

Gemeinde Birrwil

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Auswertung der Stellungnahme zur 3. kantonalen Vorprüfung vom 28. Februar 2022

Mit Stand 6. September 2021 wurde die Gesamtrevision Nutzungsplanung zur 3. Vorprüfung eingereicht. Per 28. Februar 2022 traf die provisorische Fachliche Stellungnahme ein. In der 3. Vorprüfung wurden aufgrund einer kantonsinternen Praxisänderung per November 2021 hauptsächlich Punkte zu den Themen Gewässer, IVHB sowie Änderungen infolge Inkrafttreten der neuen BauV per November 2021 beanstandet.

Das vorliegende Arbeitspapier zeigt auf, wie mit der Gesamtrevision auf die beanstandeten Punkte eingegangen wurde. Die Inhalte des Arbeitspapiers wurden am 30. August und 13. September 2022 in der Nutzungsplanungskommission besprochen.

Stand 12. Oktober 2022

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
-----	---------------------	-----------------	--	------------------------------------	------------------------------

Gewässerschutz (Oberirdische Gewässer – Gewässerraum)

		Öffentliche Gewässer			
	Vorbehalt	Das Gewässer Schwaderhofbach (5.00.045) ist zwischen der Kantonsstrasse und dem nördlichen Bereich der Parzelle 1289 im Vergleich mit den Orthofotos nicht wie im Bachkataster aufgeführt auf der gesamten Strecke offen. In welchen Abschnitt er eingedolt ist, lässt sich daher abschliessend nicht beurteilen. Dies ist zu verifizieren und im Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen.	Dis-	Der Schwaderhofbach durchläuft ab der Kantonsstrasse und im oberen Teil der Parzelle 1289 alternierend offene und eingedolte Passagen, die Verhältnisse wechseln teils alle paar Meter. Erst ab der Höhe, ab der bereits heute ein durchgehend offener Verlauf eingezeichnet ist, verläuft das Gewässer einheitlich offen. Die tatsächlichen Verhältnisse sind plangraphisch nicht sinnvoll abbildbar, auch weil das Gewässer an Hauswänden vorbei und unter Häusern und Strassen und Bewirtschaftungswegen durchfliesst. Bis zum einheitlich offen verlaufenden Abschnitt wird das Gewässer deshalb als eingedolt eingezeichnet. Das Gewässer weist in den kurzen offen verlaufenden Abschnitten zudem in weiten Teilen eine Breite von weniger als 0.5 m auf. Auf die Darstellung eines Gewässerraumes wird in diesem Abschnitt deshalb verzichtet. Da sich das Gewässer innerhalb des Hallwilerseeschutzdekrets befindet, ist es bereits übergeordneten Schutzbestimmungen unterstellt.	Der Gewässerraum wird im schmalen, alternierend verlaufenden Gewässerabschnitt nicht dargestellt.
	Vorbehalt	Das Gewässer Schwaderhof (5.00.047) fliesst auf der Parzelle 19 zunächst offen und erst danach eingedolt weiter in Richtung Osten. Dies ist mit dem Bachkataster abzugleichen und im Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen.		Die Gewässerraumzone wird auch um den obersten Teil des Gewässers, der offen verläuft, dargestellt. Der Bachverlauf wurde auf einer Begehung im März 2022 verifiziert. Die Darstellung wurde korrigiert.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
		Der Häuserbach (5.00.050) gilt erst ab der Parzelle 917 als öffentliches Gewässer. Zudem ist der Bach ab dieser Parzelle zunächst eingedolt und erst ab Parzelle 935 oder 936 offen fliessend. Da in diesem Abschnitt der Bachkataster nicht mit den AV-Daten übereinstimmt und aus den Orthofotos nicht erkennbar ist, ab welcher der beiden genannten Parzellen der Bach wieder		Der Häuserbach gilt ab der Parzelle 917 als öffentliches Gewässer und fliesst bis zur Parzellengrenze 934 / 935 / 937 eingedolt, danach offen. Auf einer Begehung im März 2022 wurde festgestellt, dass das Gerinne im offen verlaufenden Teil ausserhalb der Bauzone weitgehend weniger als 0.5 m breit ist. Ab der Parzellengrenze 1482 tritt das Gewässer wieder in die Bauzone ein. Auf die Darstellung eines Gewässerraums für den offen verlaufenden Abschnitt ausserhalb der Bauzone wird mit Verweis auf § 127, Abs. 1bis, lit. b BauG deshalb verzichtet.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		offen ist, ist dies zu verifizieren und im Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen.			
