

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

22. November 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.12.96 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Würenlos

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.2 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500 vom 21. Februar 2023
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 21. Februar 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 22. November 2022

1.3 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 22. November 2022
- Protokoll Gemeinderat vom 20. März 2023
- Protokoll Gemeinderat vom 19. Dezember 2022
- Grundlagenplan 1:5'000 vom 23. März 2021
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 13. März 2020
- Landschaftsinventar Magerstandorte vom 2. Juli 2018
- Landschaftsinventar Fliessgewässer (diverse Daten)
- Landschaftsinventar Stillgewässer (diverse Daten)
- Landschaftsinventar (diverse Daten)
- Inventar Grenzsteine vom 17. Februar 2016
- Kurzinventar Einzelbäume
- Inventar Geologische Objekte vom 6. April 2016
- Kurzinventar Kulturobjekte
- Kurzinventar Aussichtspunkte
- Inventar Natur- und Kulturobjekte vom 8. Oktober 2020
- Plan "Grundnutzungen" vom 28. April 2021
- Plan "Änderungen Bauzonenplan" vom 28. April 2021

- Plan "Stand der Erschliessung / Überbauung" vom 28. April 2021
- Plan "Innentwicklung" vom 28. April 2021
- Plan "Sondernutzungsplanungen" vom 28. April 2021
- Plan "Objektschutz" vom 28. April 2021
- Plan "Hochwasserschutz" vom 28. April 2021
- Plan "Differenz Wald zwischen Lägernschutzdekret und Waldfeststellung" vom 28. April 2021
- Plan "Inventar historischer Verkehrswege" vom 28. April 2021
- Plan "Herleitung Höhenmasse 1:500" vom 11. Januar 2021
- Quartieranalyse vom 30. November 2018
- Protokoll zum Ziel-Workshop vom 20. Oktober 2018
- Protokoll zum Verkehrs-Workshop vom 30. März 2019
- Analyse geltende Richtpläne/Masterpläne vom 23. März 2021
- Analyse rechtskräftige Sondernutzungspläne (SNP) vom 23. März 2021
- Bericht "Richtplan Natur und Freiraum in der Siedlung" vom 29. Mai 2019

1.4 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die allgemeine Nutzungsplanung (aNP) der Gemeinde Würenlos wurde im Jahr 2002 genehmigt. Somit ist der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Seit 2002 wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst.

Die Grundlagen und Bedürfnisse sowie die daraus abgeleiteten Zielvorstellungen beziehungsweise Massnahmen wurden vorgängig in einem REL zusammengestellt. Die später genehmigten Teiländerungen werden soweit angepasst als dies auf Grund des neuen Gesamtkontextes der Nutzungsplanung (wie zum Beispiel des geänderten Zonenregimes, Zusammenfassung von speziellen Themenbereichen) nötig wird.

Im Planungsbericht wird ein Vorgehen zur Konkretisierung der Planung innerhalb des kantonalen Vorprüfungsprozesses skizziert. Grundsätzlich ist das vorgeschlagene Vorgehen innerhalb des Vorprüfungsprozesses im Planungsbericht nicht möglich. Der Vorprüfungsprozess muss auf den eingereichten Unterlagen (Stand Entscheid Gemeinderat vom 20. März 2023) erfolgen und kann nicht während dem Prüfungsprozesses angepasst werden. (**wichtiger Hinweis**)

2. Gesamtbeurteilung

Als Urbaner Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Würenlos im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Würenlos nach einem Workshop mit der Bevölkerung im verwaltungsanweisenden REL und weiteren informellen Grundlagen dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

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

- Einzonungen E4 und E5 (siehe Ziffer 3.3.4)
- Auf Planung abgestimmte Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" fehlt (siehe Ziffer 3.3.4)
- Umsetzung Gewässerraum eingedolte Bäche (siehe Ziffer 3.5.1)
- Umsetzung IVHB¹ und Festlegungen BNO (siehe Ziffer 3.6)
- Umgang mit Verkehrsflächen in BZP und KLP (siehe Ziffer 3.7)

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Der Gemeinde wurden die kantonalen Grundlagen mit Bericht vom 27. April 2017 übergeben. Es fanden auch direkte persönliche Gespräche statt, insbesondere zum REL. Die kantonalen Grundlagen wurden angemessen berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen. (**wichtiger Hinweis**)

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan (RP)

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Rahmen des Anpassungspakets Siedlungsgebiet 2015 wurde in der Gemeinde Würenlos total 0,8 ha Siedlungsgebiet, aufgeteilt auf vier Standorte, festgesetzt. Die 0,8 ha Siedlungsgebiet stehen der Gemeinde Würenlos bei ausgewiesenem Bedarf und unter Einhaltung aller übergeordneten Rahmenbedingungen zur Einzonung zur Verfügung.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). Mit Schreiben vom 12. September 2017 teilte der Regionalplanungsverband (Repla) Baden Regio der Gemeinde Würenlos seine Anliegen bezüglich der Nutzungsplanungsrevision mit. Diese und die zugrundeliegenden Konzepte und Planungen wurden in Kapitel 3.2 des Planungsberichts explizit abgehandelt, was sehr begrüsst wird. Die wesentlichen regionalen Grundlagen wurden somit berücksichtigt.

Der Repla Baden Regio nahm mit Schreiben vom 23. September 2021 zur Vorlage Stellung.

Der Repla begrüsst das gewählte Vorgehen zur Erarbeitung der strategischen Grundlagen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sehr. Die Region unterstützt weiter die Festlegungen zum angepassten Zonenregime im Dorfkern und die Massnahmen zur Förderung der qualitativen Innenentwicklung.

Die im BZP vorgesehenen Umzonungen haben vordergründig eine qualitative Entwicklung und Erhalt der dörflichen Strukturen zum Ziel. Die Zonierung wie auch die Zonenvorschriften sehen aber

wenige Anreize für eine bauliche Verdichtung und höhere Dichte vor. Die Gemeinde geht jedoch aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage davon aus, dass eine höhere Dichte durchaus realistisch ist. Die Region empfiehlt daher, weitergehende Massnahmen zur Förderung der quantitativen Siedlungsentwicklung zu prüfen, ohne dabei die Bestrebungen der qualitativen Entwicklung zu schmälern.

Im Planungsbericht werden die auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) und das REL aufbauenden und im Rahmen der Gesamtrevision der aNP getroffenen Massnahmen dargelegt. Die Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist aus regionaler Sicht nachvollziehbar.

Die Vorlage gilt unter Berücksichtigung der genannten Handlungsempfehlung als regional abgestimmt.

Regionaler Sachplan

Es besteht der behördenverbindliche regionale Sachplan "Landschaftsspanne Sulperg-Rüssler" vom 31. Oktober 2012. Dieser behandelt insbesondere die Bearbeitung und die Grundziele für die Landschaftsspanne und das weitere Vorgehen zur Umsetzung.

Die konkreten Zielsetzungen und Massnahmen sind in einem Gesamtkonzept "Zielbild Landschaftsspanne Sulperg Rüssler" (Stand November 2019) enthalten. Das Konzept sieht auszugsweise in Würenlos langfristig für das Gebiet "Tägerhard", "Tägerhardrütenen" und "Flüefeld" die Renaturierung, insbesondere der Kiesabbaugebiete vor. Dies führt schlussendlich zu zusammenhängenden Landschaftsräumen. Weiter sind ein talquerender Erlebnisweg mit einem Erlebnispunkt bei den historischen Wassergräben und dem Bifigweg beziehungsweise ein gestalteter Siedlungsrand zu den Gebieten Flüefeld und Flüerütenen definiert.

Die kommunale Nutzungsplanung ist bezüglich der Renaturierungsflächen in ihrem Planungshorizont konform zu den behördenverbindlichen Anweisungen des regionalen Sachplans "Landschaftsspanne Sulperg-Rüssler". Der Erlebnisweg wird materiell von dieser Vorlage nicht berührt. Die Gestaltung des Siedlungsrandes zur Landschaftsspanne wird stufengerecht thematisiert.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 151,1 ha auf. Davon sind ca. 139,9 ha überbaut und ca. 11,2 ha unbebaut. Die unbebauten Flächen umfassen rund 5,4 ha Wohn- und Mischzonen, 1,24 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 5,38 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand Raumbesichtigung 2022).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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

Die Gemeinde Würenlos legt in der Planung den Fokus auf Qualitätsaspekte und die Natur in der Siedlung. Das entspricht den Zielen des RP (vgl. Richtplankapitel S 1.1). Gleichzeitig gilt es aufzuzeigen, wie mit einer hochwertigen Innenentwicklung auch die Dichtevorgaben gemäss Richtplankapitel S 1.2 umgesetzt werden können.

Die Gemeinde sieht verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Schlüsselgebiet mit Gestaltungsplanpflicht

- Fünf Gebiete mit bedingter Gestaltungsplanpflicht
- Erhöhung Ausnützungsziffer (AZ) in Kernzone
- Diverse Aufzonungen
- Aufhebung oder Reduktion der grossen Grenzabstände

Die kantonale Siedlungsstrategie basiert auf dem RIA-Prinzip. Zunächst sind Wohn- und Mischzonenreserven [R] und Innenentwicklungspotenziale [I] im bereits bebauten Siedlungsgebiet auszuschöpfen. Erst danach ist untergeordnet die Aussenentwicklung [A] mittels Einzonung in Betracht zu ziehen.

Unbebaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss RP beträgt 90 Einwohnerinnen und Einwohner (E) pro Hektare (E/ha), woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unbebauten Wohn- und Mischzonen (6,57 ha per 2021) von rund 591 Personen resultiert. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven mit durchschnittlich 90 E/ha zu 398 bis 591 zusätzlichen Personen führen. Dies wird sachgerecht wie folgt gewährleistet:

- Im Schlüsselgebiet "Gatterächer Ost" (1,15 ha) wird die Gestaltungsplanpflicht beibehalten. Da die Einwohner- und Ortsbürgergemeinde grösstenteils Eigentümerin des Areals ist, wird dort eine bauliche Realisierung mittelfristig von der Kommune initiiert.
- Im Schlüsselgebiet "Im Grund" wird eine Gestaltungsplanpflicht mit verbindlichen Zielen festgelegt.

Bei den weiteren rund 4,3 ha unbebauten Wohn- und Mischzonen soll die Mobilisierung der Investoren und Projektverfasser zur Überbauung dieser Bauzonenreserven eine permanente Aufgabe der Bauverwaltung des Gemeinderats sein (sinngemäss eines Handlungsprogramms Innenentwicklung). Die abgeleiteten Dichten bei diesen Flächen (ohne Schlüsselgebiete) sind eher hoch angesetzt (für die 2,3 ha in der Wohnzone 2 aus fachlicher Sicht zu hoch). Diese Angaben sind nicht plausibel und müssen konkretisiert werden. (**wichtiger Hinweis**)

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 63,2 E/ha. Der gemäss RP anzustrebende Wert für 2040 beträgt 70 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 560 bis 765 E abgeschätzt. Bis 2036 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 63,2 (Stand 2021) auf rund 68,1 bis 70,4 E/ha angestrebt. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird dies wie folgt gewährleistet:

- In fünf Gebieten wird eine bedingte Gestaltungsplanpflicht mit qualitativen Zielen in § 5 Abs. 4 BNO festgelegt. Diese Gebiete sind aber nicht als Handlungsgebiete definiert. (**Hinweis**)
- In der Kernzone wird die AZ gemäss § 10 Abs. 1 BNO von 0.60 auf 0.75 erhöht.
- Es werden diverse dichterelevante Aufzonungen mit einer Gesamtfläche von rund 13 ha vollzogen.

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 RPG und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde ausser einer Arrondierung nach Planungsanweisung 3.5 keine Ein- oder Auszonungen der Wohn- und Mischzone vor. Dies ist sachgerecht.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2036 [R-I-A]

Gemäss Raumkonzept wird für 2036 von einem Planwert des Fassungsvermögens von gut 8'180 E ausgegangen. Im Planungsbericht weist die Gemeinde eine künftige Gesamtkapazität von rund 7'591 bis 7'834 Personen (siehe Planungsbericht, Seite 73) aus. Trotz der Ausdehnung der Wohn-/Mischzonen (zulasten der übrigen Bauzonen) genügt insgesamt das Fassungsvermögen mit der vorliegenden Planung knapp nicht, um die vom Kanton angenommene Bevölkerungszahl für das Jahr 2036 von 8'180 Personen aufnehmen zu können.

Insofern muss die Gemeinde noch aufzeigen können, wie sie mittels hochwertiger Innenentwicklung die notwendige Kapazität erreichen will. Gemäss Art. 47 RPV und § 13 Abs. 2^{bis} BauG ist im Planungsbericht unter anderem aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen beziehungsweise in den Wohn- und Mischzonen bestehen, welche Massnahmen nötig sind, um die (inneren) Reserven zu mobilisieren, und in welcher zeitlichen Abfolge sie ergriffen werden. Es wäre hilfreich, wenn die Gemeinde Würenlos (auch über das Jahr 2036 hinaus) ein konkretes 'Handlungsprogramm Innenentwicklung' erstellen und vorlegen würde. **(Hinweis)**

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal nicht abschliessend definiert. Darunter ist Folgendes zu verstehen:

- Die gemäss revidiertem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und RP geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die hochwertige Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften (siehe Kapitel 1 des Planungswegweisers).
- Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem REL, der ersten Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung und den nötigen Folgeschritten zur Verwirklichung der räumlichen Gemeindeentwicklung dienen.
- Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll auch organisatorische und programmatische Massnahmen umfassen. Es ist als solches womöglich auch in der BNO zu verankern.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Abschätzungen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG vereinbar.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die bestehenden Arbeitsplatzzonen in den Gebieten "Grosszelg" und "Tägerhard" bleiben bestehen. Sie weisen eine Fläche von rund 16,9 ha (Angaben gemäss Stand Raumbesichtigung 2022) auf, was rund 10 % der gesamten Bauzonenfläche ausmacht. Davon sind ca. 15,7 ha überbaut und ca. 1,2 ha unbebaut. Die Fläche nimmt aufgrund der Umzonung des Gebiets "im Grund" um 1,25 ha ab.

Die Beschäftigtenentwicklung war im Raum Baden zwischen 2011 und 2020 gegenüber dem kantonalen Durchschnitt unterdurchschnittlich und sogar rückläufig. In der Gemeinde Würenlos war ebenfalls eine Abnahme festzustellen (siehe Raumbesichtigung 2022, Stand Mai 2023). Trotzdem gehört der Raum Baden zu den stärksten Wirtschaftsstandorten der Schweiz und beschäftigt im Kanton Aargau regional betrachtet am meisten Personen. Daher ist in dieser dynamischen Region mindestens ein durchschnittlicher Bedarf an Arbeitszonen vorhanden. Die Reduktion der Arbeitszonen durch die vorgenannte Umzonung im Gebiet "Im Grund" verschärft die Knappheit an Arbeitszonen in Würenlos und der Region leicht. Dies ist jedoch vertretbar.

Gewerbegebiet "Grosszelg"

Das Gewerbegebiet "Grosszelg" ist Bestandteil des behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans (ERP) für die Gebiete "Bahnhof", "Grosszelg", "Im Grund" und "Steinhof" (Stand 2018). Darin wird festgehalten, dass dieses Gebiet ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet ist. Dieser ERP wird beibehalten.

Auf dieser Grundlage wurde mit der Teiländerung "Grosszelg" im Hinblick auf einen Ersatzneubau des ansässigen Landi ein Bereich für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Regierungsratsbeschluss RRB-Nr. 2018-001503 vom 19. Dezember 2018) und qualitative Anforderungen für das Bahnhofareal in der BNO geschaffen. Weiter wurde eine Erschliessungsplanpflicht für das Bahnhofareal festgelegt. Zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung wurde der Erschliessungsplan (EP) "Bahnhof-Landi" (Genehmigung am 26. Februar 2021) erstellt.

Die grundlegenden Weichen für das Bahnhofareal sind damit gestellt. Daraus resultiert, dass die bisherige Grundnutzung bleibt. Das ist gestützt auf die erfolgten Planungsschritte und die knappen Arbeitsplatzressourcen zweckmässig.

Gewerbegebiete "Tägerhard"

Die Abmessungen dieser beiden leicht vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzten und angrenzend zum festgesetzten Siedlungstrenngürtel befindlichen Bauzonen bleiben bestehen. Der Schwerpunkt im Gewerbegebiet "Tägerhard" liegt auf Arbeitsnutzungen für produzierendes Gewerbe und für am Ort ansässige Betriebe. Neu sind auch stark störende Nutzungen erlaubt. Das ist sachgerecht.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Gemeinde Würenlos verfügt über eine beachtliche Nutzfläche von 19,6 ha (Angaben gemäss Stand Raumbesichtigung 2022) für OeBA (inklusive Spezialzone Sportanlagen Tägerhard). Davon sind rund 4,1 ha (siehe Planungsbericht, Seite 60) unbebaut. Aufgrund dieser grossen Reserven in der OeBA-Zone ist ein Nachweis des Infrastrukturbedarfs im Planungshorizont der Gesamtrevision der aNP angezeigt. Die Nutzungsreserven befinden sich vor allem in der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard und im Gebiet "Ländli/Bünten/Wiemel" sowie auf der Zentrumswiese.

In der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard ist der Bedarf der Nutzungsreserve von 1,5 ha im Planungsbericht dargelegt.

Für das Gebiet "Ländli/Bünten/Wiemel" besteht ein Gesamtkonzept Schul- und Sportplätze Ländli vom 9. Juli 2019. Darin werden die Optionen für allfällige Erweiterungen der Schule und der Verwaltung aufgezeigt. Gemäss Planungsbericht (siehe Seite 77) besteht selbst nach Beanspruchung dieser optionalen Nutzungen eine nachvollziehbare langfristige Reserve von ca. 1,75 ha in der Zone OeBA.

Die Zentrumswiese liegt mit der Zentrumsscheune in der Zone OeBA. Für die Zentrumswiese wird der Bedarf an einem Alterszentrum ausgewiesen. Dieser Bedarf ist grundsätzlich nachvollziehbar.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Entlang der K275 Landstrasse und teilweise Schulstrasse wird die Kernzone zulasten der Dorfzone, Wohn- und Gewerbezone, beziehungsweise Wohnzone 3 um rund 5 ha erweitert. Dies ist nachvollziehbar, da die umgezonten Bereiche bereits heute Bestandteil des funktionalen Zentrums sind und die Verknüpfung des Zentrums mit dem Bahnhofgebiet gelingt. Weiter gelingt durch die höhere Ausnutzung ein Anreiz im grossmehrheitlich überbauten Zentrum für eine Innenentwicklung. Das ist ein wichtiger Beitrag zum Fassungsvermögen.

