

2. Fachliche Stellungnahme; kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
2	Gesamtbeurteilung	Die Vorlage erweist sich noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig.		➤ Kenntnisnahme
2.1	Vollständigkeit	Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung.		➤ Kenntnisnahme
2.3	Mitwirkung	Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.	Der Mitwirkungsbericht liegt mit Datum vom 16. Juni 2021 vor. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.	➤ Kenntnisnahme
3.1	Kantonaler Richtplan	Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.		➤ Kenntnisnahme
3.2	Regionale Abstimmung	<p>Stellungnahme Planungsverbands ZurzibietRegio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungspotenzial der Bauzonen grösser als das mutmassliches Bevölkerungswachstum bis 2035. Hinweis, dass der Gemeindeverband Interesse an Siedlungsgebietsflächen hat, welche im regionalen Interesse zielgerichtet verwendet werden könnten. - Die qualitative Siedlungsentwicklung ist verstärkt zu berücksichtigen und für bestimmte Areale die Gestaltungsplanpflicht verbindlich vorzugeben. - Empfehlung: Aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Werte und des S-Bahn-Anschlusses ist die hohe Standortgunst noch besser in die Nutzungsplanung miteinzubeziehen. - Die geplante Entwicklung im Areal West wird unterstützt, insbesondere da die Planungsvorlage in Bezug auf die Anzahl Parkfelder, Anzahl Personenfahrten sowie in Bezug auf die Verkaufsflächen den regionalen Bedürfnissen entsprechend angepasst wurde. - Planung ist insgesamt mit den regionalen Grundlagen abgestimmt. <p>Die Stellungnahme Baden Regio deckt sich weitgehend mit derjenigen des Gemeindeverbands ZurzibietRegio.</p>	<p>Schneisingen weist innerhalb der Region Zurzibiet eine überdurchschnittliche Anbindung an den öffentlichen Verkehr auf. Somit ist es sinnvoll, die Reserve in der Gemeinde zu belassen.</p> <p>Total 6 Areale sind im Bauzonenplan mit einer bedingten Gestaltungsplan belegt. Die in der BNO geforderten Ziele müssen verbindlich umgesetzt werden, trotz Möglichkeit zum Verzicht auf den Gestaltungsplan.</p> <p>Unklar ist, was mit dieser generellen Aussage konkret bezweckt werden soll.</p> <p>Die regionale Bedeutung des Areals West wurde richtigerweise erkannt.</p> <p>Die revidierte Nutzungsplanung ist somit im Sinne von § 11 Abs. 1 BauG regional abgestimmt.</p>	<p>➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen</p> <p>Die einzelnen Areale sind nicht so gross und gewichtig, dass sich in jedem Fall ein Gestaltungsplan rechtfertigt. Die Qualitäten können auf andere Weise gesichert werden.</p> <p>➤ Kenntnisnahme</p> <p>➤ Kenntnisnahme</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU)	<ul style="list-style-type: none"> - Die vorgenommenen Änderungen betreffend des Areals West werden begrüsst. - Die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung sind so weit wie möglich zu reduzieren und die negativen Konsequenzen für die Versorgungssituation in den umliegenden Dörfern zu minimieren. Diesbezüglich ist das Potenzial noch nicht ausgeschöpft. Verwiesen wird auf verschiedene Optimierungsmöglichkeiten, insbesondere bezüglich der Themen Verkehr / Mobilität. 	<p>Grundsätzlich sind keine negativen Konsequenzen auf die Versorgungssituation in den Dörfern der umliegenden Gemeinden zu erwarten. Gemeindeintern fand diesbezüglich bereits in einer frühen Phase ein gut abgestützter Prozess statt.</p> <p>Optimierungen Thema Verkehr / Mobilität: Die revidierte BNO enthält verschiedene Bestimmungen, welche eine zielgerichtete Mobilität sichern. Das Verkehrsgutachten wurde nochmals präzisiert.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
3.3.1	Bauzonengrösse und Überbauungsstand	Bauzonen umfassen gegenüber aktuellem Stand der Erschliessung 0.53 ha mehr Fläche. Im Planungsbericht werden die wichtigsten Einzonungen erläutert.	Dies wurde bereits gestützt auf die 1. fachliche Stellungnahme vom 7. April 2020 genügend begründet (AGIS erfasst fälschlicherweise die Zonenrandstrassen nicht).	➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen
3.3.2	Fassungsvermögen Wohn- und Mischzone	<ul style="list-style-type: none"> - Das Fassungsvermögen der unüberbauten Bauzonen wird auf 135 bis 186 Personen geschätzt. Dies ist nachvollziehbar und vertretbar. - Bis 2035 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 38 auf rund 47,2 bis 51,6 E/ha gewährleistet. Gegenüber den Richtplanvorgaben, welche bis 2040 50 E/ha anstreben, ist dies ausgewogen. - Das aufgezeigte Innenentwicklungspotenzial und das Handlungsprogramm Innenentwicklung sind sachgerecht. <p>Rein rechnerisch wären die Bauzonen immer noch leicht zu gross. Aufgrund der günstigen raumplanerischen Rahmenbedingungen der Gemeinde Schneisingen ist es trotzdem mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.</p>	<p>Kantonale Stellungnahme gibt Auszug aus Planungsbericht, Seite. 26, richtig wieder.</p> <p>In der Gesamtabwägung steht die Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials und die zweckmässige Abgrenzung der Bauzonen im Vordergrund, so dass keine Auszonungen vorzunehmen sind.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.4	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Die aufgezeigten Bauzonenreserven von 0.5 ha sind sachgerecht begründet.	Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass gestützt auf die Legislaturziele des Gemeinderates günstiger Wohnraum die jüngere und ältere Generation geschaffen werden soll.	➤ Kenntnisnahme ; jedoch neu Aufnahme eine Spezialwohnzone mit entsprechender Zielsetzung
3.3.5	Demografie	Die geplanten Alterswohnungen im Gebiet "Aemert" setzen innerhalb der OE ein öffentliches Interesse im Sinne von § 14 Abs.1 BNO voraus.	Das öffentliche Interesse an der Bereitstellung dieser Wohnform ist gegeben, in dem z.B. ältere werdende Personen aus ihren Häusern ausziehen und so eine ausgewogenere Altersdurchmischung erreicht wird.	➤ Kenntnisnahme ; vgl. auch 3.3.4
3.3.6	Einzonungen und Arrondierungen	Die beantragten Arrondierungen erfüllen mit Ausnahme der Einzonung Nr. 2 "Hünikerstrasse" die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5. Die Einzonung Nr. 2 betrifft das Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 19 auf der Parzelle 690, welches nach wie vor landwirtschaftlich genutzt wird. Die Einzonung der Bauten und Anlagen aktiver Landwirtschaftsbetriebe widerspricht der kantonalen Praxis. Auf die Einzonung ist deshalb zu verzichten.	Im Planungsbericht wurden alle relevanten Aspekte dargelegt, die für die Einzonung sprechen. Eine Ausscheidung als Bauzone ist an diesem Standort raumplanerisch gut vertretbar. Allein die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist als massgebende Rahmenbedingung nicht gerechtfertigt, weshalb an der Einzonung festgehalten wird. Der Betrieb weist wenig Standardarbeitskräfte (SAK) auf, wird nebenberuflich bewirtschaftet, eine alleinige landwirtschaftliche Existenz ist nicht möglich. Die jetzige Bewirtschafterin dürfte die landwirtschaftliche Nutzung in wenigen Jahren aufgeben.	➤ Einzonung beibehalten; entsprechende Argumente im Planungsbericht (5.2.3) ergänzen.
