

Planungsbericht

zur Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung

Vorlage Gemeindeversammlung, März 2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand und Ziele	2
1.1	Planungsgegenstand und Bestandteile	2
1.2	Ziele	2
2.	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	2
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	2
2.2	Planungskoordination/ Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte	3
3.	Zentrale Sachthemen	5
3.1	Gemeindeentwicklung bis 2025	5
3.2	Lärmschutz	8
3.3	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	8
4.	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	9
4.1	Erläuterungen zum Bauzonenplan	9
4.2	Erläuterungen zum Kulturlandplan	12
4.3	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	13
5.	Innere Siedlungsentwicklung	17
6.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	19
6.1	Interessenabwägung	19
6.2	Planbeständigkeit	20
7.	Organisation und Beteiligte	20
8.	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	21
8.1	Bisheriger Planungsablauf	21
8.2	Öffentliche Mitwirkung	21
8.3	Vorprüfung	21
8.4	Einwendungsverfahren	21
8.5	Weiterer Planungsablauf	22

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand und Bestandteile

Die Vorlage dient der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Strengelbach. Die einzelnen Planungsinstrumente werden nur in Teilbereichen angepasst, am Schluss des Verfahrens aber in der revidierten Form gesamthaft beschlossen, genehmigt und in Kraft gesetzt. Formell handelt es sich somit um eine *Gesamtrevision*.

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

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

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der Eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

1.2 Ziele

Die Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Überprüfung der Zweckmässigkeit des bestehenden Bauzonenplans und der Grösse der Bauzonen
- Abklärung der Möglichkeiten, auf diverse eingereichte Begehren, namentlich für zusätzliche Einzonungen, einzugehen
- Berücksichtigung aktueller regionaler und kantonaler Konzepte wie Letter of Intent für die Region Wiggertal, Regionales Entwicklungskonzept der Region Zofingen (REK), Koordinierte Raumentwicklung Wiggertal, raumentwicklungAargau und mobilitätAargau.
- Wirtschaftliche Stärkung der Gemeinde durch attraktive Wohnlagen sowie Möglichkeiten für kleinere und mittlere Gewerbe. Tendenziell werden keine grossen Industriezonen oder grosse Mehrfamilienhauszonen gewünscht.
- Überprüfung und bei Bedarf Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung sowie weiterer Festlegungen im Bauzonen- und Kulturlandplan
- Berücksichtigung von Änderungen übergeordneter Gesetze und Anforderungen wie Landwirtschaftsgesetzgebung, Hochwasserschutz und dgl.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Zur Zeit verfügt die Gemeinde Strengelbach über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Allgemeine Nutzungsplanung. Der rechtskräftige Bauzonen- und der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung stammen in den wesentlichen Bestandteilen aus dem Jahr 1994 (kantonale Genehmigung 23. April 1996). Aufgrund der veränderten kantonalen Gesetzgebung ist die Bau- und Nutzungsordnung 1998 (kantonale Genehmigung 24. November 1998) angepasst worden.

In den Jahren 2000 und 2004 sind zwei kleinere Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplans vorgenommen worden ("Am Gässli" und "Waldfeststellung/Erweiterung Zone Dörfli").

Die kommunalen Planungsinstrumente haben sich seit ihrem Inkrafttreten insgesamt gut bewährt. Der Gemeinderat erachtet es jedoch als richtig, die Nutzungsplanung auf dem Hintergrund der unter 1.2 erwähnten Zielsetzungen zu überprüfen und wo nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

2.2. Planungskoordination / Abstimmung auf übergeordnete Erlasse und Konzepte

Unverändert bleibende Teile Ortsplanung

Trotz der gesamthaften Überprüfung und der Vorlage der revidierten Planungswerke als Ganzes werden grosse Teile der bisherigen Planung nicht verändert. Sie sind jedoch alle auf ihre Vereinbarkeit mit den unter 1.2 aufgeführten Zielen überprüft worden. Damit ist sichergestellt, dass alle Bereiche der revidierten Nutzungsplanung unter sich koordiniert sind und keine Widersprüche resultieren.

Regionale Konzepte

Regionales Entwicklungskonzept (REK) der Region Zofingen: Dieses vom Regionalverband Wiggertal-Suhrental initiierte und begleitete Konzept enthält vor allem regionale Ziele und Strategien. Diese sollen auch für die kommunale Planung und Entwicklung gelten. Konkrete Festlegungen für die Gemeinde Strengelbach finden sich zu folgenden Themen:

- Festhalten des Ortszentrums sowie möglicher Siedlungsbegrenzungslinien (= heutige Bauzonenränder) auf der Nord- und Südostseite im Konzeptplan Siedlungsraum
- Regionale Radroute ab Knoten Dorfzentrum nach Norden (Sägetstrasse) im Konzeptplan Verkehr
- Forderung nach Erhalt zusammenhängender Landwirtschaftsgebiete im Bereich/ca. Ausmass der heutigen Landwirtschaftszonen, regionales Naherholungsgebiet nördlich des Ramooswaldes und Festhalten ausgewählter Waldränder als landschaftsprägende Elemente

Letter of Intent: Die Gemeinden des unteren Wiggertals haben in einem sog. "letter of intent" die Absicht zu einer intensivierten regionalen Zusammenarbeit und Koordination deklariert. In wesentlichem Mass soll daraus eine bessere regionale Verankerung und Vernetzung der Raumplanung resultieren.

LEP Wiggertal: Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) für den Perimeter des Regionalverbandes zofingenregio legt über die Gemeindegrenzen hinweg die wichtigsten Ziele und Elemente zur Aufwertung und Vernetzung im Bereich Natur und Landschaft fest. Es bildet damit eine wesentliche Grundlage für alle weiter führenden Planungsüberlegungen zu den lokalen und regionalen Naturräumen. Die Umsetzung soll in wesentlichen Teilen direkt und auf der Ebene von Einzelverträgen erfolgen, eine angemessene Berücksichtigung auf der Ebene der Nutzungsplanung dürfte jedoch in bestimmten Bereichen ebenfalls sinnvoll sein.

Parkprojekt Wiggertalpark: In seinem Kernbereich geht das Konzept von einem klar definierten Perimeter aus, der ausschliesslich ausserhalb der Gemeinde Strengelbach liegt. Einzig die Darstellung der offenen Landwirtschaftsflächen (S. 20 des Konzeptsberichts), welche im Zusammenhang mit dem geplanten Wiggertalpark die grossräumigere Durchlässigkeit

aufzeigen soll, bezieht auch den nördlichen Teil Strengelbachs mit ein. Weil sich der Kernbereich des Parks auf den Wiggerraum östlich der Nationalstrasse A2 bezieht, ist eine Fortsetzung/Vernetzung auf Strengelbacher Boden kaum möglich.

Koordinierte Raumentwicklung Wiggertal, Entwicklungsmodul 1: Der erste, zur Zeit in der Vernehmlassung stehende Entwurf dieses Konzepts ist ebenfalls berücksichtigt worden. Die Hauptforderungen, welche Strengelbach tangieren und mit der vorliegenden Revision übereinstimmen, betreffen die Zurückhaltung bezüglich der Entwicklung weiterer Arbeitszonen und den Ausschluss publikumsintensiver Nutzungen, die Förderung der Gemeinde als Wohnstandort und die Beschränkung der Einzonungen auf die Arrondierung in Randbereichen.

Gesetze, Pläne und Konzepte Kanton

Raumordnungskonzept (ROK): Das kantonale Raumordnungskonzept enthält wohl eine Reihe von Leitsätzen, welche für die Raumplanung der Gemeinde generell zu berücksichtigen sind, jedoch nur eine konkrete Festlegung, die sich auf Strengelbach bezieht: Die Gemeinde wird aufgrund der beträchtlichen Anzahl Arbeitsplätze als "Regionaler Industrie- und Gewerbestandort" bezeichnet. Eine konkrete Aussage, was dies raumplanerisch bedeutet, fehlt jedoch in den zugehörigen Leitsätzen.

Kantonaler Richtplan: Der kantonale Richtplan von 1996 (inkl. Nachführungen bis 2007) enthält diverse konkrete Festlegungen, welche sich auf das Gemeindegebiet von Strengelbach beziehen: Grösse/Abgrenzung der Bauzonen (entspricht dem heutigen Bauzonenplan), Siedlungstrenngürtel, Landschaften von kantonaler Bedeutung sowie kantonale Interessengebiete für Grundwassernutzung bzw. Grundwasserschutzareale. Die meisten von ihnen sind in der zur Zeit rechtskräftigen Planung bereits berücksichtigt. Ergänzungsbedarf besteht bezüglich der vollständigen Umsetzung der Siedlungstrenngürtel, der Landschaften von kantonaler Bedeutung, sowie der Bestimmungen zu den Verkaufsflächen.

Konzept raumentwicklungAargau (2006): Das gesamte Konzept ist darauf ausgerichtet, intensive wirtschaftliche Aktivitäten mit hohem Infrastrukturbedarf auf Schwerpunkte und Achsen zu konzentrieren, landwirtschaftlich und landschaftlich wertvolle Bereiche hingegen von einer dispersen und unkontrollierten Ausdehnung der Siedlungsflächen frei zu halten. Strengelbach liegt gemäss der Karte "Raumkonzept Aargau" am Rand des "Urbanen Entwicklungsraums" bzw. "Kerngebiets" der Agglomeration Unteres Wiggertal/Olten. Damit bietet sich der Gemeinde die Chance, an der wirtschaftlichen Entwicklung und am Infrastrukturausbau eines Agglomerationsraums beteiligt zu sein, aber unmittelbar an ein ruhigeres, landschaftlich attraktives Gebiet anzugrenzen. Erwähnenswert ist, dass Strengelbach zwar im ROK noch als "Regionaler Industrie- und Gewerbestandort" bezeichnet ist (s. oben), im Konzept raumentwicklungAargau aber nicht mehr als das Pendant dazu, ein "Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt ESP von regionaler Bedeutung."