		Der Bergbach (5.00.064) gilt bereits ab der Parzelle 1053 und nicht erst ab Parzelle 1055 als öffentliches Gewässer. Dies ist mit dem Bachkataster abzugleichen und im Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen.		Der Bergbach ist korrekt eingezeichnet, dies wurde auf einer Begehung überprüft. Der Bergbach entspringt innerhalb der Parzelle 1090 und tritt an der im Plan verzeichneten Stelle auf der Parzelle 1055 an die Oberfläche. Er gilt gemäss § 114 BauG erst ab dem Übertritt auf die Parzelle 1055 als öffentliches Gewässer. Ab dort ist im Bauzonen- und Kulturlandplan eine räumlich konkrete Gewässerraumzone dargestellt.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.
		Das Gewässer Neumatt (5.00.056) hat seinen Anfang nicht auf der nördlichen Seite der Seetalstrasse bei der Parzelle 1349, sondern auf der südlichen seezugewandten Seite der Seetalstrasse auf der Parzelle 233. Dies ist mit dem Bachkataster abzugleichen und im Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen.		Das Gewässer Neumatt entspringt nicht auf der seezugewandten Seite der Seetalstrasse sondern wird unter der Kantonsstrasse durchgeführt und tritt ca. auf Höhe der Parzellengrenze 239 an die Oberfläche und verläuft von dort an offen. Ab dem offenen Verlauf wurde eine räumlich konkrete Gewässerraumzone ausgeschieden, im Bereich der Dohlung weiterhin ein Gewässerraum.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.
		Der Chräjenlochbach (2.10.510) wird gekürzt. Dies wird mit dem Schreiben vom 20. August 2021 samt beigelegtem Plan der dargestellten Kürzung von der Sektion Wasserbau bestätigt. Dieses Schreiben ging auch an die Gemeinde Birrwil. Allerdings wird nicht wie im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt bis zur Mitte der Parzelle 1219 gekürzt, sondern nur bis zur Parzellengrenze 1218 und 1219. Dies ist so zu übernehmen und im Bauzonen- und Kulturlandplan anzupassen		Der Verlauf des Chräjenlochbach wurde angepasst, er verläuft neu bis zur Parzellengrenze 1218/1219.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
		Raumbedarf der Fliessgewässer			
	Vorbehalt	Dorfbach		Die offenen Abschnitte des Dorfbachs im Kulturland wurden mit einer räumlich konkreten Gewässerraumzone ergänzt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		In den offenen Abschnitten im Kulturland weist der Bach eine Gerinnesohlenbreite von mindestens 0,5 m gemäss den AV-Daten auf. Daher ist dort eine räumlich konkrete Gewässerraumzone von 11 m umzusetzen.			
