ist. In der Regel dürfte dies auf kleineren Parzellen der Fall sein, wo mit dem Ziel einer vertretbaren baulichen Dichte und der Orientierung der Wohnungen sich keine geeigneten Flächen finden. Der Erlös soll für Spielplätze auf öffentlichem Grund eingesetzt werden. - Mit der Anmerkung im Grundbuch werden die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen bei einem Wechsel der Grundeigentümerschaft sichergestellt.
63	Entsorgungsplätze	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher galten die Vorgaben für Container und Kehrriechtsäcke explizit für Mehrfamilienhäuser. Damit auch Reiheneinfamilienhäuser und ähnliche Gebäudetypologien unter diese Bestimmung fallen, wird die Formulierung geändert („ab 4 Wohneinheiten“). Zudem wird auf das vorhandene „Reglement über die Abfallentsorgung“ verwiesen. Hinsichtlich Ersatzabgabe bei nicht möglichem Erstellen von Entsorgungsplätzen soll derselbe Mechanismus wie bei den gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen zur Anwendung gelangen. Neu soll auch die Gestaltung in Absprache mit der Gemeinde erfolgen müssen.
64	Aussenantennen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem neuen § 64 BNO wird für optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ein sogenanntes Kaskadenmodell eingeführt, welches aus den verschiedenen ortsplanerischen Überlegungen eine Prioritätenordnung enthält. Grundsätzlich sind dabei die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. So enthält Art. 1 FMG einen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung, welcher den Anbietern das Recht gibt, Mobilfunkantennen realisieren zu dürfen. Ein wichtiger raumplanerischer Grundsatz ist auch die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Daraus lässt sich ableiten, dass entsprechende Infrastrukturlagen grundsätzlich innerhalb der Bauzonen anzuordnen sind. - In den Wohnquartieren müssen Mobilfunkantennen aus Sicht der Gemeinde Würenlos bzgl. Standort und Ausstattung eine unmittelbare funktionale Beziehung zum Ort aufweisen. Deshalb dürfen hier Mobilfunkanlagen nur soweit erstellt werden, als sie der lokalen Versorgung dienen.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
64	Aussenan- tennen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinde Würenlos geht es primär darum, die Wohnqualität zu wahren, was ein wichtiger Faktor für die Standortattraktivität ist. Zudem sollen die Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Kloster Fahr, Weiler Oetlikon) und das weitgehend denkmalgeschützte Bickguet, welche wesentlich zur Identität der Gemeinde beitragen, aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes nicht mit Antennenanlagen beeinträchtigt werden. In diesen Bereichen werden deshalb optisch wahrnehmbare Antennen untersagt. Im Übrigen sind Mobilfunkantennen in allen Zonen im Baugebiet, wo das Bauen erlaubt ist, zulässig, allerdings unter verschiedenen Voraussetzungen. - Infrastrukturanlagen wie Mobilfunkantennen sind in erster Linie in denjenigen Zonen zu erstellen, die fast ausschliesslich für das Arbeiten bestimmt sind oder wo sich über einen längeren Zeitraum betrachtet wenige Personen aufhalten. In diesen Zonen ist das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung eines intakten Ortsbildes weniger hoch zu gewichten als in anderen Bauzonen. In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wo die Gemeinde Eigentümerin und Nutzerin ist, hat sie es in der Hand, Standorte nach Massgabe des öffentlichen Interesses für Mobilfunkantennen freizugeben. - In zweiter Priorität kommen Mobilfunkanlagen in den Kernzonen, Übergangszone Dorf sowie in Wohn- und Gewerbezononen in Frage. Diese gemischt genutzten Zonen liegen teilweise in Bereichen mit mehr oder weniger hohen Immissionen. Hier kommen die Bestrebungen zum Tragen, die Immission zu bündeln und zu konzentrieren. - Aus den dargelegten Gründen werden örtlich differenzierte Anforderungen an die Zonenkonformität definiert, nicht aber an die Emissionen der einzelnen Mobilfunksendeanlagen, welche in der NIS-Verordnung abschliessend definiert sind. - Insgesamt besteht ein grosses öffentliches Interesse am Schutz der Bevölkerung vor ideellen Immissionen. Mobilfunkantennen sollen möglichst nicht dort platziert werden, wo sich Personen am längsten aufhalten und wo die Wohnqualität am ehesten eingeschränkt wäre. Das Kaskadenmodell zeigt, in welcher Reihenfolge bei der Standort-evaluation vorgegangen werden muss.
65 (48)	Einordnung / Bewilligungs- pflicht	<ul style="list-style-type: none"> - Bisher enthält die BNO keine eigentlichen Einpassungskriterien. § 65 Abs. 1 BNO formuliert neu Kriterien, die der kantonalen M-BNO entsprechen. Dies sind die allgemeinen Einpassungskriterien, die bei allen Arten von Bauten und Anlagen zur Anwendung kommen und nach denen soweit relevant eine Beurteilung vorzunehmen ist. - Erhöhte d.h. strengere zonenspezifische Einpassungsanforderungen gelten in der Kernzone, der Dorfzone, der Übergangszone Dorf, der Spezialzone Kloster Fahr, der Spezialzone Steinbruchareal, der Schutzzone Bickguet und in der Weilerzone Ötlikon. - Die in § 65 Abs. 2c BNO aufgenommene Möglichkeit zur Begutachtung durch Fachleute tritt anstelle des bisherigen § 48 BNO, welcher relativ umfassend in Frage kommende Fälle für neutrale Gutachten auflistet. Mit den Kriterien „in empfindlichen Umgebungen“ (a, d, f, g, h), „aussergewöhnliche Bauten“ (b, c, d) und „Einhaltung der Regeln der Baukunde“ (e) sind all diese Fälle abgedeckt. Die „Einhaltung der Regeln der Baukunde“ umfasst auch die im bisherigen § 39 Abs. 1 und 2 BNO aufgelisteten technischen Bauvorschriften, die im Übrigen mit § 52 BauG genügend abgedeckt sind. - Die erweiterte Bewilligungspflicht im neuen § 65 Abs. 3 BNO bezweckt, die qualitativen Anforderungen auch bei geringfügigen Bauvorhaben überprüfen zu können, weil sie ansonsten bewilligungsfrei wären. An deren sorgfältigen Einpassung besteht in den Zonen K, D und ÜD ein erhebliches öffentliches Interesse. - Der bisherige § 43 Abs. 1 BNO entspricht mit seinem Wortlaut ziemlich genau § 42 Abs. 2 BauG und muss hier nicht wiederholt werden. - Der Hinweis in § 43 Abs. 2 BNO, dass auf bestehende Baum- und Gebüschgruppen wie auch auf historisch und künstlerisch wertvolle Bauten Rücksicht zu nehmen ist, erweist sich in der Praxis als wenig durchsetzbar. Wirkungsvoller ist diesbezüglich die Unterschutzstellung von Gebäuden, Bauten sowie Natur- und Landschaftselementen. - Die Thematik von Aussenantennen gemäss § 43 Abs. 3 BNO wird innerhalb der Dorfzone im neuen § 12 Abs. 8 BNO unter dem Sammelbegriff technische Anlagen erfasst. In den übrigen Bereichen haben sich die gestalterischen Anforderungen an den ortsspezifischen Anforderungen der Einpassung zu orientieren. - Die in § 43 Abs. 4 BNO erfasste Thematik der Reklamen findet sich neu im § 70 BNO.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
66	Solaranlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler „nicht wesentlich beeinträchtigen“. Gemäss Art. 32a RPV gelten als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung: Kloster Fahr, Weiler Ötlikon, kantonale Denkmalschutzobjekte. - Solaranlagen sind in folgenden Zonen baubewilligungspflichtig (§ 49a Abs. 2 BauV): Spezialzone Fahr, Schutzzone Bickguet, Weilerzone Ötlikon, Dorfzone, Kernzone, Übergangszone Dorf, Spezialzone Steinbruchareal, Gebäuden mit Substanzschutz. - Solaranlagen ausserhalb dieser Zonen / Objekte unterliegen lediglich der Meldepflicht (§ 49a Abs. 3 BauV). Für bewilligungsfreie Solaranlagen definiert Art. 32a Abs. 1 RPV, was hier als genügend eingepasst gilt: <ul style="list-style-type: none"> a. Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen; b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen; c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; d. als kompakte Fläche zusammenhängen. - Solaranlagen auf Gebäuden in Industrie-, Arbeits- und Gewerbebezonen sind baubewilligungsfrei, auch wenn sie die Dachfläche im rechten Winkel um mehr als 20 cm überragen (§ 49a Abs. 1 BauV). - Der Inhalt und die Grundausrichtung der Vollzugshilfe Solaranlagen soll in groben Zügen folgendes beinhalten: <ul style="list-style-type: none"> . Kloster Fahr / Schutzzone Bickguet / Weilerzone Ötlikon: Keine (Kloster Fahr / Schutzzone Bickguet) oder auf minimale Flächenanteile (Weilerzone Ötlikon) beschränkte Solaranlagen (max. ca. 10 m² bis 15 m²) / Indach-Lösungen, äusserst sorgfältig eingepasst (bzgl. Anordnung, Konstruktion, Materialisierung, Farbgebung) . Dorfzone, Kernzone, Übergangszone Dorf, Spezialzone Steinbruchareal <ul style="list-style-type: none"> . Die Anforderungen hinsichtlich der Einpassung von Solaranlagen sind umso strenger, je besser die Qualitäten des Gebäudes an sich, dessen nähere Umgebung und je besser das Objekt einsehbar ist. . Dächer, welche bereits durch Lukarnen, Einschnitte, Dachflächenfenster und dergleichen unterbrochen sind, eignen sich weniger bis gar nicht zur Aufnahme von Solaranlagen, da sonst die Dachfläche noch weiter unterbrochen wird und eine zusammenhängende, rechteckige Fläche in der Regel nicht möglich ist. . Eine sorgfältige optische Einpassung der Solaranlage ist zwingend. Die Anlage ist in der Material- und Farbwahl möglichst unauffällig auszuführen (z.B. Metallrahmen der Panelfarbe angepasst). Kabel- und Leitungserschliessungen der Solaranlagen haben sich der Farbstruktur der Fassade / des Daches anzupassen. . In der Dorfzone stehen die Flächenanteile der Solaranlagen in einem untergeordneten Verhältnis (i.d.R. max. ein Viertel der Dachfläche): Indach-Lösungen, rechteckig / liegende Flächen, keine Aussparungen im Modulraster. . In der Kernzone / Übergangszone stehen die Flächenanteile der Solaranlagen in einem ausgewogenen Verhältnis (i.d.R. max. die Hälfte der Dachfläche) zum Objekt und zur Umgebung: Indach-Lösungen sind anzustreben, rechteckige / zusammengefasste Flächen, keine / max. 1 bis 2 Aussparungen im Modulraster. - An Gebäuden mit Substanzschutz dürfen keine Solaranlagen angebracht werden.
67	Beizug Fachleute	<ul style="list-style-type: none"> - In den Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen wird ein besonderer Fokus auf die Beurteilung der qualitativen Anforderungen gelegt. Zur Begleitung und Beurteilung solcher Projekte setzt der Gemeinderat bereits seit über 10 Jahren eine ständig gewählte Ortsbildschutzkommission ein, die sich aus in der Gemeinde wohnhaften Fachpersonen zusammensetzt. - Mit der angestrebten frühzeitigen Beratung besteht das Ziel, die gewünschten Qualitäten zu erreichen und wenn nötig Projekte in diese Richtung zu steuern. Dies soll möglichst auch in empfindlichen Umgebungen oder bei aussergewöhnlichen Bauten gesichert werden (vgl. auch § 68 BNO).
68	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - In § 68 Abs. 1 BNO wird für diese optisch exponierte Bauteile, das heisst Dächer mit ihren Formen und Materialien, eine spezielle Bestimmung aufgenommen, indem diese an den erwähnten empfindlichen Orten besonders sorgfältig zu gestalten sind.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
68	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Mit § 68 Abs. 2 BNO wird der seit 1.1.2015 geltende § 24 Abs. 1^{bis} BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachaufbauten in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel der Fassadenlänge - bis maximal zur Hälfte - zuzulassen, was allerdings eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung voraussetzt. Gestützt auf das Übergangsrecht in § 63 Abs. 3 BauV ist diese Bestimmung erst nach Inkraftsetzung dieser neuen BNO anwendbar. Im Übrigen werden für die Dachgeschossen die Definitionen von § 24 Abs. 1^{ter} und 2 BauV übernommen. Für Mansarden- und Tonnendächer werden explizit keine Sonderregelungen in die BNO aufgenommen, da solche Dachformen in ihrer Volumetrie üblicherweise deutlicher grösser als Vollgeschosse sind, was als nicht zweckmässig erscheint. - Flachdächer sind neu zu begrünen mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen mit folgenden Zielsetzungen; verzögerter Abfluss von Regenwasser, ökologische Gestaltung, Nutzung erneuerbarer Energien.
69	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain, der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt somit in den Vordergrund. - Mit der Festlegung der maximalen Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum. Zudem sollen allzu grosse Geländesprünge vermieden werden, indem bei Staffelungen der horizontale Rücksprung mindestens gleich gross wie der vertikale Versatz sein muss. - Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. Für die Bepflanzung sind generell mehrheitlich standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. - Neu werden reine Schottergärten nicht zugelassen. Diese werden teilweise auch Schotterschüttungen oder Steinöden genannt. Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Grösse einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist. Nicht darunter fallen Kies- und Splitgärten, die sich durch ein nährstoffarmes Substrat auszeichnen. Im Gegensatz zu Schottergärten wird hier die meiste Fläche bepflanzt, sodass das Kies nur wenig sichtbar ist und oft die Basis für Staudenmischflächen darstellt. Auch Ruderalflächen sind nicht gemeint, darunter versteht man Trockenstandorte mit Sand, Kies oder Schotter auf denen unter sehr kargen Bedingungen sogenannte Pionierpflanzen gedeihen. - Die bisher in § 44 Abs. 6 und 7 BNO enthaltenen Sicherheitsanforderungen werden aufgehoben, da solche Bestimmungen in den entsprechenden Normen geregelt sind. - Das bisher in § 44 Abs. 8 BNO enthaltene Erfordernis, die Gestaltung von grossen Gebäuden durch hochstämmige Baumgruppen aufzulockern, scheidet am raumplanerischen Ziel einer verstärkt anzustrebenden Innenentwicklung und der nötigen Einhaltung der Abstände gegenüber Nachbarparzellen. Der Absatz wird deshalb nicht in die neue BNO übernommen. An dessen Stelle rückt die neu in allen Wohnzonen einzuhaltende Grünflächenziffer.
70	Plakatstellen	<ul style="list-style-type: none"> - Die örtliche Präzisierung, wo Plakatstellen und andere Einrichtungen zulässig sind (ausserhalb Kern- / Dorfzone, jedoch innerhalb Baugebiet), soll einen „Wildwuchs“ verhindern und in Zonen mit erhöhten Einpassungsbestimmungen keine solch störenden Anlagen zulassen. - Eine gestützt auf diese Bestimmung zu erarbeitende Vollzugshilfe soll Aussagen zur Platzierung (Standort, Abstände dazwischen), zu den Formaten und zur Gestaltung (einheitliches Erscheinungsbild) enthalten.
(45)	Umweltschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltschutz / Ökologie: Ein Hauptziel im REL ist, dass jede raumwirksame Tätigkeit unter bestmöglicher Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft und Wasser erfolgen soll. - Verschiedene umweltrelevante Themen werden in der BNO aufgenommen (z.B. Bodenversiegelung, keine reinen Schottergärten, Grünflächenziffer inkl. Vollzugshilfe, standortgerechte Bepflanzung) oder sind mit dem übergeordneten Recht (z.B. Umweltschutz-, Gewässerschutz-, Energiegesetzgebung) relativ umfassend abgedeckt.