		Folgende Flächenangaben in der tabellarischen Aufstellung der Einzonungen stimmen nicht mit den Angaben in der Liste Mehrwertabgabe oder mit den effektiven Verhältnissen überein und sind daher zu überprüfen / anzupassen: - Nr. 1 (1'861 m ² anstelle 1'681 m ²) - Nr. 4 (eher 410 m ² anst. 332 m ²); Anordnungsspielraum im Sinne von lit. e. Hinweis; zu Grunde gelegte Bauzone (graue Fläche) stimmt nicht mit den rechtskräftigen Verhältnissen überein. - Nr. 5 (Parzellen eher 210 m ² anstelle von 114 m ² bzw. 319 m ² gemäss Liste Mehrwertabgabe)	Die Überprüfung ergibt folgendes: 1'681 m ² gemäss Planungsbericht Kant. Hinweis ist richtig, Teil von Parz. 665 wird auch eingezont Kant. Hinweis ist richtig,	➤ Anpassung im Sinne der Erwägungen : Tabelle im Planungsbericht / Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht
		Der Verweis auf § 11 Bauverordnung (BauV) ist im vorliegenden Kontext wegzulassen; es handelt sich nicht um unwesentliche Änderungen.	Hinweis auf Planungsbericht, S. 41, Mitte	➤ Satz streichen gemäss kant. Hinweis

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.7	Umzonung Grünzone in Dorfkernzone	- Zum Gebiet A ist ausgehend von der Gestaltungsplanpflicht zusätzlich der wichtige Aspekt des Freiraums in die Zielvorgaben zu integrieren.	Thema Freiraum in Zielvorgabe aufnehmen.	➤ § 4 Abs. 1 BNO / Bereiche A ergänzen
3.3.8	Arbeitszone Murlenstrasse (Areal West) <i>Nettoladenfläche (neu Verkaufsfläche gemäss Revision BauV)</i>	- Sollen nebst Verkaufsflächen für den periodischen und aperiodischen Bedarf Ausstellungsflächen explizit ermöglicht werden, bietet sich zusätzlich auch eine weitere Differenzierung in Verkaufs- und nicht verkehrintensiven Ausstellungsflächen für das Gewerbe an. - Die Differenzierung der Verkaufsflächen gemäss § 13 Abs. 2 ist sachgerecht. - Empfohlen, den Ausschluss des Direktverkaufs nicht nur im Planungsbericht zu erwähnen, sondern auch eine Präzisierung in der BNO vorzunehmen. Eine solche Präzisierung ist im Sinne der Richtplanvorgaben und schafft eine konkrete und verbindliche Beurteilungsgrundlage für die nachgelagerten Verfahren.	<i>Eine zusätzliche</i> Aufteilung in Verkaufs- und nicht verkehrintensiven Ausstellungsflächen wird als nicht sinnvoll bzw. verwirrend erachtet. <i>Kundenintensive und übrige Verkaufsgeschäfte sind beispielhaft in VSS-Norm aufgeführt. Mit der Beibehaltung bleibt auch klarer, was richtplanrelevant ist.</i> Ausstellungsflächen müssen mit einer gewissen Flexibilität beurteilt / bewilligt werden können. <i>Eine diesbezügliche Ergänzung ist aber vertretbar.</i> Autogaragen als Ausstellungsflächen mit zugehöriger Werkstätte sollen entgegen dem kantonalen Hinweis ausdrücklich zugelassen werden; <i>Der Hinweis steht im Widerspruch zum Hinweis des Direktverkaufs.</i>	➤ Belassen ➤ Kenntnisnahme ➤ § 13 Abs. 2 BNO ergänzen ➤ Formulierung im Planungsbericht belassen
	Parkfelder / Personwagenfahrten	- Für die Bemessung der Schwellenwerte ist das Verkehrsaufkommen aller Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen auf dem Areal West massgebend. Das Verkehrsaufkommen weiterer Nutzungen ist in der Gesamtverkehrsbetrachtung zu berücksichtigen. Letzteres ist aber nicht massgebend für die Bemessung der verfahrensbestimmenden Schwellenwerte. - Bei der Parkplatzberechnung wurde der Standorttyp C berücksichtigt. - Die Leistungsfähigkeit des Kreisels Murlenstrasse weist im Beurteilungszeitpunkt 2028 eine Qualitätsstufe D auf und ist somit genügend.		➤ Kenntnisnahme ➤ Kenntnisnahme ➤ Kenntnisnahme

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
		<ul style="list-style-type: none"> - Die Begründung zur Limitierung der Anzahl Parkfelder auf 300 geht aus den Unterlagen nicht hervor. 	<p>Auf die Festlegung des Schwellenwertes für die Parkfelder kann gemäss kantonalem Hinweis verzichtet werden, weil die Einhaltung im Verkehrsgutachten anhand der angenommenen Nutzungen ausgewiesen ist.</p>	<p>➤ § 13 Abs. 6 BNO anpassen</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Festlegung einer max. Anzahl Parkfelder für die Verkaufsnutzung, welche plausibel im Verkehrsgutachten hergeleitet wurde und deutlich unter dem verfahrensbestimmenden Schwellenwert von 300 liegt, wird den Anforderungen des Richtplankapitels S 3.1 ausreichend Rechnung getragen. Die Festlegung der maximalen Anzahl Personenwagenfahrten, welche mit Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen in Verbindung stehen, ist nur dann notwendig, wenn solche Nutzungen gemäss den Zonenbestimmungen grundsätzlich möglich sind. 	<p>Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen können in der BNO ausdrücklich ausgeschlossen werden, wodurch auch keine Anzahl von Personenwagenfahrten festgelegt werden</p>	<p>➤ § 13 Abs. 2 BNO anpassen</p>
		<p>Fazit Richtplanrelevanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die für die Arbeitszone Murzlenstrasse festgelegte maximale Verkaufsfläche sowie die im Verkehrsgutachten ausgewiesene Anzahl Parkfelder und Personenwagenfahrten im Zusammenhang mit ebendiesen Verkaufsflächen liegen unterhalb der verfahrensbestimmenden Schwellenwerte gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A. Die Festlegungen betreffend die Arbeitszone Murzlenstrasse bedingen keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Die Arbeitszone Murzlenstrasse beziehungsweise das Areal West bleibt aufgrund der Einschränkungen gemäss BNO wie bisher ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung. 		<p>➤ Kenntnisnahme</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.8	Arbeitszone Murzelenstrasse (Areal West)	<p>Nachstehende Punkte sind zweckmässig umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Interesse der Rechtssicherheit und Klärung für die nachgelagerten Verfahren ist der Direktverkauf von Waren im Zusammenhang der 3'000 m² Ausstellungsflächen in der BNO grundsätzlich auszuschliessen. - Falls für die Arbeitszone Murzelenstrasse eine generelle, maximale Anzahl Parkfelder festgelegt werden soll, so ist dieser Wert im Planungsbericht / Verkehrsgutachten schlüssig herzuleiten. - Überprüfen, ob die Zonenbestimmungen, abgesehen von Verkaufsnutzungen, weitere Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen zulassen. Die Eruierung und Limitierung / Festlegung der mit diesen Nutzungen in Verbindung stehenden Anzahl Personenwagenfahrten ist erforderlich, wenn die Bestimmungen solche Nutzungen nicht explizit ausschliessen. Zonenbestimmungen in Bezug auf (weitere) Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen gegebenenfalls präzisieren beziehungsweise weitere Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen ausschliessen. - Die Festlegung eines oberen Limits von Personenwagenfahrten in der BNO setzt ein Monitoring voraus. Dies ist als Vorgabe in der BNO zweckmässig festzulegen. Zudem ist in der BNO zu regeln, wie bei einer drohenden Überschreitung der Limitierung umgegangen wird. - Im Interesse einer wertschöpfungsstarken gewerblichen Entwicklung stellt sich die Frage, ob Arbeitsplatz extensive gewerbliche Nutzungen im Grundsatz und nicht nur Grosslagerbauten ausgeschlossen werden sollen. - Zur Vermeidung von Missverständnissen wird empfohlen, im Planungsbericht (Kapitel 4.3.9) auf die Nennung des Beispiels Autogaragen zu verzichten. 	