	Vorbehalt	Häfnibach + Weiher Für das Gewässer Häfnibach + Weiher (5.00.030) ist im offenen Abschnitt beziehungsweise bei der staatlichen Gewässerparzelle 1735 im Kulturland eine räumlich konkrete Gewässerraumzone von 11 m festzulegen.		Die Gewässerraumzone für das Gewässer wurde erstellt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Häuserbach Gemäss den AV-Daten ist der Häuserbach (5.00.050) bereits ab der Parzelle 935 und gemäss dem Bachkataster erst ab der Parzelle 936 im Kulturland offen fliessend. In beiden Fällen weist der Bach jedoch eine Gerinnesohlenbreite von mehr als 0,5 m auf. Daher ist entsprechend eine räumlich konkrete Gewässerraumzone von 11 m, nach der Bereinigung des tatsächlichen Verlaufs (siehe oben) festzulegen.		Der Häuserbach fliesst ab der Parzelle 935 offen dem Waldrand entlang, dies wurde auf einer Begehung überprüft. Ab dort wird dementsprechend eine räumlich konkrete Gewässerraumzone ausgeschieden.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Hausmatt Gemäss Planungsbericht Kapitel 7.8.2 wird auf einen Gewässerraum beim Gewässer Hausmatt verzichtet, da dies einerseits einen Graben und kein Gewässer darstellt und andererseits dieser die Funktion eines Querriegels hatte, um so das anfallende Oberflächenwasser bei Starkregen abzufangen.		Auf der Begehung wurde festgestellt, dass es sich beim Gewässer Hausmatt um einen Brunnenabfluss vom Brunnen hinter dem Haus Assek.-Nr. 84 handelt. Das Gewässer führt somit zwar konstant Wasser und verläuft oberirdisch, das Gewässer entsteht aber auf der Parzelle 815 und mündet an der Parzellengrenze in den Bergbach. Das Gewässer verläuft also ausschliesslich auf der Ursprungsparzelle. Als öffentliches Gewässer gilt ein Gewässer aber erst ab Verlassen der Ursprungsparzelle (§ 114 BauG). Für das Gewässer wird deshalb kein	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Zudem führe der Graben nicht stetig Wasser. Diese Ausführungen sind nicht schlüssig. Es ist unklar, ob nur auf eine Umsetzung des Gewässerraums verzichtet werden wird oder ob auch der Status des Bachs als öffentliches Gewässer infrage gestellt wird und das Gewässer aus dem Bachkataster gestrichen werden soll. Sofern Letzteres zutreffen sollte, ist ein entsprechender Antrag an die Sektion Wasserbau zu stellen. Ansonsten ist das Gewässer "Hausmatt" in die Kategorie Gewässerraum < 0,5 m aufzunehmen.		Gewässerraum ausgeschieden. Es soll ein Antrag auf Entlassung des Gewässers aus dem Bachkataster gestellt werden.	
	Vorbehalt	Neumatten Die Gewässerraumzone entlang des Gewässers Neumatten ist vollständig und somit auch im Kulturland insbesondere bei der Parzelle 160 darzustellen resp. umzusetzen.		Dies wurde korrigiert, es handelte sich um einen Darstellungsfehler.	Dem Antrag wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Wilibach Der Wilibach verläuft grösstenteils entlang der Gemeindegrenze zu Beinwil am See sowie mehrheitlich im Waldgebiet. Die Waldgebiete wurden jedoch im Bauzonen- und Kulturland noch nicht korrekt dargestellt (siehe Ziffer 3.5.3). Sofern die Gewässerraumzone breiter als das Waldgebiet ist, ist die Gewässerraumzone darzustellen. Bitte prüfen und anpassen.		Das Waldgebiet ist in jenem Abschnitt gemäss den aktuellsten Daten zum Waldareal korrekt dargestellt. Im Bereich von vollständigen Überlappungen durch das Waldareal wurde der Gewässerraum nicht dargestellt, ansonsten normale Darstellung.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Übrige Gewässer kleiner als 2 m innerhalb Bauzone		Dies ist erfolgt; sämtliche Gewässer innerhalb der Bauzone, eingedolt und offen, wurden mit einer räumlich konkreten Gewässerraumzone	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbe- halt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Innerhalb der Bauzone sind die Gewässer teilweise offen, teilweise eingedolt und weisen eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m auf. Bei all diesen Gewässern wurde gemäss dem Bauzonen- und Kulturlandplan teilweise eine Gewässerraumzone von 11 m respektive ein Gewässerraum von beidseitig 5,5 m ab Achse der Bachleitung umgesetzt. Als Darstellungsform wurde entsprechend eine Fläche gewählt. Die Umsetzung widerspricht sich mit den geltenden rechtlichen Bestimmungen und den aufgeführten Bestimmungen unter § 31 BNO sowie den Aufführungen im Planungsbericht unter Kapitel 7.8. Bei sämtlichen Gewässern innerhalb der Bauzone, die eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m aufweisen, berechnet sich der Gewässerraum aus der Gerinnesohlenbreite beziehungsweise dem Kaliber der Bachleitung + 2 x 6 m. Dies ist im Bauzonen- und Kulturlandplan bei sämtlichen Gewässern, ob offen oder eingedolt und die auch eine Gerinnesohlenbreite von < 0,5 m aufweisen, nachweislich räumlich konkret darzustellen.		versehen. Die Gewässerraumzonen der eingedolten Gewässer innerhalb Bauzone wurden anhand des Leitungskatasters der Gemeinde ausgeschieden.	