Konzept mobilitätAargau (2006): Dieses Konzept zeigt die Zusammenhänge zwischen räumlicher Entwicklung und Verkehr auf und ist auf das Konzept raumentwicklungAargau abgestimmt. Die darin vorgeschlagenen Massnahmen sollen zu einer Optimierung der kantonalen und kommunalen Verkehrsinfrastruktur beitragen. Konkrete Inhalte, die sich auf Strengelbach beziehen, sind im Konzept nicht enthalten.

Agglomerationsprogramm Netzstadt Aarau-Olten-Zofingen: Die Ziele des Programms unterscheiden sich mit der Forderung nach einer Stärkung der Kernstädte als Identifikationsträger, wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten an optimal erschlossenen Lagen und attraktiven

Wohnlagen nicht wesentlich von den kantonalen Konzepten. Bezüglich der Massnahmen liegt das Schwergewicht auf Verkehrsprojekten und -konzepten, von welchen Strengelbach nur indirekt (bessere Vernetzung und Erreichbarkeit) betroffen ist. Ebenfalls Bestandteil des Programms sind die sog. Agglomerationspärke für die Naherholung, von denen der Wiggertalpark Strengelbach am nächsten liegt.

Gemeindereform Aargau (GeRAG): Das Projekt soll der Förderung der Funktionsfähigkeit der Gemeinden dienen. Dabei wird unter anderem die heutige Kleinteiligkeit der aargauischen Gemeindestrukturen in Frage gestellt und es werden Zusammenschlüsse angeregt. Ohne dem weiteren Verlauf dieses Projekts vorzugreifen, sind längerfristig mögliche Folgen soweit sinnvoll in die Überlegungen zur kommunalen Planung einzubeziehen: Die Raumordnung der Gemeinde Strengelbach soll heute und wohl auch in näherer Zukunft die eigenen Bedürfnisse autonom abdecken, jedoch Optionen für eine regional intensiver koordinierte Entwicklung (z.B. Zuweisung gemeindespezifischer Nutzungsschwerpunkte, Flächenabtausch über heutige Gemeindegrenzen hinweg) bis hin zu Zusammenschlüssen offen lassen.

Harmonisierung der Baubegriffe (Konkordat IVHB): Siehe Kapitel 3.3

Gesetze und Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Raumplanungsgesetzes, ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Konflikte der kommunalen Planung mit Sachplänen oder konkreten Projekten des Bundes ergeben sich keine. Spezielle Bemerkungen betr. der Lärmbelastung bzw. der Berücksichtigung der Eidg. Lärmschutzverordnung siehe 3.2.

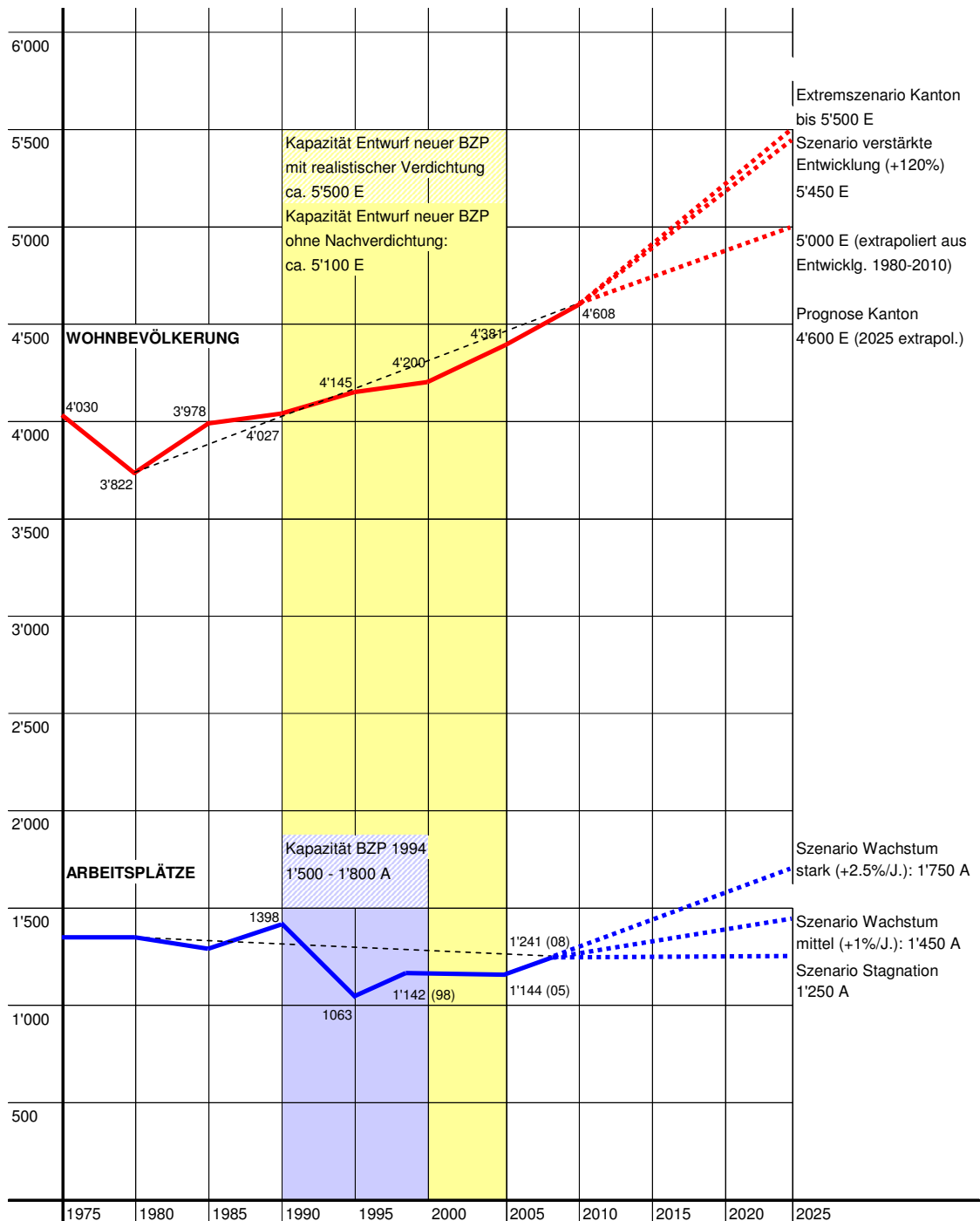
3. Zentrale Sachthemen

3.1 Gemeindeentwicklung bis 2025

Die Entwicklung der Bevölkerung und der Arbeitsplätze in den letzten 30 Jahren und mögliche Szenarien für die nächsten 15 Jahre zeigen für die Gemeinde Strengelbach das auf der nächsten Seite in Form einer Grafik dargestellte Bild.

Bevölkerungsentwicklung / Wohn- und Mischzonen

- Die Bevölkerung Strengelbachs ist nach einem Einbruch vor 1980 in den letzten 25 Jahren stetig gewachsen. Die Zunahme beträgt im Schnitt ca. 25 Personen oder ca. 0.6% pro Jahr.
- Die kantonale Prognose rechnet bis 2025 im Extremfall mit einem Wachstum bis auf 5'500 Einwohnerinnen/Einwohner. Dies würde einer Zunahme von fast 60 Personen oder ca. 1.2 % pro Jahr entsprechen und liegt nicht nur deutlich über dem langjährigen Durchschnitt, sondern auch über demjenigen der letzten 5 Jahre (+45 E/Jahr bzw. +1.0 %) Aus kommunaler Sicht realistisch erscheint für die nächsten 10 - 15 Jahre ein Wachstumsspektrum im Bereich von ca. +25 bis +50 Einwohnerinnen/Einwohnern resp. ca. +0.6 bis +1.0% pro Jahr. Bis zum Jahr 2025 wiese Strengelbach unter diesen Umständen ca. 5'000 bis 5'450 Einwohnerinnen/Einwohner auf. Für die weiteren Planungsüberlegungen zur Revision soll von diesen Zahlen ausgegangen werden.



- Mit den Erweiterungen der Wohnzone W2 Hügimatt und Kappeliweg sowie dem möglichen Wohnanteil der Umzonung am Wiggerweg steigt die Kapazität um ca. 70 - 90 Wohneinheiten bzw. 150 - 200 Einwohnerinnen und Einwohner an. Dieses zusätzliche Potential ist in der obigen Grafik berücksichtigt und - wie die Darstellung zeigt - zum Abdecken des erwarteten Bedarfs unter Einbezug einer realistischen Verdichtung zwingend nötig.