<p>Ergänzung § 13 Abs. 2 BNO; ... maximal 3'000 m² Ausstellungsflächen (<u>jedoch kein Direktverkauf</u>)</p> <p>Auf Festlegung <u>der maximalen</u> Anzahl Parkfelder kann verzichtet werden.</p> <p><u>Eine</u> weitergehende Differenzierung der zulässigen Nutzungen <u>ist</u> nicht erforderlich. <u>Diese können mit Ausnahme der zulässigen Verkaufs- / Ausstellungsflächen gemäss § 13 Abs. 2 BNO ausgeschlossen werden.</u></p> <p><u>Anstelle der Limitierung der Personenfahrten wird für die Berechnung der Anzahl Parkfelder ein Richtwert von 60% für das spezifische Parkfelder-Angebotes als Maximalwert definiert. Zusätzlich werden gemäss § 51 BNO ein Monitoring verlangt und Massnahmen bei Überlastungen definiert.</u></p> <p>Im Sinne eines möglichst flexiblen Nutzungsangebotes <u>muss</u> dies möglich bleiben (u.a. auch Berücksichtigung örtliches Gewerbe)</p> <p>Autogaragen als Ausstellungsflächen mit zugehöriger Werkstätte sollen entgegen dem kantonalen Hinweis ausdrücklich zugelassen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung § 13 Abs. 2 BNO im Sinne der Erwägung ➤ Anpassung § 13 Abs. 6 BNO. Limitierung auf 300 Parkfelder herausnehmen ➤ Ergänzung § 13 Abs. 1 BNO; weitere Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen nicht zulassen ➤ Umformulierung § 13 Abs. 6a BNO / Ergänzung § 47 BNO ➤ Belassen ➤ Formulierung im Planungsbericht belassen; es handelt sich nicht um einen Direktverkauf

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	<i>Erschliessung</i>	<p>Die zweckmässige Erschliessung des Areals ist, soweit diese noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden sichergestellt ist, mittels eines Sondernutzungsplans umzusetzen. Dies würde die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht bedingen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten ist gemäss nachstehenden Punkten zu überarbeiten beziehungsweise zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um eine abschliessende Prüfung vornehmen zu können, ist beim Kapazitätsnachweis das Jahr 2035 zu berücksichtigen. - Die Auswirkungen beziehungsweise die VQS (Verkehrsqualitätsstufe) auf die Kreisverkehrsplätze "Tiefenwaag West", "Tiefenwaag Ost" und "Dorfstrasse" sind aufzuzeigen. Gemäss Kapitel 2.6 Schritt 6 der kantonalen Empfehlung zum Kapazitätsnachweis wird der Einflussbereich bis zu demjenigen Knoten im Strassennetz definiert, in dem der zusätzliche Verkehr in der massgebenden Spitzenzeit bei den Anforderungstypen I und II einen Anteil von mindestens 10 % ausmacht, beziehungsweise 5 % beim Anforderungstyp III. - Die Auswirkungen auf den öV (Fahrplanstabilität) sind zu erläutern. 	<p>§ 13 Abs. 8 BNO verlangt mit dem Baugesuch der 1. Etappe einen Richtplan, welcher u.a. die Erschliessung aufzeigen muss, kann aber im Sinne von § 5 BNO als behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan definiert werden.</p> <p>Das überarbeitete Verkehrsgutachten liegt mit Datum vom 1. Dezember 2022 vor.</p> <p>Der Kapazitätsnachweis wird auf den Zeithorizont ZO+15 Jahre ausgelegt.</p> <p>Gemäss kantonalen Hinweisen wurden Verkehrszählungen vor Ort durchgeführt und mit den kantonalen Zahlen abgeglichen, danach das Verkehrsgutachten entsprechend überarbeitet.</p> <p>Das Verkehrsgutachten enthält Massnahmen, falls Knotenüberlastungen auftreten.</p>	<p>➤ § 13 Abs. 8 BNO im Sinne der Erwägungen umformuliert</p> <p>➤ Verkehrsgutachten und BNO wurden entsprechend den kantonalen Hinweisen angepasst / präzisiert sowie von der kantonalen Abteilung Verkehr geprüft und gutgeheissen</p> <p>➤ § 47 BNO mit Monitoring ergänzt</p>
3.3.8	<i>Mobilitätsmanagement</i>	<p>Um den Anforderungen bezüglich der nachhaltigen Bewältigung der Mobilitätsbedürfnisse zu genügen, ist zwingend ein übergeordnetes, arealbezogenes Mobilitätskonzept vor oder unmittelbar nach der Genehmigung der Planungsvorlage zu erarbeiten und durch den Gemeinderat zu verabschieden. Diese Vorgabe ist in der BNO zu verankern.</p>	<p>Bestimmung zum Mobilitätskonzept wird neu und umfassender formuliert; das Mobilitätskonzept muss spätestens mit dem Baugesuch der 1. Etappe über das gesamte Areal eingereicht werden und ist mit jedem Baugesuch zu aktualisieren.</p>	<p>➤ § 47 BNO neu / umfassender formuliert</p>
	<i>Richtplan (Entwicklungsrichtplan)</i>	<p>Empfehlung; für das Areal West einen kommunalen ERP zur gewünschten Entwicklung des Areals erarbeiten. Der Auftrag zur Erarbeitung eines solchen ERP sowie die Festlegung des konkreten Zwecks sowie stufengerechter Zielvorgaben wären in der BNO zu verankern.</p>	<p>Der in § 13 Abs. 8 BNO formulierte Richtplan trägt dem kantonalen Hinweis im Grundsatz Rechnung; er kann zusätzlich als das geforderte planungsrechtliche Instrument deklariert werden.</p>	<p>➤ § 13 Abs. 8 BNO anpassen</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.10	Bauzonenbilanz (vorläufig)	Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.	Die Bilanz von +0.51 ha betrifft ausschliesslich Strassen, die im rechtskräftigen Bauzonenplan in den Perimeter einbezogen sind, wie damals üblich aber nicht als Bauzone, sondern als Verkehrsfläche dargestellt sind.	➤ Kenntnisnahme
3.3.11	Mehrwertabgabe und Baupflicht	Die Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht ist in folgenden Punkten anzupassen: - Parzelle 665 fehlt; dabei handelt es sich um eine Teilfläche der Einzonung Nr. 4 Dorfstrasse. - Von der Einzonung Nr. 6 Hünikerstrasse 9 ist Parzelle 1187 und nicht Parzelle 1070 betroffen. - Die Flächenangaben zu verschiedenen Einzonungen sind zu überprüfen und mit den Angaben im Planungsbericht abzustimmen.	Hinweis zur Parzelle 665 ist richtig. Hinweis zur Parzelle 1170 ist richtig. Parzelle / Fläche sind verwechselt.	➤ Anpassen, vgl. auch 3.3.6