	Vorbehalte	Übrige Gewässer kleiner als 2 m ausserhalb Bauzone Ausserhalb der Bauzone sind die Gewässer teilweise offen, teilweise eingedolt und weisen eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m auf. Bei den Gewässern die offen sind, wurde teilweise eine			

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Gewässerraumzone 11 m definiert. In den eingedolten Abschnitten wurde ein Gewässerraum von beidseitig 5,5 m ab Achse definiert. Dies entspricht nicht mehr der kantonalen Praxis. Daher sind die zwei folgenden Kategorien umzusetzen:			
		Sämtliche Gewässerräume von offen geführten Gewässern ausserhalb der Bauzone sind neu mittels einer räumlich konkreten Gewässerraumzone resp. -fläche darzustellen.		Sämtliche offenen Gewässer ausserhalb der Bauzone haben nun auch eine räumlich konkrete Gewässerraumzone von 11 m.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Für die eingedolten Gewässer kann auch eine Gewässerraumzone umgesetzt werden. Dies setzt jedoch eine stichhaltige Prüfung der Lagegenauigkeit und des Kalibers der Bachleitung voraus (analog Bestimmungen Unterkapitel Übrige Gewässer kleiner als 2 m innerhalb Bauzone). Falls dies nicht erfolgt, ist eine Umsetzung des Gewässerraums durch einen Abstand möglich; dieser hat sich aber ab Achse der Bachleitung zu bemessen. Entsprechend ist das Leitungskaliber zu eruieren, damit die Gewässerraumbreite berechnet und daraus ein hälftiger Abstand ab Achse ermittelt und festgelegt werden kann. Falls die Lage der Dolungen nicht bekannt sein sollte, wird ausserhalb des Siedlungsgebiets auch eine schematische Darstellung als Festlegung in ungefährrer Lage akzeptiert. Sollte die Festlegung anders als innerhalb des		Die eingedolten Gewässer wurden belassen wie sie sind, mit einem schematisch dargestellten Gewässerraum. Für den Kanton funktionieren beide Möglichkeiten.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Siedlungsgebiets nicht lagegenau sein, wäre dies im Plan aber auf geeignete Weise kenntlich zu machen.			
	Vorbehalt	Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sind zusätzlich Bauabstände zum Rand der Gerinnesohle erforderlich (§ 127 Abs. 1 lit. b und Abs. 1bis lit. b BauG). Dieser Mindestabstand muss – anders als der Gewässerraum und wie für Bauabstände üblich – im Plan nicht sichtbar gemacht werden. Der Bauabstand ist in einer separaten BNO-Bestimmung zu regeln.		Diese Forderung wird in § 31 Abs. 5 BNO umgesetzt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Die Gewässerraumzone ist bei allen Gewässern, insbesondere beim Wilibach, Häuserbach und Hallwilersee, die zwar innerhalb eines Waldgebiets liegen, wo jedoch die Gewässerraumzone breiter als das Waldgebiet sind, ebenfalls darzustellen.		Die Gewässerraumzonen wurden kontrolliert und beim Häuserbach entsprechend dargestellt. Bei den anderen erwähnten Gewässern wurden keine Überlappungen festgestellt.	Dem Vorbehalt wurde teilweise entsprochen.