Entlang der Dorfstrasse werden Bereiche aus der Kernzone in die Dorfzone entlassen. Dadurch soll die ringstrassenartige Bebauungstypologie mit kleinkörnigen Bauten entlang der Dorfstrasse gesichert werden.

Mit der neueren Entwicklung in den Randbereichen des alten Dorfteils "Kempfhof" werden die neueren repetitiven Überbauungen aus der Dorfzone oder der Wohnzone 2 in die Übergangszone Dorf umgezont. Weiter werden massgebende Bereiche der heutigen Wohnzone 2 zwischen Schul- und Bachstrasse und der Wohn- und Gewerbezone (an Bachwiesenstrasse) in die Übergangszone Dorf

aufgezont. Dadurch soll eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung gesichert werden. Beim Dollisesteig soll dieses Ziel flankierend mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht unterstützt werden.

Von der heutigen Wohnzone Erhalt 2 werden in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofareal, dem funktionalen Zentrum oder im südlichen Quartier Buech (Erlacher-/Erlen-/Eschenweg) rund 13 ha in die Wohnzone 2 umgezont. Dadurch soll durch die leicht höhere AZ eine dichtere Bauweise mit einer angemessenen Durchgrünung gelingen. An der Buechstrasse soll dieses Ziel ebenfalls flankierend mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht unterstützt werden.

Das Areal "Im Grund" (1,15 ha) in der Nähe des Bahnhofs wird von einer Gewerbezone in eine Wohnzone 3 mit Gestaltungsplanpflicht und konkreten Bestimmungen umgezont. Dies ist ein wichtiges Schlüsselgebiet am Scharnier zwischen Bahnhofareal, Kernzone und Siedlungsrand.

Zwischen der Altwiesenstrasse und dem Ahornweg werden rund 4,2 ha von der überbauten Wohnzone 2 in die Wohnzone 3 aufgezont. Dadurch wird der heutigen Bebauungstypologie Rechnung getragen. Dies trägt aber nicht massgebend zur Einwohnerdichteentwicklung bei.

Entlang der Autobahn und zwischen Bahnhofareal und Kernzone wird die heutige Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone 3 umgezont. Diese Zuordnung bildet die heutige Situation bezüglich Nutzungsmix sachgerechter ab.

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Bahnhof und der heterogenen Bebauung (unterschiedliche Typologien aus verschiedenen Bauperioden) besteht für zumindest Teilbereiche des Quartiers Flüe ein Potenzial für ein Handlungsgebiet (zum Beispiel Aufzonung mit Gestaltungsplanpflicht) und somit wäre das ein wichtiger Beitrag zum Fassungsvermögen. Aufgrund der vorhandenen Quartierstruktur, der guten Durchgrünung und der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten wird gemäss Planungsbericht darauf verzichtet. Die Begründung ist im Planungshorizont der Gesamtrevision der aNP so weit nachvollziehbar. Es wird aber empfohlen sich in den nächsten Jahren mit diesem Gebiet auseinanderzusetzen. (**Hinweis**)

Die Spezialzone "Flüehügel" wird in eine Wohnzone 2 abgezont. Dies ist beachtlich, da dort gestützt auf den Gestaltungsplan (GP) "Flüehügel" bis zu fünf-geschossige Bauten stehen. Eine solche grundsätzlich nachvollziehbare raumplanerische Massnahme für ein Gebiet am Siedlungsrand muss aber verhältnismässig sein. Begründet wird diese mit der Schaffung der Spezialbestimmung § 15 Abs. 7 BNO, wobei die baulichen Möglichkeiten auf das bestehende Volumen zu beschränken sind. Das ist sachgerecht.

Der für die kantonale Bedarfsberechnung des Siedlungsgebiets bis 2040 getroffenen Annahme, das Gebiet "Im Grund" werde für Wohnen zur Verfügung stehen, wird mit der Umzonung in die Wohnzone 3 entsprochen.

Einzonungen

Bei Einzonungen sind die rechtlichen übergeordneten Grundlagen beizuziehen. Als massgebende Rahmenbedingung und Grundvoraussetzung gilt unter anderem Art. 15 RPG. Jede Einzonungsabsicht beginnt deshalb mit den rechtlichen Abklärungen.

Einzonung "Bickguet" (Nr. E4)

Um für die Nachfolgenerationen benötigten Wohnraum zu schaffen, wurde in der Mitwirkung ein Antrag auf Einzonung des Weinguts Bick (Gebäude Nr. 216, 254) und Wohn- und Ökonomiegebäude westlich der Bauzone (Gebäude Nr. 133) gestellt. Dazu wurde für eine Erweiterung der Schutzzone "Bickguet" eine Gesamtstudie mit fünf möglichen Varianten (Varianten 0, A1, A2, B1 und B2; siehe Planungsbericht, Seite 70-71) erstellt. Aus Sicht Gemeinde ist dabei die Variante A1 mit der Einzonung des bestehenden Weinguts und einer zusätzlichen Fläche für ein zusätzliches Gebäude zu favorisieren. Dazu sollen 0,3 ha des festgesetzten Siedlungsgebiets konsumiert werden.

Die Gemeinde begründet die Einzonung soweit ersichtlich damit, dass mit dieser Variante eine zonenkonforme Nutzung der bestehenden Volumina (zum Beispiel Rebgut, Wohnen) ermöglicht wird und der Wohnraumbedarf abgedeckt wird.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (lit. a), es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b), Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c) seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d) und damit die Vorgaben des RP umgesetzt werden (lit. e). Dies gilt es vorliegend zu berücksichtigen.

Es gilt vorliegend zu prüfen, ob sich das einzuzonende Land für eine Überbauung eignet. Im Rahmen dieser Prüfung ist unter anderem die bestehende und historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu beachten. Die Schutzzone "Bickguet" (SZBG) liegt exponiert zwischen Limmat und Siedlungsgebiet auf einer Seitenmoräne. Sie dient dem Erhalt der Gesamtanlage des darin befindlichen Denkmalschutzobjekts. Mit der rechtskräftig festgelegten Schutzzone wird dem Schutzziel des denkmalgeschützten Objektes bereits entsprochen. Mit der Erweiterung der Schutzzone "Bickguet" und der damit einhergehenden Ausweitung der Rahmenbedingungen für bauliche Massnahmen an Gebäuden sowie Freiräumen ist unklar, wie das mit den Schutzzielen der Zone vereinbar ist. Dies gilt auch für eine redimensionierte Einzonung (nur Gebäude Nr. 133), das bereits vom Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Objekts profitiert.

Die Eignung misst sich auch am Stand der vorhandenen Erschliessung. Zumindest das heutige Weingut ist über den nördlich der Schutzzone gelegenen Mergelweg erschlossen. Diese Erschliessung hat in seiner Breite und Ausgestaltung nur landwirtschaftlichen Charakter. Weiter soll sich die geplante Erweiterung der Schutzzone grundsätzlich nicht wie vorgesehen selbst erschliessen und nicht Land ausserhalb Bauzone beanspruchen.

Das erwartete Bevölkerungswachstum liegt in der Gemeinde Würenlos unter dem Fassungsvermögen der überbauten und unebauten Bauzonen. Somit bleibt es unklar, wie dieser Nachweis auch mit der konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gelingen soll.

Die Siedlungstätigkeit soll auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtbaugebiet klar abgegrenzte und auf das notwendige beschränkte Zonen, zusammengefasst werden. Nur so ist das Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung und des Konzentrationsprinzips (Art. 1 Abs. 1 RPG) einzuhalten und die Erhaltung von genügend Fläche geeigneten Kulturlands möglich. Es ist unklar wie mit der vorliegenden Einzonung (inklusive Erschliessung) die genannten grundlegenden Vorgaben eingehalten werden können. Aus fachlicher Sicht wird die Zerstückelung des Kulturlands weiter verstärkt.

Nichtbauland darf nur eingezont werden, wenn es innert 15 Jahren überbaut wird und die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit der Einzonung ist nicht geklärt (zum Beispiel bedingte Einzonung, vertragliche Vereinbarung etc.).

Weiter gelten die Anforderungen an Einzonungen unter anderem gemäss Richtplankapitel S 1.2 Planungsanweisungen 3.2 und 3.4 uneingeschränkt. Dabei gilt, dass das Vorhandensein von Siedlungsgebiet weder eine Einzonung begründet noch, dass die Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben dadurch obsolet werden.