Gemäss der kantonal einheitlich geführten Flächenstatistik „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ hat Strengelbach Ende 2011 (neueste verfügbare Zahlen) über folgende Reserven unüberbauter Bauzonen verfügt:

	Total	überbaut		Unüberbaut, baureif		Unüberbaut, baureif in 5 Jahre		Langfristige Re- serven	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Wohn- und Mischzonen	89.9	83.3	93	1.8	2	1.5	2	3.3	4
Arbeitszonen	19.8	15.7	79	1.2	6	2.5	13	0.4	2
Zonen für öffentl. Bauten und Anlagen	11.8	10.9	92	0.9	8	0	0	0	0
Total	121.5	109.9	90	3.9	3	4.0	3	3.7	3

Arbeitsplatzentwicklung / Misch- und Arbeitszonen

- Die Entwicklung der Arbeitsplätze ist weit weniger einheitlich und die Basiszahlen aus verschiedenen Quellen differieren stärker. Die Jahre nach 1990 waren aber in Strengelbach von einer deutlichen Reduktion der Arbeitsplätze geprägt. Das Niveau der 80er-Jahre ist - wenn überhaupt - wohl erst in einigen Jahren wieder erreichbar.
- Das gesamtkantonale Verhältnis Einwohner/Einwohnerinnen : Arbeitsplätze liegt bei ca. 1 : 0.45. Die Städte weisen dabei einen deutlich höheren Anteil an Arbeitsplätzen auf als ländliche Gemeinden, Zofingen z.B. einen Faktor von 1 : 0.87. In Strengelbach als ländliche Agglomerationsgemeinde weicht das Verhältnis naturgemäss auf die andere Seite vom kantonalen Mittel ab; es beträgt zur Zeit 1 : 0.26. Weder in den Zielsetzungen des Gemeinderats noch in den regionalen oder kantonalen Konzepten soll Strengelbach als Industrie- und Gewerbestandort speziell gefördert werden. Eine wesentliche Änderung der obigen Verhältniszahl ist somit nicht beabsichtigt.
- Die kantonalen Grundlagen enthalten keine Prognose für die Arbeitsplätze. Realistisch dürften Szenarien im Bereich einer Stagnation bis zu einem Wachstum von 1% pro Jahr (+200 Arbeitsplätze bis 2025) sein. Eher unwahrscheinlich ist ein stärkeres Wachstum bis zu 2.5%. Für die weiteren Planungsüberlegungen zur Revision wird von ca. 1'500 Arbeitsplätzen bis 2025 (mittlere Entwicklung in der Grafik) ausgegangen.
- Unter der Annahme, dass ca. ¼ der zusätzlichen Arbeitsplätze in den Mischzonen liegen wird, der Arbeitsplatzanteil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (u.a. AZB) ungefähr konstant bleibt und die restlichen ¾ der neuen Arbeitsplätze in reinen Arbeitszonen liegen werden, würde die mögliche Entwicklung je nach Art der Arbeitsplätze keine Mehrflächen bzw. zusätzliche 1 bis 3 ha erfordern. Das Angebot unüberbauter Flächen in reinen Arbeitszonen beträgt gemäss dem Entwurf des neuen Bauzonenplans ca. 2.4 ha. Zusammen mit möglichen neuen Arbeitsplätzen in Mischzonen ist damit der zu erwartende Bedarf ausreichend abgedeckt. Für Prognosen erschwerend wirkt sich der Umstand aus, dass die nötige Fläche pro Arbeitsplatz je nach Branche und Betriebsstruktur sehr stark differieren kann (schraffierte Fläche in der Grafik).

3.2 Lärmschutz

Die räumliche Entwicklung Strengelbachs wird durch die verschiedenen Verkehrsträger im Einflussbereich der Gemeinde stark mitgeprägt: Einerseits die Nationalstrasse A2, andererseits die Kantonsstrassen K 233 (Zofingen-Strengelbach-Vordemwald) und K 306 (Strengelbach-Britttau). Aus diesem Grund ist das Ingenieurbüro Grolimund + Partner AG, Aarau, beauftragt worden, die Lärmbelastungssituation im Bereich der bestehenden wie auch möglicher künftiger Bauzonen zu untersuchen (siehe separater Bericht).

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wird eine neue Bauzone ausgeschieden und eine grössere Fläche soll umgezont werden. Diese Bereiche sind auf ihre Vereinbarkeit mit der Immissionssituation hin genauer zu überprüfen.

Einzonung Kappeliweg: Die Fläche liegt partiell im lärmvorbelaasteten Bereich der Kantonsstrasse K 233. Der am stärkste belastete Teil Hangbereich an der Kantonsstrasse wird jedoch in der Landwirtschaftszone belassen. Die neu der Bauzone zugeteilte Fläche ist nur geringfügig belastet. Um die vorgeschriebenen Planungswerte einhalten zu können, enthält § 7 Abs. 3 BNO eine spezielle Vorschrift bezüglich der Anordnung der Fenster.

Umzonung Wiggerweg: Da es sich um eine Umzonung innerhalb des Baugebiets handelt, sind die weniger strengen Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Ohne zusätzliche Massnahmen werden diese jedoch in einem beträchtlichen Teil des Areals überschritten. Weil neu auch ein beträchtlicher Anteil an Wohnungen möglich ist, muss auf eine zweckmässige Anordnung und Ausrichtung besonderer Wert gelegt werden. Die Fläche wird deshalb mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

3.3 Harmonisierung der Baubegriffe (Konkordat IVHB)

Gemäss § 50a BauG definiert der Regierungsrat Baubegriffe und Messweisen. Damit erhält er insbesondere auch die Kompetenz, im Interesse einer interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe dem entsprechenden Konkordat (IVHB) beizutreten. Dies hat er während den Arbeiten an der laufenden Revision der Strengelbacher Nutzungsplanung getan. Im Mai 2011 hat er die neue, an die Bestimmungen des Konkordats angepasste Bauverordnung (BauV) beschlossen. Sie tritt auf den 1. September 2011 in Kraft. Den Gemeinden wird darin eine Frist von maximal 10 Jahren eingeräumt, um ihre kommunalen Regelungen an die neuen Begriffe und Messweisen anzupassen.

Für die Gemeinde Strengelbach hat sich die Frage gestellt, ob sie die bereits der öffentlichen Mitwirkung unterzogene und kantonal vorgeprüfte Vorlage kurz vor der öffentlichen Auflage noch an die neuen Begriffe und Messweisen anpassen oder wie bisher belassen und später korrigieren wolle. Der Gemeinderat hat sich dafür entschieden, die Anpassung sofort und im Rahmen des laufenden Verfahrens vorzunehmen. Damit wird mit dem Beschluss und der Genehmigung der neuen BNO eine verlässliche, nicht durch eine bereits wieder absehbare Änderung relativierte Rechtsgrundlage geschaffen.

Die entsprechenden Änderungen sind in Kapitel 4.3, Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung, alle erwähnt und wo nötig kommentiert.

4. Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Erläuterungen zum Bauzonenplan

Der Bauzonenplan enthält alle grundeigentümergebundenen Festlegungen innerhalb der Bauzonen. Gegenüber dem zur Zeit rechtskräftigen Plan werden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

Umbenennungen

Aufgrund der aktuellen Praxis im Kanton bzw. geänderter Zonenbestimmungen werden einige Zonen umbenannt:

- Die bisherige Ein- und Zweifamilienhauszone EF heisst neu Wohnzone W2
- Die bisherigen Wohn- und Gewerbezone WG3 und WG4 heissen neu Wohn- und Arbeitszone WA3 und WA4
- Die bisherige Gewerbezone G heisst neu Arbeitszone A1
- Die bisherige Industriezone I heisst neu Arbeitszone A2

Änderungen Baugebietsgrenzen / Erweiterungen oder Reduktionen Bauzonen

(von Norden nach Süden)

Erweiterung Arbeitszone A2 im Gebiet Bleiche (0.16 ha): Auf Antrag der Grundeigentümer wird der schmale Streifen zwischen der Zufahrtstrasse des südlichen Teils des Industriegebiets Bleiche und der Nationalstrasse A2 ebenfalls der Arbeitszone A2 zugeteilt. Diese Restfläche ist landwirtschaftlich nicht nutzbar und ökologisch von geringem Wert. Klar ist aber auch, dass dieser Bereich aufgrund der Bundesbaulinien für die Nationalstrasse nicht mit Bauten belegt werden kann. Als temporäre Puffer- und Abstellfläche der benachbarten Betriebe kann er jedoch genutzt werden, weshalb eine Zuordnung zur Arbeitszone A2 als sinnvoll erachtet wird.

Erweiterung Arbeitszone A1 im Gebiet Simme (ca. 0.13 ha): Das Unterwerk der AEW Energie AG auf Parzelle 465 ist grundsätzlich als standortgebundene Anlage zu taxieren und deshalb nicht zwingend auf eine Zuordnung zu einer Bauzone angewiesen. Dem Wunsch der Eigentümerin, das gesamte Betriebsareal innerhalb der Umzäunung der dortigen Arbeitszone A1 (heute Gewerbezone) zuzuweisen, wird jedoch entsprochen. Damit wird die unbefriedigende Situation eliminiert, dass die Bauzonengrenze mitten durch das Areal verläuft.

Zuordnung einer Kleinfläche zur Wohnzone W2 im Gebiet Bleicheweg (ca. 100 m²): Eine seit langem bestehende Hauszufahrt mit Garage entlang der Grenze der Parzelle 1209 liegt zum grössten Teil im Kulturland. Der Bau erfolgte vermutlich im Zusammenhang mit der damaligen Absicht einer grösseren Bauzonenerweiterung in diesem Gebiet und einer Quartierserschliessungsstrasse genau in diesem Bereich. Eine solche wurde zwar im Mitwirkungsverfahren erneut beantragt, steht jedoch nicht mehr zur Diskussion. Die planungsrechtlich falsche Zonierung der Zufahrt und der Garage wird jedoch korrigiert und die entsprechende Fläche der angrenzenden Wohnzone W2 zugeteilt.