		Formelles und Darstellung			
	Vorbehalt	Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist in der Legende im Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans die Bezeichnung Gewässerraumzone und Gewässermittelachse (§ 31 BNO) aufgeführt. Die Gewässermittelachse ist jedoch nicht Bestandteil des Genehmigungsinhalts. Im Orientierungsinhalt wird zur Veranschaulichung der Gewässerverlauf mittels der durchgezogenen und gestrichelte Linie korrekt dargestellt. Im Sinne der Rechtsklarheit ist die Bezeichnung im Genehmigungsinhalt zu ändern und die Symbolik		Die Legende wurde angepasst.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		anzupassen ("Gewässerraumzone (§ 31 BNO)");).			
	Vorbehalt	Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist in der Legende im Genehmigungsinhalt des Kulturlandplans einerseits die Symbolik und Bezeichnung der Gewässerraumzone aus dem Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans zu übernehmen. Zusätzlich ist eine gestrichelte Symbolik sowie die Bezeichnung Gewässerraum 0,5 – 2 m GSB (§ 31 und § 32 BNO) und die bisherige gekringelte Symbolik mit der neuen Bezeichnung Gewässerraum < 0,5 m GSB darzustellen.		Die Legende wurde angepasst.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Gewässerraumzone sowie der Gewässerraum aus dem Genehmigungsinhalt überlagernd der anderen Objekte aus dem Orientierungsinhalt (z.B. über Wanderwege, Perimeter des Hallwilerschutzes, etc.), den Nutzungszonen, dem Ortsbildschutzperimeter sowie der Schutzobjekte und überlagerten Schutzzonen / Schutzobjekte darzustellen.		Wurde angepasst, die Gewässerräume werden zuoberst dargestellt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind in der Dorfkernzone bei der Hohlgrasse bis zum Gebiet Hausmatt erweiterte blaue Schraffierungen des Gewässerraums dargestellt worden. Vermutlich handelt es sich dabei um einen Darstellungsfehler. Bitte anpassen.		Die Darstellung wurde korrigiert.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Die Breiten der Gewässerraumzonen (nicht des Uferstreifens) sind zu vermessen.		Die Breiten der Gewässerraumzonen wurden vermessen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
				Wo nur eine Hälfte des Gewässerraums dargestellt ist, z.B. weil nur die Hälfte des Gewässerraums auf dem Gemeindegebiet liegt, wurde der Gewässerraum nur einseitig vermasst.	