§	Thema	Erläuterungen / Hinweise zur Auslegung
(45)	Umwelt-schutz	<ul style="list-style-type: none"> - Die vollständige Aufhebung von § 45 BNO erfolgt, weil sich diese Bestimmungen bereits im übergeordneten Recht finden: . Abs. 1 / 2 entsprechen mit ihrem Wortlaut fast vollständig dem Art. 684 ZGB. Dies sind privatrechtliche Aspekte, die nicht mittels öffentlichem Recht in der BNO eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde sein sollen. . Das zulässige Mass der Emissionen ergibt sich auch aus den Lärm-Empfindlichkeitsstufen, welche den jeweiligen Zonen zugeordnet sind. Die Definitionen und Grenzwerte sind in der eidg. Lärmschutzverordnung geregelt. . Abs. 4 umschreibt die vorsorglich zu erhöhenden Anforderungen an die Lärmarchitektur. Gemäss Art. 1 Abs. 2 sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, im Sinne der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen. Die Aufstufungen infolge Lärmvorbelastung sind weiterhin im Bauzonenplan enthalten (vgl. auch § 10 Abs. 3 BNO). . Die „wünschenswerte“ Nutzung erneuerbarer Energien erhält in einer BNO mit möglichst verbindlichen Festsetzungen keine Durchsetzungsbefugnis.
71	Aussenbe-leuchtungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dieser Bestimmung sollen negative Wirkungen von Lichtemissionen vermieden werden, ohne die Sicherheitsbedürfnisse allzu sehr einzuschränken. Beleuchtungsanlagen im Aussenbereich müssen deshalb gezielt und sparsam eingesetzt werden. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. - Nicht zulässig sind insbesondere exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen (z.B. Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), welche keine Sicherheits- / Beleuchtungsfunktionen erfüllen. - Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden: Dies beachtende Aussenbeleuchtungen und die Sicherung von nächtlichen Zeitfenstern sind wichtig für Ruhe und Regeneration der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch für die Lebensqualität der Menschen.
72	Hilfsorgane des Gemein-derates	<ul style="list-style-type: none"> - Im ergänzten § 72 Abs. 1 BNO kommt zum Ausdruck, dass sich der Gemeinderat im Vollzug des Bau- und Planungsrechtes, in Ergänzung zur Bauverwaltung, von verschiedenen ständig eingesetzten Kommissionen beraten lässt (Baukommission, Ortsbildschutzkommission, Planungskommission). Bedarfsweise wirken zudem Fachpersonen aus den verschiedensten Sachbereichen unterstützend mit.
73	Gebühren	<ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis auf das Gebührenreglement wird mit der Tragung der weiteren Verfahrenskosten ergänzt.
74	Aufhebung bisherigen Rechts	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonenplan 1:2'500, den Kulturlandplan 1:5'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst.
75	Inkrafttreten	<ul style="list-style-type: none"> - Hier wird festgelegt, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind; nach altem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO. Somit ergeben sich in einem laufenden Verfahren nicht plötzlich andere „Spielregeln“ und es besteht eine bessere Rechtssicherheit. Falls Baugesuche eingereicht werden, welche den neuen Bestimmungen in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht wesentlich widersprechen, besteht die Möglichkeit zum Erlass einer Bausperrre bzw. Planungszone.

Übersicht der Vollzuginstrumente, die aus der revidierten BNO hervorgehen und die parallel zum weiteren Verfahren erarbeitet werden:

9	- Mehrwertabgabereglement	ist noch zu erstellen
15	- Vollzugshilfe Grünflächenziffer	ist noch zu erstellen
55	- Ersatzabgabereglement	ist noch zu erstellen
63	- Reglement über die Abfallentsorgung	bereits vorhanden
66	- Vollzugshilfe Solaranlagen	ist noch zu erstellen
70	- Vollzugshilfe Plakatstellen	ist noch zu erstellen
72	- Kompetenzdelegationsreglement	bereits vorhanden
73	- Gebührenreglement	zu aktualisieren
	- Parkierungsreglement	aus KGV hervorgehend, noch zu erstellen

5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Innenentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG)** sind im neuen Bauzonenplan und in der neuen BNO diverse Massnahmen enthalten. Im Vordergrund steht dabei die Zielsetzung H2 aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), eine Bevölkerungsentwicklung weiter zu führen, welche mit gut in die dörflichen Strukturen integrierten Bauten erreicht wird und sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.

	Bauzonenplan	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzonungen (S. 55 - 57): D zu K, E2 zu W2, SPGG zu W2, W2 zu K, W2 zu W3, W3 zu K, WG zu K. Diese Flächen umfassen mit 17.5 ha 1/6 aller Wohn- und Mischzonen. - Einwohnerrelevante Umzonung von GE zu W3 des Areals Im Grund.
4	Innere Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätze einer massvollen, örtlich differenzierten Verdichtung festgelegt sowie Unterstützung von Projektverfassenden und Bauherrschaften.
5	Gestaltungsplanpflicht	<ul style="list-style-type: none"> - Gestaltungsplanpflicht für die Areale Im Grund, Eingangs Buechelgli- / Landstrasse - Bedingte Gestaltungsplanpflicht für die Areale Kempfhof (Parz. Nrn. 278 u. 4388) und Baumschulen AG (Parz. Nr. 5072), Bachwiese (Parzellen Nrn. 572, 573, 3369, 3806, 3894), Dollisesteig (Parzelle Nr. 318), Taunerwiesenweg (Teilparzelle Nr. 1007)
8	Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> - Höhen: Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht besteht für die Anordnung der Geschosse (v.a. im EG) mehr Spielraum. - Abstände: Infolge Aufhebung (K / D) bzw. Reduktion (WG, W3) der grossen Grenzabstände bestehen mehr Projektierungsspielräume in der Anordnung von Gebäuden. - Ausnutzung AZ: Neu werden auch Untergeschosse in der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht mehr angerechnet, dafür eine generelle Reduktion um 0.05 vorgenommen. Moderate Reduktion der AZ in der W2, generelle AZ von 0.75 in der Zone K.
12	Wohnzone	<ul style="list-style-type: none"> - AZ-Bonus in lärmbelasteten Wohnzonen im Gebiet Zelgli / Flüe nördlich der Bahnlinie sowie in allen W2 / W3 im Gebiet Schliflenen / Altwiesenstrasse für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten.
42	Unternutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Erreichung der zonengemässen Ausnutzung bei Überbauungen auf Teilparzellen oder bei erheblichen Unternutzungen.
45	Gebäudeabstand	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten.
49	Arealüberbauungen	<ul style="list-style-type: none"> - Anreize für vermehrte Anwendung von Arealüberbauungen durch Reduktion der minimal erforderlichen Landfläche und der Ermöglichung eines zusätzlichen Geschosses.

5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV)** werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die eine qualitative Innenentwicklung sicherstellen. Diese basieren auf der grundsätzlichen Ausrichtung des Hauptzieles H4 im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), eine qualitative und massvolle (inneren) Siedlungsentwicklung erreichen zu wollen, welche gut in den jeweiligen örtlichen Kontext integrierte Gebäude sowie dem Ort angemessene Grün- und Freiräume umfasst. Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

4	Innere Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein.
5	Gestaltungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Für die gestaltungsplanpflichtigen Areale werden verbindliche Ziele zur Erreichung der in § 21 BauG und § 8 BauV geforderten Qualitäten formuliert. - Für die Areale mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht wird eine gesamtheitliche Planung verlangt und für die jeweiligen Bereiche konkrete Ziele definiert.
7	Kommunale Richtpläne	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit zur Verankerung des Richtplanes Natur und Freiraum in der Siedlung als behördenverbindliches Instrument.
8	Wettbewerb	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Grundlage, damit der Gemeinderat ab einer bestimmten Höhe und / oder Ausnutzungsziffer bei grösseren Flächen, schwierig überbaubaren oder gut einsehbar Hanglagen einen Wettbewerb oder Studienauftrag verlangen kann.