Änderung Abgrenzung Wohnzone W2 Sägetstrasse/Jutiweg: Die heutige Abgrenzung dieser noch unüberbauten Fläche der Wohnzone W2 ist ungünstig und wirkt zufällig. Auf der Basis von Überbauungs- und Erschliessungsskizzen hat sich gezeigt, dass eine leichte, flächengleiche Korrektur deutlich bessere Voraussetzungen für die Bebauung und eine Ergänzung

der Erschliessung mit eventueller Verlegung der Einmündung Jutiweg/Sägetstrasse ganz an die Südgrenze der Bauzone schaffen würde.

Reduktion Bauzone Hardmatten (0.46 ha): Die Parzelle 169 an der Hardstrasse wird auf ausdrücklichen Wunsch der Grundeigentümerin von der Ein- und Zweifamilienhauszone EF in die Landwirtschaftszone umgezont. Da es keinen Sinn macht, eine Fläche gegen den Willen der Grundeigentümerschaft und damit offensichtlich fehlender Bereitschaft zur Überbauung in der Bauzone zu belassen, hat der Gemeinderat dem Anliegen stattgegeben. Weil die Parzelle am Bauzonенrand und nicht allzu zentral liegt sowie landwirtschaftlich sehr gut bewirtschaftet werden kann, ist die Umzonung auch unter rein raumplanerischen Aspekten gut vertretbar.

Erweiterung Wohnzone W2, Hinteri Schleipfen(Kappeliweg): Eine kleinere Erweiterung der Wohnzone W2 im Umfang von 0.27 ha ist auch am Kappeliweg vorgesehen. Faktisch handelt es sich ebenfalls um eine Begradigung der Bauzonengrenze und Arrondierung des Baugebiets. Diese Fläche bietet Platz für 3 - 4 neue Wohneinheiten an sehr guter, leicht geneigter Südwesthanglage.

Erweiterung Bauzone Dörfli, Betrieb Wullschleger (0.11 ha): Die Firma W. Wullschleger Bedachungen AG befindet sich als einziger grösserer Gewerbebetrieb innerhalb der Bauzone Dörfli. Am angestammten Ort hat er sich kontinuierlich entwickelt. Der entsprechende Platzbedarf konnte vorerst innerhalb der Zonenabgrenzungen abgedeckt werden, führte jedoch bereits 2004 zu einer Erweiterung des Betriebsareals nach Osten und als Grundlage dafür zu einer Ausweitung der Bauzone Dörfli um 0.25 ha. Diese konnte mit einer Reduktion der Bauzone im nördlichen Anschluss kompensiert werden. Aufgrund des weiteren Wachstums des Betriebs reicht nun auch diese Zusatzfläche nicht mehr aus, um die Bedürfnisse des Betriebs, insbesondere in den Bereichen Aussenlager und Abstellplätze für Motorfahrzeuge, abzudecken. Nachdem ein entsprechender Antrag des Betriebsinhabers 2009 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens mangels Nachweis der Dringlichkeit noch abgelehnt worden war, ist der Gemeinderat aufgrund der aktuellen räumlichen Situation zum Schluss gekommen, dass der Erhalt dieses für die Gemeinde wichtigen Betriebs nur mit einer angemessenen Erweiterung der Bauzonенfläche sichergestellt werden kann. Vorgesehen ist eine lineare Ausweitung nach Osten um 40 m. Die entsprechende Fläche liegt zur Zeit in der Landwirtschaftszone und betrifft zudem im östlichsten Teil einen schmalen Streifen des Grundwasserschutzareals Bodenmatte/Längmatte. Deren Abgrenzung muss deshalb in der Nordwestecke leicht angepasst werden, was materiell aber keine negativen Auswirkungen hat. Die neue Bauzonengrenze stimmt mit dem Rand des auf der Südseite anschliessenden Obstgartens überein, was eine gute landschaftliche Einpassung erleichtert. Bezüglich des Lärmschutzes ergeben sich keine Probleme, weil die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III ohne besondere Schutzmassnahmen eingehalten werden können.

Umwandlung einer Teilfläche von der Zone Dörfli (Landwirtschaftszone) in die Bauzone Dörfli (0.3 ha): Die bestehende Zweiteilung der Zone Dörfli in je einen Teil inner- und ausserhalb der Bauzone soll beibehalten werden. Sie entspricht der Unterscheidung zwischen Liegenschaften, die landwirtschaftlich genutzt werden und solchen, die in keinem betrieblichen Zusammenhang mit der Landwirtschaft mehr stehen. Die Eigentümer der Liegenschaft Brittnauerstrasse 55 haben ihre aktive landwirtschaftliche Tätigkeit eingestellt, weshalb die entsprechenden Gebäude und ihr direktes Umfeld analog den übrigen Fällen im Dörfli neu der Bauzone Dörfli zugeteilt werden. Aufgrund der Immissionen vom nördlich angrenzenden

Landwirtschaftsbetrieb (Abstände gemäss FAT-Richtlinien) eignet sich jedoch der nördliche Randstreifen der Einzonungsfläche nicht für Wohnen, weshalb dieses gemäss § 10 Abs. 7 BNO ausgeschlossen wird.

Bemerkung zu den Zonenabgrenzungen im Bereich Vorderi Schleipfen/Rütiweg/Becklimattweg: Die Abgrenzung Bauzonen/Landwirtschaftszone stimmt zum Teil mit den effektiven Verhältnissen (Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen durch Privatgärten) nicht genau überein. Dieser von allen Beteiligten in Kenntnis der Zonengrenzen herbeigeführte Zustand soll jedoch nicht durch eine nachträgliche Ausweitung der Bauzone sanktioniert werden. Vielmehr wird eine den Zonenvorschriften entsprechende Nutzung und Gestaltung dieser Differenzflächen angestrebt. Der Holzschlagplatz hinter der Spezialzone Rütiweg ist als Anlage ausserhalb des Baugebiets rechtskräftig bewilligt worden und soll im Kulturland verbleiben.

Änderungen innerhalb der Bauzonen

Wegfall Sondernutzungsplanpflicht Wissberg: Alle bisherigen Areale mit Sondernutzungsplanpflicht sind überprüft worden. Für die Erschliessung des vergleichsweise kleinen Perimeters am Wissberg ist keine Sondernutzungsplanpflicht mehr nötig, da die Erschliessung aller Parzellen anderweitig gesichert ist.

Umzonung ÖBA/Pflanzgartenzone Hardmatte: Die bisher mit der Zonierung ÖBA und der speziellen Bezeichnung „Pflanzland“ bezeichnete Fläche im Umfang von 1.95 ha wird neu einer eigenen, dem spezifischen Zweck entsprechenden Pflanzgartenzone zugeteilt. Diese zählt formell zu den Bauzonen (Bestimmungen in § 13 BNO).

Umzonung Gewerbezone/Wohn- und Arbeitszone WA3 Wiggerweg mit Gestaltungsplanpflicht: Dieses bisher weitestgehend unüberbaute Gebiet grenzt direkt an ein fast vollständig überbautes Einfamilienhausquartier. Die Lage ist insofern kritisch, als sich diese Fläche von 1.95 ha im Einflussbereich des Strassenlärms der Nationalstrasse A2 befindet, eine grossflächige gewerbliche Nutzung oder eine massive Verkehrszunahme auf dem angrenzenden Wiggerweg jedoch ausgeschlossen werden sollten. Eine Wohnnutzung dürfte bei zweckmässiger Anordnung (Hauptwohnseite gegen Westen) auf dem ganzen Areal, zumindest aber im Bereich entlang dem Wiggerweg möglich sein. Die gesamte Fläche wird deshalb neu der Wohn- und Arbeitszone WA3 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Ein Gestaltungsplan wird verlangt, weil nur so das Einhalten der erforderlichen Planungswerte auf sinnvolle Weise sichergestellt werden kann (siehe 3.2). Gleichzeitig ermöglicht dies aber auch, die Erschliessung, Bebauung und Einordnung ins Quartier auf konzeptioneller Ebene gesamthaft zu koordinieren.

Änderung Teilzonen Spezialzone Rütiweg: Entsprechend den gegenüber der letzten grösseren Revision erfolgten Änderungen in der Nutzung dieser Zone werden die Zonenbestimmungen angepasst (§ 11 BNO). Die gewerbliche Nutzung steht nicht mehr im Vordergrund, was aufgrund der Wohnzone in unmittelbarer Nachbarschaft und der Erschliessungssituation durchaus erwünscht ist. Im Gegensatz zur bisherigen Situation erfordern die neuen Nutzungsbestimmungen nur noch eine Aufteilung in 3 statt 4 Teilzonen.

Gestaltungsplanpflicht im unüberbauten Teil der Industriezone Dörfli: Bereits die rechtskräftigen Vorschriften für die bestehende Industriezone (neue Arbeitszone A2) Dörfli zeigen, dass aufgrund der heiklen Nachbarschaft des in seinem Gesamtcharakter erhaltenswerten Ortsteil

Dörfli besondere Anforderungen an die Einpassung industrieller Bauten und Anlagen zu stellen sind. Weil aufgrund der aktuellen Entwicklungen kaum mit einer Erweiterung des ortsansässigen Betriebs, sondern mit der Ansiedlung eines oder mehrerer anderer Unternehmen von zur Zeit unbekannter Grösse und Ausrichtung zu rechnen ist, muss der Einpassung und Abstimmung auf das Umfeld noch grössere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der unbebaute Arealteil wird deshalb mit der Pflicht zum Erarbeiten eines Gestaltungsplans belegt, dessen Ziele in § 9 Abs. 5 BNO umschrieben sind.

