

Provisorische kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
2.1	Vollständigkeit	- Die Grundlagen sind weitgehend vollständig; der Planungsbericht ist zu folgenden Aspekten zu ergänzen: . Interessensabwägung zur Nichtunterschützstellung DIN903 und DIN 910 . Priorisierung der Arbeitsnutzung in Arbeitszonen . Fuss- und Radweganbindung der Arbeitszonen an umliegende Wohngebiete . Aufwertungsmassnahmen Verkehrsachse "Bünztalstrasse" . Altes Naturinventar 1995 als Grundlage für KLP . Dimensionierung der Pufferzonen Gysenmatt . Auslegung der "Siedlungseier" . Hochwasser ergänzen: ... HQ100 und HQ300 . Störfallvorsorge zu Um- und Aufzonungen Nr. 1 bis 5 erläutern . Aussage zu Substanzschutz und schonende Nutzung hist. Verkehrswege . Auslegung der Bestimmungen gemäss den §§ 8 Abs. 6, 9 Abs. 5, 13 Abs. 4 BNO	- vgl. 3.3.6 (beide Objekte neu aufgenommen) - vgl. 3.3.3 / 3.3.7 - vgl. 3.3.7 - vgl. 3.3.7 - vgl. 3.4.3 - vgl. 3.4.3 - vgl. 3.4.4 - vgl. 3.5.2 - vgl. 3.5.4 - vgl. 3.5.6 - vgl. 3.6	➤ Planungsbericht ergänzen
2.2	Grundlagen	Einige Hinweise aus dem Bericht vom 21. August 2015 wurden berücksichtigt.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
2.3	Verfahren	Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Der erstellte Bericht ist öffentlich.	Allfällige Anpassungen aus dem Mitwirkungsverfahren fliessen in das Dossier der abschliessenden Vorprüfung ein.	➤ Kenntnisnahme, in Ordnung / Mitwirkungsbericht liegt vor
3.1	Kantonaler Richtplan Raumkonzept	Die Vorlage stimmt weitgehend mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Abstimmungsbedarf gemäss nachfolgenden Ziffern.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
3.2	Regionale Abstimmung	Replas Unteres Bünztal und LLS haben mit Schreiben vom 19.10.2017 bzw. 27.09.2017 Stellung genommen: Die revidierte Nutzungsplanung ist mit den regionalen Interessen abgestimmt.	- vgl. Stellungnahme Lebensraum Lenzburg Seetal LLS mit Datum vom 27.09.2017 - vgl. Stellungnahme Repla Unteres Bünztal mit Datum vom 19.10.2017	➤ Kenntnisnahme / Behandlung im Rahmen des Mitwirkungsberichtes

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.3	Nutzungsplanung Siedlung	- Für ländliche Gemeinde bereits jetzt gute, über Richtplan-Annahme liegende Einwohnerdichten.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
3.3.2	Fassungsvermögen Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)	- Plausibel, dass Gemeinde bis 2031 eine angemessene Einwohnerdichte von ca. 50 E/ha erreichen kann. Die Mindestdichte von 60 E/ha in den unbebauten Wohn- / Mischzonen-Reserven nach Richtplanhorizont 2040 wird nicht ganz erreicht. - Der von der Gemeinde als realisierbar erachtete Innenentwicklungspfad entspricht den Richtplanvorgaben. Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung. - Die Grösse der Bauzone wird als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar. - Generell wird empfohlen, weitere (Innen-)Entwicklungspotenziale und die demografische Entwicklung zu berücksichtigen und den mehrgeschossigen Wohnungsbau (statt Einfamilienhäuser) an gut erschlossenen Lagen und mit möglichst guter öV-Anbindung zu fördern. - Sollte sich das über der Richtplan-Annahme liegende Trendwachstum der letzten sieben Jahre fortsetzen, würde Fassungsvermögen bereits 2025 erreicht. Um das Fassungsvermögen der Bauzonen stärker auszudehnen, braucht es stärkere und konkretere Massnahmen sowie einen Zeitplan im Handlungsprogramm Innenentwicklung der Gemeinde Dintikon. Darüber hinaus ist angezeigt, das hohe Bevölkerungswachstum mit den benachbarten Kernstädten Wohlen und Lenzburg abzustimmen (zum Beispiel bezüglich Wohnschwerpunkte).	In der Quantifizierung des Einwohnerpotenziales wurden für die unüberbaute Bauzonen 60 E/ha angenommen (Maximalwert). Primäres Ziel ist die Schaffung von Anreizen zur Innentwicklung. Kern- / Dorfzonen weisen relativ hohes Innenentwicklungspotenzial auf. Die Ausnützungsziffern in den Zonen W2 und W3 sind bei Nichtanrechnung Dach- / Untergeschosse relativ hoch. Im Handlungsprogramm Innenentwicklung (vgl. Planungsbericht Seite 13 / 40) wurde bis ins 2030 ein Einwohnerpotenzial von minimal rund 2'500 bis maximal rund 2'600 Einwohner ermittelt. Diese Werte liegen unter dem Trendwachstum der letzten 7 Jahre und sollen gestützt auf das Mitwirkungsverfahren als Zielwerte für die nächsten 15 Jahre angenommen werden. Die regionale Abstimmung wurde vorgenommen (vgl. 3.2)	➤ Erläuterung gemäss Erwägungen ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Keine weitergehenden planerischen Aufzonungsmassnahmen ➤ Fassungsvermögen soll bewusst nicht noch stärker „ausgedehnt“ werden.