3.3.12	Siedlungsqualität	Einzelne Bestimmungen, insbesondere zur Dorfkerzone, werden kritisch hinterfragt. Die Beratungshinweise betreffend die Qualitätssicherung oder zu den Bestimmungen der Dorfkerzone schlagen sich kaum merklich im vorliegenden Planungsentwurf nieder. § 9 BNO wird kaum angepasst. Die Gemeinde verpasst hier allenfalls, ihre vorhandenen baukulturellen Identitäten in ausreichendem Masse zu wahren.	Die Bestimmung zur Dorfkerzone hat sich bewährt, ist praxistauglich und wird auch sachgerecht angewendet.	➤ Kenntnisnahme
3.3.12	Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht	Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.2) sind die Darlegungen nicht mit den neusten Festlegungen abgestimmt (Falls die Entwicklung aus Sicht der Gemeinde ...)	Grundsätzlich gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Wenn die Ziele auf andere Weise erreichbar sind, kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden.	➤ Planungsbericht umformulieren entsprechend der angepassten Formulierung in § 4 BNO
	Ortsbildentwicklung, Einzonung Parzelle 550 (Nr. 1)	§ 9 Abs. 12 BNO wird mit Blick auf die Einzonung an sensibler Lage grundsätzlich begrüsst. Mit der Vorgabe zur Freihaltung eines 12 m breiten Bereichs von Hochbauten wird der bestehende Bau widerrechtlich und zum Abbruch befördert. Dies ist gemäss Ziffern 3.4.6 und 3.4.7 der Auswertung der fachlichen Stellungnahme vom 16. Juni 2021 nicht beabsichtigt. Sinngemässe Anforderungen müssten auch für den südlichen Bereich gelten. Empfehlung; Festlegungen im Zusammenhang der Einzonung auf der Parzelle 550 im Sinne der Planungsabsicht überprüfen und anpassen.	Anpassung: Freihaltung auf eine Breite von 10 m, damit kein Widerspruch entsteht und Gebäude nicht zwingend abgebrochen werden muss.	➤ § 9 Abs. 12 BNO anpassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	<i>Mittelschneisingen</i>	Auf die vollständige Unterschutzstellung des gemäss ISOS regional bedeutenden Ortsteils wird bewusst verzichtet. Die Begründungen, insbesondere aufgrund der Anbauten sind nicht plausibel.	Erwägung aus Tabelle vom 16.6.2021: <i>Das Gebäude Nr. 51 / 707 (Dorfstrasse 32) wurde in der aktualisierten Bauinventar-Objektliste geprüft, aber nicht weiterverfolgt; v.a. bestehen im rückwärtigen Bereich diverse untypische Anbauten. In der Gesamtbetrachtung rechtfertigt sich eine Unterschutzstellung nicht. Zusätzliche Argumente: Wohnteil vor wenigen Jahren Innen umgebaut / verändert. Liegt vis-à-vis Dorfstr. 28, dessen Vielzweckbau im Bauinventar neu erfasst und als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen wird. Dorfstrasse 32 liegt so prominent, dass es beim Dorfrundgang der kantonalen Denkmalpflege aufgefallen wäre.</i>	➤ <i>Dorfstrasse 51 weiterhin nicht als Einzelobjekt schützen</i>
	<i>Bestimmungen zur Dorfzone</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Interessenabwägung betreffend des Einzelelements (E 1.02) in Mittelschneisingen ist differenziert im Planungsbericht darzulegen. - Die in § 3 BNO zum Ziel gesetzte Erhaltung der Identität der Dorfteile soll insbesondere auch durch die Erhaltung der historischen Bausubstanz sichergestellt werden. Im Interesse der Rechtssicherheit (im vorliegenden wie auch in den nachgelagerten Verfahren) wird dringend empfohlen, insbesondere für den historischen Dorfkern im regional bedeutenden Ortsteil Mittelschneisingen ein Abbruchverbot in der BNO festzulegen. Davon soll nur in Ausnahmefällen und nach einer qualifizierten Begutachtung durch ein Fachgremium abgewichen werden können. - Empfohlen, die Bestimmungen zur Dorfkernzone hinsichtlich grossvolumiger Bauten zu schärfen. 	 <p style="text-align: right; font-size: small;">Dorfstr. 32</p> <p>Gebiet 1 weist lediglich das Erhaltungsziel B, nur 4 Einzelelemente mit Erhaltungsziel A (u.a. Dorfstrasse 32). Im Gebiet 1 stehen 3 Objekte unter kant. Denkmalschutz, zusätzlich sind 6 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Nicht Bestandteil des alten Dorfteiles sind die Liegenschaften Dorfstrasse 22, 29, 33 / Postweg 7, 9 / 2 Schopfbauten auf der Parzelle 665 / das eh. Milchhüsli auf der Parzelle 654</p> <p>Grossvolumige Bauten: Der Ausbau von Dachgeschossen untersteht strengen ortsbildgestalterischen Anforderungen. Dachaufbauten müssen sich dem Dach unterordnen, sind gestützt auf die Definition in der BauV mit Ausnahme kleiner Dachflächenfenster nur auf einem Geschoss möglich. Entsprechende Qualitäten können im Bauwilligungsverfahren ohne weiteres eingefordert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Keine weitergehender Schutz, Erläuterungen im Sinne der Erwägungen</i> ➤ <i>Beantwortung im Sinne der Erwägungen</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	<i>Qualitätssicherung</i>	Mit grundsätzlichem Blick auf die BNO und nicht nur auf die §§ 9 und 10 Abs. 2 BNO, sondern auch auf die §§ 4, 5, 7, 12, 13, 28 und 32 BNO, ist nicht erkennbar, wie der Gemeinderat nur durch (fakultatives) Beiziehen von Fachleuten eine hinreichende rechtsgleiche Behandlung sicherstellen kann. Der Beizug einer Fachkommission ist deshalb weiterhin dringend empfohlen.	Mit dem Beizug einer Fachkommission ist nicht zwingend eine bessere Qualität gewährleistet. Im Gegenteil: Mit dem Ortsbildberatermandat wird vertiefter auf Projekte eingegangen / eine kontinuierliche Praxis gewährleistet. Bei mittleren / kleineren Projekten ist eine Fachkommission überdotiert. Zudem besteht neu eine Fachkommission mit Fachpersonen.	➤ Belassen
	<i>Siedlungsrand</i>	§ 56 Abs. 4 BNO spricht nur die Bepflanzung, nicht aber auch auf eine angemessene Reaktion seitens der Bauten an. Im Planungsbericht fehlen Aussagen, welche Siedlungsränder gemäss BNO als "exponiert" gelten und Kriterien dazu: - Anforderungen für Bauen an exponierten Siedlungsrändern auch bzgl. Bebauung schärfen. - Unklarheiten betreffend exponierter Siedlungsränder bereinigen.	Siedlungsrand: Ergänzung von § 54 BNO: <i>Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Stützmauern und optisch auffällige Einfriedigungen sind zu vermeiden.</i>	➤ § 54 BNO mit zusätzlichem Absatz ergänzen
	<i>Klimaanpassung im Siedlungsgebiet</i>	Gemäss § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde bei Gesamtrevisionen Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.	Neues Thema der seit 1.1.2021 geändert BauV. Die Hitzeminderung umfasst vielfältige Aspekte wie z.B. Bodenversiegelung, Bepflanzung, Materialisierung usw.	➤ Im Planungsbericht (5.2.7) einfügen