	Vorbehalt	Allgemein gilt, dass die Hochwassergefahrenzonen nur innerhalb der Bauzonen festzulegen sind und nicht im Kulturland. Zudem sind in der HWZ 1 Fliesstiefen bis 0.5 m bei HQ30 und HQ100 relevant. Diesbezüglich sind noch Korrekturen nötig (gesamthafte Überprüfung der Darstellung und entsprechende Anpassung.		Diese Anpassungen sind erfolgt und wurden mit A. Raissig bereits Anfang 2022 bilateral geklärt. Die konkreten Änderungsanträge von A. Raissig ist im Dokument «Wasserbau, Stellungnahme» vom 28. Oktober 2021 (BVUARE.15.81-1) ersichtlich.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
Wald					
		Waldareal			
	Vorbehalt	Das auf dem Bau- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellte Waldareal stimmt an verschiedenen Orten nicht mit dem rechtskräftigen Waldareal überein. Dies ist anzupassen. Es müssen keine Waldfeststellungen gemäss Waldverordnung dargestellt werden, sondern lediglich das Waldareal abgebildet und in der Legende entsprechend beschriftet werden.		Die aktuellen Daten zum Waldareal wurden in den Plan integriert.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	Momentan wird das Waldareal an mehreren Orten von Fruchtfolgeflächen überlagert. Dies ist nicht zulässig und entsprechend anzupassen.		Überlagerungen wurden überprüft und wo festgestellt entfernt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
		Naturschutzzonen im Wald			
	Vorbehalt	In der Gemeinde Birrwil befinden sich mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im		Das fehlende NkBW wurde dargestellt. Die bereits vorhandenen NkBW wurden in ihrer Ausdehnung korrigiert.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
-----	---------------------	-----------------	--	------------------------------------	------------------------------

		Wald (NkBW). Im Bereich der Parzellen 1151 bis 1155 befindet sich ein NkBW, welches im vorliegenden Bau- und Kulturlandplan nicht dargestellt wird. Die übrigen drei NkBW, welche sich im Gemeindegebiet von Birrwil befinden, werden zwar dargestellt, jedoch nicht in ihrer korrekten Ausdehnung. Das fehlende NkBW ist auf dem Bau- und Kulturlandplan zu ergänzen, sowie die Ausdehnung der bereits eingezeichneten NkBW ist zu korrigieren.			
--	--	--	--	--	--

Bau- und Nutzungsordnung

		IVHB-Themen			
	Vorbehalt	§ 7 Abs. 7 neu 1. Vollgeschoss statt Erdgeschoss		Der Begriff wurde angepasst.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 8 Abs. 4: Bitte prüfen, ob anstelle von "Vordach" nicht "Dachvorsprung" gemeint ist.		Der Begriff wurde angepasst. Um die Absicht zu verdeutlichen, wurde in der Bestimmung ein Mass von 0.5 m an der Traufe ergänzt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§§ 8 Abs. 4 "Nebenbauten" ist nicht IVHB-konform. Es ist auf die Gebäudearten gemäss und 11 Abs. 5 Ziff. 2 Anhang 1 BauV abzustellen. Vorliegend sind wohl Kleinbauten gemeint.		Der Begriff wurde angepasst.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 11 Abs. 5 "Hauptkörper" ist nicht IVHB-Konform. Auch hier ist auf die Gebäudearten gemäss Ziff. 2 Anhang 1 BauV abzustellen		Der Begriff wurde angepasst.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	wichtiger Hinweis	§ 12 Abs. 2 Die Fassadenhöhe kann nicht in Geschossen gemessen werden. Entweder wird eine Zahl in Metern genannt, oder es wird direkt die Geschossigkeit geregelt. Zudem wird empfohlen zu prüfen, ob es sich tatsächlich um Geschosse und nicht um		Die Bestimmung wird beibehalten, da für eine allfällige Teilrevision des Gestaltungsplans ansonsten keine Grundlage mehr bestünde. Die Geschoss-Begriffe wurden entsprechend präzisiert. Die genaue Geschosszahl soll mit der BNO aber nicht vorgegeben werden, ansonsten besteht kein Spielraum mehr für den Gestaltungsplan. Es handelt sich	Dem Vorbehalt wurde teilweise entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Vollgeschosse handelt. Auch Untergeschosse, Dachgeschosse und Attikageschosse sind Geschosse. Es wird empfohlen, auf die Bestimmung zu verzichten, da der Gestaltungsplan ja inzwischen rechtskräftig ist.		um eine Bestimmung, welche die grundsätzlichen Rahmenbedingungen regelt; konkrete Details regelt der Gestaltungsplan.	