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.3.3	Arbeitsplatzzonen und Zonen OE	- Überführung Industriezonen und Gewerbezone in Arbeitszonen, verbunden mit Verzicht auf räumliche Differenzierung in (gross)-gewerbliche und industrielle Nutzungen, ist zweckmässig. . Die auf die ortsbauliche Umgebung abgestimmten Gesamthöhen erscheinen plausibel und sachgerecht. Die Festlegung einer Grünflächenziffer wird begrüsst. . Es ist nicht ersichtlich, wie eine effiziente Nutzung der Arbeitszonen gewährleistet wird (Richtplan S.1.2 / 2.3). Auf die Situation in Dintikon abgestimmte, effiziente Nutzung abzielende Vorgaben und / oder Anreize in den Zonenbestimmungen sind zu prüfen (beispielsweise mehrgeschossige Bauweise wo möglich). - Klärungsbedarf besteht hinsichtlich Abstimmung Siedlung und Verkehr bezüglich der beabsichtigten Öffnung für Verkaufsnutzungen. Priorisierung Arbeitsnutzung gemäss Planungsbericht ist unklar.	§ 56 Abs. 3 BauG / § 45 Abs. 1 BauV verlangen für grössere Parkieranlagen (ab 2'000 m² Gesamtfläche) mehrgeschossige Bauweise. Örtliche Situation spricht für Logistik und angemessenes Verkehrsaufkommen. Mehrgeschossige Bauweise kann als Ziel in BNO aufgenommen werden. Arbeitszonen Händschikerfeld (18 ha) und Langelen (5 ha) sind je ein Standort. Verkaufsnutzungen sind auf max. 3'000 m² je Standort und auf 500 m² pro Gebäude beschränkt. Gewerbe soll Produkte / Waren verkaufen dürfen. Einschränkung auf analoge Intensität herkömmlicher Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist vertretbar.	➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Ergänzung § 13 BNO mit angestrebtem Ziel der mehrgeschossigen Bauweise ➤ Ergänzung / Präzisierungen in § 13 BNO, Intensität der Verkaufsnutzung auf herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungen beschränken
3.3.4	Gemeindeübergreifende Schnittstellen	- Begrüsst werden die Thematisierung der gemeindeübergreifenden funktionalen Verflechtungen im Entwicklungskonzept und die Feststellung des Bedarfs einer überkommunal koordinierten Gebietsentwicklung zusammen mit den Nachbargemeinden. - Empfohlen wird, diese Thematik in der Nutzungsplanung anzugehen (entsprechenden Handlungsauftrag in der BNO verankern [z.B. unter § 5 Kommunale Richtpläne] oder gebietsbezogenes Handlungsprogramm im Planungsbericht aufzeigen).	Im bereits fixierten Zonenregime und fast vollständig überbauten Gebiet sind die Möglichkeiten begrenzt. Initiierung einer gemeindeübergreifenden Planung muss eher durch Behörden mit Gesprächen unter den Gemeinden erfolgen, weniger durch Verpflichtungen in der BNO.	➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Keine weitergehenden Massnahmen in Nutzungsplanung fixieren, aber Gespräch unter den Gemeinden vorgesehen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.3.5	Bauzonenabgrenzung im Einzelnen Arrondierungen	- Die Arrondierungen liegen grundsätzlich innerhalb des Anordnungsspielraums nach Richtplan. Hingegen ist fraglich, ob die Voraussetzungen für eine kompensationslose Einzonung im Sinne des Richtplanbeschlusses S1.2/3.5 erfüllt sind: . Gebiet Nr. 13; Einzonung 0,04 ha: Die Einzonung der Strasse ist bis und mit Parzelle Nr. 535 nachvollziehbar. Für die restliche Strassenfläche ist Erschliessungsfunktion zugunsten der Bauzone konkreter zu begründen: Parzelle Nr. 1019 wird von Norden über die Bauzone erschlossen. Wie wird das Gebäude Nr. 238 in der südöstlichen Ecke von Parzelle Nr. 179 genutzt? Was sind die Nutzungsabsichten auf dem südlichen Teil der ÖBA-Parzelle? Besteht ein entsprechendes Erweiterungs- / Erschliessungskonzept für den Friedhof? . Gebiete Nm. 14, 16, 17, 18; Einzonung 0,17 ha: Annahme, dass Überbauung der Grundstücksteile innerhalb Bauzone bewusst z.G. der Wohnbauten und auf Kosten Umgebungsgestaltung optimiert wurde und in der Folge die Umgebungsgestaltung auf die Landwirtschaftszone ausgedehnt wurde. Anliegen, Abgrenzung zwischen Bau- / Landwirtschaftszone zu bereinigen und vermutlich widerrechtliche Zustände zu legalisieren, ist nachvollziehbar. Voraussetzungen für Arrondierung nach Planungsanweisung 3.5 lit. a-e werden aber nicht erfüllt. Wird an Einzonungen festgehalten, wäre vollständige / wertgleiche Kompensation nötig. . Gebiet Nr. 15, Einzonung 0,05 ha: Geplante Einzonung erweitert das überbaute Gebiet und ermöglicht die Errichtung eines zusätzlichen oder erheblich grösseren Baukörpers und erfüllt damit die Voraussetzungen einer Arrondierung nach Planungsanweisung 3.5 nicht. Wird an der Einzonung festgehalten, muss sie vollständig und wertgleich kompensiert werden.	Einzonung Strassenparzelle bis und mit Parzelle Nr. 535 ist zweckmässig. Weitere Flächen können über Bauzonen erschlossen werden. Im Gebäude Nr. 238 ist Modellfluggruppe eingemietet. Es ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Bereich zusätzliche Erschliessungsmassnahmen nötig werden (verlaufen zudem über Bach). Eine vollständige und wertgleiche Kompensation ist nicht möglich. Hingegen kann für die Gebiete 14 (neu 13) und 16 (neu 14) in sich ein flächengleicher Bauzonenabtausch möglich werden. Im Gebiet 17 (Moosweg) wurden die Gebäude exakt bis an den Bauzonenrand gestellt bzw. bewilligt. Einzuzonende Flächen würden weitgehend überbautes Gebiet erweitern, Nachweis der rechtmässigen Erstellung fehlt. Im Gebiet Nr. 18 (Rebenweg) bestehen neuere Aussenanlagen (Parz. Nr. 694) und eine geschützte Hecke (Parz. Nr. 695) am Bauzonenrand. Für das Gebiet Nr. 15 (-) ist eine vollständige und wertgleiche Kompensation nicht möglich.	