Kommunale geschützte Bauten: Die Liste der kommunal geschützten Bauten ist überprüft und einzelne Objekte sind mit Vertretern der kantonalen Denkmalpflege vor Ort auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft worden. Auf dieser Grundlage werden das katholische Pfarrhaus (Hausmattweg 1) sowie die Stallscheune des Graber-Hauses (Brittnauerstrasse) neu als kommunal geschützte Bauten bezeichnet, während das ehemalige Bauernhaus am Weierweg 8 als Folge massiver Umbauten aus dieser Kategorie entlassen wird.

4.2 Erläuterungen zum Kulturlandplan

Der Kulturlandplan enthält alle grundeigentümergebundene Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Gegenüber dem zur Zeit rechtskräftigen Plan werden folgende Änderungen vorgenommen:

Reitsportzone Egg: Aufgrund der zum Teil geänderten Bundesgesetzgebung und der in den letzten Jahren geklärten Anwendungspraxis ist der bestehende Reitsportbetrieb im Gebiet Egg nicht mehr zonenkonform. In seiner heutigen Form umfasst er inkl. Aussen- und Nebenanlagen eine Fläche von ca. 1.35 ha. Innerhalb der bestehenden Bauten weist er Boxen für maximal 38 Pferde, eine Reithalle, diverse Nebenräume (Sattelkammer, Garderoben, Lager usw.) sowie einen Wohnteil auf. Die Aussenanlagen umfassen einen Aussenreitplatz (Sand), eine überdeckte Föhranlage, einen Springgarten, Lagerplätze für Futterballen, einen Mistplatz, interne Verkehrsflächen sowie Abstellplätze für Fahrzeuge. Wesentliche Ausweitungen und Ergänzungen sind in absehbarer Zeit nicht geplant. Um den Betrieb aufrecht erhalten und in beschränktem Mass Anpassungen und Änderungen vornehmen zu können, wird die gesamte Fläche neu einer speziellen Zone zugeteilt, wie sie Art. 18 des Eidg. Raumplanungsgesetzes vorsieht. Es handelt sich dabei *nicht* um eine Bauzone. Baubewilligungen benötigen deshalb nach wie vor eine kantonale Zustimmung. Um den bisherigen Charakter zu wahren und insbesondere das Ausmass von Hochbauten zu beschränken, wird die neue Reitsportzone Egg in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Eine Teilzone A, in welcher Hochbauten zulässig sind, und in eine Teilzone B, in welcher sie ausgeschlossen werden (s. neue Zonenvorschriften, § 23 BNO).

Naturschutzzone entlang der Wigger: Der in den bisherigen Plänen nicht eindeutig einer Nutzungszone zugeordnete und durch die Halbüberdeckung zum Teil geänderte Streifen zwischen der Wigger und der Nationalstrasse A2 wird südlich der Brücke der Unteren Hauptstrasse der Naturschutzzone, nördlich davon der Landwirtschaftszone zugeteilt. Grund dieser Differenzierung sind diverse bauliche und technische Anlagen, unter anderem das Pumpwerk für die Wässermatten, welche eine Zuordnung des nördlichen Teils zur Naturschutzzone ausschliessen.

Landschaftsschonzone: Um den im kantonalen Richtplan enthaltenen Siedlungstrenggürtel im nordöstlichen bzw. südöstlichen Anschluss an das Strengelbacher Siedlungsgebiet umzusetzen, wird die Landwirtschaftszone in diesen Gebieten neu mit einer Landschaftsschonzone überlagert. Ebenfalls denkbar wäre die Überlagerung mit der bereits in der bisherigen BNO enthaltenen Landschaftsschutzzone, doch sind deren Bestimmungen einschränkender und angesichts des nicht überragenden Schutzwertes im Talboden des Wiggertals tendenziell zu streng. Mit der Landschaftsschonzone wird erreicht, dass die entsprechenden Bereiche in Zukunft von grösseren Neubauten und sonstigen, das Landschaftsbild stark störenden Eingriffen freigehalten werden. Analog der Landschaftsschutzzone werden Landwirtschaftsbetriebe symbolisch ausgespart ("Siedlungsei") und von den Vorschriften dieser Zone ausgenommen, während die Abgrenzung gegenüber sonstigen Liegenschaften enger gezogen werden kann (Bestimmungen s. § 21 BNO). Im Bereich zwischen dem Aeschwuhweg und der Hardstrasse ist zwischenzeitlich ein Legehennenstall bewilligt worden, der jedoch in der Plangrundlage noch nicht eingetragen ist. Die entsprechende Aussparung in der Landschaftsschonzone (nordwestlicher Teil) ist im Kulturlandplan bereits berücksichtigt.

Anpassungen Waldränder: Die Abgrenzungen Wald/Kulturland sind auf der Grundlage der aktuellen Waldfeststellung an verschiedenen Orten geringfügig angepasst worden.

Aktualisieren Naturobjekte/Schutzzonen: Alle im Kulturlandplan festgehaltenen Naturobjekte (Hecken, Hochstamm-Obstbestände, Einzelbäume, Weiher) sind überprüft worden. Wo nötig sind die entsprechenden Einträge aktualisiert worden. Die wesentlichste Änderung betrifft den Wegfall einer kleineren Magerwiesenfläche im Gebiet Langmatte/Bleiche sowie die Ergänzung mit der kleinen neuen Magerwiese am Strassenbord der Kantonsstrasse K 233 im Bereich des Ortsausgangs in Richtung Vordemwald. Bezüglich des Ziegelmattheweihers besteht eine Differenz zwischen der Abgrenzung der Schutzzone und dem im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete verzeichneten Perimeter. Die bisherige Abgrenzung im Kulturlandplan ist überprüft worden und wird aus Sicht der Gemeinde nach wie vor als sachgerecht beurteilt.

Historische Verkehrswege: Gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) durchqueren diverse historische Verkehrswege das Gemeindegebiet. Davon weisen jedoch nur wenige Teilstücke im Gebiet Egg noch viel historische Substanz auf, sodass ein besonderer Schutz gerechtfertigt ist. Sie sind im Kulturlandplan als Informationsinhalt eingetragen.

4.3 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf die wichtigsten Änderungen in der BNO. Nicht speziell erwähnt werden Abweichungen in der Formulierung ohne wesentliche Veränderung des Inhalts sowie rein redaktionelle Anpassungen.

Generell weggelassen werden die bisherigen Fussnoten mit Erläuterungen. An ihrer Stelle soll der BNO ein (wesentlich umfassenderes) Stichwortverzeichnis zu bau- und planungsrechtlichen Begriffen beigelegt werden, aus welchem ersichtlich ist, welche Bestimmung oder Definition wo zu finden ist.

§ 4 Abs. 3, Sondernutzungsplanung: Weil es sich bei der nicht überbauten W2-Fläche in der Hügimatte um eine Neueinzonung handelt, muss ein genügender Hochwasserschutz bereits

auf der Stufe des Sondernutzungsplans sichergestellt werden. Eine Verschiebung der Lösung auf das einzelne Bauprojekt wäre nicht zulässig, da sonst die Baureife nicht gegeben ist.

§ 6 Bauzonen: Massvorschriften: Die bisher als Anhang III beigefügte Masstabelle ist neu in die BNO integriert und ergänzt worden. Dies entspricht dem üblichen Aufbau und ermöglicht es, alle bisher in den einzelnen Zonenbestimmungen verstreuten Massvorschriften zu konzentrieren. Die Zonenbezeichnungen entsprechen denjenigen im Bauzonenplan (siehe 4.1). Materiell sind gegenüber den bisher geltenden Bestimmungen folgende Änderungen vorgenommen worden:

- Aufhebung „Gewerbebonus“ in den Wohn- und Arbeitszonen: In der rechtskräftigen BNO liegt die Ausnützungsziffer der Zonen WG3 und WG4 für Bauten mit gemischter Nutzung (Wohnen/Gewerbe) je um 0.1 höher als für reine Wohnbauten und um 0.2 bzw. 0.3 höher als für reine Gewerbebauten. Diese Regelung hat sich in der Praxis nicht bewährt. Zum Erreichen der höheren AZ sind wiederholt Projekte mit vorwiegender Wohnnutzung und einem Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil im EG eingereicht worden. Mit dem Hinweis auf die Unmöglichkeit der Vermietung oder des Verkaufs dieser Räume im EG ist meist kurze Zeit später ein Gesuch um Umnutzung für Wohnzwecke gestellt worden. Der Gemeinderat sah sich im Dilemma, ob er eine nicht rechtskonforme Nutzungsüberschreitung für reine Wohnbauten bewilligen oder sich dem Vorwurf aussetzen wolle, eine Nutzung bereits erstellter Räume zu verweigern. Beide Möglichkeiten sind unbefriedigend. In Zukunft soll dies vermieden werden, indem in diesen Zonen für alle Bauten - unabhängig von ihrer Nutzung - die gleiche Ausnützungsziffer gilt.
- Anpassungen an die neuen Baubegriffe gemäss BauV/IVHB (siehe Kapitel 3.3, Harmonisierung der Baubegriffe): Als Konsequenz des Beschlusses, die BNO der neuen kantonalen Bauverordnung inkl. Übernahme der harmonisierten Baubegriffe anzupassen, müssen in der Masstabelle und den Fussnoten dazu einige Begriffe und dazu gehörende Masse korrigiert werden: In der Tabelle wird „Gebäudehöhe“ durch „Gesamthöhe“ ersetzt und die entsprechenden Masse werden je nach Zone um 3.00 m bis 5.00 erhöht. In den Zonen W2 und W3 werden ebenfalls Masse für die Gesamthöhe eingesetzt (bisher nur Geschosszahlen). In der Fussnote 5 wird „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“ (ohne Massanpassung) ersetzt.