10 11 12	Kernzone / Dorfzone / Übergangszone Dorf	- Örtlich differenzierte und auf die wesentlichen Merkmale abgestimmte qualitative Bestimmungen bzgl. Einpassung in den Kernzonen und Dorfzonen. - Neue Übergangszone Dorf mit gegenüber den allgemeinen Einpassungsbestimmungen erhöhten Anforderungen. - Aufnahme verschiedener Themen der Freiraum- und Umgebungsgestaltung zur Beurteilung von Bauvorhaben.
15	Wohnzonen	- Einführung einer Grünflächenziffer in allen Wohnzonen und in einem speziell bezeichneten Bereich mit einem etwas höheren Wert.
16	Gewerbezone	- Beibehaltung des geforderten, extensiv zu bepflanzenden Grünflächenanteiles und Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen Umfeld.
18	Grün- und Uferzone	- Beibehaltung der Grün- und Uferzone entlang des Furtbaches.
19 20 21	Spezial- und Schutzzonen	- Beibehaltung der vorhandenen Spezialzonen Kloster Fahr, Spezialzonen Steinbruchareal und der Schutzzone Bickguet mit restriktiven Bestimmungen zur Sicherung der denkmalpflegerischen und raumplanerischen Anforderungen.
38	Gebäude mit Substanzschutz	- Neuaufnahme Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vorhandenen vielfältigen Identitäten und zur Gewährleistung eines architektonisch sorgfältigen Umganges.
38 65	Erweiterte Bewilligungspflicht	- Erweiterte Bewilligungspflicht für Gebäude mit Substanzschutz sowie in der Kernzone, Dorfzone und Übergangszone Dorf.
60 61	Parkfelder, Fahrräder	- Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern, Fahrrädern und Kinderwagen.
62	Spiel- und Aufenthaltsflächen	- Präzisierende qualitätssichernde Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen. Möglichkeit zur Leistung einer Ersatzabgabe, falls die Erstellung nicht möglich ist.
67	Beizug Fachleute	- Hinweis auf Förderung der Erhaltung, Pflege und qualitativen Entwicklung mit einer möglichst frühzeitigen Beratung in den Zonen K, D und ÜD / Weilerzone Ötlikon. - Hinweis auf Einreichung einer Voranfrage in empfindlichen Umgebungen oder bei aussergewöhnlichen Bauten zur vorzeitigen Prüfung der qualitativen Anforderungen.
68	Dachgestaltung	- Sorgfältige Gestaltung der Dächer an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand, im Bereich von geschützten Objekten sowie in den Kern- und Dorfzonen. - Pflicht von extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünenden Flachdächern gemäss SIA 312 (Grundanforderung)
69	Aussenraumgestaltung	- Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen, der Höhe von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie des Anteils standortgerechter Bäume und Sträucher.

Die textlich grün unterlegten Punkte betreffen die Thematik „Natur und Freiraum im Siedlungsraum“ mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung in den Quartieren und einer situationsgerechten Vernetzung ökologisch wichtiger Lebensräume, aber auch von qualitätsvollen Freiräumen. Gestützt auf das neu erarbeitete Inventar Natur und Landschaft, der unter dem Fokus der Ökologie beschriebenen Quartiertypen und dem Plan „Natur- und Freiraum in der Siedlung“ wurden Hinweise für qualitätsvolle Grün- und Freiflächen zusammengestellt.

5.3.4 Rechtliche Umsetzung; Abstimmung Siedlung und Verkehr

Parallel zu dieser Revision der Nutzungsplanung wurde ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV nach § 54a BauG erarbeitet, der am 10. August 2020 vom Kanton genehmigt wurde (vgl. Abschnitt 3.3.3).

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie **die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt** ist. Gemäss § 15 Abs. 3 BauG treffen die Gemeinde für stark belastete kantonale Verkehrsachsen und die angrenzenden Bauzonen Massnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und können zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume weitere Massnahmen vorsehen,

wobei der Verkehrsfluss gewährleistet bleiben muss. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab.

Zitat aus KGV: Die Zielvorgaben aus dem REL (7'300 Einwohner) führen zu einem Mehrverkehr, welcher vom vorhandenen Strassennetz aufgenommen werden kann. Kapazitätserweiterungen im übergeordneten Netz (Kantonsstrassen) sind jedoch für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre nicht abzusehen (Stichworte Bahnübergang, Kreisel Kantonsstrassen). Würde die Kapazität der Hauptachsen erhöht, dann wäre mehr Verkehr zu erwarten und die bestehenden Anschlüsse an das Kantonsstrassennetz würden in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt.

Im KGV wurden auch die hohe Verkehrsbelastungen thematisiert, insbesondere die Auswirkungen bei Verkehrsbehinderungen auf der Autobahn A1 oder auf anderen Kantonsstrassen. Wenn sich Stauerscheinungen zeigen, suchen Fahrzeuglenkende in Würenlos teilweise freie Wege durch die Quartiere. Entsprechend enthält der KGV verschiedene Ziele und Massnahmen, mit denen solch unerwünschten Auswirkungen entgegnet werden soll.

Das REL strebt gemäss Hauptziel H5 eine gesamthaft optimierte Abstimmung von Siedlung und Verkehr an, in welcher eine sorgfältige und gleichberechtigte Abwägung der funktionalen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belange vorgenommen sowie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) angemessen Rechnung getragen wird.

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen Massnahmen zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung folgendes:

4 60	Strassenräume	- In den Zonenbestimmungen wird z.B. darauf hingewirkt, dass die Strassenräume qualitativ voll zu gestalten sind, dass die Zufahrts- und Manövrierrflächen konzentriert angeordnet werden müssen, so dass auch entlang der verkehrsbelasteten Strassen eher eine hohe Wohnqualität möglich ist.
6	Erschliessungsplanung	- In den Gebieten Bahnhof / Grosszelg und Oberdorf wird eine Erschliessungsplanpflicht festgelegt, um eine gesamthaft optimierte Zugänglichkeit und parzellenübergreifende Erschliessung zu sichern.
11	Kernzone	- Die Kernzonen werden konsequent an die Hauptverkehrsstrassen gelegt, wo die Zugänglichkeit zum funktionalen Dorfzentrum unmittelbar möglich ist und wo ein Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe entstehen soll.
11 12 13 14 15	Verkaufsnutzungen	- Mit der Festlegung der maximal zulässigen Nettoladenfläche werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans, Kapitel S3.1 (Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen) umgesetzt. - Für die einzelfallweise Behandlung solcher Bauvorhaben werden in den Bestimmungen der Wohn- und Mischzonen den jeweiligen Orten angemessene und abgestufte Flächen von 500 m ² (K), 300 m ² (D), 200 m ² (ÜD / WG), 100 m ² (W) zugewiesen. Damit wird dem Spannungsfeld einer attraktiven Nutzungsmischung und den am Ort verfügbaren Verkaufsnutzungen Rechnung getragen. - Die Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (S3.1/3.1) befinden sich unmittelbar beim Bahnhof (V3) und im funktionalen Zentrum (V1), wo die Anbindung an den öffentlichen Verkehr am besten ist und wo von den umliegenden Quartieren weitgehend kurze Wege bestehen. Der Standort V2 liegt am Rande des Zentrums, bietet aber noch Platz für Publikumsnutzungen, wo allerdings die Nutzungen nur soweit zugelassen werden sollen, wie die Aufnahmefähigkeit des Strassennetzes dies erlaubt.
16	Gewerbezone	- Verkaufsnutzungen werden hier auf Fabrikkläden bis 200 m ² Nettoladenfläche beschränkt, da einerseits die Zugänglichkeit über die Bahnhofstrasse beschränkt ist und weil andererseits Verkaufsnutzungen nicht ausserhalb des funktionalen Zentrums angeordnet werden sollen. - Wie bisher sind reine Lager- und Logistikbauten sowie reine Umschlagplätze nicht gestattet, weil die Gewerbezone sich an gut erschlossenen Lagen befinden, die sich weniger für solche extensiv genutzte Flächen eignen.

57	Reduktion / Plafonierung Parkfelder	- § 57 Abs 2 BNO legt die Maximalwerte der zulässige Parkfelder fest, wodurch eine Plafonierung nach oben entsteht. Für Arbeitsnutzungen werden etwas grössere Abminderungsfaktoren als für Wohnnutzungen festgelegt, weil eine Verlagerung des Pendlerverkehrs auf den öffentlichen Verkehr oder den Veloverkehr eher akzeptiert wird.
57	Parkplatzbe- wirtschaftung	- § 57 Abs 3 BNO bildet gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben und den KGV die rechtliche Grundlage, um in den Zonen K, GE und ÖB eine Parkplatzbewirtschaftung und ein Parkleitsystem anordnen zu können.
58	Autoredu- ziertes Woh- nen	- § 58 BNO bildet gestützt auf die baugesetzlichen Vorgaben und den KGV die rechtliche Grundlage, um autoreduziertes Wohnen bewilligen zu können und formuliert die dazu nötigen Bewilligungsvoraussetzungen.
59	Mobilitäts- konzept	- § 59 BNO definiert die Schwellenwerte, ab welcher Anzahl Parkfelder ein Mobilitätskonzept verlangt wird und benennt die dazu nötigen Inhalte und Rahmenbedingungen.
60	Unterirdische Parkierung	- § 60 BNO verlangt ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung, dies aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung.

5.4 Spezielle Themenbereiche

5.4.1 Hochwasserschutz

Richtplanbeschluss L1.2/2.2: Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und **Nutzungsplanungen** fest.

Würenlos liegt im Perimeter der „Gefahrenkarte Hochwasser Limmattal“, welche im Oktober 2010 erstellt wurde. Darauf basierend müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden werden. Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ₁₀₀). Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen in Würenlos folgende Schutzdefizite:

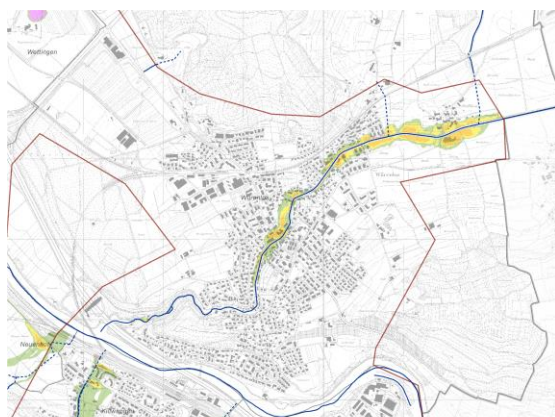
- bis zu 100 m breiter Streifen entlang des Furtbachs im Siedlungsgebiet
- mehrere Gebäude innerhalb und östlich des Weilers Ötlikon

Die Fliesstiefen betragen bei einem HQ₁₀₀ auf rund der Hälfte der Schutzdefizitflächen maximal 0.25 m. Sie liegen an verschiedenen Stellen zwischen 0.50 m und 1.00 m.

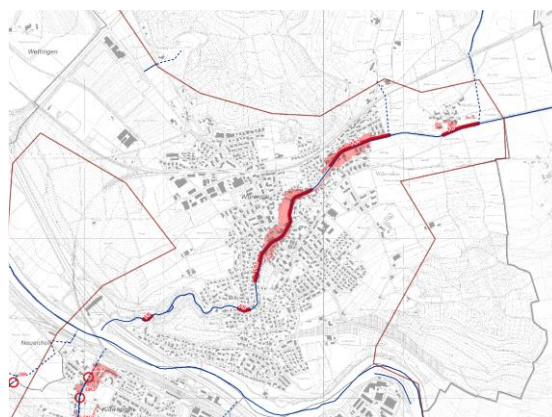
Gemäss kantonaler Empfehlung „Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung“ (Oktober 2018) gelten für die Bauzonen folgende Schutzziele als Faustregel:

- Keine Überschwemmungen bis zu einem HQ₁₀₀
- Fliesstiefe unter 0,5 m bei einem HQ_{über100} bis zu einem HQ₃₀₀

Flächen, die diese Schutzziele nicht erfüllen, weisen ein Schutzdefizit auf und es besteht Handlungsbedarf. Innerhalb der Bauzonen werden sie in der Schutzdefizitkarte dargestellt.