➤ Kenntnissnahme, vgl. Erwägungen in den nachfolgenden Punkten; ➤ Nr. 13 (neu Nr. 12): In Ordnung / Anpassung gemäss Erwägungen ➤ Nr. 14 (13) / 16 (14) : Belassen, jeweils flächengleiche Kompensation der Ein- und Auszonungen möglich ➤ Nr. 17 (-): Keine Einzonung, rechtskräftigen Verlauf Bauzonenrand darstellen ➤ Nr. 18 (-): Keine Einzonung, rechtskräftigen Verlauf Bauzonenrand darstellen ➤ Nr. 15 (-): Verzicht auf Einzonung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.3.5	Bauzonenabgrenzung im Einzelnen Mehrwertabschöpfung	- Thema Mehrwertabschöpfung wurde in der Vorlage bisher nicht behandelt. Hinweis: Alle Einzonungen sind abgaberelevant, unabhängig davon, ob diese durch Auszonung kompensiert wurden (Einzonungen Nrn. 13 bis 18). Über ein allfälliges Unterschreiten der Bagatellgrenze entscheidet die Steuerbehörde im Rahmen des formellen Mehrwertabgabeverfahrens. - Bei Auf- / Umzonungen ist die Gemeinde frei, ob sie einen vertraglichen Ausgleich verlangen will (z.B. öff. Freiräume, Plätze, Kindergarten). Es wird empfohlen, auch bei Auf- und Umzonungen Mehrwerte kommunal auszugleichen, damit dem Gemeinwesen im Rahmen der vorliegenden Revision NP keine abschöpfbaren Mehrwerte entgehen.	Seit 1. Mai 2017 gelten § 28a bis 28j BauG. Gemäss § 28a BauG beträgt Abgabe 20% des Mehrwerts. Gemeinde kann diesen auf max. 30% anheben. In beiden Fällen steht dem Kanton 10% zu. Gemäss § 1 MWAV sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie weniger beträgt als Fr. 5'000.- beträgt. Für Umzonungen Nr. 2, 3, 5 bis 9 stehen primär Anreize für die Innenentwicklung und eine Zonierung entsprechend den heutigen Bedürfnissen im Vordergrund. Unverständlich ist, weshalb für Umzonungen Nr. 2, 5 Mehrwerte entstehen sollen.	➤ Höhe der Mehrwertabgabe soll auf 20% verbleiben ➤ Keine Mehrwertabgabe für diese Fälle erheben, raumplanerische Ziele / Anreize überwiegen allfälligen rein buchhalterischen Betrachtungen
3.3.6	Siedlungsqualität Ortsbildentwicklung	- Gebäude mit Substanzschutz; anstelle „Grundstruktur“ Begriff „innere Raumordnung“ verwenden. - Um eine optimale Abstimmung zwischen Siedlungs- und Freiraumqualität sowie quantitative Innenentwicklung sicherzustellen, wird empfohlen, zumindest für die grösseren beziehungsweise wichtigeren Gebiete bereits in der allg. Nutzungsplanung Gestaltungsplanpflichten verbindlich (und damit auch voraussehbar) festzulegen.	Empfohlene Definition führt zu einer nicht unerheblichen Verschärfung. Bezeichnung der Gebiete im Handlungsprogramm Innenentwicklung ermöglicht bei guten Planungen / Projekten, auf Gestaltungspläne und damit auf aufwändige Verfahren zu verzichten. Mit §§ 4 und 5 BNO besteht die rechtliche Grundlage, bei unerwünschten Entwicklungen einzugreifen.	➤ § 25 Abs. 1 BNO belassen ➤ Belassen, keine weitergehenden Festlegungen
	Siedlungsqualität Baudenkmäler und Kulturobjekte	- Zur Wahrung der baulichen Einheit sind bei den Vielzweckbauten DIN906 und DIN907 unbedingt auch die Ökonomieteile in den kommunalen Substanzschutz aufzunehmen (anstelle Volumenschutz; Der fehlende Substanzschutz im Wirtschaftsteil kann zu grossen und unsachgemässen baulichen Veränderungen führen).	Betreffende Vielzweckbauten DIN906 / 1.36 (Ammerswilerstrasse 13) und DIN907 / 1.35 (Ammerwilerstrasse 5) sind bereits jetzt so geschützt. Nr. 1.35 wurde bereits vollständig erneuert. Bei Nr. 1.36 ist Ökonomieteil teilweise bereits umgebaut / fachlich wäre hier an sich Substanzschutzerweiterung gerechtfertigt. Allerdings ist der Eigentümer sehr kritisch gegen jegliche Unterschutzstellungen	➤ Gemeinde hält an Nichtunterschützstellung Ökonomieteile fest

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.3.6	Siedlungsqualität Baudenkmäler und Kulturobjekte / Fortsetzung	- Objekte als Substanzschutzobjekte aufnehmen: . Bäuerlicher Vielzweckbau, Hinterdorfstrasse 8, DIN903: Wohnteil (bisher Substanzschutz) und Ökonomieteil (neu). . Bäuerlicher Vielzweckbau, Langelenstrasse 10, DIN910 inklusive Ökonomieteil Allfällige Nichtberücksichtigung als kommunale Substanzschutzobjekte im Planungsbericht fachlich detailliert begründen.	Stattliches Volumen längs zur Strasse. Bewilligtes Projekt (Wohnteil bisher Ge-Substanzschutz / Ökonomieteil bisher Volumenschutz). In Landwirtschaftszone gelegen. Gemäss Objektliste Bauinventar weitgehend intaktes spätklassizistisch-biedermeierliches Bauernhaus, historische Innenausstattung.	➤ Unterschutzstellung DIN903 gestützt auf Mitwirkung vorgesehen / aber keine Erweiterung Substanzschutz auf Ökonomieteil ➤ Unterschutzstellung DIN910; zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bei Unterschutzstellung etwas besser