Die Anforderungen an eine Einzonung wurden soweit ersichtlich im Rahmen dieser Planung nur im Kontext der Erweiterung der Schutzzone untersucht. Somit fehlen entsprechende Begründungen und es kann vorliegend nicht abschliessend geprüft werden, ob die Rahmenbedingungen für eine Einzonung nach Art. 15 Abs. 4 kumulativ eingehalten sind. Die Einzonung "Bickguet" (Nr. 4) wird somit abgelehnt. **(Vorbehalt)**

Das festgesetzte zusätzliche Siedlungsgebiet von 0,8 ha steht der Gemeinde Würenlos mit dem Ziel der raumverträglichen Aufnahme des möglichen Bevölkerungswachstums, bei ausgewiesenem Bedarf zur Einzonung zur Verfügung. Die Festlegung der vier nicht eingezonten Standorte des festgesetzten Siedlungsgebiets (unter anderem Standort "Bickguet") in der RP-Gesamtkarte ist grundsätzlich abschliessend. Es ist aber durchaus möglich, dass sich in einer räumlich anderen Anordnung des Siedlungsgebiets eine planerisch bessere Lösung (beispielsweise anderer zusammengefasster Standort zur Erreichung der Mindestdichten) ergibt. **(wichtiger Hinweis)**

Einzonung Parkfelder Peterhans Handwerkercenter AG (Nr. E5)

Es besteht im nördlichen Gewerbegebiet (am Knoten Furttalstrasse/Landstrasse) aufgrund der dort ansässigen Verkaufsnutzung ein beträchtlicher Parkplatzbedarf. Dieser Bedarf wird heute teilweise mit Parkierungsflächen ausserhalb der Bauzone (zum Beispiel auf und neben Chlosterschürstrasse) abgedeckt. Im Rahmen der Mitwirkung stellte die ansässige Firma einen Antrag auf Einzonung der auf der Parzelle 722 gelegenen bestehenden Kundenparkplätze von der Spezialzone Kiesabbau in die Gewerbezone. Dazu sollen rund 350 m² des noch nicht eingezonten festgesetzten Siedlungsgebiets umgelagert und konsumiert werden.

Parkierungs- und Verkehrsflächen müssen gestützt auf § 56 BauG so ausgelegt werden, dass die Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher aufgenommen und die Anlieferung bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die Möglichkeiten, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

Der ansässige Betrieb wurde mehrmals erweitert (Erweiterung Handwerk-Center, Erweiterung der Büro-Ausstellungsfläche und Erweiterung der Lagerhalle) und in diesem Zusammenhang prüfte die Gemeinde in den massgebenden Baubewilligungsverfahren die Anzahl der erforderlichen Pflichtparkfelder. Somit sollten aus rechtlicher Sicht genügend Parkfelder bestehen.

Die zusätzlichen Parkfelder auf der Parzelle 722 liegen ausserhalb der Bauzone im Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1 und sind unrechtmässig erstellt. Solche Bauten und Anlagen können nicht mit der vorliegenden Planung eingezont und dadurch nachträglich legitimiert beziehungsweise bewilligt werden. Weiter steht das festgesetzte noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet nicht dafür zur Verfügung. Es sind geeignete Massnahmen im Baubewilligungsverfahren zu ergreifen **(Vorbehalt)**.

Arrondierungen

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

Die beantragten Arrondierungen A, E1, E2 und E3 erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 5.2.2 im Planungsbericht; insbesondere Fall c) Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Grün- und Uferzone (GUZ) dient der Grundzonierung der Flächen im Gewässerraum des Furtbachs. Das ist sachgerecht.

In der Spezialzone "Steinbruchareal" (SPST) befindet sich das überregional bekannte Emma-Kunz-Zentrum. Die Zone wird inklusive des Bereichs für ober- und unterirdische Bauten weitgehend belassen. Der bisher ebenfalls in dieser Spezialzone befindliche mittlere Steinbruch wird ausgezont. Das ist sachgerecht.

In der Spezialzone "Gärtnerei und Gartenbau" (SPGG) befinden sich drei Gartenbaubetriebe. Für diese Betriebe soll weiterhin eine zonenkonforme Grundlage bestehen. Der Erhalt dieser Spezialzone ist daher nachvollziehbar.

Das Kloster "Fahr" ist im Gemeindebann der Gemeinde Würenlos befindliche Enklave im Kanton Zürich. Das gesamte Areal ist der Spezialzone "Kloster Fahr" zugewiesen. Das ist sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF2-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG3
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Autobahnbereich (A), Steinbruchareal (E1), Altwiesenstrasse (E2), Bachwiesenstrasse (E3)	+0,06 ha	+/-0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 Gmeumeri	-0,38 ha	-0,38 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,32 ha	-0,38 ha	0,00 ha FFF

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

Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben. Die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ist zwingend basierend auf der vorgeprüften Planung zu erstellen und umgehend einzureichen (**Vorbehalt**).

Der Abgabesatz bei Einzonungen wird auf 30 % des Mehrwerts festgelegt. Das ist sachgerecht.

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

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

² Fruchtfolgeflächen

³ Landwirtschaft Aargau

3.3.5 Siedlungsqualität

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Die Gemeinde definiert im Gebiet "Im Grund" und "Buechzelgli-/Landstrasse" jeweils begründet eine Gestaltungsplanpflicht mit zugehörigen Zielsetzungen in der BNO. Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in der Umgebungszone (U-Zo) VI, Erhaltungsziel "a". Siehe dazu die Erwägungen unter der Umsetzung ISOS Umgebungszone (U-Zo) VI.

§ 5 Abs. 6 BNO wird aus ortsbaulicher Sicht speziell gewürdigt.

Der rechtskräftige GP "Schützenswerte Bausubstanz" soll nicht ersatzlos aufgehoben werden. Inhalte wurden teilweise in der aNP verankert (Bezeichnung Substanzschutzobjekte, generelle Einpassungsvorschriften). Der GP soll revidiert werden. Es wird empfohlen, diese Revision zeitnah durchzuführen. **(Hinweis)**

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist die Gemeinde vier Ortsbilder auf, die zur Zeit der Aufnahme räumlich voneinander getrennt waren. Heute ist der Siedlungskörper von Würenlos und Kempfhof zusammengewachsen. Es liegen gemäss ISOS folgende Einstufungen vor:

- Fahr, Kloster, national bedeutend
- Kempfhof, lokal bedeutend
- Ötlikon, national bedeutend
- Würenlos, regional bedeutend

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

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

Spezialzone Kloster "Fahr" (SPKF)

Die Zone SPKF ist eine Bauzone und wird in ihrer Formulierung weitgehend belassen. Mit der Neuaufnahme der Alten Bäuerinnen Schule als kommunales Substanzschutzobjekt sind beinahe alle Bauten in der Spezialzone geschützt. Die Zonenvorschriften haben sich in der Vergangenheit aus ortsbaulicher Sicht bewährt. Nicht zuletzt tragen auch die mehrheitlich kantonal geschützten Bauten in der Spezialzone sowie das in der freien Landschaft liegende unmittelbare Umfeld mit entsprechender Zonierung zu einer sorgfältigen Entwicklung des wertvollen Ortsbilds bei. Es ist weiterhin auf eine stringente Auslegung der Zonenvorschriften zu achten. **(Hinweis)**

Baugruppen B1.1. und B1.2 mit Erhaltungsziel "A" – Dorfzone D/Zone für OeBA

Die Zonierung im Kernbereich der Gemeinde Würenlos wird merklich verändert. Dazu finden sich konkrete Erläuterungen im Planungsbericht. Das neue Regime beziehungsweise die Abgrenzung der Dorfzone orientiert sich einerseits am historischen Kernbereich gemäss ISOS andererseits an einer Analyse zu den ortsbildprägenden Bauten sowie den Konzepten des REL. Integriert in die Dorfzone sind die Flächen der Baugruppe 1.2 "Dorfteil am Bach". Die Baugruppe 1.1 "Kirchenbezirk" hingegen liegt in der OeBA-Zone. Lediglich an der Ecke Schulstrasse/Landstrasse besteht bei der Reihenhausüberbauung aus fachlicher Sicht noch Klärungsbedarf. Es handelt sich hierbei weder gemäss ISOS um einen historischen Ortsbildteil noch ist die Siedlung in den ortsbaulichen Untersuchungen als ortsbildprägend bezeichnet. Die Zuordnung zur Zone ÜD würde der Logik des Zonenregimes entsprechen, wird aber wegen der sinnvollen Abgrenzung der Zonen nicht umgesetzt. Das Vorgehen und die Abgrenzung sind aus fachlicher Sicht gut nachvollziehbar.

Ein sehr umsichtiger Umgang mit der Baugruppe B 1.1 "Kirchenbezirk" ist aufgrund der Zonierung (OeBA, teilweise überlagert mit GP-Pflicht – "GP Chilematte") und der weitestgehend geschützten Bauten (kantonal/kommunal) stufengerecht gesichert.

Bauvorschriften Dorfzone D

Die Bauvorschriften stellen aus fachlicher Sicht eine ausreichende, stufengerechte Umsetzung für den Erhalt des historisch wertvollen Ortsbildteils dar.

Umgebungszonen U-Zo I, IV und VI, Erhaltungsziel "a"

Die Flächen im GP "Gatterächer Ost" sowie einzelne wenige Parzellen der W2 liegen in der Umgebungszone (U-Zo) VI. Sie sind als letzte noch unbebaute beziehungsweise wenig bebaute Flächen in unmittelbarer Umgebung zum Dorfkern für die äussere Wahrnehmung des historischen Ortsbilds von Bedeutung. Die heute noch unbebaute Zentrumswiese spielt als strukturbildendes Ortsbildelement eine wesentliche Rolle für die Lesbarkeit der Siedlung und ist auch im Zusammenhang mit dem inneren Ortsbild als auch dem räumlichen Bezug zu den Baugruppen B 1.1. und B 1.2 von herausragender Bedeutung. Die entsprechende Interessensabwägung findet sich im Kapitel 4.1.4 des Planungsberichts.