3.3.13	<i>Abstimmung von Siedlung und Verkehr</i>	Im Planungsbericht sind die Massnahmen zur Hitzeminderung gemäss § 4 Abs. 1 BauV aufzuzeigen. Dabei ist insbesondere eine Betrachtung der bestehenden Hitzeinseln gemäss Klimaanalysekarte, Massnahmen zum Schutz von Kaltluftentstehungsgebieten oder Kaltluftströmen zu berücksichtigen. Hier ergeben sich allenfalls Synergien mit anderen Themen wie die Umsetzung des ISOS, dem Siedlungsrand oder Erholungsflächen im Siedlungsgebiet.		➤ Im Planungsbericht (5.2.7) einfügen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.3.13	<i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)</i>	Die Gemeinde hat auf die Erarbeitung eines KGV bewusst verzichtet. Wichtige Hinweise: Ein KGV ist gemäss § 54a Abs. 2 BauG dann erforderlich, wenn die Anzahl Parkfelder in einem Gebiet über § 56 BauG hinaus begrenzt oder eine Bewirtschaftung der Parkfelder auf privatem Grund vorgeschrieben werden soll. Die Entwicklung des Areals West muss zwingend mit der Verbesserung der Anbindung an den öV einhergehen. Die dafür erforderlichen Massnahmen sind möglicherweise noch unzureichend ausgearbeitet. Im Interesse der überkommunalen Abstimmung und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des kantonalen Strassennetzes kann der Regierungsrat den Gemeinderat zum Erlass eines mit den Nachbargemeinden abgestimmten KGV verpflichten.	Grundsätzlich besteht in Schneisingen kein gesetzliches Erfordernis zur Erarbeitung eines KGV's. Für das Areal West wurde ein separates Verkehrsgutachten erarbeitet, das in der Zwischenzeit überarbeitet und von der kantonalen Abteilung Verkehr gutgeheissen wurde. Zudem ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr mit den Kapitel 3.3.3 (Grundlagen Verkehr) und 5.2.8 (Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung) im Planungsbericht in genügendem Masse vorgenommen worden. Die verkehrsplanerischen Ziele können ohne KGV gesichert werden.	➤ Kenntnisnahme
	<i>Erschliessungsprogramm</i>	Auf die Erarbeitung wird verzichtet. Gemäss Auswertung der fachlichen Stellungnahme sind keine neuen Strassen nötig, um unüberbaute Flächen erschliessen zu können.		➤ Kenntnisnahme
3.4.1	<i>Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen</i>	Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt -0,09 ha (vgl. Ziffer 3.3.6). Sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.		➤ Kenntnisnahme
3.4.2	<i>Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland</i>	Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.		➤ Kenntnisnahme
3.4.3	<i>Weiler</i>	Grundsätzlich wird die Vorlage als sachgerecht beurteilt. Weiterhin ist jedoch im Falle eines Baugesuchs der Erlass einer Planungszone zu prüfen.		➤ Kenntnisnahme
3.4.3	<i>Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung</i>	Betroffen ist ein aktiver Pferdesportbetrieb. Die Realisierung von Bauten und Anlagen ist geplant. An der rechtskräftig festgelegten Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung wird festgehalten.		➤ Kenntnisnahme

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.4	Überlagernde Zonen im Kulturland	Die Festlegungen bezüglich der Landschaftsschutzzone sind sachgerecht.		➤ Kenntnisnahme
3.5.1	Gewässerschutz <i>Öffentl Gewässer</i>	Sämtliche öffentlichen Gewässer sind vollständig und korrekt dargestellt.		➤ Kenntnisnahme
	<i>Raumbedarf der Fließgewässer</i>	Die Umsetzung der Gewässerräume entspricht noch nicht den aktuellen kantonalen Vorgaben. Die Gewässerräume sind zu sämtlichen öffentlichen Gewässern mittels der Festlegung einer klar definierten Gewässerraumzone umzusetzen, wobei die Gesamtbreite (nicht der Uferstreifen) zu vermessen ist (vgl. nachstehende Präzisierungen). Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone ist entscheidend, ob sie lagegenau sind oder nicht. Falls in der Legende auf BNO-Paragrafen verwiesen wird, sind die Verweise zu aktualisieren; vorliegend verweisen sie auf BNO-Bestimmungen, die etwas anderes als den Gewässerraum regeln.	Vermassung entsprechend dem kantonalen Hinweis vornehmen. Gewässerraum wird in den §§ 25 / 26 BNO definiert	➤ Anpassung Bauzonenplan / Kulturlandplan ➤ Verweise in Legende Bauzonenplan / Kulturlandplan anpassen
	<i>Raumbedarf der Fließgewässer</i>	Innerhalb der Bauzone sind alle Gewässerräume mittels einer Gewässerraumzone als Fläche umzusetzen. Entsprechend hat die Gemeinde bei Dolungen die Lagegenauigkeit und das Kaliber aller Bachleitungen und bei offenen Gewässern die Gerinnesohlebreite zu ermitteln, um auf der Basis dieser Grundlagen eine korrekte Gewässerraumzone umsetzen.	Dies wurde im Grundsatz so gemacht. Die Herleitung der Gewässerraumzone muss im Planungsbericht noch näher ausgeführt werden.	➤ Ergänzung Planungsbericht mit Herleitung der Gewässerraumzonen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	<i>Raumbedarf der Fliessgewässer</i>	<p>Ausserhalb der Bauzone sollen Gewässerräume von offen geführten Gewässern ebenfalls mittels einer Gewässerraumzone beziehungsweise Fläche dargestellt werden.</p> <p>In den eingedolten Abschnitten soll der Gewässerraum aus dem Kaliber der Bachleitung plus 2 x 6 m bemessen werden. Im zu prüfenden Entwurf wird für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone keine Gewässerraumzone umgesetzt, sondern ein Bauabstand ab Innenkante der Bachleitung. Zwar kann der Gewässerraum bei eingedolten Bächen ausserhalb des Siedlungsgebiets durch einen Abstand umgesetzt werden; dieser hat sich aber ab Achse der Bachleitung zu bemessen. Entsprechend ist das Leitungskaliber zu eruieren, damit die Gewässerraumbreite berechnet und daraus ein hälftiger Abstand ab Achse ermittelt und festgelegt werden kann. Falls die Lage der Dolungen nicht bekannt sein sollte, wird ausserhalb des Siedlungsgebiets auch eine schematische Darstellung als Festlegung in ungefährer Lage akzeptiert. Sollte die Festlegung anders als im Siedlungsgebiet nicht lagegenau sein, wäre dies im Plan aber auf geeignete Weise kenntlich zu machen.</p>	<p>Gemäss neuester kantonaler Praxis werden die Gewässerräume im Kulturland für offene Bäche ebenfalls flächig dargestellt.</p> <p>Gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV / § 127 Abs. 1c BauG wird für eingedolte Gewässer nur ein Mindestabstand für Bauten und Anlagen festgelegt. Die Messweise soll entgegen dem kantonalen Hinweis wie bisher (und gemäss BauG) ab Innenkante der Bachleitung gemessen werden. <i>An symbolischer Darstellung festhalten. Die eingedolten ausserhalb der Bauzonen verlaufen durch offenes Kulturland, folgen meistens auch nicht dem Verlauf des Terrains. Deren Lage kann nicht genau bestimmt werden. Eine flächige Darstellung macht somit keinen Sinn und müsste im Falle einer Offenlegung auch angepasst werden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Anpassung Kulturlandplan / Ergänzung Planungsbericht</i> ➤ <i>Symbolische / lineare Darstellung beibehalten</i>