Fliesstiefenkarte HQ₁₀₀



Schutzdefizitkarte (rot) mit möglichen Austrittsstellen

Gemäss technischem Bericht zur Gefahrenkarten Hochwasser Limmattal wird die Gefährdung in Würenlos durch das Gerinne des Furtbachs verursacht, welches einen ungenügenden Abflussquerschnitt aufweist. Die Kapazität des Gerinnes liegt teilweise unter einem HQ₃₀. Das austretende Wasser kann stellenweise beträchtliche Abflusstiefen bilden, die bei den sanften Talsenken im Siedlungsgebiet vorkommen.

Im Jahr 2010 / 2011 wurde ein Vorprojekt Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach Würenlos erarbeitet. Für die Umsetzung dieses Projektes inklusive Sanierung der Werkleitungen wurden Kosten von insgesamt rund 27 Mio. Fr. veranschlagt, wovon die Gemeinde rund 7 Mio. Fr. hätte tragen müssen. In der Folge wurde das Projekt nicht weiterverfolgt, weil für die Gemeinde Würenlos die Kosten zu hoch bzw. in der damaligen Finanzlage nicht tragfähig waren. Letzte offizielle Kontakte zwischen Kanton und Gemeinde fanden im Jahr 2014 statt. Seither ist das Projekt Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach sistiert. Im Finanzplan der Gemeinde sind für dieses Projekt Investitionen in den Jahren 2023 / 2024 enthalten.

Beim Hochwasserschutzprojekt Furtbach muss aufgrund der bisherigen Erkenntnisse davon ausgegangen werden, dass die Gefahrenbeseitigung nur im bestehenden Verlauf des Baches - und soweit Raum vorhanden ist - gelöst werden kann. Das Projekt muss ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) mit einer Durchflussmenge von 30 m³/s berücksichtigen, was zu einer Querschnittsvergrößerung führt. Das Projekt aus dem Jahre 2011 ist so alt, dass es neu aufgelegt werden muss. Es braucht eine Auslegeordnung, was noch gebraucht oder was angepasst werden muss. Dabei sind neue übergeordnete Vorgaben zu beachten wie z.B. Anforderungen an die Ökologie oder die Bachgestaltung. Zudem gelten gestützt auf die aktuelle Gewässerschutzgesetzgebung strengere Anforderungen bezüglich der baulichen Möglichkeiten innerhalb des Gewässerraumes.

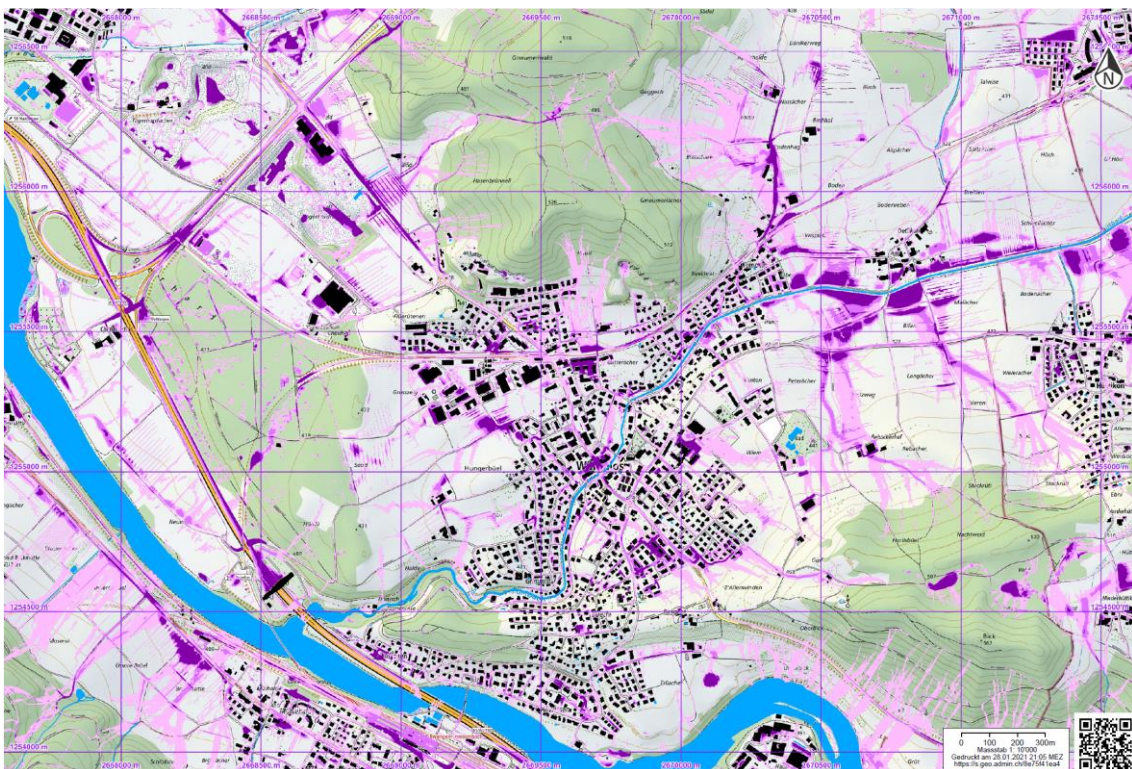
Bis zur Realisierung der wasserbaulichen Massnahmen dürften noch einige Jahre vergehen. Deshalb wird in der BNO das Vorschriftenmodell umgesetzt. Gemäss der kantonalen Praxis werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen HWZ1 und HWZ2 ausgeschieden. Die HWZ1 umfasst Flächen mit Fliesstiefen bis 0.50 m bei HQ₃₀ und HQ₁₀₀, die HWZ2 Fliesstiefen von 0.50 m bis 1.00 m bei HQ₃₀, HQ₁₀₀ und HQ₃₀₀. In der BNO werden die zugehörigen Bestimmungen der Hochwassergefahrenzonen formuliert. Flächen mit Restgefährdung sind im Bauzonenplan keine dargestellt, da diese verhältnismässig klein sind und im Unschärfbereich der nun dargestellten und nachvollziehbaren Verläufe der Hochwassergefahrenzonen liegen.



Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser im Bauzonenplan; HWZ1 (hellblau) / HWZ2 (dunkelblau)

Im **Kulturland** deckt die Gefahrenkarte hinsichtlich der Schutzdefizite nur die Bereiche um die Weilerzonen ab. In der Gefahrenkarte sind aber auch die Fliesstiefen möglicher Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets entlang des Furtbachs dargestellt. Gemäss kantonalem Merkblatt „Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets“ sind diese wichtig für den Hochwasserrückhalt oder als Abflusskorridore im Ereignisfall und werden als „Freihaltegebiete Hochwasser“ bezeichnet. Sie müssen jedoch nicht im Kulturlandplan dargestellt werden, sondern die Thematik ist lediglich in die BNO aufzunehmen.

In **Hang- und Muldenlagen** ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessene Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Quelle: BAFU)

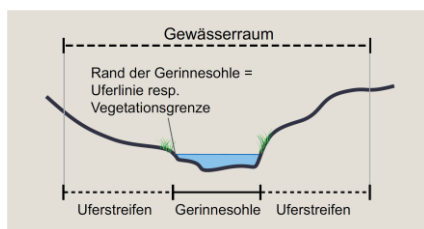
Der Hochwasserschutz ist ein Element der Baureife (§ 32 Abs. 1 lit. a BauG) bei Nutzungsplanungen und Baubewilligungen. Einzonungen, Erschliessungen oder Baubewilligungen, die den Hochwasserschutz nicht berücksichtigen, können haftungsrechtliche Folgen für die öffentliche Hand haben und sind gestützt auf § 13 Abs. 2^{ter} und § 27 Abs. 2 BauG nicht genehmigungsfähig. Besteht eine Hochwassergefährdung bei HQ₁₀₀, ist mit dem Baugesuch der "Hochwasserschutznachweis" einzureichen. Darin ist der Nachweis zu führen, dass mit den vorgesehenen Massnahmen der Schutz vor Hochwasser (Schutzziel) erreicht wird. Bei der Gefahrenstufe gelb ohne Hochwassergefährdung beim HQ₁₀₀ erklären die Bauherrschaft und die Projektverfassenden mit der "Selbstdeklaration", dass sie von der Gefährdung bei einem 300-jährlichen Ereignis (Fliesstiefenkarte HQ₃₀₀) Kenntnis genommen haben und in eigener Verantwortung - insbesondere bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen - Massnahmen zum Schutz des Objektes treffen. Bei einem Baugesuch ist schliesslich abzuklären, ob es Hinweise auf eine Überschwemmungsgefährdung der Parzelle durch bekannte Schäden oder Erfahrungen mit Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen gibt.

5.4.2 Gewässerraum

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als behördenverbindliche Vorgabe zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe "Gewässerraum", "Gerinnesohle", "Uferstreifen"

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Januar 2017

§ 127 Abs. 1 BauG

In Würenlos ist von folgenden Breiten der Uferstreifen / Gewässerräume auszugehen:

- a.) 15 m bei der Limmat
- b.) bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
innerhalb der Bauzonen sind keine Fliessgewässer vorhanden, welche eine Gerinnesohle von weniger als 2 m aufweisen
- c.) 6 m bei eingedolten Gewässern

§ 127 Abs. 1^{bis} BauG

Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- a.) künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
- b.) ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

§ 127 Abs. 2 BauG

Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum des Furtbachs, weil dessen Gerinnesohle breiter als 2 m ist: Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach

Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV, denen aber in Abs. 1 enge Grenzen gesetzt werden: *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. *zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
 - b. *land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
 - c. *standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass hier gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet kein Gewässerraum, sondern nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm gilt nur der Abstand und es muss kein Gewässerraum festgelegt werden.

Beim Furtbach ist die Gerinnekapazität zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes zu knapp (vgl. Abschnitt 5.4.1). Gemäss bisherigen Erkenntnissen kann die Gefahrenbeseitigung nur im bestehenden Verlauf des Baches - und soweit Raum vorhanden ist - gelöst werden. Die Hochwassergefährdung wird sich nach der Realisierung des Projektes Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach verbessern.

Für die Herleitung der Gewässerraumbreite werden im Folgenden die relevanten Grundlagen herbeigezogen. Sie umfassen auch die Herleitung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten. Die Berechnung der Breite des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 GschV): Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 m bis 15 m natürlicher Breite umfasst dieser die 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7m.

Die einzelnen Gewässer werden in unterschiedliche Abschnitte unterteilt, um die Breite des Gewässerraumes ermitteln und eine Interessenabwägung vornehmen zu können. Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe basieren auf den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung.