§ 7 ff.: Die Zonenbestimmungen erscheinen zum Teil in einer neuen Reihenfolge, wie sie im Kanton Aargau üblich ist.

§§ 7 und 8 Abs. 1, Wohnzonen bzw. Wohn- und Arbeitszonen: Neu werden in Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen störende Betriebe des Sexgewerbes ausgeschlossen. In den meisten Gemeinden der Region sind solche Vorschriften bereits seit längerer Zeit in Kraft.

§ 7 Abs. 2, Wohnzonen: Neu sind in der Wohnzone W2 (bisher Ein- und Zweifamilienhauszone) auch kleinere Mehrfamilienhäuser bis maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

§ 7 Abs. 3, Wohnzonen: Diese spezielle Vorschrift für die neue W2-Fläche am Kappeliweg ist nötig, damit die vorgeschriebenen Planungswerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

§ 8 Abs. 3, *Wohn- und Arbeitszonen*: Die bisherigen Begriffe „Gebäudehöhe“ und „Firsthöhe“ werden abgestimmt auf die neuen IVHB-Begriffe durch „Gesamthöhe“ ersetzt. Das Mass entspricht der bisherigen Firsthöhe (5 m).

§ 9 Abs. 2, *Arbeitszonen*: Um einen allzu grossen Flächenverbrauch mit wenig Arbeitsplätzen und ein übermässiges Verkehrsaufkommen im Dorf zu vermeiden, werden in den Arbeitszonen grössere Verkaufsgeschäfte, Logistikbetriebe im beschriebenen Umfang sowie publikums- und flächenintensive Freizeitanlagen ausgeschlossen. Dabei wird zwischen den beiden Arbeitszonen A1 und A2 differenziert. Bei den publikums- und flächenintensiven Freizeitanlagen kann keine eindeutige Grenze bezüglich Grösse oder Fläche gezogen werden, doch fallen Kinos, Tennisplätze und -hallen, Kartbahnen und ähnliche Einrichtungen mit Sicherheit unter diese Kategorie.

§ 10 Abs. 6, *Spezialzone Dörfli*: Entsprechend der neuen IVHB-Terminologie wird der Begriff „Gebäudehöhe“ durch „Gesamthöhe“ ersetzt.

§ 11, *Spezialzone Rütliweg*: Seit dem Erlass der letzten BNO hat sich der Charakter der Spezialzone Rütliweg stark geändert. Genutzt wird diese Fläche nur noch für Pferdesport und Wohnen. Dementsprechend sind die Vorschriften angepasst und die Teilzonen von 4 auf 3 reduziert worden. In Absatz 3 wird der Begriff „Gebäude- bzw. Firsthöhe“ entsprechend der neuen IVHB-Terminologie durch „Gesamthöhe“ ersetzt.

§ 13, *Pflanzgartenzone*: Zonenbestimmungen für die neu geschaffene Zone; gegenüber dem bisherigen § 13 Abs. 3 auf das Nötige reduziert.

§ 14, *Landwirtschaftszone*: Die Bestimmungen sind an die kantonale Muster-BNO bzw. an das aktuelle Bundesrecht angepasst worden. In Absatz 4 wird der Begriff „Gebäudehöhe“ entsprechend der neuen IVHB-Terminologie einmal durch "Gesamthöhe" und bezüglich der Abstandsberechnung durch „Fassadenhöhe“ ersetzt.

§ 15, *Naturschutzzone Wald*: Neue Bezeichnung gemäss kant. Muster-BNO anstelle der bisherigen "Besonderen Waldstandorte"

§§ 16 und 17, *Naturschutzzonen und Heuwiesen*: Korrektur der Listen analog den geänderten Einträgen im Kulturlandplan (siehe 4.2)

§ 18, *Hecken, Feld- und Ufergehölze, Einzelbäume*: Die bisher fehlenden Bestimmungen zu den geschützten Einzelbäumen sind ergänzt worden.

§ 20, *Landschaftsschutzzone*: Analog der kant. Muster-BNO sind die Nutzungsmöglichkeiten partiell ergänzt und präzisiert worden.

§ 21 *Landschaftsschonzone*: Die Bestimmungen der neuen Landschaftsschonzone (siehe 4.2) lassen im Gegensatz zur strengeren Landschaftsschutzzone Bauten bis 100 m² Grundfläche und Terrainveränderungen bis 200 m² zu. Voraussetzung dafür sind selbstverständlich deren Notwendigkeit und Standortgebundenheit sowie die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone. § 22, *Schutzzone Dörfli, Landwirtschaftszone*: Der Charakter dieser Zone und die Bestimmungen werden nicht verändert. Zur Klärung der rechtlichen Situation wird die Zone neu aber unter den überlagerten Schutzonen aufgeführt.

§ 23, Reitsportzone Egg: Die Zonenbestimmung für diese neu geschaffene Zone (siehe 4.2) enthalten die wichtigsten Festlegungen für die Nutzung sowie für Bauten und Aussenanlagen in den beiden Teilzonen A und B.

§ 24 Abs.2, Störungsgrad Betriebe: Analog der kant. Muster-BNO wird auch das Mass an quartierfremdem Verkehr als Indikator für die Zuordnung mässig/stark störend aufgenommen.

§ 25, Ausnützungsberechnung: Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer werden neu sämtliche, d.h. auch für Wohn- und Arbeitszwecke benützte Flächen in Dach- und Attikageschossen von der Berechnung ausgenommen. Damit können vor allem Estrichräume bestehender Bauten ohne Einschränkung ausgebaut werden, was zu einer sinnvollen Nachverdichtung genutzt werden kann. Diese Regelung entspricht derjenigen der meisten Nachbargemeinden.

§ 26, Abgrabungen, Höhengliederung: In Absatz 1 wird anstelle der bisherigen Umschreibung „Umfang des Gebäudegrundrisses“ neu der in den IVHB-Definitionen enthaltene und mit dem Gebäudeumriss praktisch identische Begriff „Fassadenlinie“ verwendet. Neu wird Absatz 2 eingefügt, damit eine Kombination von stark angehobenem Erdgeschoss und bündig auf die gleiche Flucht gesetztem Attikageschoss nicht zu Fassaden führt, die in ihrer Erscheinung zwei Geschosse mehr aufweisen, als gemäss § 6 mit der zulässigen Anzahl Vollgeschosse beabsichtigt ist.

§ 27, Mehrlängenzuschlag: Der bisherige Begriff „Gebäuelänge“ muss durch „Fassadenlänge“ ersetzt werden, weil die bisherige Messweise gemäss Anhang beibehalten werden soll. Mit dem Begriff „Gebäuelänge“ wäre dies nicht möglich, weil dieser im kantonalen Recht abweichend definiert ist.

§ 29 Abs. 2, Strassenabstand Parkfelder: Von der seit 2010 bestehenden Möglichkeit, für Parkfelder, Böschungen und Stützmauern gegenüber Gemeindstrassen geringere Abstände vorzusehen, als dies § 111 BauG für den Regelfall vorgibt, wird bezüglich der Parkfelder Gebrauch gemacht.

§ 30, Grenzabstand unterirdische und Unterniveaubauten, Erdregister und Erdsonden: Neu werden auch Erdsonden (zur Gewinnung von Tiefenwärme) berücksichtigt. Ein entsprechender Grenzabstand von 3 m hat sich kantonal bewährt.

§ 31, Arealüberbauungen: Um das raumplanerisch sinnvolle Instrument der Arealüberbauung zu fördern, wird die nötige Minimalfläche in den Zonen WA4, WA3 und W3 von bisher 4'000 m² auf 2'500 m² gesenkt. Dieser Wert liegt in der gleichen Grössenordnung wie diejenigen der Nachbargemeinden. Zur Klärung der Abweichungsmöglichkeiten von der Regelbauweise wird die bereits bisher mögliche, aber nicht erwähnte Reduktion der arealinternen Gebäudeabstände aufgeführt. In der Tabelle von Absatz 3 wird der Begriff „Gebäudehöhe“ entsprechend der neuen IVHB-Terminologie durch „Gesamthöhe“ ersetzt und die zulässigen Maximalmasse werden entsprechend angepasst (je +4 m).

§ 36, Ausrichtung und Mindestmasse Wohnungen: Unnötige, durch den Markt genügend gesteuerte Belange werden gestrichen. Neu wird die erforderliche Fläche von Dachflächenfenstern auf 1/15 der Bodenfläche reduziert.

§ 37, Nebenräume in Mehrfamilienhäusern: Auch diese Bestimmungen sind soweit möglich und sinnvoll gestrafft und vereinfacht worden.