		- Für die Zuordnung sind die einzelnen Objekte (Brunnen, Grenzsteine) im BNO-Anhang mit der jeweiligen Bauinventarnummer zu ergänzen. - Gebäude mit Volumenschutz im BNO-Anhang in separater Liste aufführen (Klarheit)		➤ Ergänzung BNO-Anhang gemäss kantonalem Hinweis ➤ Anpassung BNO-Anhang gemäss kantonalem Hinweis
	Siedlungsqualität Natur im Siedlungsraum	- Die Aufnahme von Anordnungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes, zu Lichtemissionen und zum Vogelschutz am Bau nach Vorbild der Muster BNO wird empfohlen.	In § 46 BNO ist Thema Aussenbeleuchtungen behandelt. Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung wurden in § 46 BNO präzisiert und griffiger formuliert.	➤ Keine zusätzlichen Bestimmungen betreffend Siedlungsrand und Vogelschutz am Bau
3.3.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr Bezug zu Raumkonzept und Mobilitätsstrategie	- Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewältigung des mit der Arbeitszone induzierten Mobilitätsbedarfs, auch im Hinblick auf die beabsichtigte Öffnung für Verkaufsnutzungen, sind ungünstig. Nach Kenntnisstand der kantonalen Fachstellen ist die Arbeitszone schlecht über Fuss- und Radwege an die Wohngebiete angebunden. Die Durchwegung zu Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs ist als ungünstig zu beurteilen. Der zwischen der Arbeitszone und dem Dorf liegende Kreisel Langelen ist häufig überlastet. Über allfällig bestehende Fuss- und Radweganbindungen fehlen Pläne und konkrete Darlegungen im Planungsbericht. Dies ist zu ergänzen.	Die Bahnhof- / Dorfstrasse ist eine kantonale Radroute. Sie verbindet Wohn- und Arbeitszonen. Entlang dieser Strecke findet sich auch ein Gehweg. Der Bahnhof Dottikon-Dintiken findet sich in Fusswegdistanz. Die Durchwegung ist an sich gut, aber die Bushaltestelle Güterstrasse nicht sehr komfortabel ausgebaut. Weitere Hinweis zu Verkaufsnutzungen, vgl. Erwägungen in 3.3.3 Sanierung Kreisel Bünztalstrasse ist in Planung. Es ist davon auszugehen, dass auch Fusswege, Radwege, Bushaltestellen optimiert werden.	➤ Kantonale Hinweise betreffen im Wesentlichen eine Kantonsstrasse, entsprechende Optimierungen müssen in anstehende Sanierungen einfließen. Ist primäre Sache des Kantons. ➤ Fuss- und Radwegpläne werden keine erstellt, im Planungsbericht finden sich aber die wesentlichen Hinweise und Einschätzungen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.3.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr KGV	- Die Erarbeitung eines KGV wird empfohlen. Dass in Dintikon Handlungsbedarf zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr besteht, geht aus dem Planungsbericht und aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild hervor.	Die Gemeinde hat sich entschieden, keinen KGV zu erstellen. Ein gesetzliches Erfordernis dazu besteht in Dintikon nicht.	➤ Gemeinde sieht keine Erarbeitung eines KGV's vor
	Abstimmung Siedlung und Verkehr Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen	- Insbesondere die Verkaufsnutzungen von bis 3'000 m² pro Standort in der faktisch nur mit dem MIV erreichbaren Arbeitsplatzzone sind vor dem Hintergrund der kantonalen Mobilitätsstrategie nicht angezeigt (Abstimmung von Siedlung und Verkehr betreffend die Öffnung von Bauzonen für Verkaufsnutzungen ist in der Vorlage nicht thematisiert). Zudem ist unklar, was (basierend auf der Definition gemäss Richtplan) als Standort anzusehen ist. - Sinn und Zweck aus Gemeindesicht der vergleichsweise immer noch grossen Verkaufsnutzung in der Arbeitszone ist im Planungsbericht darzulegen. Zwar lassen 500m² Verkaufsfläche pro Gebäude keine Einkaufscenter erwarten. Trotzdem ist fraglich, ob diese mit Erschliessungsgüte und gemeindeeigenem Potenzial schlecht zu vereinbarende Nutzung zweckmässig ist und den Interessen der Gemeinde sowie der Region wirklich dient. Will die Gemeinde an der Öffnung dieses Gebiets für die Verkaufsnutzung in der geplanten Grösse festhalten, ist zu belegen, dass die nötige Erschliessung besteht oder bereitgestellt werden kann. Eine Entschärfung könnte insofern erreicht werden, dass Ladengeschäfte nur für den Verkauf von Waren erlaubt werden, die vor Ort fabriziert, weiterverarbeitet oder auf eine andere Weise veredelt werden (Fabrikläden).	Hinweis zu Verkaufsnutzungen, vgl. Erwägungen in 3.3.3. Hinweis der faktisch nur mit dem MIV erreichbaren Arbeitszonen ist fachlich allzu salopp umschrieben. Es findet sich in weiten Teilen die OeV-Gütekategorie D, auch unmittelbar angrenzend die OeV-Gütekategorie C. Konkrete Massnahmen gemäss Erwägungen in Punkt 3.3.7 liegen primär beim Kanton. Der kantonale Richtplan definiert Verkaufsnutzungen als alle dem Kunden zugänglichen Flächen. Er macht aber keinerlei differenzierten Aussagen betreffend Verkehrssintensität aller möglichen Art von Verkaufsnutzungen. Entsprechend müssen planerische zweckmässige Ansätze gefunden werden, was mit einer Präzisierung der BNO sichergestellt wird.	➤ Ergänzung / Präzisierungen in § 13 BNO, Intensität der Verkaufsnutzung auf herkömmliche Gewerbe- und Dienstleistungen beschränken