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

Thema	Limmat
Zonierung / Bebauung	Die Limmat bildet auf einer Länge von rund 3.7 km die südwestliche Gemeindegrenze. Sie verläuft auf der Würenloser Seite auf einer Länge von rund 2.5 km durchs Kulturland und grenzt auf einer Länge von rund 1.2 km an bestehende Bauzonen / Infrastrukturbauten (u.a. Autobahn A1). Der kantonale Richtplan enthält auf rund 2/3 der gesamten Länge der Limmat kantonale Interessengebiete für Grundwassernutzung / -schutzareal und ein Auengebiet von kantonalen Bedeutung.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gemäss § 127 BauG: 15 m Breite des Uferstreifens Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 1c GSchV: Breite der Gerinnesohle plus 30 m
Sohlenbreite aktuell	Rund 80 m bis 120 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen)
Sohlenbreite historisch	Siegfriedkarte 1940 (nach Ausbau Kraftwerk Wettingen): Rund 80 m bis 120 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen) Siegfriedkarte 1880 (vor Ausbau Kraftwerk Wettingen): Rund 40 m bis 70 m auf Regelabschnitten (unter Ausklammerung besonderer Engnisse und Aufweitungen)
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser ist keine Hochwassergefahr vorhanden. Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist entlang der Limmat keine Revitalisierungsplanung vorgesehen. Für den Auenschutzpark Neuhard ist keine Umsetzungsplanung bekannt. Es besteht bereits eine rechtskräftig verfügte Grundwasserschutzzone.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Entlang der Limmat wird ein durchgehender Uferstreifen von 15 m ab der Uferlinie festgelegt.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Innerhalb der Bauzonen sind keine Gebäude betroffen. Ausserhalb der Bauzonen liegen nur ein Gebäude (Altwisen, Gebäude Nr. 340) und verschiedene Infrastrukturbauten (Autobahn A1) innerhalb oder unmittelbar am Gewässerraum.
Interessenabwägung	Die Limmat verläuft auf Würenloser Gemeindegebiet in einem erheblichen Spannungsfeld unterschiedlichster Interessen: Ehemaliger naturnaher Flussraum, künstlich angelegte Aufstauung zur Nutzung der Wasserkraft, Richtplaninhalte wie Grundwasser- und Auenschutz, angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen, vorbeiführende / durchlaufende Autobahn A1 / Bahnlinie, kantonaler Wanderweg mit Ansprüchen an die Naherholung, in Teilbereich anstossende Bauzonen. Trotzdem können die Normbreiten des Gewässerraumes in weiten Teilen eingehalten werden, dies insbesondere auch unter Beachtung der verbreiterten Limmat nach der Aufstauung für das Kraftwerk Wettingen. Die Betroffenheit privater „normaler“ Landwirtschaftsparzellen und Liegenschaften innerhalb der Bauzonen hält sich in begrenztem Rahmen und ist ohne Weiteres zumutbar.

Thema	Furtbach
Zonierung / Bebauung	<p>Der Furtbach verläuft auf einer Länge von rund 3.9 km durch das Gemeindegebiet von Würenlos. Der Verlauf lässt sich in folgende Abschnitte mit unterschiedlicher Ausprägung unterteilen</p> <ol style="list-style-type: none"> Mündungsbereich Limmat bis zum westlichen Bauzonenrand; in Geländeeinschnitt verlaufender Bachabschnitt mit natürlicher bis wenig beeinträchtiger Ökomorphologie * Westlicher Bauzonenrand bis Landstrasse; in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit stark beeinträchtigter Ökomorphologie * Landstrasse bis östlicher Bauzonenrand; in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit je zur Hälfte stark beeinträchtigter / wenig beeinträchtigter Ökomorphologie * Östlicher Bauzonenrand bis Gemeindegrenze Otelfingen / Hüttikon; in künstlichem Bachgerinne verlaufend mit je zur Hälfte stark beeinträchtigter / wenig beeinträchtigter Ökomorphologie * <p>* vgl. Technischer Bericht "Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach" Würenlos, 31.01.2011: Der Furtbach präsentiert sich heute im Projektabschnitt gemäss ökomorphologischer Erhebung (Methode Stufe F, BUWAL 1998) als überwiegend wenig bis stark beeinträchtigtes Gewässer. Sohle und Böschungsfuss sind weitgehend verbaut. Es fehlt eine Wasserspiegelbreitenvariabilität. Zusätzlich behindern Schwellen die Durchgängigkeit. Die Breite des Uferbereichs ist ungenügend.</p> <p>Der aktuelle Bauzonenplan enthält entlang des Furtbaches eine Grün- und Uferzone, die in weiten Teilen primär die Bachparzelle umfasst mit einer Breite von rund 10 m bis 14 m (mit Ausnahmen einzelner kleinerer schmalerer Abschnitte). An einzelnen Stellen sind noch zusätzliche rund 5 m bis 10 m breite Grünflächen der Zone GUZ zugeteilt.</p> <p>Im aktuellen Kulturlandplan sind östlich des Siedlungsgebietes keine Schutzzonen ausgedehnt, sondern lediglich durchgehende Heckenstreifen als Schutzobjekte dargestellt. Westlich des Siedlungsgebietes ist der Furtbach beidseitig und weitgehend von Waldflächen umgeben mit Ausnahme von zwei inselartigen Landwirtschaftszonen.</p>
Fachkarte Gewässerraum	<p>Abschnitt a: Natürliche Sohlenbreite 9 m bis 12 m / Gewässerraum 29.5 m / 37 m Abschnitt b: Natürliche Sohlenbreite 5 m bis 16 m / Gewässerraum 19.5 m / 38 m Abschnitt c: Natürliche Sohlenbreite 6 m bis 14 m / Gewässerraum 22 m / 42 m Abschnitt d: Natürliche Sohlenbreite 5.25 m bis 9 m / Gewässerraum 20 m / 29.5 m</p>
Sohlenbreite aktuell	<p>Abschnitt a; rund 5 m bis 7 m auf regelmässig fliessenden Abschnitten Abschnitt b; rund 5 m im Bereich mit künstlichen Bachgerinnen, rund 5 m bis 5.5 m in frei fliessenden Abschnitten Abschnitt c; rund 3.5 m bis 4.5 m, Bereiche mit künstlichen Bachgerinnen Abschnitt d; rund 3.5 m bis 4.5 m, Bereiche mit künstlichen Bachgerinnen</p>
Sohlenbreite historisch	<p>Abschnitt a; rund 8.5 m bis 9.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940 Abschnitt b; rund 7.5 m bis 8.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940 Abschnitt c; rund 7.5 m bis 8.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940 Abschnitt d; rund 7.5 m bis 8.5 m, Siegfriedkarten 1880 / 1940</p>
Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3GSchV	<p>Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht auf einem bis zu 100 m breiten Streifen entlang des Furtbachs im Siedlungsgebiet ein Schutzdefizit. Die Gefahrenbeseitigung muss im bestehenden Verlauf des Baches realisiert werden können.</p> <p>Gemäss Fachkarte Gewässerraum ist entlang des Furtbachs östlich des Baugebietes eine Revitalisierung vorgesehen</p> <p>Weitere übergeordnete Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen nicht, welche eine Verbesserung der Gewässerräume nach sich ziehen würden.</p>
Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt	<p>- Im Abschnitt a wird ein Gewässerraum von rund 28 m festgelegt (Vermassung beidseitig 11 m ab dem Rand der Gerinnesohle)</p>

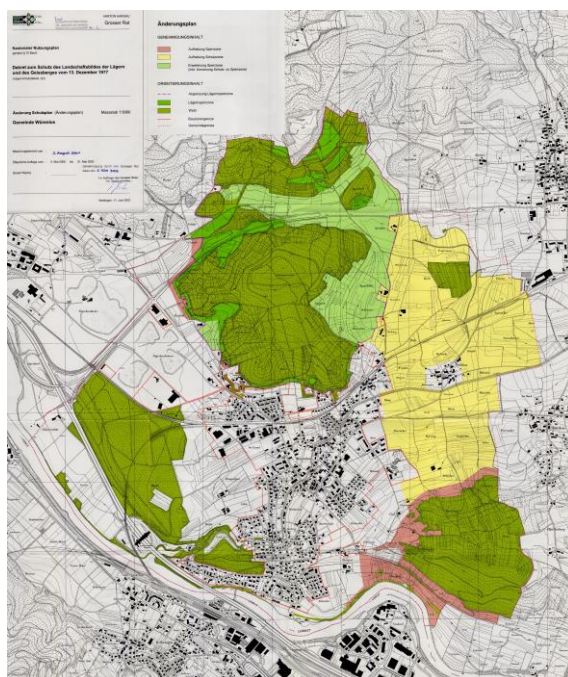
Thema	Furtbach (Fortsetzung)
	<ul style="list-style-type: none"> - In den Abschnitten b und c wird ein Gewässerraum von 22 m festgelegt. Diese Breite beruht auf der Annahme einer natürlichen Sohlenbreite von 6 m (aus einem Mix der aktuellen genaueren – und der historischen - mit gewissen Ungenauigkeiten behafteten - Breiten). Die Gewährleistung des Hochwasserschutzes würde grundsätzlich eine Verbreiterung des Gewässerraumes bedingen. Jedoch wurde mit dem Vorprojekt "Hochwasserschutz und Sanierung Furtbach" aus dem Jahr 2011 aufgezeigt, dass der Hochwasserschutz innerhalb des bestehenden Bachverlaufes möglich ist. Gegen eine Verbreiterung spricht auch, dass auf einer Länge von rund 2/3 entlang des Furtbaches eine Ausnützungsziffer von mind. 0.5 zulässig ist und somit von dicht bebaubaren Gebieten gesprochen werden kann. - Im Abschnitt d basieren die Gewässerräume von 37.5 m auf dem Vorprojekt "Revitalisierung Furtbach", welches vom 18. Dezember 2017 stammt und im Jahr 2020 öffentlich aufgelegt wurde. In der "Revitalisierungsplanung des Kantons Aargau" (genehmigt am 10. Dezember 2014 durch den Regierungsrat des Kantons Aargau) ist für den Furtbach für eine Revitalisierung ein grosser Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand ausgewiesen. Hauptziele des Revitalisierungsprojektes sind: <ul style="list-style-type: none"> . Der Furtbach soll in einem möglichst eigendynamischen und naturnahen Gerinne fließen und dabei den gewässerbezogenen Lebewesen als Lebensraum dienen. Die Längsvernetzung ist gewährleistet und die Seitenbäche sind ohne Querhindernisse an den Furtbach angebunden. . Der Furtbach ist als landschaftlich vielfältiger und erlebbarer Erholungsraum aufgewertet. . Der Weiler Ötlikon und das Siedlungsgebiet Kempfhof sind vor Hochwasser geschützt. . Das Projekt ist bei allen involvierten Beteiligten (Gemeinde, Kanton, Fischerei, Melioration, Landwirtschaft, Private) akzeptiert.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	<p>Im Abschnitt a. wird der Gewässerraum der Landwirtschaftszone und der Fromentalwiese überlagert. Gebäude sind hier an zwei Stellen betroffen. Die zusätzliche Betroffenheit infolge der Ausscheidung des Gewässerraum bewegt sich in einem marginalen Bereich.</p> <p>Im Abschnitt b. sind rund 10 Hauptgebäude und vereinzelte Nebengebäude vom Gewässerraum betroffen. Diese sind weiterhin im Rahmen des Besitzstandes nutzbar. Restriktionen ergeben sich v.a. dann, wenn ein Gebäude ganz abgebrochen und neu erstellt werden soll. Grundsätzlich bleiben alle Parzellen nutz- und bebaubar, nur ganz vereinzelt können sich erhebliche Einschränkungen in den baulichen Möglichkeiten ergeben. Zu beachten ist, dass bereits mit dem geltenden Bachabstand von 6 m, gemessen ab der Grenze der Bachparzelle, erhebliche Nutzungsbeschränkungen bestanden. Der nun ausgeschiedene Gewässerraum von 22 m führt dazu, dass neu ab der Bachmitte ein Gewässerraum von 11 m gilt.</p> <p>Im Abschnitt c. sind 2 geschützte Gebäude und 2 Gebäude in der Dorfzone sowie vereinzelte Nebengebäude betroffen. Die nicht unter Schutz gestellten Gebäude liegen bereits im Unterabstand zum Gewässer. Die private Betroffenheit ist insgesamt gering.</p> <p>Im Abschnitt d. ist das Revitalisierungsprojekt, welches die Basis für den verbreiterten Gewässerraum bildet, mit der parallel laufenden Modernen Melioration abgestimmt.</p>
Interessenabwägung	<p>Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Ausserhalb der Bauzonen können relativ grosszügige Gewässerräume festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen. Innerhalb der Bauzonen ist dem Spannungsfeld Rechnung zu tragen, der neuen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende, genügend breite Gewässerräume auszuscheiden, ohne dass wegen der vorhandenen Siedlungsstruktur eine Verbreiterung aus dem Schutz vor Hochwasser möglich gemacht werden kann. So kann auch die private Betroffenheit in einem insgesamt gut vertretbaren Rahmen bleiben.</p>