§ 40, Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsplätze: Gegenüber der bisherigen Formulierung wird die Nutzung der geforderten gemeinschaftlichen Flächen offener formuliert. Damit können die Anforderungen spezieller Wohnformen, wie z.B. Alterswohnungen, besser berücksichtigt werden.

§ 42, Dachgestaltung: Neu werden die stark zunehmenden Solaranlagen speziell erwähnt. Ebenso wird eine Begrüpfungspflicht für Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassenflächen dienen, eingeführt.

§ 45, Hochwasserschutz: Die Gefahrenkarte für das untere Wiggertal liegt vor und weist für das Strengelbacher Gemeindegebiet keine Bereiche mit erheblicher Gefährdung (höchste Stufe) auf. Entlang der Brittnauerstrasse (Dörfli bis ca. Einmündung Grubenstrasse) ist ein Bereich mit mittlerer Gefährdung ausgewiesen, wesentliche Teile des Talbodens werden als gering gefährdete Flächen bezeichnet. Die entsprechenden Flächen werden mittelfristig jedoch Änderungen erfahren, weil an den Gewässern - insbesondere an der Wigger - ergänzende Hochwasserschutzmassnahmen vorgesehen sind.

Bei Bauvorhaben innerhalb dieser Flächen sind die Beteiligten auf diese Gefahr aufmerksam zu machen bzw. müssen sie die notwendigen und zumutbaren Schutzmassnahmen ergreifen, um grössere Schäden abzuwenden. Die in der BNO gewählte Formulierung ist zwar allgemein gehalten, wird aber durch die Angaben in der Gefahrenkarte (Abgrenzung möglicher Überschwemmungsbereiche und Gefahrenstufen), der Schutzhöhenkarte, im Ereigniskataster sowie durch die Massnahmenplanung (für das Gewässer) genügend konkretisiert, um geeignete Massnahmen an den Bauten einplanen zu können. Eine weitergehende Regelung - z.B. mit einer detaillierten Zuteilung in verschiedene Gefahrenzonen und spezifischen Bauvorschriften - wird als rechtlich heikel und nicht angemessen erachtet.

Für die Neueinzonungsfläche in der Hügimatte wird eine spezielle Regelung im Rahmen des für diesen Bereich obligatorischen Sondernutzungsplans getroffen (§ 4 Abs. 3).

Anhänge: Die bisherigen Anhänge I und II werden bis auf kleine formelle Anpassungen unverändert übernommen. Der bisherige Anhang III entfällt, weil die Masstabelle neu als § 6 in die BNO integriert ist.

5. Innere Siedlungsentwicklung

Seit dem 1. Januar 2010 gilt der neue § 1 ABauV, der ergänzende Nachweise und Begründungen zur inneren Siedlungsentwicklung verlangt, wenn die Bauzonen im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung erweitert werden. Dies trifft im vorliegenden Fall mit einem Bauzonenzuwachs von insgesamt 0.51 ha, davon 0.29 ha in den Arbeitszonen und 0.41 ha in der Mischzone Dörfli, jedoch einer Reduktion von 0.19 ha in den Wohnzonen, zweifellos zu.

Erläuterungen/Begründungen zu den in § 1 ABauV erwähnten Punkten:

- *Nutzungsreserven im Baugebiet:* Die entsprechenden Überlegungen sind in Kapitel 3.1 dargelegt. Die Grafik auf Seite 6 zeigt, dass die vorhandenen Bauzonenreserven für das Wohnen je nach Verdichtungsgrad und Wachstum im Zeitraum bis 2025 aufgebraucht sein werden. Die zusätzlich vorgesehenen Erweiterungen der Wohnzone am Kappeliweg sowie die Umwandlung der bisherigen Gewerbezone am Wiggerweg sind selbst unter

Einbezug einer angemessenen Verdichtung sinnvoll, um das prognostizierte Wachstum von bis zu 5'500 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2025 aufnehmen zu können.

In den Arbeitszonen dürfte das Angebot ausreichen, weshalb mit Ausnahme der örtlichen Anpassungen im Gebiet Bleiche und beim AEW-Unterwerk keine Ausweitungen dieser Zonen vorgesehen sind.

- *Ausschöpfung der Nutzungsreserven:* Die zur Zeit rechtskräftigen Regelungen bieten nach Ansicht der Gemeinde bereits genügend Möglichkeiten zu einer haushälterischen Nutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes. Nach Überprüfung aller Massvorschriften wurde im Rahmen der vorliegenden Revision deshalb mit Ausnahme der deutlich gesenkten Minimalfläche für Arealüberbauungen in den Zonen WA4, WA3 und W3 von weiteren Änderungen abgesehen.
- *Verfügbarkeit bestehende Reserven:* Die bestehende Rechtsordnung lässt bei bereits rechtskräftig eingezontem Bauland kaum Zwangsmöglichkeiten zur Verflüssigung des Baulandmarktes zu. Soweit möglich hat der Gemeinderat deshalb wiederholt mit Eigentümerinnen und Eigentümern unüberbauter Grundstücke Gespräche geführt, um deren Überbauung voranzutreiben, jedoch nicht durchwegs mit Erfolg.

Die geplante Umzonung am Wiggerweg (Gewerbezone in Wohn- und Arbeitszone WA3) dient neben der verbesserten Anpassung an die benachbarten Quartierstrukturen auch der Verflüssigung des Angebots bzw. der Verbesserung der Realisierungschancen: Mit den neuen Nutzungsmöglichkeiten besteht ein besseres Potential für eine sinnvolle Nutzung des Areals, während sich im Rahmen der bisherigen Zonierung keine geeigneten Projekte bzw. Investoren finden liessen.

- *Wohnqualität / Qualität der Aussen- und Naherholungsräume:* Generell gilt die Wohnqualität in der Gemeinde als hoch und die Erreichbarkeit direkt angrenzender Naherholungsräume im Kulturland wie im Wald ist überdurchschnittlich gut. Im Rahmen der vorliegenden Revision drängen sich mit Ausnahme kleiner Korrekturen (breiter gefasste Bestimmungen zu gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen, Beschränkung der Bodenversiegelung) keine grundlegenden Änderungen auf. Die geplanten Neueinzonungen führen zu keinem spürbaren Verlust der Aussenraum- und Naherholungsqualität.
- *Abstimmung Siedlung und Verkehr:* Die geplanten - meist kleinflächigen - Einzonungen bewirken keine grundsätzliche Änderung der Siedlungsstruktur oder der entsprechenden Schwerpunkte. Als Koordinationsinstrument zwischen Siedlung und Verkehr gilt deshalb nach wie vor der kommunale Verkehrsrichtplan vom 20. Juni 2000. Änderungen aufgrund neuer kommunaler oder regionaler Festlegungen sind nicht erforderlich.
- *Verkehrszunahme durch die neue Zonierung/Bewältigung Gesamtverkehr:* Die geplanten Erweiterungen der Bauzonen führen kaum zu einem verkehrstechnisch relevanten Mehrverkehr. Die geringe Zunahme ist angesichts des bestehenden Netzes und der heutigen Belastung problemlos zu bewältigen.
- *Anbindung an den öffentlichen Verkehr/Langsamverkehr:* Die vorgesehenen Erweiterungen bzw. Reduktionen von Bauzoneflächen sowie die Umzonung am Wiggerweg führen zu keinen spürbaren Verschiebungen in der Versorgung bzw. Frequentierung der Netze des öffentlichen Verkehrs sowie der Rad- und Fusswege.

- *Abstimmung Nutzungsart und -dichte sowie Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen:* Ein wesentlicher Beitrag zur besseren Abstimmung Siedlung/Verkehr wird im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung mit der Einführung von Nutzungsbeschränkungen für stark verkehrserzeugende Nutzungen in Arbeits- und Mischzonen geleistet (§ 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 und 3 BNO). Gegebenenfalls bietet auch die neu vorgesehene Gestaltungsplanpflicht für den unüberbauten Teil der Arbeitszone A2 Dörfli weitere Möglichkeiten zu einer Steuerung des Verkehrsaufkommens.

6. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

6.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Eidg. Raumplanungsverordnung sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Beratungen in der Kommission ist sie laufend vorgenommen worden. Massgebend waren dabei die unter 1.2 erwähnten Zielsetzungen, im Besonderen das Ermöglichen eines angemessenen Wachstums der Wohnbevölkerung sowie die Abstimmung auf die regionalen Entwicklungsziele.