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.3.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr Belastete Verkehrsachsen	- Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem DTV von mehr als 15'000 Fahrzeugen sind die Gemeinden nach Richtplankapitel S 1.1, 1.4 verpflichtet, das an die belastete Verkehrsachse angrenzende Siedlungsgebiet durch planerische und bauliche Massnahmen aufzuwerten; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton. Es sind geeignete Massnahmen zu prüfen. Bleibt es beim Verzicht, muss dieser im Planungsbericht begründet werden.	Die Bünztalstrasse ist eine stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtete Hauptachse. Eine strassenräumliche Qualität besteht nicht. Mit Ausnahme von 5 Wohnhäusern (die mit Lärmschutzwänden abgeschirmt sind), grenzen ausschliesslich reine Arbeitszonen an die Bünztalstrasse. Aufwertungsmassnahmen wären grundsätzlich erwünscht, müssten allerdings primär im Hinblick auf anstehenden Strassensanierungen angegangen werden.	➤ Keine separate Planung vorgesehen, da in der konkreten örtlichen Situation hauptsächlich Arbeitszonen an die Bünztalstrasse grenzen
	Abstimmung Siedlung und Verkehr Parkierung	- Selektive, inkonsequente Wiederholung des geltenden übergeordneten Rechts ist nicht sinnvoll. Hält die Gemeinde daran fest, wären auch Gestaltungsrichtlinien anzuführen (SN 640 291/ 640 066). - Es ist nicht ersichtlich, mit welcher Rechtsgrundlage und Begründung die Gemeinde das Besucherparkfeldangebot in § 41 Abs. 2 BNO nach oben erweitert (§ 55 Abs. 4 BauG erlaubt nur Herabsetzung). Vorgesehene Lösung begründen. Unabhängig von der Rechtmässigkeit ist aus fachlicher Sicht (Abstimmung Siedlung und Verkehr) von einer Erweiterung nach oben abzusehen.	§ 43 Abs. 1 BNO dient primär der Erläuterung für Laien, wie die Anzahl Parkfelder berechnet wird (was in der Praxis oft nicht verstanden wird). Hinweise auf weitere Gestaltungsrichtlinien sind nicht zweckmässig. Anhebung Angebot an Besucherparkfeldern entspricht einem kommunalem Bedürfnis. Der absolute Wert 2 Besucherparkplätze muss nicht zwingend eine Anhebung sein (nur bei kleineren MFH, wo ohnehin ein Behindertenparkfeld erstellt werden muss).	➤ Gemeinde hält an diesen Bestimmungen gestützt auf die Erwägungen fest

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.4 3.4.1	Nutzungsplanung Kulturland LWZ und FFF	- Darstellung der FFF im KLP ist sachgerecht. - Die Bedürfnisse der Landwirtschaft wurden erhoben und soweit nötig berücksichtigt.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
3.4.2	Speziallandwirtschaftszonen	- Zurzeit besteht kein zwingender Bedarf für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone auf dem Betrieb Robert Meyer (Kontingent innere Aufstockung). Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Betriebes ist die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone jedoch sachgerecht. - Lagerung, Verarbeitung und Verkauf sind in der Landwirtschaftszone wie auch in der Speziallandwirtschaftszone zonenkonform bewilligungsfähig. Da der rechtliche Spielraum mit einer Umzonung nicht vergrössert werden kann und identische Voraussetzungen gelten, ist kein Bedarf für die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone auf dem Betrieb Süess ersichtlich. Es wird keine bodenunabhängige Produktion geltend gemacht. Auf die entsprechende Umzonung ist zu verzichten	Laufendes Baubewilligungsverfahren für Erdbeerkulturen in Folientunnel, für das unter dem Titel der inneren Aufstockung eine Bewilligung in Aussicht gestellt wurde. Erläuterungen sind an sich plausibel und nachvollziehbar.	➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Verzicht auf Ausscheidung Speziallandwirtschaftszone
3.4.3	Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland Grundlage	- Als Basis für die Festlegung von Schutzzonen und Schutzobjekten dient gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.4.3) das bestehende Inventar vom Februar 1995. Bitte die Verwendung dieser in die Jahre gekommenen Grundlage (beziehungsweise den Verzicht auf ein neues Inventar) fachlich begründen. - Waldwiese Hasel: Aufnahme als Naturschutzzone in der Klassierung "Feuchtstandort" wird ausdrücklich begrüsst.	Die Gemeinde hat sich entschieden, keine Inventarisierung vorzunehmen. Primär sollen die bestehenden Schutzzonen / -objekte soweit noch aktuell und zweckmässig beibehalten werden. Das Inventar von 1995 ist nicht sehr detailliert / aussagekräftig.	➤ Erläuterungen im Sinne der Erwägungen ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.4.3	Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland Fortsetzung	- Naturschutzzone im Gebiet Gysenmatt erfordert speziell oberhalb des Feuchtstandortes eine ausreichende Pufferzone zur Minimierung des Nährstoffeintrags von besonderer Bedeutung. Es ist fraglich, ob die vorgesehene Zonenfestlegung diese Anforderung erfüllen kann. Eine Überprüfung durch eine ausgewiesene Fachperson (oder die Dokumentation bereits durchgeführter Abklärungen im Planungsbericht) ist angezeigt. Falls die naturschutzfachliche Beurteilung zu geringe Pufferzonen attestieren sollte, sind diese gemäss § 9 der Naturschutzverordnung (NSV) zusätzlich im Kulturlandplan zu bezeichnen und unter Schutz zu stellen.	Pufferzone ist über extensiv genutzte Wiese oberhalb im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen gesichert.	➤ Gemeinde sieht keine Ausscheidung einer Pufferzone vor