Die Gemeinde argumentiert nachvollziehbar, dass Festlegungen für ein "Alterszentrum" (zum Beispiel Freiraumanteil, Bebauung usw.) in der vorliegenden Planung nicht stufengerecht sind. Daher leuchtet die generelle Festsetzung einer Grünflächenziffer (GZ) von 40 % gemäss § 17 Abs. 4 BNO nicht ein. Es ist unklar, warum die GZ so definiert wurde und ob damit doch präjudizierend, beziehungsweise gestützt auf das aktuelle Projekt des Alterszentrums (hängiges Baubewilligungsverfahren), der Freiraumanteil indirekt definiert wird. Die GZ ist zu streichen und nachvollziehbar herauszuschälen, welche Qualitäten in nachgelagerten Planungs- und/oder Baubewilligungsverfahren gesichert werden müssen, die im Zusammenhang mit den Erhaltungszielen der entsprechenden Umgebungszone (U-Zo IV) stehen. (**Vorbehalt**)

Die beiden Einzelobjekte mit Erhaltungsziel "A" (Alte Kirche im Kirchenbezirk, steinerne Speicher an der Dorfstrasse) sind im kantonalen Bauinventar aufgeführt und bereits heute als Schutzobjekte (kommunal und kantonal) umgesetzt. Es sind keine Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehen.

Gewerbegebiet "Grosszelg" (Areal Bahnhof Süd)

Wichtig ist die Sicherung einer guten ortsbaulichen Einbettung, Orientierung der Landi auf dem Bahnhofplatz, die räumliche Fassung des Bahnhofplatzes und die Sicherung einer hohen architektonischen Qualität des Neubaus. Zu beachten gilt es weiter, dass das Bahnhofsgebiet ein wichtiger Ankunftsort ins Gemeindegebiet darstellt. Das Gebiet ist eine Visitenkarte der Gemeinde und entsprechend von grossem öffentlichem Interesse. Deshalb ist es notwendig, dass das Vorhaben dieser

ortsbaulich repräsentativen Situation gerecht wird (kantonales Interesse gemäss RP, siehe dazu auch Regierungsratsbeschluss RRB-Nr. 2018-001503).

Dazu wurde das Gewerbegebiet gemäss REL zu einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP) erklärt, der sich weitgehend auf Arbeitsnutzungen konzentrieren und dessen Verkehrsaufkommen sich im Rahmen herkömmlicher Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bewegen soll. Dessen Aussen- und Freiräume sind vor allem, um den Bahnhof aufzuwerten, sodass attraktive Orte für Begegnungen und des Umsteigens entstehen. Diese Zuordnung ist im kommunalen Kontext folgerichtig und der Standort wird seiner grossen Bedeutung gerecht. Die entsprechenden Regelungen sind in der BNO bereits festgelegt. Weiter wurden im vorgenannten Erschliessungsplan (EP) "Bahnhof-Landi" qualitative Festlegungen grundeigentümergebunden umgesetzt. Dies gilt es zu Gunsten eines attraktiven Bahnhofareals konsequent in den nachgelagerten Planungsverfahren zu gewährleisten (**wichtiger Hinweis**).

Aufzonungen/Umzonungen/Einzonung

Die Mehrheit der Umzonungen beziehungsweise Aufzonungen sind aus ortsbaulicher Sicht sachgerecht und unproblematisch. Grösstenteils stehen sie nicht im räumlichen Zusammenhang mit den ortsbaulich sensiblen Ortsbildteilen gemäss ISOS. Nachfolgende Aspekte sind aus ortsbaulicher Sicht zu erwägen:

Kernzone K

Der Raum in der Kernzone soll sich zu einem funktionalen Dorfzentrum weiterentwickeln, mit einem dörflich geprägten Charakter sowie ortstypisch gestalteten Aussenräumen. Die Übersetzung in die Bau- und Nutzungsvorschriften ist aus fachlicher Sicht noch nicht in allen Punkten plausibel.

Nicht nachvollziehbar ist, wie sich die neu definierten, deutlich höheren richtungsweisenden Nutzungsmasse (Abweichungen sind durch die Genehmigung durch den Gemeinderat möglich) räumlich im Zusammenspiel mit den vorhandenen älteren Strukturen auswirken werden. Ferner ist zum heutigen Zeitpunkt nicht klar, ob die älteren Baustrukturen entlang der Landstrasse in der Kernzone K erhalten werden können. Sie tragen offensichtlich zur Erlebbarkeit des historischen Dorfbilds bei.

Übergangszone ÜD

Es wird neu eine Übergangszone eingeführt. Sie bezweckt gemäss Planungsbericht eine sorgfältigere Einpassung von Bauvorhaben im Umfeld von ortsbaulich sensiblen Lagen (alter Dorfteil Würenlos, Kempfhof). Die Umsetzung (Verortung Zone und Bauvorschriften) ist aus ortsbaulicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar und zweckmässig.

Bahnhofsgebiet

Das Bahnhofsgebiet nimmt gemäss REL eine wichtige Stellung in der kommunalen Siedlungsentwicklung ein und ist als ESP bezeichnet. Dieses Schlüsselgebiet soll unter anderem in hohem Masse zur qualitativen Gesamtentwicklung beitragen. In den Zielsetzungen des ERP finden sich Aussagen zur Siedlungsqualität in diesem Gebiet. Demnach ist für die Gebietsentwicklung eine hohe Aufenthalts-, Nutzer- und Gestaltungsqualität sicherzustellen. Private und öffentliche Bauvorhaben haben eine hohe Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungsqualität aufzuweisen.

Für den südlichen Teil um den Bahnhof "Grosszelg" liegen nicht nur kommunal behördenverbindliche Planungen vor (REL, ERP). Es besteht auch ein SNP. Das Gebiet bleibt gemäss diesen übergeordneten Planungen weiterhin in der Gewerbezone und ist zusätzlich mit einem Perimeter für mittelgrosse Verkaufsnutzungen überlagert.

Die Zonenvorschriften für die Gewerbezone GE werden neu mit Regelungen zur Gestaltung der Bauten ergänzt. Aus ortsbaulicher Sicht sind diese neuen Regelungen ausreichend.

Übergeordnete Regelungen

Erstberatung § 64 BNO

Aus fachlicher Sicht ist eine frühzeitige Beratung der Bauherrschaft durch Fachleute oder Kommissionen mit entsprechenden Kompetenzen ein wichtiger Baustein für die Stärkung ortsbaulicher Qualitäten. In der Praxis erweist sich eine Erstberatung häufig als nicht ausreichend aus. Es wird daher empfohlen, die Beratungsdienstleistung gemäss den Erwägungen für Substanzschutzobjekte und Bauvorhaben in empfindlichen Umgebungen in den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren auszuweiten. **(Hinweis)**

Erweiterte Bewilligungspflicht

Die erweiterte Bewilligungspflicht gemäss § 65 Abs. 3 BNO für nach aussen in Erscheinung tretende Änderungen, wie zum Beispiel Ersatz von Türen, Fenstern, Fensterläden oder Neueindeckungen von Dächern etc., in der Dorfzone, Kernzone und Zone ÜD wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

Fachgremium/Kommissionen § 69 Abs.1 BNO

Der Gemeinderat kann gemäss § 69 Abs. 1 BNO für die Prüfung von Gesuchen Kommissionen mit beratender Funktion (zum Beispiel Baukommission, Ortsbildschutzkommission, Planungskommission) beiziehen.

Aus fachlicher Sicht sind zur Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten bei Bauvorhaben in empfindlichen Umgebungen und bei kommunalen Substanzschutzobjekten beratende Fachleute für die Prüfung von Gesuchen zwingend beizuziehen. Dies erhöht in der Regel auch die Planungs- und Rechtssicherheit hinsichtlich der Einpassung ins Ortsbild **(Hinweis)**.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde sieht gestützt auf den Richtplan "Natur und Freiraum in der Siedlung" im Gebiet "Buech" in der Wohnzone eine um 10 % erhöhte GZ vor. Das ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Bauinventar

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2020, wird vollständig in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Damit erfüllt die Gemeinde die Vorgaben des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG). Das ist sachgerecht.

Im KLP fehlt das Kulturobjekt Grenzstein Tägerhard (Bauinventarobjekt WLO933E). Die Markierung mit Beschriftung ist im Plan zu ergänzen **(Hinweis)**.

Historische Gärten

In der ICOMOS⁴-Liste der "Historische Gärten und Anlagen der Schweiz" ist in der Gemeinde Würenlos ein Objekt verzeichnet, das den Pfarrhaus- und Kaplanengarten sowie den Kirchhof und den Friedhof beinhaltet. Die verschiedenen Anlagen werden nicht unter kommunalen Schutz gestellt. Im Planungsbericht wird das entsprechend begründet. Das wird bedauert.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung, Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den

⁴ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

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

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Gestaltung und Wirkung im Ortsbild ebenso wichtig wie die Gestaltung der Bauten. Auch bei der Umgebungsgestaltung sind die charakteristischen Merkmale des bestehenden Ortsbilds wie Vorplätze, Vorgärten, Obstgärten, Bäume im Strassenraum und im Bereich von Plätzen usw. in einer zeitgemässen Form beizubehalten oder wiederherzustellen. In der überarbeiteten BNO werden verschiedene Vorgaben zur Sicherung und Gestaltung von attraktiven Freiräumen (zum Beispiel § 12 Abs. 6 BNO, § 15 Abs. 2 BNO) vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Würenlos befindet sich im beitragsberechtigten Perimeter des Agglomerationsprogramms Limmattal. Der Planungsbericht macht unter dem Kapitel 3.1.2 Aussagen zum Umgang mit den Projekten aus den verschiedenen Generationen und dem Wechsel des Agglomerationsprogramms. Dies ist sachgerecht.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der KGV wurde parallel zur Gesamtrevision der aNP erstellt und mit der kantonalen Genehmigung vom 10. August 2020 rechtskräftig.