	<i>Raumbedarf der Fliessgewässer</i>	<p>Daraus folgt, dass für eingedolte Gewässer keine (zusätzlichen) Bauabstände ab Innenkante der Bachleitung notwendig sind. Bauabstände zum Rand der Gerinnesohle sind weiterhin erforderlich bei (offenen) Fliessgewässern ausserhalb Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite (§ 127 Abs. 1 lit. b und Abs. 1bis lit. b BauG). Dieser Mindestabstand muss - anders als der Gewässerraum und wie für Bauabstände üblich - im Plan nicht sichtbar gemacht werden.</p> <p>Beim Tüfebächli und "Wademer Erle 1" kann auf einen Gewässerraum innerhalb der Waldflächen verzichtet werden.</p>	<p><i>Kantonalen Hinweis wie folgt umsetzen: Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen (mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m) beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV im Gewässerraum erstellt werden dürfen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Eigene BNO-Bestimmung im Sinne der Erwägungen</i> ➤ <i>Kenntnisnahme; Kulturlandplan anpassen</i>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	Grundwasser	Hinweis Arbeitszone Murzlenstrasse: Areal West liegt im Bereich eines nutzbaren Grundwasservorkommens mit hohem Grundwasserspiegel. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 GSchV). Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung.	Dieser Sachverhalt ist im Grundsatz bekannt und muss bei der Entwicklung des Areals wie auch bei der Erschliessung beachtet werden.	➤ Kenntnisnahme
	<i>Siedlungsentwässerung</i>	In der Gemeinde ist der Generelle Entwässerungsplan 2. Generation (GEP2) geplant. Die Auswirkungen und der Handlungsbedarf, insbesondere im Areal West, sind in diesem GEP2 aufzuzeigen.		➤ Kenntnisnahme
3.5.2	Hochwassergefahren	Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht um.		➤ Kenntnisnahme
	<i>Oberflächenabfluss</i>	Die Darstellungen im Bauzonenplan (Orientierungsinhalt) sind sachgerecht.	Restgefährdung Hochwasser betrifft nicht Oberflächenabfluss. § 24 BNO (Oberflächenabfluss) kann gestrichen werden, ist seit 1. Nov. 2021 in § 36c BauV geregelt.	➤ Kenntnisnahme
3.5.3	Wald <i>Naturschutz im Wald</i>	Die Umsetzung im Kulturlandplan mittels Naturschutzzone im Wald ist sachgerecht.		➤ Kenntnisnahme
	<i>Waldrand</i>	Hinweis; mit Eintrag von geschützten Waldrändern entsteht kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald.		➤ Kenntnisnahme
3.5.4	<i>Umweltschutz Archäologie</i>	Die entsprechenden Hinweise in § 6 Abs. 3 BNO sowie die Darlegung des Sachverhalts im Planungsbericht sind zweckmässig.		➤ Kenntnisnahme
	<i>Historische Verkehrswege (IVS)</i>	Verschiedene Einzelobjekte werden unter kommunalen Schutz gestellt. Es wird empfohlen, im Planungsbericht Aussagen über die Art der Umsetzung durch die Gemeindebehörde zu machen (Textvorschlag siehe 2. Fachliche Stellungnahme vom 13. Dezember 2021).	Planungsbericht (5.5.3) enthält bereits Hinweise zum IVS-Inventar. Im Kulturlandplan sind nur Objekte mit Substanz / viel Substanz im Orientierungsinhalt dargestellt. Ergänzt werden können die Hinweise zum Umgang mit den Schutzobjekten: <i>Bauliche Eingriffe dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der restlichen historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departements BVU konsultiert werden.</i>	➤ Ergänzung Planungsbericht im Sinne der Erwägungen

Bestimmung	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.6 / BNO	Aus der Revision der BauV (seit 1. Nov. 2021 in Kraft) ergibt sich Anpassungsbedarf bezüglich der BNO-Bestimmungen (siehe nachstehend).		➤ Kenntnisnahme
3.6.2	Die Auszüge aus der Stellungnahme Kanton zu den einzelnen Bestimmungen gelten, soweit nicht anders vermerkt als Vorbehalte .		➤ Kenntnisnahme
§ 4 Abs. 1 (Hinweis)	Formaler Hinweis: "Für die speziell bezeichneten Bereiche A, B, C und D gelten ..."		➤ Berücksichtigen
§ 8 Abs. 6	Der Begriff "Erdgeschoss" ist durch "erstes Vollgeschoss" zu ersetzen (IVHB-Konformität). § 22 Abs. 2 BauV ist nur anwendbar, wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt. Vorliegend wird jedoch neben der Geschoszahl die Gesamthöhe festgelegt. Der zweite Satz ist daher zu streichen.	<i>§ 22 Abs. 2 BauV: Wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, vorbehältlich abweichender kommunaler Regelungen, im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.</i>	➤ Berücksichtigen: - "Erdgeschoss" durch "erstes Vollgeschoss ersetzen" - Zweiter Satz streichen
§ 9 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Gemäss Revision der BauV wird neu dieser Begriff verwendet (vgl. § 15d BauV). Dies gilt auch für die §§ 10 Abs. 1, 11 Abs. 1, 12 Abs. 1 und 13 Abs. 2 BNO.		➤ Berücksichtigen
§ 9 Abs. 3	In der Dorfkernzone sollen Ergänzungsbauten – und damit der Abbruch von Gebäuden - praktisch uneingeschränkt zugelassen werden. Dies ist nicht vereinbar mit dem Zonenzweck der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.	Bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten müssen hohe gestalterische Anforderungen erfüllt werden. <i>Ergänzung: Neu-, Um- und Ergänzungsbauten sind, in Abwägung mit den Erhaltungszielen gemäss Absatz 1 und Abs. 6 zulässig, müssen aber hinsichtlich ... besonders gut in die dörflichen Strukturen eingepasst werden.</i>	➤ § 9 Abs. 3 BNO im Sinne der Erwägungen ergänzen; ein generell geltendes Abbruchverbot entsprechend den kantonalen Bestrebungen wird als nicht zielführend erachtet. Aber an § 9 Abs. 6 BNO festhalten mit der Möglichkeit, gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen zu bewilligen.
§ 9 Abs. 7	In der IVHB werden die Begriffe Haupt- und Nebengebäude nicht mehr verwendet. Dafür umschreibt das Konkordat, was unter einem Gebäude zu verstehen ist (vgl. IVHB 2.1) und definiert unter anderem die Begriffe Anbauten und Kleinbauten (vgl. IVHB 2.2 und 2.3). Folglich sind die beiden Begriffe zu ersetzen.	Die Begriffe Haupt- und Nebengebäude sind nicht klar definiert, damit bliebe der Gemeinde ein gewisser Handlungsspielraum. Mit Nebengebäude sind Bauten gemeint, die sich dem Hauptgebäude klar unterordnen. <i>In Anwendung der IVHB-Begriffe folgende Anpassungen vornehmen:</i> - Hauptbauten durch <i>Gebäude</i> ersetzen - An- und Nebenbauten mit folgendem Wortlaut ersetzen: <i>Für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind ...</i>	➤ § 9 Abs. 3 BNO im Sinne der Erwägungen anpassen.