3.4.4	Überlagernde Zonen im Kulturland Landschaftsschutzzone Gebiet Herti Gebiet Neumatt - Chächbe	- Festlegungen sind im Grundsatz sachgerecht, Klärungsbedarf besteht bei den Aussparungen: - Gebiet Herti: Einige nichtlandwirtschaftlich genutzte, in der Landwirtschaftszone als zonenfremd geltende Gebäude werden im KLP-Entwurf analog Landwirtschaftsgebäuden vom Landschaftsschutz ausgenommen. Nach geltender Praxis werden zonenfremde Bauten nicht ausgespart. Die Aussparungen im Gebiet Herti-Lätteberg sind gebäudeweise zu überprüfen und bei Wegfall einer landwirtschaftlichen Begründung aufzuheben. Soweit die Aussparung weiterhin landwirtschaftlich begründbar ist, ist diese eindeutig plangrafisch darzustellen (fixe, grundeigentümerverbindliche Linie als Abgrenzung; z.B. ellipsenförmig). - Gebiet Neumatt-Chächbe: Anpassung an Richtplanvorgabe wird ausdrücklich begrüsst. Abgrenzung der Aussparungen ebenfalls mittels Linien. Engere Abgrenzung um Stallscheune prüfen.	Um zukünftige landwirtschaftliche Optionen nicht zu verbauen, soll das Siedlungsei beibehalten und nur leicht beim zonenfremden Wohnhaus / Garage reduziert werden.	➤ Kenntnissnahme, in Ordnung ➤ Gemeinde hält gestützt auf die Erwägungen an Aussparung fest / nur geringfügige Reduktion ➤ Gemeinde hält an Aussparung im bisherigen Umfang fest

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.5 3.5.1	Weitere materielle Hinweise Gewässerschutz	- Sämtliche öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt vollständig dargestellt. - Die Gemeinde Dintikon verfügt über mehrere Bäche, jedoch verfügen alle über eine natürliche Sohlenbreite von weniger als 2 m. Gestützt auf einen Verwaltungsgerichtsentscheid des Kantons Aargau sind die Gewässerräume sämtlicher Gewässer, und damit auch der kleineren Bäche nach Vorgabe von § 127 BauG und der Gewässerraumkarte in den Nutzungsplänen und in der BNO umzusetzen. Beim Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums ist dies in den Plänen rechtsklar erkenntlich zu machen.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Gemäss kantonalem Hinweis im Bauzonenplan und im Kulturlandplan umsetzen
	Umsetzung Gewässerraum	- BNO-Formulierungsvorschlag in <u>Bauzonen</u>: „Bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite oder bei eingedolten Bächen ist die Gewässerraumzone den Bauzonen überlagert. Die Breite des Uferstreifens beträgt 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.“ - BNO-Formulierungsvorschlag im <u>Kulturland</u>: „Bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.“ Die Gemeinde kann auf die Differenzierung zwischen Bächen < 0.5 m und 0.5 m bis 2 m verzichten und für alle einen Gewässerraum von 11 m und den Bauabstand von je 6 m festlegen, was den Vollzug vereinfachen würde. Für die Landwirtschaft hat dies die Konsequenz, dass Bewirtschaftungsabstand von 3 m auf 5 m erhöht wird.		➤ Gemäss kantonalem Hinweis im Bauzonenplan und im Kulturlandplan umsetzen / Differenzierung < 0.5 m und 0.5 m bis 2 m beibehalten

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.5.1	Gewässerschutz Siedlungsentwässerung	- Die Auswirkungen der geplanten Umzonungen auf die Entwässerung werden in den Unterlagen nicht aufgezeigt. Nach der Genehmigung des neuen Bauzonenplans soll ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) der 2. Generation erstellt werden.	Weshalb soll dies nötig sein? Aus den geplanten Umzonung ist nicht offensichtlich, weshalb dies substantielle Auswirkungen haben sollte.	➤ Nicht relevant für Revision Nutzungsplanung
3.5.2	Hochwassergefahren HWZ 1	- Die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) sowie die Restgefährdung sind korrekt im Genehmigungsinhalt aufgeführt. Die HWZ wurden in den Plänen korrekt abgegrenzt.	Gemeinde lässt Gefahrenkarte durch Hunziker, Zarn & Partner überarbeiten.	➤ Abgrenzungen / Festlegungen werden an aktualisierte Gefahrenkarte angepasst
	Restgefährdung	- Die Restgefährdung wurde grösstenteils korrekt abgegrenzt: Die Parzellen 685, 780, 809 sind noch in den Geltungsbereich "Restgefährdung aufzunehmen". - Der dritte Satz im Planungsbericht ist zu ergänzen: Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ100 und HQ300).		➤ Abgrenzungen / Festlegungen werden an aktualisierte Gefahrenkarte angepasst ➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis
	Oberflächenwasser	- Das Thema Oberflächenwasser ist mit einem Absatz in § 21 Entwurf BNO integriert. Es wird empfohlen, den vollständigen separaten Paragraphen gemäss M-BNO A 3.7.4 in die BNO zu übernehmen.		➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis, in § 21 Abs. 6 BNO integrieren