Thema	Fließgewässer gemäss § 127 Abs. 1 lit b BauG / Art. 41 Abs. 2 lit a GSchV
Zonierung / Bebauung	<p>Gemäss Bachkataster befinden sich alle Fließgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite ausserhalb der Bauzonen. Dies betrifft folgende Bäche: Hasebrünneli, Lugibach, Bolle, Greppe, Schwarzenbach, Steindler, Talwise, Zelgli.</p> <p>Das Hasebrünneli im Gebiet Tägerhardrütene / Flüefeld endet zurzeit an der Landstrasse, soll aber in Zusammenhang mit dem ökologischen Ausgleich für den Kiesabbau bis zur Industriestrasse verlängert werden. Im Kulturlandplan wird dafür bereits jetzt eine Ruderalfläche als Schutzzone ausgeschieden.</p> <p>Die Bäche Lugibach, Bolle, Greppe und Schwarzenbach (nördlicher Teil) befinden sich nördlich der Furttalstrasse. Die offenen Bäche verlaufen innerhalb der Waldflächen oder entlang von Waldrändern. Im Kulturland sind sie weitgehend eingedolt, mit Ausnahme des Schwarzenbachs an der Grenze zu Otelfingen.</p> <p>Die Bäche Schwarzenbach (südlicher Teil), Steindler, Talwise und Zelgli befinden sich in einer offenen Kulturlandschaft nordöstlich des Siedlungsgebietes von Würenlos und innerhalb des Perimeters der Modernen Melioration. Der Zelglibach soll im Gebiet Oberwies ausgedolt werden, als Massnahme der Modernen Melioration.</p> <p>Der kantonale Richtplan enthält nördlich der Furttalstrasse eine Landschaft von kantonaler Bedeutung. Um den Gmeumeriwald besteht das Lägernschutzdekret, ein kantonaler Nutzungsplan. In der Gefahrenhinweiskarte ist das Lugibachtal und der Schwarzenbach verzeichnet.</p>
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gem. § 127 Abs. 1 lit. b BauG: Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite
Sohlenbreite aktuell	Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung sind alle Bäche weniger als 2 m breit
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bächen genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, ob die Bäche schmaler oder breiter als 2 m waren. Dargestellt sind auch nur der Lugibach, der Schwarzenbach und der Zelglibach.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	<p>Hinweise zu Hochwassergefahren finden sich nur relativ generell in den Gefahrenhinweiskarten.</p> <p>Gemäss "Fachkarte Gewässerraum" ist entlang dieser Bäche keine Revitalisierungsplanung vorgesehen, mit Ausnahme des Schwarzenbachs im Abschnitt zwischen Bahnlinie / Furtbach.</p> <p>Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.</p>
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	<p>Für offen fließenden Bäche mit einer natürlichen Sohlenbreite von 0.5 m bis 2 m ausserhalb der Bauzone wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt.</p> <p>Für die eingedolten Bäche ausserhalb der Bauzonen wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet.</p> <p>Für alle offenen und eingedolten Bäche mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite haben Bauten und Anlagen einen Abstand von 6 m einzuhalten.</p>
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Entlang der neu ausgeschiedenen Gewässerräume sind keine Gebäude betroffen. Verschiedene Strassen und Wege verlaufen entlang oder innerhalb der Gewässerräume.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben ausserhalb der Bauzonen umgesetzt. Die neuen Gewässerräume umfassen die Regelabstände; stichhaltige Argumente zur Erhöhung oder Verschmälerung besteht nicht. Die Gewässerräume sind mit der laufenden Melioration abgestimmt. Die private Betroffenheit bleibt in einem insgesamt gut vertretbaren Rahmen.

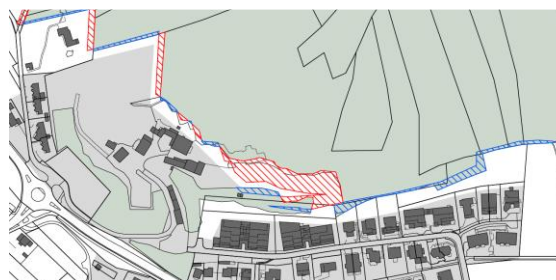
5.4.3 Lägernschutzdekret

Das Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret) vom 13. Dezember 1977 (Stand 1. August 2005) ist ein kantonaler Nutzungsplan gemäss § 10 BauG. Im Dekret werden die im Schutzplan 1:5'000 dargestellten Gebiete zur Erhaltung der Landschaft grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt. Auf Würenloser Boden umfasst das Dekret Sperrzonen und Wald:

- In der Sperrzone (§ 2) sind alle baulichen Massnahmen, die nach aussen in Erscheinung treten, verboten; ebenso Ablagerungen, Ausbeutungen und Abgrabungen aller Art, das Anbringen von Reklamen sowie das Aufstellen von Wohnwagen, Mobilheimen und dergleichen. Heckenzüge und Baumgruppen dürfen nicht beseitigt werden.
- Der Wald (§ 4) untersteht der Forstgesetzgebung.



In Würenlos wurde im Jahr 2002 eine grössere Änderung Schutzplanes 1:5'000 vorgenommen, indem eine beträchtliche Fläche an Schutzzonen (gelb) und Sperrzonen (rot) aus dem Dekret entlassen wurden. Im Gegenzug wurden um den Gmeumeriwald (hellgrün) die Schutzzonen in Sperrzonen umgezont.



Ausschnitt Anpassungsbedarf Lägernschutzdekret

Änderung Schutzplan 1:5'000, genehmigt vom Grosse Rat am 3. März 2002

Gemäss § 6 Abs. 2 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) berücksichtigen die Einwohnergemeinden die Ziele / Massnahmen in der Nutzungsplanung. *Sie lassen das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen.* In Würenlos sind seit 2019 sämtliche Waldgrenzen rechtskräftig. Sowohl im Bauzonenplan wie auch im Kulturlandplan ist das rechtskräftige Waldareal als Orientierungsinhalt dargestellt.

Im Kulturland hat sich insofern eine Veränderung ergeben, als seit dem 1. Januar 2019 im Kanton Aargau neue, statische Waldgrenzen über das gesamte Kantonsgebiet gelten. Diese können nun grundsätzlich nicht mehr ohne spezielles Planungsverfahren geändert werden, im Gegensatz zum vorher geltenden dynamischen Waldbegriff. In den Bereichen, wo rechtsgültig Wald ist, können keine anderen Grundnutzungszone festgelegt werden, weil der Wald übergeordnetes Recht ist. Im Gegensatz dazu müssen in denjenigen Bereichen, wo der rechtskräftige Wald sich verkleinert hat, die Grundnutzungszone angepasst werden.

Für das Lägernschutzdekret bedeutet dies, dass sich ein erheblicher Anpassungsbedarf ergibt, um den Verlauf zwischen Wald und Sperrzone anzupassen. Zuständig für ein solches Verfahren ist jedoch gestützt auf § 10 BauG der Kanton. Aus Sicht der Gemeinde wäre es wichtig, den Schutzplan 1:5'000 anzupassen, damit die kommunalen und kantonalen Grundlagen formal und materiell übereinstimmen. Der Anpassungsbedarf ist in einem Themenplan im Detail dargestellt:

- rote Schraffur: Erweiterung Sperrzone / Reduktion Wald im Lägernschutzdekret
- blaue Schraffur: Reduktion Sperrzonen / Vergrösserung Wald im Lägernschutzdekret

5.4.4 Lärmschutz

In Würenlos führen verschiedene übergeordnete Verkehrsinfrastrukturen von Strassen und Bahn zu erheblichen Lärmimmissionen:

- Entlang der südwestlichen Bauzonengrenze verläuft die Autobahn A1 mit einem täglichen Verkehr von durchschnittlich ca. 128'000 Fahrzeugen (2016).
- Die Landstrasse K275 verbindet Wettingen mit Oetwil an der Limmat und führt auf einer Länge von rund 1.4 km durch das Siedlungsgebiet von Würenlos. Sie ist mit ca. 10'500 Fahrzeugen pro Tag belastet (2009).
- Die Schulstrasse K423 zweigt von der Landstrasse in Richtung Hüttikon ab (ca. 6'600 Fahrzeuge pro Tag im Jahr 2009).
- Das Siedlungsgebiet wird durch die in Ost-West- Richtung verlaufende Bahnlinie von Baden nach Oerlikon / Zürich Hauptbahnhof (S6) geteilt. Die Bahnlinie bringt vor allem durch den Güterverkehr und insbesondere auch in der Nacht erhebliche Lärmimmissionen mit sich.

Im REL wurde die Lärmthematik in Zusammenhang mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie unter dem Aspekt der Minimierung der Umweltbelastung aufgenommen mit folgenden Aussagen:

- Der Durchgangsverkehr ist auf die Hauptachsen zu konzentrieren, um eine grösstmögliche Fläche im Siedlungsgebiet vor Lärmimmissionen zu schützen.
- An lärmbelasteten Orten soll mit einer situationsgerechten Anordnung und Konzeption der Bauten reagiert werden.
- Die Lärmimmissionen sollen möglichst vermieden und konzentriert werden zur Schaffung gesamthaft optimierter Voraussetzungen für den Schutz der Bevölkerung.

Gestützt auf Art. 43 und 44 LSV (eidg. Lärmschutzverordnung) müssen den verschiedenen Nutzungszonen die Empfindlichkeitsstufen zugewiesen werden (vgl. §§ 10, 25, 26, 40, 41 BNO). In der bisher geltenden Nutzungsplanung wurden die Empfindlichkeitsstufen bereits festgelegt. Im neuen Bauzonenplan werden die Zonen mit der höheren Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) weiterhin entlang der Hauptverkehrsstrassen und um den Bahnhof angelegt. Ebenfalls werden die Zonen mit gemischt möglicher Wohn- / Gewerbenutzung (D, ÜD) sowie mit reinen Gewerbenutzungen weiterhin der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Bei den Grundnutzungen werden einzig die Zonen SPST und SPBG einer anderen Empfindlichkeitsstufe (ESIII) zugewiesen, da hier auch (allerdings nur beschränkt) mässig störende Nutzungen möglich / erwünscht sind. Im Übrigen ergeben sich keine Ein- und Umzonungen, welche die Einhaltung von Planungswerten zur Folge haben oder wo eine strengere ESII (Umzonung "Im Grund") nicht ohne Weiteres eingehalten werden kann.

Die lärmvorbelasteten Flächen (Aufstufung von ESII in ESIII) werden dort beibehalten bzw. neu geschaffen, wo die Grundnutzungszonen entlang der Hauptverkehrsachsen der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen sind. Die Lärmvorbelastungen entfallen in denjenigen Bereichen, wo die Grundnutzungszonen neu der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet wird (ÖB, SPST). In der Zone ÖB können insbesondere im Bereich der Schul- und Sportanlagen, der Gemeindeverwaltung oder in Gebäuden mit Veranstaltungen Immissionen entstehen, die in der Regel eher einer Empfindlichkeitsstufe III entsprechen. Dies führt zu keiner Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften, da die Immissionsgrenzwerte auch am Empfangsort eingehalten werden müssen.