	Vorbehalt	§ 39 Abs. 1 Neu massgebendes Terrain statt gewachsener Boden. Die Regelung, wonach bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke die Masse ab dem niedriger gelegenen Terrain gelten, kann auch ganz gestrichen werden, weil sie bereits in § 28 Abs. 1 lit. a BauV enthalten ist. Falls sie beibehalten wird, ist die Formulierung des kantonalen Rechts zu übernehmen.		Der Satz zu dieser Regelung wurde aus der BNO gestrichen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 56 Abs. 6 Ob Mansarden- und Runddächer im baurechtlichen Sinn als Dachgeschosse oder Vollgeschosse gelten, ergibt sich abschliessend aus dem kantonalen Recht. Die zweite Satzhälfte ["... gelten jedoch als Vollgeschoss"] ist zu streichen. Im Übrigen ist unklar, ob hier mit Runddächer Tonnendächer gemäss § 24 Abs. 3 BauV gemeint sind. Falls ja, ist der Begriff "Tonnendächer" zu verwenden (wichtiger Hinweis).		Die Bestimmung wurde präzisiert. Die zweite Satzhälfte wurde gestrichen und der Begriff Runddächer durch Tonnendächer ersetzt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	wichtiger Hinweis	Dies führt aber zu weiterem Überprüfungs- und Anpassungsbedarf: Gemäss § 33 BNO werden Dach- und Attikageschosse nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet. Dies führt unter Umständen zu einer		Die Thematik wurde in der Kommission diskutiert. Eine allfällige Privilegierung von Mansardendächern wird nicht als problematisch erachtet. Sie sollen weiterhin zulässig sein.	Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Privilegierung von Mansarden- und Tonnen-dächer, da der nutzbare Bereich höher ist als bei üblichen Dachgeschossen, ein Anrechnen an die Ausnutzungsziffer wiederum müsste für alle Dachgeschosse gelten. Aus fachlicher Sicht wird deshalb empfohlen, auf das Zulassen von Mansarden und Tonnen-dächer zu verzichten.			
		Änderung aufgrund der Revision der BauV per 1. November 2021			
	Vorbehalt	§ 7 Abs. 3 Es entspricht dem kantonalen Recht, dass davon ausgegangen wird, dass bis zu einer Neigung des massgebenden Terrains von 10% eine Ebene vorliegt (vgl. § 17a BauV). Unklar ist, weshalb bei der Spalte "Ebene bis 10%" auch Masse für die Kategorien Gesamthöhe am Hang mit First parallel zum Hang und Gesamthöhe am Hang mit Giebel zum Tal festgelegt werden. In der Ebene sollte eine Gesamthöhe am Hang kein Thema sein. Dies ist zu prüfen und zu bereinigen.		Die Tabelle wurde korrigiert, in der Spalte «Ebene bis 10 %» sind nun keine Vorgaben zu Situationen am Hang mehr vorhanden.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 7 Abs. 4 lit. b Es wird empfohlen, sich sprachlich am neuen § 21a Abs. 1 lit. c BauV zu orientieren und entsprechend eine höhere Fassadenhöhe vorzusehen für alle Attikageschossfassaden, die nicht um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind.		Der Vorschlag wurde so in die BNO aufgenommen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 7 Abs. 4 lit. c Streichen, die Definition ist nun in § 17a BauV enthalten.		BNO angepasst.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 7 Abs. 5 Gemäss § 17a BauV gilt als Hang eine Neigung des massgebenden Terrains		Die Bestimmung wurde präzisiert, die Zeichen </> wurden in der Bestimmung ergänzt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		von mehr als 10%. Entsprechend ist nicht von einer Hangneigung ab 10% zu sprechen, sondern von einer Hangneigung ab mehr als 10%. Im Übrigen wird auch in § 7 Abs. 3 BNO davon ausgegangen, dass (genau) 10% noch als Ebene gelten.			