	Freihaltegebiet Hochwasser	Es wird empfohlen, das Freihaltegebiet Hochwasser wie im Themenplan auch in den Genehmigungsinhalt des KLP aufzunehmen. Das Freihaltegebiet wurde in § 22 Entwurf BNO umgesetzt. Die Absätze 2, 3, 5 und 7 gemäss M-BNO sind zu ergänzen (vgl. Merkblatt).	. neuste M-BNO wurde verändert und wird entsprechend übernommen	➤ Anpassung § 23 BNO
3.5.3	Wald Waldgrenzenplan	- Im vorliegenden Fall kann auf eine formelle Nachführung des Waldgrenzenplans verzichtet werden.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
	Waldausscheidung im Kulturland	- Für den Kulturlandplan wird die aktuelle Waldausscheidung (Überprüfung 2015) verwendet.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.5.3	Naturschutzzonen im Wald	- Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald werden im Kulturlandplan korrekt dargestellt. - In § 19 Absatz 2 der BNO fehlt der Satz "Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen" gemäss der Muster-BNO. Er ist noch zu ergänzen. - In der Gemeinde Dintikon wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Es wird empfohlen, diese im Kulturlandplan als ökologisch wertvolle Waldränder einzutragen und in der BNO entsprechende Ziele und Massnahmen festzulegen. (Allerdings Hinweis: Kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald)	Da keine Beiträge geleistet werden, ist Eintrag im Kulturlandplan irrelevant.	➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Ergänzung § 20 Abs. 2 BNO gemäss kantonalem Hinweis ➤ Waldränder nicht eintragen
3.5.4	Umweltschutz Lärm	Hinweis an Gemeinde: bei Umzonungen von einer tieferen in eine höhere Lärm-Empfindlichkeitsstufe wird eine zukünftige Überbauung aus lärmrechtlicher Sicht (Art. 31 LSV) erleichtert, im gegenteiligen Fall erschwert.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung.
	Störfallvorsorge	Die Um- und Aufzonungen Nr. 1 bis 5 gemäss Planungsbericht sind hinsichtlich Störfallvorsorge abzuhandeln, zusammen mit einer Aussage betreffend Risikoveränderung. Eine Risikoerhöhung ist zu vermeiden. Für Details wird auf den Brief "Raumplanung und Störfallvorsorge" des AVS / Chemiesicherheit vom 24. Februar 2015 an den Gemeinderat Dintikon verwiesen (bei Fragen Herr Dr. R. Dumont, Tel. 062 835 30 87).	Betrifft 70 bar Erdgashochdruckleitung Lenzburg - Villmergen. Umzonungen an sich führen zu keinen massgebenden Veränderungen in der Störfallvorsorge.	➤ Ergänzung Planungsbericht
	Energie	Die vorliegende Fassung der BNO enthält keine Aussagen zum Thema Energieeffizienz. Nach Richtplan sind die raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit das unter Berücksichtigung ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Kriterien vorhandene Potenzial der erneuerbaren Energien und der Abwärme genutzt werden kann.	Mit dieser Revision Nutzungsplanung wird keine Energieplanung durchgeführt.	➤ Keine diesbezüglichen Festlegungen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
3.5.5	Archäologie	Gemäss separatem Schreiben des Departements BKS, Abteilung Kultur vom 6. Dezember 2017 sollen die kommunalen Nutzungspläne nur noch die vom Kanton unter Schutz gestellten Baudenkmäler und archäologischen Stätten als Informationsinhalt aufnehmen (diese Aussage stammt nicht aus der Stellungnahme BVURO.15.68).		➤ Planeintrag der archäologischen Fundstellen BZP und KLP löschen
3.5.6	Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege	Die Anordnungen betreffend die historischen Wege werden begrüsst. Die Gemeinde wird eingeladen, im Planungsbericht Aussagen über den Substanzschutz und die schonende Nutzung aller historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz zu machen.	Ist in § 27 BNO (Kulturobjekte) enthalten und geregelt. Es wurden die Objekte aufgenommen, die vor Ort noch gut erhalten sind.	➤ Keine weiteren Erläuterungen
3.6	BNO allgemeines	Die Gewerbezone wird seit einiger Zeit geltender Praxis als Arbeitszone und die Wohn- und Gewerbezone als <i>Wohn- und Arbeitszone</i> bezeichnet.	Verwendung Begriff Wohn- und Arbeitszone.	➤ Anpassung aller Planungsdokumente
	§ 4 Abs. 1	- Die Gemeinde kann <i>das Vorliegen</i> eines Gestaltungsplans verlangen. Die Gemeinde kann die privaten Grundeigentümer nicht dazu verpflichten, einen Gestaltungsplan zu erstellen. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen. - Es ist zu prüfen, ob die Gemeinde nicht bereits im Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung bestimmte Gebiete einer Gestaltungsplanpflicht zuweisen möchte und die vorliegende Bestimmung gemäss § 4 Abs. 1 BNO im Sinne einer zusätzlichen Bestimmung festzulegen ist. - § 4 Abs. 1 BNO: die öffentlichen Interessen mit "namentlich" ergänzen	Anpassung Einleitungssatz § 5 Abs. 1 BNO: Der Gemeinde kann <u>das Vorliegen</u> eines Gestaltungsplans verlangen <u>und zwar namentlich für</u> Bezeichnung der Gebiete im Handlungsprogramm Innenentwicklung ermöglicht bei guten Planungen / Projekten, auf Gestaltungspläne und damit auf aufwändige Verfahren zu verzichten. Mit § 4 und 5 BNO besteht die rechtliche Grundlage, bei unerwünschten Entwicklungen einzugreifen.	➤ Anpassung gemäss kantonalem Hinweis ➤ Belassen, keine fixen gestaltungsplanpflichtigen Areale festlegen.