Entlang der Hauptachsen bestehen an verschiedenen Orten Lärmschutzwände (Autobahn A1, Landstrasse, Schulstrasse, Bahnlinie durchs Quartier Zelgli). Diese tragen nur zu einem Teil (v.a. rechnerisch) zu einer genügenden Abschirmung vor Lärmimmissionen bei. An Orten, wo sich die Lärmquelle z.B. auf der Nordseite befindet, kann mit der Anordnung lärmempfindlicher Räume auf der lärmabgewandten Seite eine zusätzliche Dämpfung erreicht werden. In der BNO wird in lärmbelasteten Wohnzonen ein Ausnützungsbonus für verglaste Wintergärten, Balkone und gedeckelte Sitzplätze gewährt, um den Wohnkomfort steigern zu können.

5.4.5 Störfallvorsorge

Auszug kantonale Grundlagen und Hinweise / 27. April 2017 / BVURO. 12.96-1: Am 24. Februar 2017 hat die AVS, Chemiesicherheit einen Brief mit dem Titel "Raumplanung und Störfallvorsorge" an den Gemeinderat Würenlos verschickt. Bezogen auf die Gesamtrevision ist dabei anzumerken, dass insbesondere folgender Aspekt relevant ist: Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" vom Oktober 2013 verläuft der Konsultationsbereich (100 m) der Bahn durch den Planungssperimeter. Laut dem aktuellen Screen "Personenrisiken Bahn 2014" verläuft die Risikokurve in Würenlos im akzeptablen Bereich. Das heisst, dass sich durch eine eventuelle Erhöhung der Personenzahl in Bahnnähe die Risikosummenkurve in den Übergangsbereich verschieben könnte. Es sind somit in Bahnnähe keine Änderungen vorzusehen, welche eine hohe Personenzahl (ständiger Aufenthalt) generiert.

Entlang der Bahnlinie gilt hinsichtlich der Störfallvorsorge ein Konsultationsbereich von 100 m (Transport gefährlicher Güter). Die Bahnlinie verläuft mitten durchs Siedlungsgebiet und ist teilweise mit einer Lärmschutzwand ausgestattet.

Die angestrebte Innenentwicklung tangiert den Konsultationsbereich. Raumplanerisch ist es in hohem Masse erwünscht, dass eine angemessene Entwicklung in einer Gemeinde des urbanen Entwicklungsraumes (vgl. Raumkonzept Aargau) und im Bereich von gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossenen Lagen stattfinden kann. Eine Verlegung in weniger gut erschlossene Lagen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Grundsätzlich werden jedoch im Rahmen dieser Nutzungsplanung entlang der Bahnlinie keine Um-, Auf- oder Einzonungen vorgenommen, welche die Gefahrensituation verändern würden.

Damit jedoch die Risiken für die Bevölkerung nicht grundsätzlich erhöht werden, sind ohnehin geeignete Massnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evakuationsplanung, Schulung und Information) zu treffen bzw. abgestimmt auf die jeweils zulässigen Nutzungen vorzunehmen.

In Zusammenhang mit der baulichen Realisierung sind generell folgende Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um die Risiken soweit möglich und angemessen zu minimieren. Dafür kommen z.B. folgende Massnahmen in Frage:

- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage nur Nutzungen zulassen für Personengruppen und Aktivitäten mit hinreichenden Möglichkeiten zur Selbst- und Fremddrettung.
- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage ein beschränktes Aufkommen von gleichzeitig anwesenden Personen zulassen.
- Wo dies möglich ist, die Distanz zu den Anlagen möglichst gross halten oder sekundäre Nutzungen anlageseitig anordnen.
- Bauliche Massnahmen wie dichte Gebäudehülle, Fassadenöffnungen soweit möglich und sinnvoll anlagenabgewandt anordnen, Hauseingänge als mögliche Fluchtwege konzipieren, Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlageabgewandt und möglichst hoch über dem Boden platzieren.
- Eine Ausbreitung hindernde und Zurückhaltung des Gefahrengutes unterstützende Umgebungsgestaltung.

Weitergehende Hinweise finden sich in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Oktober 2013 (Herausgeber: ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA).

5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Kantonaler Richtplan	Umsetzung
<i>Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (L 3.1)</i>	- Die Landwirtschaftszonen sind im Kulturlandplan wie bisher verbindlich festgelegt, die Fruchtfolgeflächen als orientierender Inhalt dargestellt.
<i>Weiler (S1.6); Ötlikon Ortsbild von nationaler Bedeutung (S1.5)</i>	- Die Weilerzone Ötlikon wird unverändert im Kulturland dargestellt. Auch bleiben die BNO-Bestimmungen unverändert. Je nach Fortschritt der Festsetzung im kantonalen Richtplan ist zu entscheiden, ob die Anpassung an die bundesrechtlichen Vorgaben in dieser Gesamtrevision oder in einer späteren Teilrevision vorzunehmen sind (vgl. Abschnitt 5.5.3). - Die Erhaltungsziele des ISOS werden mit einem umfangreichen Objektschutz (Substanzschutz, Volumenschutz, kant. Denkmalschutz) und den BNO-Bestimmungen (an die Dorfzone anlehnend) gesichert.
<i>Landschaften von kantonomer Bedeutung (L 2.3)</i>	- Die im kantonalen Richtplan ausgeschiedene Landschaft von kantonomer Bedeutung (LkB) liegt innerhalb der Sperrzone Lägernschutzdekret. Die Sperrzone (§ 2) ist wesentlich restriktiver (bauliche Massnahmen verboten, Hecken und Baumgruppen dürfen nicht beseitigt werden) als die üblichen Bestimmungen einer Landschaftsschutzzone (§ 29 BNO). - Die kommunale Landschaftsschutzzone wird weiterhin mit der gleichen Ausdehnung wie bisher übernommen.
<i>Siedlungstrenngürtel (S2.1)</i>	- Der im kantonalen Richtplan festgesetzte Siedlungstrenngürtel wird mit § 30 BNO als "Freihaltebereich Hochbauten" gesichert. Darin werden untergeordnete Bauten, die für die Bewirtschaftung nötig sein können, zugelassen, ohne dass das Ziel der grossräumigen Gliederung der Landschaft zwischen den Siedlungsgebieten verletzt wird.
<i>Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung im Wald (L4.1)</i>	- Die Naturschutzgebiete von kant. Bed. im Wald werden wie bisher als Naturschutzzonen im Wald ausgeschieden und in den BNO-Bestimmungen mit entsprechenden Schutzziele / Beschränkungen differenziert (Altholzinseln, Feuchtwälder, naturwaldgemässe Bestockung). - Die Naturschutzzone Wald im Gebiet Bollen, Greppe, Märzenacher innerhalb des Lägernschutzdekrets ist eine kommunale Naturschutzzone und wird unverändert übernommen.
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	- Das Vorhaben "Hochwasserschutz und Sanierung des Furtbaches" ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (vgl. Richtplan-Beschluss L1.2/5.1, bzgl. Umsetzung vgl. Abschnitt 5.4.1). - Die Freihaltegebiete Hochwasser umfassen die in der Gefahrenkarte Hochwasser erfassten Gebiete entlang des Furtbaches, ausserhalb des Untersuchungsgebietes die Gefahrenhinweisgebiete im Kulturland gemäss "Gefahrenhinweiskarte Hochwasser" vom März 2002. Sie werden mit einer generellen Bestimmung in § 34 BNO gesichert.
<i>Auenschutz (L 2.2)</i>	- Für den Auenschutzpark Neuhard ist keine Umsetzungsplanung bekannt. Es besteht aber eine rechtskräftig verfügte Grundwasserschutzzone und weitere betroffene Flächen gelten als Wald.
<i>Strukturverbesserung (L 3.3)</i>	- Die Moderne Melioration läuft seit dem Jahr 2013. Das generelle Projekt wurde bereits öffentlich aufgelegt. Die parallele Bearbeitung der Nutzungsplanung Kulturland und der Melioration ermöglicht, die Inhalte abzugleichen und Massnahmen aus den Bereichen Natur, Landschaft und Naherholung verbindlich zu sichern (vgl. 5.5.2.)
<i>Grundwasserschutz / -wassernutzung (V 1.1)</i>	- Bezüglich des Bauens im Bereich der nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel sind die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten.
<i>Materialabbau (V 2.1)</i>	- Das im Richtplan festgesetzte Materialabbaugebiet Tägerhard ist mittels Spielzonen Kiesabbau gesichert.

5.5.2 Moderne Melioration

Mit der Gründungsversammlung am 26. November 2013 wurde die Moderne Melioration Würenlos beschlossen. Im Rahmen dieser modernen Melioration werden die Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft verbessert, indem das Grundeigentum neu geordnet und die Infrastruktur (Wege, Drainagen) saniert und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst wird. Eine moderne Melioration weist neben der Landwirtschaft auch Zielsetzungen für den Natur- und Landschaftsschutz, Boden- und Gewässerschutz sowie für Naturgefahren und die Naherholung auf. Der Meliorationsperimeter enthält das östliche Landwirtschaftsgebiet der Gemeinde Würenlos und ist im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

Die Ausführungskommission der modernen Melioration hat das generelle Projekt ausgearbeitet und vom 3. Juni 2019 bis 3. Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Dieses wurde in der Zwischenzeit genehmigt und somit rechtskräftig. Gegenüber dem öffentlich aufgelegten Projekt wurden keine Veränderungen der landschaftlichen / ökologischen Massnahmen nötig. Im generellen Projekt werden die materielle Abstimmung verschiedener Nutzungsinteressen vorgenommen sowie konkrete bauliche und ökologische Massnahmen definiert. Parallel dazu läuft die Bewertung des alten Besitzstandes als Grundlage für die Landumlegung.

Die landschaftlichen / ökologischen Massnahmen aus dem Meliorationsverfahren sind zwingend über die Instrumente der Nutzungsplanung rechtsbeständig zu sichern. Entsprechend werden folgende Massnahmen in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Für die für die **Revitalisierung des Furtbachs** benötigte Fläche wird ein Gewässerraum mit einer Breite von 37.5 m ausgeschieden. Eine Koordination zwischen Melioration und Revitalisierung des Furtbachs bietet sich aus Sicht beider Projekte an. Mit der Revitalisierung werden verschiedene Anliegen der Melioration erfüllt. Andererseits ist die Melioration das geeignete Instrument zur Umsetzung der Revitalisierung. Der Kanton Aargau besitzt Land im Einzugsgebiet der Melioration. Mit dem Meliorationsverfahren können die Flächen im Besitz des Kantons zweckentsprechend an den Furtbach umgelegt und so das notwendige Land für die Revitalisierung bereitgestellt werden.
- Die eingedolte Gesamtlänge des **Zelglibachs** beträgt südlich der Bahnlinie 240 m. Davon verlaufen aber nur die unteren 120 m innerhalb des Meliorationsperimeters. Nach der Differenzbereinigung der kantonalen Abteilungen Landwirtschaft und Landschaft und Gewässer konnte man sich auf die verkürzte Öffnung des Zelglibachs (120 m) einigen, vorausgesetzt es wird trotzdem die Fläche des Gewässerraums der ursprünglich geforderten Bachlänge (240 m) ausgeschieden (11 m x 240 m = 2'640 m²).
- Das bestehende **Biotop Bietschäre** (ca. 1300 m²) wird aufgewertet. Das Konzept sieht den Ersatz für den vorhandenen Tümpel sowie eine Erweiterung des Biotops vor. Dieses wird im Kulturlandplan als Objekt S07 (Stillgewässer / Feuchtstandort Weiher) aufgenommen mit entsprechenden Schutzziele / -massnahmen in § 36 BNO.
- Insgesamt werden 11 neu anzulegende **Hecken** im Kulturlandplan aufgenommen, die mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und gemäss den Anforderungen an Biodiversitätsförderflächen anzulegen sind.
- In der "offenen Ackerbau Landschaft" werden bewegliche Elemente in Form von Acker- und Wiesenrandstreifen, Bunt- und Rotationsbrachen vorgesehen. Diese Flächen können bei ausreichender Flächenausdehnung und geeigneter Lage (nicht direkt an Bewirtschaftungswegen) als Kleinlebensräume, Rückzugsräume und Trittsteine im Lebensraumverbund wirken. Mindestens 3% der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind extensiv zu bewirtschaften. Die Sicherung der Massnahmen erfolgt in § 27 Abs. 5 BNO mit Bewirtschaftungsverträgen.
- Die offene Ackerbau Landschaft ist auch bei Erholungssuchenden sehr beliebt. Das neue, orthogonale Wegnetz wird an den Kreuzungspunkten mit landschaftsprägenden **Einzelbäumen** markiert. Diese tragen zu einer minimalen Strukturierung der Landschaft bei und

- dienen gleichzeitig der Markierung des Wegnetzes. Vorgeschlagene Baumarten: Nussbaum, Eiche, Linde, Bergahorn. Die 11 Einzelbäume sind im Kulturlandplan dargestellt.
- In der kleinräumig strukturierten Kulturlandschaft gibt es noch Bestände von Hochstammobstbäumen. Sie prägen das Landschaftsbild mit und sind auch ökologisch betrachtet ein Gewinn. Der Überalterung des Bestandes wurde in den letzten Jahren mit Neupflanzungen entgegengewirkt. Dieser Trend ist aufrecht zu halten. So sind abgehende Bäume nach Möglichkeit zu ersetzen. Neupflanzungen können über die Moderne Melioration als Ökoelemente unterstützt werden. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ist anzustreben, die vorhandenen Obstbaumbestände rechtlich zu sichern. Mit der Unterschutzstellung ist auch eine finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten vorzusehen.