Bestimmung	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 9 Abs. 11	Die Bewilligungsbehörde hat nach den konkreten Umständen und mit pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, welche Bauvorhaben i.S.v. § 61 BauG als geringfügig zu gelten haben (siehe Kommentar zum BauG Kanton AG). Ob das vereinfachte Verfahren zu Anwendung gelangt, ist daher einzelfallweise zu beurteilen und nicht generell in der BNO festzuhalten. Der Zusatz "und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden" ist daher zu streichen.	Es handelt sich um Bauten, die ohne diese Bestimmung bewilligungsfrei wären. Wenn der Wortlaut "und können im vereinfachten Verfahren abgehandelt" gestrichen wird, kann dies einzelfallweise im Baubewilligungsverfahren so vollzogen werden.	➤ § 9 Abs. 11 BNO gemäss kantonalem Hinweis anpassen
§ 9 Abs. 11 (Fortsetzung)	Die Statuierung einer Meldepflicht ist grundsätzlich zulässig. Es ist jedoch zu beachten, dass dadurch die Bewilligungspflicht nicht eingeschränkt werden darf. Eine Meldepflicht kann ergänzend - für nach kantonalem Recht bewilligungsfreie Vorhaben - eingeführt werden. Die Gemeinde hat jedoch den Umgang mit diesen Meldungen sowie den Zeitpunkt zu regeln. Auch ist eine Frist zu setzen.		➤ Kenntnisnahme, in BNO so belassen
§ 12 Abs. 1	Neu definiert § 15b BauV den Wohnanteil. Die Gemeinde hat daher diese Definition zu verwenden, um den Wohnanteil in der Gewerbe- und Wohnzone festzulegen.		➤ § 12 Abs. 1 BNO anpassen
§ 12 Abs. 4	§ 42 Abs. 1 BauG verlangt im Sinne einer minimalen Ästhetikanforderung eine gute Gesamtwirkung. Wenn die Anforderungen an die Gesamtwirkung ergänzend zu § 42 Abs. 1 BauG präzisiert werden sollen, ist dies entsprechend festzulegen. Dies entsprechend anpassen.	Anforderungen an die Gesamtwirkung präzisieren: Mit dem Hinweis auf die kubische Gestaltung und Farbgebung sowie zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung soll insbesondere die Beeinträchtigung der Nachbarschaft möglichst gering gehalten werden.	➤ § 12 Abs. 4 BNO anpassen; befriedigende durch gute Gesamtwirkung ersetzen
§ 17 Abs. 2	Beachten, dass gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (Abteilung für Baubewilligungen) über Bauten in der Landwirtschaftszone befindet. Erfahrungsgemäss führt eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, eher zu Missverständnissen. Empfehlung, auf eine solche Bestimmung verzichten. Auch wenn die Bestimmung beibehalten wird, wird das übergeordnete Recht zur Anwendung gelangen.	Diese Bestimmung entstammt aus der Muster-BNO und bezieht sich ausschliesslich auf Wohngebäude.	➤ Belassen

Bestimmung	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 17 Abs. 2	Nicht ersichtlich, weshalb die Gemeinde hier auf die Fassadenhöhe abstützen will, zumal sie lediglich die Gesamthöhe einführt.	Bei der Abstützung auf die Fassadenhöhe geht es darum, diese als Bezugsgrösse für den Grenzabstand zu bezeichnen.	➤ Belassen
§ 21 Abs. 2	Hinweis, dass § 49 Abs. 1 lit. a BauV im Rahmen der Revision (vgl. obige Ausführungen) wie folgt ergänzt wurde: "Die Zäune müssen wieder entfernt werden, wenn die Fläche zukünftig nicht mehr als Weide genutzt wird."		➤ Kenntnisnahme
§ 22 Abs. 2 und 6	Schutz vor Hochwasser neu in § 36c BauV geregelt. Dieser Paragraph schreibt auch vor, welche Nachweise die Bauherrschaft im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet erbringen müssen. Abs. 3 und 4 daher streichen.	Widerspruch im kantonalen Hinweis. Abs. 2 und 6 sind zu streichen	➤ § 22 BNO anpassen
§ 22 Abs. 6 (neu)	Um klarzustellen, dass § 36c BauV auch in der Hochwassergefahrenzone gilt, ist § 26 BNO mit einem letzten Absatz zu ergänzen: "§ 36c BauV bleibt anwendbar."		➤ § 22 BNO anpassen
§ 30 Abs. 4	Die rechtskräftigen Bestimmungen zur Weilerzone werden von der Aufhebung bisherigen Rechts ausgenommen (§ 59 Abs. 2 BNO). Damit bleibt klar, dass § 22 aBNO noch gilt. § 30 BNO daher streichen oder darauf hinweisen, dass § 22 aBNO noch gilt, ohne die ganze Bestimmung aufzuführen. Allenfalls weitergeltende Weilerbestimmung der neuen BNO als orientierenden Anhang (weitergeltendes Recht) hinzufügen. Der Zusatz "§ 22 aBNO bleibt unverändert" indiziert, dass dieser Paragraph - wie viele andere Paragraphen ebenfalls - unverändert übernommen wird und folglich nicht von der Planung ausgenommen wird.	Hinweis machen, dass § 22 aBNO noch gilt, ohne die ganze Bestimmung aufzuführen. Aber Nummer § 28 BNO offenlassen, damit die später geänderte Bestimmung nahtlos eingefügt werden kann.	➤ Anpassung im Sinne der Erwägungen; neu ist § 28 BNO dafür reserviert

Bestimmung	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 32 Abs. 1 (Hinweis)	<p>Grundeigentümergebundene Festlegungen sind im Rahmen der Nutzungsplanung und nicht in einem Richtkonzept festzulegen. Folglich sind die baupolizeilichen Masse in der BNO festzulegen oder allenfalls für bestimmte Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Zudem wird mit dieser Bestimmung eine generelle Pflicht zur Erstellung eines Richtkonzepts eingeführt. Dies scheint nicht verhältnismässig. Eine solche Pflicht kann lediglich für bestimmte Gestaltungsplangebiete gefordert werden. § 32 Abs. 1 BNO ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Um genügend Grünflächen sicherzustellen, wird die Einführung einer Grünflächenziffer empfohlen.</p>	Wortlaut "anhand eines Richtkonzepts" streichen.	<p>➤ § 30 Abs. 1 BNO anpassen im Sinne der Erwägung</p> <p>➤ Belassen</p>
§ 33	Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt. § 33 BNO daher streichen .		➤ Berücksichtigen
§ 34	Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt. § 34 BNO daher streichen .		➤ Berücksichtigen
§ 35 Abs. 1	§ 26 Abs. 1 BauV hält fest, dass der grosse Grenzabstand senkrecht zur Hauptwohnseite gemessen wird. Der erste Satz daher streichen.	"senkrecht zur Hauptwohnseite" streichen	➤ § 31 BNO anpassen im Sinne der Erwägungen
§ 36 Abs. 1	Gemäss dieser Bestimmung sind Dienstbarkeitsverträge genehmigungspflichtig. Unklar, wie diesbezüglich die Rechtsgleichheit gewährleistet werden kann. Wann wird eine Genehmigung verweigert beziehungsweise welche öffentlichen Interessen stehen einem solchen Dienstbarkeitsvertrag entgegen?	<p>Diese Bestimmung wird aufgenommen, weil keine Ausnützungsziffer mehr definiert ist und somit unerwünschte Einflüsse auf die Körnigkeit vermieden werden sollen.</p> <p>Grundsätzlich bekommen die Regelabstände mehr Gewicht, weil die Ausnützungsziffer aufgehoben wird.</p>	➤ § 32 BNO anpassen