Die Nutzungsplanung ist bezüglich der verkehrlichen Themen mit dem REL und dem KGV abgestimmt. Im Planungsbericht wird im Kapitel zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr auf die Inhalte des REL und des KGV verwiesen.

Stark belastete Verkehrsachsen

Je nach örtlichen Verhältnissen wird der Verkehr erfahrungsgemäss ab einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 5'000 bis 8'000 Motorfahrzeugen/Tag innerorts für die Aufenthaltsqualität als störend beurteilt. Bei Strassen mit einem DTV ab ca. 8'000 Motorfahrzeugen/Tag in Zonen mit Wohnanteilen wird den Gemeinden empfohlen, Aufwertungsmassnahmen im Rahmen der kommunalen Planung zu prüfen (K257 Landstrasse, DTV rund 10'500, Stand 2009; Schulstrasse/K423, DTV rund 6'500, Stand 2009). Für Strassenabschnitte mit DTV ab ca. 15'000 Motorfahrzeugen/Tag in Zonen mit Wohnanteilen ist ein Analyse- und Handlungsbedarf vorgeschrieben. Die Bestrebungen zur Strassenraumaufwertung entlang der Schul- und Landstrasse werden unterstützt.

Die Planung der Sanierung der K275 Landstrasse ist im Abschnitt SBB-Übergang, bis Schulstrasse mit der Gemeinde koordiniert und mit der vorliegenden Planung kompatibel.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

In Zentrums- und Kerngebieten der Urbanen Entwicklungsräume sind Nutzungen mit hohem Personenverkehr grundsätzlich zugelassen. Gemäss Eingabe sind in den Wohn- und Mischzonen kleinere publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen ohne besondere Regelung zulässig (zum Beispiel Standorte mit Verkaufsflächen unter dem Schwellenwert gemäss Richtplankapitel S 3.1). Dabei wird jedoch eine Abstufung der zulässigen Fläche von 500 m² in der Kernzone bis 100 m² in den Wohnzonen vorgenommen.

Es wird begrüsst, dass die Verkaufsfläche dadurch in Abstimmung mit dem Verkehr eingeschränkt wird und nähere Bestimmungen getroffen werden.

Parkierung

Mit den guten Regelungen zur Parkierung/Mobilitätskonzept (§ 56–58 BNO) werden die Vorgaben aus dem KGV umgesetzt.

3.3.7 Erschliessung

Es sind keine grundlegenden Ein-, Aus- und Umzonungen vorgesehen, die bezüglich der verkehrlichen Aspekte massive Auswirkungen mit sich bringen. Unbebaute, zu entwickelnde oder anderweitig wichtige Gebiete werden mit SNP (GP/EP) belegt, womit eine sachgerechte Erschliessung sichergestellt werden kann.

Erschliessungsprogramm

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

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

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

Die verschiedenen Einzonungen gehen zu Lasten von 0,06 ha (ohne Einzonung "Bickguet") übrigem Landwirtschaftsgebiet. Die Planung in der vorliegenden Form hat keine Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der FFF.

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

Melioration

Mit der Gründungsversammlung am 26. November 2013 wurde die moderne Melioration Würenlos beschlossen. Die Ausführungskommission der modernen Melioration hat das generelle Projekt ausgearbeitet und während Juni/Juli 2019 öffentlich aufgelegt. Die landschaftlichen/ökologischen Massnahmen aus dem Meliorationsverfahren sind zwingend über die Instrumente der Nutzungsplanung zu sichern.

Die verschiedenen Massnahmen, die in den KLP aufgenommen wurden, sind sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

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

- Grosszelgstrasse 23
- Lättenstrasse 56
- Büntenstrasse 43 / Wiemelhof
- Kempfhofstrasse 57
- Chlosterschür
- Birchhof
- Steindlerstrasse 9
- Kempfhofstrasse 42

- Kempfhofstrasse 49
- Steindlerstrasse 3
- Büntenstrasse 45
- Erliacher 31

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone und von ESL wird verzichtet.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die bestehenden Naturschutzzonen wurden gestützt auf das aktualisierte Inventar überprüft und bleiben erhalten. Die Schutzbestimmungen wurden entsprechend präzisiert. Weiter werden neu die Schutzzonen Gmeumeri und Flüefeld-Tägerhardrütene festgelegt. Die Naturschutzobjekte wurden ebenfalls gestützt auf das aktualisierte Inventar überprüft und mit der vorliegenden Planung gesichert. Das ist sachgerecht.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Weiler

Ötlikon in Würenlos ist ein Weiler gemäss Art. 33 RPV. Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung im Grundsatz aus, was sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauten gilt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hinsichtlich der weilerkonformen Entwicklungsmöglichkeiten entwickelt sich laufend weiter und bestätigt den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet regelmässig.

Im Rahmen dieses fundamentalen Grundsatzes sollen mit geeigneten planerischen Mitteln die Nutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den Weilern ermöglicht werden. Die Errichtung von Ersatzbauten muss sorgfältig und einzelfallweise hinterfragt werden. Solche stehen mit dem Oberziel der Erhaltung des historisch gewachsenen Weilerbilds nicht selten im Widerspruch.

Unter anderem wurde der Kanton beauftragt, die im RP enthaltenen Weiler auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen. Als Kriterien gelten die vom Bund vorgenommenen Ergänzungen im Richtplankapitel S 1.6 (Planungsgrundsatz B). Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) auf Stufe RP überprüft, ob die Weiler im RP die genannten Kriterien erfüllen. Die fachliche Beurteilung und die Vorprüfung beim Bund (Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2021) haben ergeben, dass der Weiler Ötlikon die Richtplankriterien erfüllt und die Festsetzung des Weilers Ötlikon nicht in Frage gestellt wird.

Die BNO-Bestimmungen und die Abgrenzung der Weilerzone sind zu gegebener Zeit (nach Beschluss des Grossen Rats (GR) und nach der Genehmigung durch den Bundesrat) nach den dann zumal gültigen Vorgaben zu überprüfen. **(wichtiger Hinweis)**

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Der bestehende Durchgangsplatz ist im kantonalen Interesse (Festsetzung im RP). Die Rahmenbedingungen bleiben in der vorliegenden Planung unverändert. Das ist sachgerecht.

Das Materialabbaugebiet Tägerhard ist im RP festgesetzt. Die Ruderalfläche "Flüefeld Tägerhard-Rütene" entspricht dem ökologischen Ausgleich für den Materialabbau.

Die Spezialzonen "Kiesabbau", "Fahrende" und "Weilerzone Ötlikon" werden nicht verändert. Es besteht kein Handlungsbedarf für Anpassungen.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Das Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN) sowie die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LKB) müssen in der Nutzungsplanung durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone umgesetzt werden. Das BLN sowie die LKB sind sachgerecht umgesetzt.

Der Schutz der Landschaft in weiteren Gebieten ist durch die Sperrzone des übergeordneten Lagerschutzdekrets gesichert.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden statt mit einer Flächenausparung mit einem Symbol gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

Die Siedlungstrenngürtel dienen der grossräumigen Gliederung der Landschaft und der für den Aargau typischen Siedlungsbilder, der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen (FFF), der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe, der ökologischen Vernetzung und der Identität der Gemeinden und Agglomerationen (Planungsgrundsatz A). In Siedlungstrenngürteln sind Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen (zum Beispiel Weideunterstände, kleine Feldscheunen, Witterungsschutzanlagen und Ähnliches) erlaubt (Planungsanweisung 1.3).

Die Umsetzung der Siedlungstrenngürtel gemäss RP erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone (LSZ). Dies wird mit dem Freihaltebereich Hochbauten sachgerecht gewährleistet.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

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

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind korrekt im Orientierungsinhalt des BZP und KLZ dargestellt.

Der kantonale Bachkataster gilt als massgebendes Inventar über die öffentlichen Gewässer. Die Lagegenauigkeit der offen fliessenden Gewässer ist aber mit den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) zu verifizieren. Zudem ist die Lage der Bachleitungen anhand aktueller Leitungskataster ebenfalls zu überprüfen (Lage und Kaliber der Bachleitungen). Die Lagegenauigkeit und die Leitungsdurchmesser wurden gemäss Planungsbericht überprüft.

Raumbedarf der Fliessgewässer und Umsetzung Gewässerraumzonen

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

Limmat

Gemäss Planungsbericht und im KLP wird bei der Limmat ein durchgehender Uferstreifen von 15 m ab der Uferlinie als Uferbereich des Gewässerraums umgesetzt. Dies ist korrekt und erfüllt die gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton.