5.5.3 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach § 18 RPG

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Würenlos sind die **Landwirtschaftszonen** bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, ob die bestehenden Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen und welche Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen.

Auf Grund dieser Abklärungen sind keine Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandort Landwirtschaft ESL erforderlich.

Die bisherigen **Aussparungen** in der **Landschaftsschutzzone** (sogenannte Siedlungseier) werden neu mit einem Symbol „L“ bezeichnet. Die aus den Vorabklärungen zur Melioration hervorgehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandorte werden innerhalb der Landschaftsschutzzone mit einem „L“ gesichert.

Die **Rebbauzonen** werden unverändert übernommen. Einzig die Fläche unterhalb des Bickguets wird bis zur Altwiesenstrasse verlängert, weil sich diese Fläche im Rebkataster befindet. Die zugehörigen Zonenbestimmungen sind auf die spezifische Nutzung und die für die Bewirtschaftung nötigen Bauten und Anlagen dieses traditionellen Elementes in der Kulturlandschaft ausgerichtet.

Die **Spezialzone Kiesabbau** entspricht dem zur Materialentnahme ausgeschiedenen Flächen. Die Entnahme und Endgestaltung ist noch nicht soweit, dass eine Rückführung in die Landwirtschaftszone möglich ist.

Die **Spezialzone Fahrende** wird unverändert übernommen. Die BNO Bestimmung und die Ausdehnung im Kulturlandplan bleiben gleich. Die Bestimmung beruht auf der Teiländerung des Kulturlandplanes und BNO im Jahr 2013. Der bestehende Durchgangsplatz an der Chlosterchürstrasse ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (Beschluss S4.1/1.1).

Bezüglich der **Weilerzone Ötlikon** teilte die kantonale Abteilung Raumentwicklung mit Schreiben vom 12. Dezember 2016 allen Gemeinden im Kanton Aargau mit, dass vom Bund die Rechtskonformität der Weiler im kantonalen Richtplan infrage gestellt wird. Deshalb bestehen für die Weiler für den vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossenen kantonalen Richtplan Vorbehalte. Der Bundesrat hat dann in seiner Genehmigung vom 23. August 2017 den Kanton beauftragt, die im Richtplan festgesetzten Weilerzonen auf ihre Rechtmässigkeit zu prüfen. Bis dies im kantonalen Richtplan erfolgt ist, müssen die Weilerzonen im Kulturlandplan unverändert dargestellt bleiben. Gemäss ersten Informationen wird der im kantonalen Richtplan enthaltene Weiler Ötlikon voraussichtlich unverändert übernommen. Hingegen sind die BNO-Bestimmungen und die Abgrenzungen der Weilerzone gemäss den Vorgaben des Bundes zu überprüfen. Dies kann allerdings erst nach dem Richtplanverfahren geschehen, welches voraussichtlich noch in diesem Jahr 2021 durchgeführt wird.

5.5.4 Schutzzonen und -objekte

Inventarisierung

Die Grundlage für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte bilden die aktualisierten und in Teilbereichen ergänzten Inventare. Die Inventare wurden auf der Basis einer Aufnahme aller Objekte vor Ort erarbeitet. Grundsätzlich wurden die bisher geschützten Objekte wieder inventarisiert und nur wenig neue Objekte aufgenommen. Die Ausnahme bilden die Bäume im Siedlungsgebiet, wo eine grundsätzliche Neuaufnahme erfolgte. Auch wurden einzelne neue Hecken inventarisiert, gleichzeitig fallen jedoch bisher geschützte Hecken weg, die zu Wald wurden. Die Inventare setzen sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

- Landschaftsinventar 2016/19 von Walter Schneider / Philip Vock: Die umfassende Inventarisierung der Objekte im Kulturland stützt sich auf das bisherige Inventar resp. die bisher geschützten Objekte ab. Die Systematik wurde mehrheitlich übernommen. Darin enthalten sind Magerstandorte, Fließgewässer, Stillgewässer / Weiher, Hecken und Findlinge.
- Ergänzend wurde ein einfaches Inventar der Natur- und Kulturobjekte erarbeitet, das primär Objekte in den Bauzonen und im Weiler Ötlikon umfasst. Dieses enthält Einzelbäume, Brunnen, Wegkreuze, Friedhofskreuz.
- Moderne Melioration; Umsetzung Themenbereich Natur und Landschaft: Die in der Melioration neu geplanten Schutzzonen wie Gewässerräume, Obstbaumbestände und Schutzobjekte wie Einzelbäume, Hecken werden in der Nutzungsplanung übernommen.

Die Inventarobjekte sind in einem Grundlagenplan 1:5'000 und einer Liste zusammengetragen. Gestützt auf die Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und der Schutzzumfang für jede Kategorie einzeln diskutiert. Auf Grund der Beratung in der Arbeitsgruppe Natur und Landschaft sowie in der Spezialkommission Nutzungsplanung wurden die Schutzzonen und -objekte bestimmt.

Die Schutzzonen und -objekte müssen grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte war deshalb eine gewisse Zurückhaltung nötig, welche die Verhältnismässigkeit der Betroffenheit des Eigentums berücksichtigt unter Beachtung der Nutzungsbeschränkung / -flexibilität. Im Kulturland darf insbesondere den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden. Zudem mussten die Grundlagenarbeiten der Melioration ohne Änderung übernommen werden.

Bilanzierung der Unterschutzzustellungen

Von den 10 inventarisierten Magerstandorten werden deren 7 wie bisher als **Naturschutzzone** (Magerwiesen, Fromentalwiesen, extensive Weide) ausgeschieden. Diese Flächen konzentrieren sich auf die Gebiete Greppe, Aggebüel und Nashütte. Einzelne Schutzzonen werden zwar nicht fachgerecht gepflegt, befinden sich aber in einem landschaftlich und ökologisch bedeutenden Gebiet, weshalb sie weiterhin geschützt bleiben. Neu aufgenommen wurde die Schutzzone Gmeumeri (M07) und die Fromentalwiese (M08) am Nashüttenweg.

- M07: Der Streifen zwischen Bauzone und Wald entlang dem Gmeumeri-Südhang liegt heute in der Landwirtschaftszone und in der Sperrzone des Lägernschutzdekrets. Dieser steile Hang mit Südexposition wird nicht landwirtschaftlich genutzt und somit ist die Zonierung als Landwirtschaftszone nicht zweckmässig. Angestrebt werden artenreiche Gehölze, Magerwiesen und Saum-Gesellschaften. Auch für das Gebiet des ehemaligen mittleren Steinbruchs, das bisher der Spezialzone Steinbruchareal zugewiesen war, ist diese Schutzzone geeignet.

- M08: Die Parzelle Nr. 1010 ist im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Würenlos und befand sich bisher in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle wurde zusammen mit der Bevölkerung aufgewertet und wird neu als Schutzobjekt ausgeschieden.
- Der inventarisierte Magerstandort M06 befindet sich innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal und ist nicht geschützt. Die Fläche wurde von der Gemeinde zusammen mit Einwohnern von Würenlos aufgewertet (Parzelle befindet sich im Eigentum der Gemeinde). Formell befindet sich das Gebiet in einer Bauzone (Spezialzone Steinbruchareal). Eine Auszonung und Festlegung als Schutzgebiet würde zukünftige Bauprojekte verhindern. Das ganze Steinbruchareal hat ein hohes Potential für ökologisch wertvolle Standorte. Der Standort M06 wäre bei einem allfälligen Ausbau des Emma-Kunz-Zentrums ein guter Standort für einen Empfang oder Ähnliches. Anstelle einer fixen Unterschutzstellung wird deshalb innerhalb der Spezialzone Steinbruchareal in § 20 Abs. 5 BNO ein Anteil von mind. 20% der Gesamtfläche als ökologisch hochwertiger Lebensraum verlangt. Anrechenbar sind z.B. Magerwiesen, Feuchtstandorte, Säume, Kleinstrukturen.

Nicht inventarisiert wird die Ruderalfläche Flüefeld-Tägerhardrütene. Es handelt sich um eine ökologische Ausgleichsfläche für den erfolgten Kiesabbau, die mit dem Projekt der Endgestaltung umgesetzt wird.

Die bisher 5 geschützten **Weiherbiopte** werden weiterhin als Naturobjekte geschützt. Neu werden 6 zusätzliche Weiher / Kleingewässer geschützt. Das Kleingewässer Bietschäre (S07) ist eine Massnahme der Moderne Melioration, der Weiher (S08) liegt innerhalb der Ruderalfläche Flüefeld-Tägerhardrütene.

Von den 58 inventarisierten **Hecken** werden 56 geschützt, wovon deren 20 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen. 4 Hecken befinden sich innerhalb der Bauzonen.

Bisher waren 7 **Einzelbäume** geschützt. Von den 48 inventarisierten Bäume werden neu 41 geschützt, wovon deren 11 als Massnahme aus der Modernen Melioration stammen.

Insgesamt werden 5 **geologische Objekte** im Kulturlandplan bezeichnet, wobei es sich um insgesamt 10 Findlinge handelt.

Die 7 bisher im Kulturlandplan enthaltenen **Aussichtspunkte** werden weiterhin als solche bezeichnet.

Als **Kulturobjekte** aufgenommen wurden 26 Brunnen, 5 Wegkreuze, 29 Grenzsteine und 2 Bewässerungsgräben.

6 Ergebnisse der Planung

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentliche Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Erste Hinweise zum Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) konnten anlässlich des Gespräches zwischen Gemeindevertretern und dem Kreisplaner am 10. September 2020 entgegengenommen werden.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG wird parallel mit der kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Die Erwägungen zu den Anträgen aus der Mitwirkung werden tabellarisch erfasst und in einem Mitwirkungsbericht die entsprechenden Antworten formuliert.

Die Hinweise aus dem öffentlichen Zielworkshop vom 20. Oktober 2018 wurden, soweit in den Beratungen der Kommissionen als zweckmässig erachtet, in die Bearbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) aufgenommen.

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

6.4 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Allgemeine Nutzungsplanung wird nach der öffentlichen Auflage der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt (§ 25 BauG), wobei allfällige Einwendungsentscheide vorgängig bekannt zu geben sind, indem der Gemeinderat über die von ihm vorgeschlagenen Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf orientiert und diese begründet.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).