	§ 5	Integration Rechtgrundlage für kommunale Richtpläne in die BNO ist zweckmassig und wird ausdrücklich begrüsst. Falls sich die Gemeinde einen Auftrag zur Erstellung eines kommunalen Richtplans geben möchte, wird empfohlen, das klarer zu formulieren.	Primär wird die rechtliche Grundlage geschaffen für kommunale Richtpläne.	➤ Beantwortung gemäss den Erwägungen, keine Ergänzungen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
	§ 6	Im Planungsbericht sind alle kommunalen Inventare und Grundlagenpläne zu benennen.	Unklar, weshalb dies so sein muss. Können sich ja laufend anpassen.	➤ Keine diesbezügliche Auflistung
	§ 7	Diese Vorschriften gehören nicht unter den Titel "2.3 Weitere Planungsinstrumente". Die Bestimmungen sind unter einem anderen Titel aufzuführen (allenfalls unter "2.1 Planungsgrundsätze"). Ebenso können die Erläuterungen in den Planungsbericht aufgenommen werden.	Einordnung nach Planungsgrundsätze ist denkbar. In § 7 BNO sind keine reinen Erläuterungen enthalten. Diese sollen in der BNO bleiben.	➤ Verlegung § 7 BNO nach vorne ➤ § 7 BNO bzgl. Formulierung belassen
	§ 8 Abs. 6	- Bestimmung unklar und erklärungsbedürftig: kann in jeder Zone ein zusätzliches Vollgeschoss gebaut werden, auch wenn das unterste Geschoss ein Vollgeschoss ist? Es wird in der BauV festgelegt, bis wann ein Geschoss als Untergeschoss gilt (vgl. § 23 BauV). Bitte Absicht hinter dieser Bestimmung und die Auslegung aus Sicht der Gemeinde erläutern. - Zudem wird teilweise keine Gesamthöhe für die einzelnen Zonen festgelegt, obwohl § 8 Abs. 6 BNO voraussetzt, dass die Gesamthöhe nicht überschritten werden darf.	Bezieht sich auf Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone. Soll Anreiz für Nachverdichtung bestehender Bauten geben, in dem nicht das gesamte Gebäude abgebrochen werden muss.	➤ § 8 Abs. 6 BNO belassen
	§ 8 Abs. 8	Die Bestimmung gemäss § 8 Abs. 8 BNO, wonach von § 22 Abs. 2 BauV abgewichen werden kann, ist unzulässig. § 8 Abs. 8 BNB letzter Satz ist daher ersatzlos zu streichen. Will die Gemeinde die Regelung entsprechend § 8 Abs. 8 BNO durchsetzen, ist angezeigt, für die entsprechenden Zonen eine Gesamthöhe festzulegen. Dadurch wird ein 5 m hohes Erdgeschoss zulässig.	Aufnahme einer Gesamthöhe in Kern- und Dorfzone als Richtmass ist zweckmässig.	➤ Aufnahme Gesamthöhe in Kern- und Dorfzone
	§ 9 Abs. 5	Vorgabe ist präziser zu formulieren oder zumindest im Planungsbericht zu erläutern. Es ist zudem zu erläutern was unter "sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren" bedeutet (Indach- als auch Aufdach-Anlagen in der Dorfzone zulässig?) vgl. kantonales Merkblatt Solaranlagen, Grundlagen zur Erstellung.	Bestimmung in 2 Sätze aufteilen: Dachflächenfenster bis 0.8 m ² Einbaugrösse sind zulässig (aus Ortsbildschutzgründen). Solaranlagen sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren (Indach-Lösungen).	➤ Anpassung gemäss Erwägungen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazits, Antrag an Gemeinderat
	§ 13 Abs. 1	- Gemäss Planungsbericht werden im Bauzonenplan die Arbeitszonen in Arbeitszone A/III/10, A/III/15 und A/IV/25 eingeteilt. Diese Einteilung ist entsprechend in die BNO Bestimmungen und in den Genehmigungsinhalt aufzunehmen. - Gemäss Planungsbericht kann der Gemeinderat im Einzelfall höhere Gesamthöhen bis maximal 30 m genehmigen. Soll dies rechtsverbindlich festgelegt werden, ist diese Vorschrift in die Bau- und Nutzungsordnung aufzunehmen. - Es fehlt eine Bestimmung bezüglich des Störmasses von Betrieben.	Ist in Legende des Bauzonenplanes erläutert und im Plan selbst dargestellt. Ansonsten ist unklar, was von kantonaler Seite nicht rechtsgenügend sein soll. Diese Bestimmung ist in § 8 Abs. 7 BNO enthalten und gilt lediglich für die Zonen A/IV. Hinweis bzgl. Störmass bewusst nicht aufgenommen. Ist auch in bisheriger BNO nicht enthalten.	➤ Darstellungen / Inhalte sind klar genug ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen, keine Anpassung ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen, keine Anpassung
	§ 13 Abs. 2	Es ist zu prüfen, ob für dieses Gebiet ein Gestaltungsplan das geeignetere Instrument ist.	Unklar, in welchem Zusammenhang dies mit der Festlegung der Verkaufsnutzungen steht.	➤ Nicht berücksichtigen
	§ 13 Abs. 4	Im Planungsbericht erläutern, was unter "optisch wirksamen Bepflanzungen" gemeint ist.	Minimale Höhe von rund 2 m bis 3 m und geschlossene Wirkung auf Abschnittslänge von mindestens rund 25 m bis 30 m.	➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen in § 13 Abs. 5 BNO