Bestimmung	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 36 Abs. 1	Möchte die Gemeinde den kleinen Grenzabstand nicht den Privatpersonen überlassen, wäre es allenfalls sinnvoller, eine Regelung in der BNO vorzunehmen. Denn die Gemeinden haben die Möglichkeit einer differenzierten Festlegung der Abänderbarkeit auf ein bestimmtes Metermass oder in einem bestimmten Verhältnis zum regulären Grenzabstand zu reduzieren. Denkbar ist auch eine differenzierte Regelung für einzelne Nutzungszonen. So könnte auf eine Genehmigungspflicht verzichtet werden.	Vorschlag zu kompliziert. Es geht um die Unterschreitung (Reduktion oder Aufhebung) von zonengemässen Grenzabständen.	➤ Belassen
§ 38 Abs. 1	In Bundesgerichtsurteil vom 31. Oktober 2018 wurde festgehalten, dass Wohnbauten so weit von der Grenze zur Landwirtschaftszone zurückzusetzen seien, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr habe. Dies lasse sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen. Mitzubersichtigen seien dabei die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse. Dass der Kulturlandabstand für Klein- und Anbauten sowie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten auf 2 m reduziert wird, ist vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung problematisch. Die Bestimmung sollte dahingehend ergänzt werden, dass der Abstand auf 2 m reduziert werden darf, soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt . Damit ist sichergestellt, dass die Baubewilligungsbehörde die zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts einzelfallweise berücksichtigen kann.		➤ § 34 BNO ergänzen; soweit die Erstellung der Bauten zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.
§ 39 Abs. 1	Der Kanton regelt neu die Abstände für Klein- und Anbauten (§ 51 BauG). Das kommunale Recht kann davon nicht generell abweichende Bestimmungen erlassen. Diesen Absatz daher streichen.	Aussen aufgestellte Wärmepumpen sind keine Klein- und Anbauten. Hinweis ist falsch.	➤ Nicht berücksichtigen

Bestimmung	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 42	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. § 42 BNO ist daher zu streichen.	Nur § 42 Abs. 2 BNO streichen, jedoch sind öffentliche Brunnen nicht zwingend als öffentliche Einrichtungen zu verstehen. § 42 Abs. 1 BNO muss drinbleiben, ist in § 19 Abs. 3 BauV nicht geregelt.	➤ § 38 BNO teilweise anpassen im Sinne der Erwägungen
§ 45 (Hinweis)	Die Raummass, Fenstergrößen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt, wobei das kantonal vorgeschriebene Mass für die lichte Höhe 2,40 m beträgt. § 45 BNO ist daher zu streichen. Prüfen, ob diese Änderung Auswirkungen auf die festgelegte Masse (§ 8 BNO) hat. § 36a BauV regelt die Mindestmasse für Neubauten. Möchte die Gemeinde Masse für bestehende Gebäude festlegen, kann sie dies im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung tun.	Können für bestehende Gebäude nicht festgelegt werden, sondern es sollen wie Ausnahmen gegenüber den Neubaumassen möglich sein.	➤ streichen ➤ Belassen
§ 46 Abs. 1	Die Raummass, Fenstergrößen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt. § 46 Abs. 1 BNO ist daher zu streichen.		➤ Berücksichtigen
§ 48 Abs. 1	Die Wiederherstellung im Sinne eines Neubaus innert einer vorgegebenen Frist stellt womöglich einen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar und es ist daher fragwürdig, ob diese Bestimmung im Einzelfall verhältnismässig ist. Empfohlen zu ergänzen, dass eine Wiederherstellungspflicht nur besteht, soweit diese verhältnismässig ist (zum Beispiel "im Rahmen der Verhältnismässigkeit / soweit verhältnismässig").		➤ § 44 BNO ergänzen; soweit dies verhältnismässig ist
§ 50 Abs. 1	Norm VSS 40 065 gilt lediglich als Richtlinie (§ 43 Abs. 4 BauV). Mit der Formulierung "verbindlich erklärt" wird Richtliniencharakter nicht deutlich. Bestimmung entsprechend umformulieren.	"verbindlich erklärt" streichen; ersetzen durch "als Richtlinie geltende"	➤ § 45 BNO anpassen
§ 51 Abs. 1 (Hinweis)	Formaler Hinweis: Mobilitätskonzept statt Mobilitätsmanagementkonzept		➤ § 47 anpassen und umfassender formulieren
§ 52 Abs. 1	§ 54 Abs. 1 BauG verlangt bei allen Mehrfamilienhäusern (vgl. § 18 Abs. 1 BauV) kindergerechte Spielplätze, nicht erst bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten.	Nach § 18 Abs. 1 BauV gelten Gebäude mit vier und mehr Wohneinheiten als Mehrfamilienhäuser.	➤ § 48 anpassen, ab 4 Wohnungen

Bestimmung	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
§ 54 Abs. 1	Die Kriterien für die Einordnung sind neu in § 15e BauV geregelt. Die Gemeinde hat Abs. 1 zu streichen oder wie folgt anzupassen: "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."		➤ § 50 BNO anpassen
§ 55 Abs. 1	Gemäss § 24 Abs. 1bis BauV sind Dachdurchbrüche in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt. Neben der Kernzone wird dabei auch die Weilerzone genannt. § 55 Abs. 1 BNO ist entsprechend anzupassen.		➤ § 51 BNO anpassen
§ 55 Abs. 2	Der Begriff "Hauptbauten" ersetzen (IVHB-Konformität, vgl. Kommentar zu § 9 Abs. 7 BNO).		➤ § 51 Abs. 2 BNO anpassen; "auf Hauptbauten" streichen
§ 56 Abs. 2	Neu definiert § 17a BauV den Hang. Formulierung entsprechend anpassen.		➤ § 52 Abs. 2 BNO anpassen
§ 59 Abs. 1	Die aufzuhebenden Bestimmungen und Pläne werden korrekterweise mit einem Datum aufgelistet. Massgebend ist jedoch das Datum der Beschlussfassung und nicht dasjenige der Genehmigung. Die Gemeinde kann entweder festhalten, dass mit Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung a) die Bau- und Nutzungsordnung, b) der Bauzonenplan und c) der Kulturlandplan mit allen zwischenzeitlichen Änderungen aufgehoben wird oder aber sie kann alle Teiländerungen auflisten.		➤ Berücksichtigen (Beschlussdatum), aber Auflistung aller Änderungen beibehalten
§ (neu)	Es fehlt eine Bestimmung zum Inkrafttreten (zum Beispiel mit der kantonalen Genehmigung).	Ist das nötig? Auf der Titelseite hat es einen Genehmigungsvermerk.	➤ Neu aufnehmen