Furtbach

Für die Umsetzung des Gewässerraums wurde der Furtbach in vier Abschnitte unterteilt:

- Abschnitt a, Mündungsbereich: Gewässerraumbreite von 28 m beziehungsweise 11 m ab jeweiliger Uferlinie
- Abschnitte b, innerhalb Siedlungsgebiets, Westlicher Bauzonenrand bis Landstrasse: durchgehend 26 m Gewässerraumbreite
- Abschnitt c, innerhalb Siedlungsgebiets Landstrasse bis östlicher Bauzonenrand: Ab Landstrasse wird die ansonsten durchgehende Gewässerraumbreite von 26 m im Abschnitt der Kern- und Dorfzone im dicht bebauten Gebiet bis zu den Liegenschaften am Bach 13 beziehungsweise Bachstrasse 2 auf 22 m reduziert.
- Abschnitt d, östlicher Bauzonenrand bis Gemeindegrenze: Für den Furtbach ist oberhalb des Siedlungsgebiets eine Revitalisierung in Planung, die auch mit der modernen Melioration koordiniert ist. Dabei wird für den Furtbach eine Gewässerraumbreite von asymmetrisch 37,5 m umgesetzt. Dies entspricht der Biodiversitätsbreite gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV. Auf dem obersten Abschnitt, auf dem der Furtbach das Grenzgewässer bildet, wird einseitig die Hälfte des Gewässerraums umgesetzt.

Aus fachlicher Sicht kann der Umsetzung des Gewässerraums des Furtbachs zugestimmt werden.

Kleine und eingedolte Bäche

Für die übrigen, kleinen Bäche mit einer Gerinnesohlenbreite von < 2 m wird gestützt auf die übergeordneten Vorgaben mit § 31 Abs. 1 BNO eine Gewässerraumzone umgesetzt. Bei diesen Bächen gilt zudem ein Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m ab Uferlinie (§ 32 Abs. 3 BNO).

Die Gewässerraumzonen der kleinen und eingedolten Gewässer sind grossmehrheitlich sachgerecht umgesetzt. Bei eingedolten Bächen ausserhalb Bauzone kann gegebenenfalls (bei ungenügender Datengenauigkeit) wie vorliegend eine symbolhafte Darstellung des Gewässerraums, kombiniert mit einer zugehörigen Vorschrift in der Nutzungsplanung, umgesetzt werden. Die Gemeinde Würenlos erfüllt die Anforderungen grundsätzlich.

Einzelne Gewässerraumzonen müssen jedoch mit dem Bachverlauf bereinigt werden:

- Im Bereich der Gewässer "Waldhaus", "Bolle", und "Alte Landstrasse" ist der Verlauf der Dolungen teilweise unbekannt. Die Gemeinde Wettingen prüft aktuell zudem den Status des Gewässers "Alte Landstrasse" (soll allenfalls aus dem Bachkataster gelöscht werden). Die korrekten Gewässerverläufe in diesem Gebiet müssen durch die Gemeinde ermittelt und in den Plänen entsprechend angepasst werden. (**Vorbehalt**)
- Der Lugibach sowie die Bäche "Hertere" und "Brand" werden (in der Gemeinde Wettingen) revitalisiert. Das Projekt befindet sich aktuell im Landerwerbsverfahren und betrifft auch die Gemeinde Würenlos. Die Gewässerverläufe und die Gewässerraumzonen sollen dem künftigen Verlauf entsprechend in die Planung aufgenommen werden (betroffen ist insbesondere die Parzelle 2603). Die aktuellen Pläne sind bei der Gemeinde Wettingen oder direkt beim Planungsbüro (Minikus Vogt & Partner AG) zu beschaffen. (**Vorbehalt**)

- Der künftige Gewässerverlauf "Zelgli" im unteren Abschnitt entspricht gemäss kantonalen Einschätzung nicht dem aktuellen Planungsstand der "modernen Melioration". Der korrekte Gewässerverlauf und die Gewässerraumzonenfläche sind nochmals abzuklären und im Plan entsprechend anzupassen. **(Vorbehalt)**
- Das Gewässer "Hasebrünneli" könnte gemäss Bachkataster im oberen Abschnitt "gekürzt" werden. Im unteren Abschnitt wird das Gewässer bis zur Industriestrasse verlängert (ökologischer Ausgleich für den Kiesabbau). Im KLP wird dafür eine Schutzzone ausgedehnt (Ruderalfläche Flüefeld-Tägerhardrütene). Das Projekt ist bereits weit fortgeschritten und der Gewässerverlauf im Bachkataster wird künftig angepasst (verlängert) – je nach Projektfortschritt kann der neue Gewässerabschnitt (inklusive Gewässerraum) im KLP aufgenommen werden; dies ist entsprechend zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. **(wichtiger Hinweis)**
- Für das Bächlein "Zelgli" wird in der Nutzungsplanung bereits ein künftiger Verlauf gemäss Massnahmen aus der modernen Melioration umgesetzt. Dem kann zugestimmt werden, sofern die Linieneinführung im Rahmen der Melioration gesichert ist. **(Hinweis)**

BNO-Bestimmungen zur Gewässerraumzone

Die BNO-Bestimmungen § 31 Abs. 1 bis 3 zur Gewässerraumzone sowie der § 32 zum Gewässerabstand sind sachgerecht.

Die "Spezialbestimmung" gemäss § 31 Abs. 4 BNO ist nicht rechtsbeständig. Wie unter anderem auch in § 31 Abs. 2 BNO festgehalten, richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Gewässerraum nach den Bestimmungen des Bundesrechts (insbesondere nach Art. 41c GSchV). Das Bundesrecht regelt die zulässigen Ausnahmen abschliessend (insbesondere unter Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV). Es ist wohl nicht im Sinne des Bundesrechts, wenn die Gemeinden durch "Spezialbestimmungen" (wie unter § 31 Abs. 4 BNO vorgesehen) Ausnahmegewilligungen "vorwegnehmen" möchten. Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im Gewässerraum obliegt den kantonalen Behörden und die entsprechende Beurteilung wird im Einzelfall vorgenommen; es gilt die bundes- und kantonale rechtliche Gesetzgebung. § 31 Abs. 4 BNO sowie sind die entsprechenden Festlegungen im Plan demnach zu streichen und die Erläuterungen im Planungsbericht anzupassen. **(Vorbehalt)**

Im Planungsbericht können die vorgesehenen Ausnahmen nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV ausführlich thematisiert und aufgezeigt werden (gegebenenfalls mit entsprechenden Möglichkeiten in Bezug auf die "besonders stark betroffenen Liegenschaften"). **(wichtiger Hinweis)**

Grundwasser

Die Grundwasserfassung "Bettlen" dient nicht mehr der ordentlichen Trinkwasserversorgung und die Schutzzone wurde aufgehoben. Die Schutzzone wurde sachgerecht im KLP entfernt.

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um. Dies ist sachgerecht.

Im BZP werden die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 (HWZ 1, HWZ 2) korrekterweise im Genehmigungsinhalt aufgeführt und sind sachgerecht umgesetzt. Auf die Festlegung der Hochwassergefahrenzone 3 (HWZ 3) wird verzichtet. Da es sich bei den betroffenen Flächen ausschliesslich um Garagenzufahrten handelt, wird diesem Vorgehen zugestimmt.

Bei übergeordneter Bedeutung des Freihaltegebiets Hochwasser als Rückhalteraum oder Abflusskorridor ist für dessen langfristige Sicherung im KLP eine überlagerte Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) festzulegen. In der Gemeinde Würenlos hat das Freihaltegebiet Hochwasser weder an der Limmat noch am Furtbach eine übergeordnete Bedeutung. Eine überlagerte Freihaltezone Hochwasser ist daher nicht nötig.

3.5.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal wird im BZP und KLP korrekt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald werden vollständig im KLP dargestellt. Gleiches gilt für die Naturschutzvertragsflächen der Abteilung Wald und die Waldrandaufwertung. Im Gebiet "Buech", südlich der Taunerwiese, wird im KLP eine Fläche als Altholzinsel gekennzeichnet, für die kein Vertrag mit der Abteilung Wald besteht. Dies ist aus fachlicher Sicht sachgerecht.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutzverordnung, LSV).

Bei den geplanten Einzonungen E1, E2 und E3 muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden, da es sich nicht um lärmempfindliche Bauzonen handelt. Die allfällige Einzonung E4 in die Spezialzone Bickguet ist genügend weit weg von der Kantonsstrasse K275, dass die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten sind.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden. Trotzdem sind einige Hinweise zu den geplanten Umzonungen angezeigt:

Bei der Umzonung Nr. 3 soll ein Teil des Gebiets "Im Grund" von der Gewerbezone in die Wohnzone W3 umgezont werden. Somit kommt eine neue Wohnzone direkt neben der Gewerbezone zu liegen, was lärmtechnisch nicht ganz unproblematisch sein kann. Dies kann die zukünftige Nutzung der Gewerbezone unter Umständen einschränken. Das gleiche gilt auch für die Umzonung im Gebiet Steinhof (**Hinweis**).

Bei der geplanten Umzonung entlang der Autobahn A1 von der Wohn- und Gewerbezone WG in die Wohnzone W3 wird gleichzeitig eine Aufstufung aufgrund der Lärmvorbelastung vorgenommen. Nach dem Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 15. November 1995 (BGE 121 II 235) ist eine Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung nicht schon bei geringfügiger Überschreitung des Immissionsgrenzwerts (IGW) zulässig. Vielmehr ist vorab anzustreben, allfällige Konflikte durch eine sachgerechte zonenplanerische Behandlung des betroffenen Gebiets zu lösen. Da das Gebiet bereits mit Wohnhäusern überbaut ist und der Lärmbelastungskataster des Bundesamts für Strassen (ASTRA) trotz vorhandenen Lärmschutzwänden, bei den bestehenden Gebäuden sogar Überschreitungen der IGW der ES III ausweist, handelt es sich nicht um eine geringfügige Überschreitung der ohne die geplante Aufstufung zur Anwendung kommenden IGW ES II. Deshalb ist die Aufstufung sachgerecht.