Bei der Abwägung besonders beachtet worden sind folgende Punkte:

- *Erweiterung Zone W2 Kappeliweg:* Die Arrondierung erfolgt an sinnvoller Stelle mit guter Wohnqualität. Sie geht aber zu Lasten von Landwirtschaftsland, welches auch den Fruchtfolgeflächen (FFF) zugeordnet ist. Der Verlust von insgesamt 0.27 ha Kulturland wird als vertretbar erachtet.
- *Umzonung bisherige Gewerbezone am Wiggerweg:* Die Umzonung von einer reinen Arbeitszone in eine Mischzone eröffnet in Anbetracht der baulichen Umgebung und der bei geschickter Disposition durchaus gegebenen Möglichkeit, an dieser Stelle Wohnungen zu erstellen, ein grösseres, der örtlichen Situation angepasstes Nutzungsspektrum.
- *Reitsportzone Egg:* Die neue Zonierung ist die einzige Möglichkeit, den heutigen Betrieb in einer planungsrechtlich einwandfreien Form weiter bestehen zu lassen. Die neue Zonierung wie auch die zugehörigen Bestimmungen schaffen gleichzeitig eine klare Rechtsgrundlage, um die betriebliche und bauliche Entwicklung unter Kontrolle zu halten.
- *Nutzungseinschränkungen Arbeitszonen:* Angesichts der regionalen Ziele wie auch des örtlichen Verkehrsnetzes sind stark verkehrserzeugende oder publikumsintensive Nutzungen in Strengelbach fehl am Platz. Die entsprechenden Einschränkungen sind daher angemessen und zweckmässig. Dass ähnliche Nutzungen grossen Ausmasses in den Mischzonen ebenfalls ausgeschlossen sind, ergibt sich im übrigen aus der Beschränkung dieser Zonen auf mässig störende Betriebe, wofür u.a. auch das Verkehrsaufkommen massgebend ist.
- *Ausschluss Sexgewerbe in Wohnzonen bzw. Wohn- und Arbeitszonen (§§ 7 und 8 Abs. 1):* Diese Einschränkung ist neu. Sie richtet sich gegen das gravierende, in allen Gemeinden des unteren Wiggertals zu beobachtende Problem der zunehmenden Ausbreitung von Bordellen, Massagesalons und ähnlicher kleiner und mittelgrosser Betriebe in Mischzonen oder sogar in reinen Wohnzonen. Dies wird von der Bevölkerung im Sinne

einer ideellen Immission, aber auch infolge des zusätzlichen Autoverkehrs als stark störend empfunden. Solche Betriebe werden deshalb in reinen Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen, die durchwegs hohe Wohnanteile aufweisen, ausgeschlossen. Grundsätzlich zulässig sind sie hingegen in reinen Arbeitszonen, von denen die Gemeinde in Relation zur gesamten Bauzonenfläche einen genügend hohen Anteil aufweist, um die verfassungsmässig garantierte Wirtschaftsfreiheit trotzdem zu gewährleisten.

6.2 Planbeständigkeit

Wie in Kapitel 2 erwähnt, datieren die zur Zeit rechtskräftigen Pläne und die BNO in ihren wesentlichen Teilen aus dem Jahr 1994, genehmigt 1996. Zwischenzeitliche Anpassungen - letztmals 2005 - haben lediglich kleine Bereiche der Pläne bzw. die Anpassung der BNO an das geänderte kantonale Recht (1998) betroffen.

Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 des Eidg. Raumplanungsgesetzes in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Liegen solche nicht in offensichtlicher Weise vor, gelten die in Art 15 RPG genannten 15 Jahre, auf welche hinaus die Bauzonen zu dimensionieren sind, als üblicher und angemessener Revisionsrhythmus. Mit dem Beschluss der wesentlichen Elemente der zur Zeit rechtskräftigen Planung im Jahr 1994 und dem voraussichtlichen Beschluss der vorliegenden Revision im Jahr 2010 ist dieser Zeitraum gegeben.

Wesentliche Änderungen der Rahmenbedingungen liegen zudem bezüglich der inzwischen deutlich intensivierten regionalen Raumentwicklungsstrategien (z.B. betr. der Verteilung von Arbeitsplätzen, publikumsintensiven Einrichtungen und dgl.) sowie teilweise geänderter Rahmenbedingungen übergeordneter Gesetze (z.B. betr. der neuen Bauverordnung oder der Bestimmungen für die Landwirtschaftszone) vor.

Unter diese Umständen ist die vorliegende Revision gerechtfertigt und die Anforderungen an die Planbeständigkeit und Rechtssicherheit sind eingehalten.

7. Organisation und Beteiligte

Der Gemeinderat hat Ende 2007 eine Kommission ernannt, welche sich ausschliesslich mit der Revision der Nutzungsplanung befasst. Sie setzt sich zusammen aus Stefan Rothenbühler (Gemeinderat, Vorsitz), Rainer Frösch (Vertreter Zofingen Regio), Peter Gerhard, Roland Gröflin (Bauverwalter), Hanspeter Tüscher (Gemeindeschreiber), Hans Vonäsch und Martin Zimmerli.

Wichtige Zwischenentscheide, wie z.B. die Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung, zur kantonalen Vorprüfung oder zur öffentlichen Auflage, werden vom Gemeinderat auf Antrag der Kommission getroffen.

Mit der fachlichen Begleitung der Planungsarbeiten ist Werner Schibli, dipl. Architekt ETH/SIA und Raumplaner FSU, Aarau, beauftragt worden.

8. Planungsablauf, Information und Mitwirkung

8.1 Bisheriger Planungsablauf

Die Planungsarbeiten liefen anfangs 2008 an. Auf der Basis einer Analyse des Ist-Zustands sowie des Änderungsbedarfs wurde je ein erster Entwurf der Änderungen des Bauzonenplans, des Kulturlandplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung erarbeitet. Ende des Jahres 2008 waren die Arbeiten so weit fortgeschritten, dass die Resultate im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Diskussion gestellt werden konnten.

Diverse Zwischenentscheide - namentlich bezüglich der Zielsetzungen, der Grösse des zukünftigen Baugebiets sowie der generellen Zustimmung zu den Unterlagen für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung - sind vom Gemeinderat gefällt worden.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Das gemäss Eidg. Raumplanungsgesetz vorgeschriebene öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 5. Januar bis am 7. Februar 2009 durchgeführt. Während dieser Zeit lagen alle Unterlagen im Gemeindehaus zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Begleitet wurde das Mitwirkungsverfahren von einer öffentlichen Orientierungsversammlung am 7. Januar sowie zwei Möglichkeiten für die Bevölkerung, spezifische Fragen und Anliegen mit Mitgliedern der Kommission und Fachleuten zu besprechen. Vorgängig waren das Mitwirkungsverfahren und die dazu gehörenden Veranstaltungen in den amtlichen Publikationsorganen und der Tagespresse publiziert worden.

Innerhalb der gesetzten Frist gingen 13 Mitwirkungsbeiträge mit insgesamt 26 Anträgen oder Bemerkungen zu einzelnen Sachthemen ein. Das Spektrum der angesprochenen Themen war beträchtlich und betraf alle Planungsinstrumente. Die Eingaben und deren Behandlung durch die Kommission und den Gemeinderat sind in tabellarischer Form als separate Beilage zum Planungsbericht zusammengefasst.

8.3 Vorprüfung

Die in der erste Phase parallel zum Mitwirkungsverfahren durchgeführte Vorprüfung durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt führte zu diversen Anpassungen und Ergänzungen der Vorlage, insbesondere bezüglich der Argumentationen im Planungsbericht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 22. Dezember 2011 gestellt.

8.4 Einwendungsverfahren

Die öffentliche Auflage der revidierten Nutzungsplanung fand vom 21. Mai bis am 19. Juni 2012 statt. Während dieser Zeit konnten sämtliche Unterlagen im Gemeindehaus eingesehen werden. Innerhalb der gesetzten Frist gingen 11 Einwendungen ein. Thematisch wurden sehr unterschiedliche Bereiche angesprochen. Schwerpunkte bildeten einerseits 3 Begehren um Nichtaufnahme einzelner Flächen in die Bauzone bzw. Entfernen aus dieser, andererseits die Nutzungs- und Baubestimmungen der Arbeitszone.

Mit 9 der 11 Einwenderinnen und Einwender wurden Einigungsverhandlungen durchgeführt. Diese führten in 3 Fällen zum Rückzug der Begehren. Über die verbliebenen 8 Einwendungen musste somit der Gemeinderat entscheiden. 2 von Ihnen wies er vollumfänglich ab,

während er 3 ganz und 3 teilweise guthiess. Dies führte zu folgenden Änderungen gegenüber der öffentlich aufgelegten Fassung der Revisionsvorlage:

- Verzicht auf die geplante Erweiterung der Bauzone W2 im Gebiet Hügimatte
- Reduktion der Erweiterung der Bauzone W2 im Gebiet Kappeliweg um den Bereich des Strassenbordes (Parzelle 274)
- Zuweisung der Parzelle 169 an der Hardstrasse zur Landwirtschaftszone anstelle der Bauzone W2
- Streichen einer zum Schutz vorgesehenen Hecke/Baumreihe im Gebiet Längmatte
- Streichen der als geschützt vorgesehenen, aber nicht mehr vorhandenen Einzelbäume auf dem Bleiche -Areal
- Differenzierung der Abstandsbestimmungen für die Arbeitszone A2 in Abhängigkeit von der angrenzenden Zone (Fussnote 5 zur Masstabelle in § 6 BNO)
- Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen der Arbeitszone A2 im Dörfli (ES IV im bestehenden, weitgehend überbauten Teil und ES III im unüberbauten Teil mit Gestaltungsplanpflicht)
- Differenzierung und teilweise Anpassung der Bestimmungen betr. unzulässiger Nutzungen in den Arbeitszonen A1 und A2 (§ 9, Absätze 2 und 3 BNO)
- Partielle Anpassung der Zielsetzungen für den erforderlichen Gestaltungsplan in der Arbeitszone A2 Dörfli (§ 9 Absatz 5 BNO)
- Ergänzen von § 18 BNO mit Bestimmungen zu geschützten Einzelbäumen

8.5 Weiterer Planungsablauf

Die Revisionsvorlage wird der Sommer-Gemeindversammlung 2013 zum Beschluss vorgelegt. Nach Ablauf der Referendums- und Beschwerdefrist erfolgt anschliessend die kantonale Genehmigung durch den Regierungsrat.