3.5.5 Archäologie

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

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

Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss KG vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege wurden in die Analyse der Siedlungsentwicklung (Planungsbericht, Kapitel 2.2) einbezogen. Sie sind auch im Themenplan 10 des Planungswerks korrekt dargestellt. Im Planungsbericht findet dazu eine materielle Auseinandersetzung statt. Das ist sachgerecht.

3.6 BNO

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

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Grösstenteils wurden die Baubegriffe gemäss IVHB korrekt übernommen.

Es gilt jedoch zu beachten, dass das Konkordat die Begriffe Haupt- und Nebengebäude nicht mehr verwendet. Es sind konsequent die Baubegriffe der IVHB zu verwenden, wobei auch die Begriffe Bauten und Anlagen zulässig sind (siehe § 38 Abs. 5 BNO). Gleiches gilt für den Begriff "Hochbaute". Er ist durch den Begriff "Gebäude" zu ersetzen. Falls nach Gebäudeart differenziert werden soll, ist ebenfalls auf die unterschiedlichen in Anhang 1 der BauV definierten Gebäude abzustellen (siehe § 40 Abs. 5 BNO; **Vorbehalt**).

Seit 1. November 2021 gilt die revidierte BauV. Dies ist in der vorliegenden BNO sachgerecht berücksichtigt.

Nachfolgende Hinweise und **Vorbehalte** sind zudem zu beachten:

- | | |
|-------------|---|
| § 25 Abs. 2 | Mit dieser Bestimmung wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, Baumasse und Abstände in der Landwirtschaftszone festzulegen. Dies widerspricht jedoch Art. 25 Abs. 2 RPG, wonach die zuständige kantonale Behörde über Bauten ausserhalb der Bauzone zu befinden hat. § 25 Abs. 2 BNO ist daher zu streichen. |
| § 31 Abs. 1 | Hier wird die Gewässerraumzone geregelt. Der Begriff "Gewässerraum" ist zu streichen. |
| § 31 Abs. 3 | Hier wird der Gewässerraum geregelt. Somit ist der erste Satz zu streichen. |
| § 55 Abs. 1 | § 55 Abs. 4 lit. c BauG sieht vor, dass der Nutzungsplan für bestimmte Gebiete und nicht generell für den ganzen Bauzonenperimeter von der Parkfeldererstellungspflicht befreien kann, um die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen zu schaffen. Folglich setzt die gebietsweise Befreiung eine Festlegung im Nutzungsplan voraus. Die Gemeinde hat daher die Festlegung im Rahmen der vorliegenden BNO vorzunehmen (keine Delegation an den Gemeinderat) und die betroffenen Gebiete/Zonen zu bezeichnen.
Hinweis: Eine Befreiung durch den Gemeinderat ist nur einzelfallweise und nur im Rahmen von § 55 Abs. 3 BauG zulässig. |

§ 59 Abs. 3	Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss § 54 Abs. 1 BauG Spielplätze vorzusehen. Für die Einführung einer Ersatzabgabe ist keine gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht ersichtlich (dies im Unterschied zum Beispiel zum ökologischen Ausgleich der Parkfelder). § 59 Abs. 3 BNO ist daher zu streichen.
§ 60 Abs. 2	Der Verweis auf § 59 Abs. 3 BNO ist zu streichen (vgl. Kommentar zu § 59 Abs. 3 BNO).
§ 63 Abs. 2	Es ist darauf hinzuweisen, dass Gestaltungsvorschriften für Solaranlagen nur anwendbar sind, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Art 32a Abs. 1 RPV (vgl. auch Art 18a Abs. 4 RPG).

3.7 Verschiedenes und Formelles

BZP und KLP

Bei den Situationsplänen gibt es noch folgenden Anpassungsbedarf (**Vorbehalt**):

- Die Kantons- und Nationalstrassen müssen als Verkehrsflächen erfasst werden (Orientierungsinhalt). Dabei wird zwischen den Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden, um das Baugebiet korrekt abzugrenzen.
- Die Bauzonenabgrenzung bei sämtlichen Übergängen der Kantonsstrasse sind im BZP unklar geregelt.
- Zonengrenzen, die nicht mit Parzellengrenzen zusammenfallen (zum Beispiel Parzelle 365 und 371), sind zu vermessen oder georeferenzieren.
- In der Legende des BZP soll (wie in der BNO) die Bezeichnung "Gewässerraumzone" verwendet werden.

Planungsbericht

Wir empfehlen im Planungsbericht (wo nötig und sinnvoll) konsequent den Begriff "Gewässerraumzone" zu verwenden.

Umgang mit ehemaligem Schweinestall (Gebäude Nr. 269)

Im Planungsbericht wurden Fragen zur Nutzung des ehemaligen Schweinestalls aufgeworfen. Es stellt sich für die Gemeinde unter anderem die Frage, ob eine vollständige Nutzung des bestehenden Volumens (zum Beispiel im Sinne von Art. 24c RPG; Besitzstand oder Art. 24d RPG) des ehemaligen Schweinestalls zu Wohnzwecken in der Landwirtschaftszone denkbar ist.

Grundsätzlich geniessen altrechtliche zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone eine erweiterte Besitzstandsgarantie. Voraussetzung dafür ist, dass die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt wurde, dass sie altrechtlich (Stichdatum der 1. Juli 1972) und bestimmungsgemäss nutzbar ist. Ausgenommen von Art. 24c RPG sind freistehende landwirtschaftliche Ökonomiegebäude.

Aus fachlicher Sicht ist die bestimmungsgemässe Nutzung des alten Wohnteils nicht gegeben (ist seit langer Zeit unbewohnt und wohnhygienisch ungenügend). Die ursprüngliche Wohnnutzung wurde wahrscheinlich bereits vor 1972 aufgegeben. Eine spezifische Umnutzung des Gebäudes fand nicht statt. Aus Sicht des Besitzstands handelt es sich somit zwar um ein altrechtliches Gebäude, jedoch ohne besitzstandsgeschützte Nutzung. Vollständige Zweckänderungen, somit auch eine Umnutzung zu Wohnen, sprengen den Rahmen des Art. 24c RPG. Insgesamt kann daher im Hinblick auf ein Baubewilligungsverfahren weder einer Wohnnutzung noch einem Abbruch und Wiederaufbau eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Zu prüfen bleiben Möglichkeiten nach Art. 24a und 24d RPG.

Auch die landwirtschaftliche Nutzung des Schweinestalls wurde gemäss aktualisiertem Bauinventar (WLO 953) vor der massgeblichen Rechtsänderung aufgegeben, ohne durch eine neue Nutzung ersetzt zu werden. So wurde die Baute mit der Rechtsänderung zonenfremd. Die Anwendung von Art. 24c RPG scheitert somit daran, dass jede Einführung einer neuen Nutzung eine vollständige Zweckänderung darstellen würde, die nach Art. 24c RPG unzulässig ist. Das führt allenfalls zu einem Abbruch oder der Auslotung der Möglichkeiten nach Art. 24a RPG oder die Anwendung von Art. 24d RPG.

Es wird weiter die Frage gestellt, ob sich die Chancen einer vollständigen Wohnnutzung (beispielsweise im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG) in der Landwirtschaftszone erhöhen, wenn der gesamte Altbau des Schweinestalls als Gebäude wie beabsichtigt mit Substanzschutz ausgeschieden wird.

Aus fachlicher Sicht der kantonalen Denkmalpflege zeigt der Schweinestall mit altem Wohnteil eine gewisse Schutzwürdigkeit auf. Das Gebäude ist im Bauinventar (WLO953) aufgeführt. Damit unter Art. 24d RPG Zweckänderungen bewilligt werden können, muss aber der Nachweis erbracht werden, dass die Erhaltung der Baute und Anlagen nicht anders sichergestellt werden kann. Diesbezüglich scheint äusserst fraglich, ob für die Erhaltung der einfachen Bauten eine vollständige Zweckänderung in Wohnen notwendig sein soll. Dazu gehört die Ermittlung der Schutzwürdigkeit der Landschaft und die funktionale Verbindung zwischen Bauten und Landschaft ist zu erfassen. Eine Umnutzung darf den Schutzwert der Baute nicht schmälern. Bei Substanzschutzobjekten ist die Substanz zu bewahren; dies stellt bei Umnutzung von einfachen Ökonomiebauten zu modernen Wohnbauten regelmässig eine grosse Herausforderung dar. Zudem sollen die neuen Nutzungen die Erhaltungs- und Entwicklungsziele der betroffenen Landschaft erfüllen beziehungsweise fördern. Dies kann erfolgen, indem die neuen Nutzungen beispielsweise landwirtschaftlich bleiben und somit mit Blick auf die Erhaltung der Kulturlandschaft notwendig sind, oder die Umnutzung der Bauten die Erhaltung der Kulturlandschaft gewährleistet (beispielsweise indem die neue Nutzung der Landwirtschaft näher, landschaftspflegerischer Art ist) und in beiden Fällen die Umnutzung nicht mit baulichen Massnahmen verbunden ist, welche die Baute oder die Kulturlandschaft beeinträchtigen. **(wichtiger Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Oliver Hager
Kreisplaner