	Vorbehalt	§§ 8 Abs. 2, 10 Abs. 1 und 13 Abs. 1 Neu wird im kantonalen Recht der Begriff Verkaufsfläche statt Nettoladenfläche benutzt und definiert (vgl. § 15d BauV). Bitte Begriff ersetzen und Fussnoten löschen.		Der Begriff wurde überall ersetzt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 8 Abs. 4 Die Kriterien für die Beurteilung der Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen sind neu in § 15e BauV geregelt und müssen im kommunalen Recht nicht wiederholt werden. Möglich wäre, für die Dorfzone eigene Kriterien aufzustellen, soweit dies aufgrund des Schutzzwecks der Zone als notwendig erscheint. Diese wären dann allerdings direkt in § 8 BNO zu integrieren und auf die Dorfzone zu beschränken.		Die Kriterien sollen in der BNO beibehalten werden, da sie nicht deckungsgleich mit den Kriterien in der BauV sind. Die Kriterien in der BauV bleiben jedoch vorbehalten, dieser Hinweis wurde in der Bestimmung ergänzt.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.
	Vorbehalt	§ 29 Abs. 3 Der Absatz kann angesichts des neuen § 36c BauV gestrichen werden. Es wird jedoch empfohlen, in der BNO zu regeln, dass § 36c BauV auch innerhalb der Hochwassergefahrenzone zur Anwendung kommt. Hierbei bietet sich eine systematische Einordnung als letzter Absatz des § 29 BNO an. Beispielformulierung: "§ 36c BauV bleibt anwendbar".		Der Formulierungsvorschlag wurde so in die BNO integriert.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
	Vorbehalt	§ 29 Abs. 4 Streichen. Für den nicht im Plan verorteten Hochwasserschutz kommt direkt § 36c BauV zur Anwendung.		Gestrichen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 30 Streichen. Für den nicht im Plan verorteten Hochwasserschutz kommt direkt § 36c BauV zur Anwendung.		Gestrichen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 34 Streichen. Das Störmass von Betrieben ist neu in § 15c BauV geregelt.		Gestrichen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 37 Abs. 2 Neu regelt § 19 BauV auch den Grenzabstand für Kleinstbauten. Insoweit es sich bei Erdregistern und Erdsonden um Kleinstbauten handelt, ist die Regelung des Abs. 2 nicht mehr notwendig, bzw. kann mit Abs. 1 zusammengelegt werden.		Die Formulierung inkl. Erdregistern und Erdsonden wird in der BNO beibehalten.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.
	Vorbehalt	§ 45 Abs. 3 und 4 Streichen. Die Regelung ist neu in § 19 Abs. 3 BauV enthalten.		Gestrichen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 46 Abs. 2 Streichen. Der Schutz vor Oberflächenabfluss ist neu in § 36c BauV geregelt.		Gestrichen und neu in § 32 als eigene Bestimmung wiedergegeben.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 50 Abs. 1 Streichen. Die Regelung ist neu in § 36a BauV bzw. § 36b BauV enthalten. Entsprechend ist auch der Titel dem verbleibenden Regelungsgehalt entsprechend anzupassen.		Gestrichen. Der erste Absatz betr. Vogelschutz wurde jedoch beibehalten. Zusätzlich zur Formulierung in der BauV wurde in der BNO ein Flächenmass ergänzt.	Dem Vorbehalt wurde teilweise entsprochen.
	Vorbehalt	§ 53 Abs. 3 Auf die VSS-Normen ist statisch zu verweisen. Entsprechend sind die Daten der Normen zu ergänzen (vgl. die Formulierungen im kantonalen Recht).		Die Daten der VSS-Normen wurden ergänzt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 55 Abs. 1 Streichen. Die Kriterien sind neu in § 15e BauV geregelt. Die Streichung zieht		Die Kriterien wurden beibehalten, da sie nicht deckungsgleich in der BauV enthalten sind.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		eine Umformulierung des Abs. 7 nach sich, da dieser aktuell auf Abs. 1 verweist.			
		Weiterer Anpassungsbedarf			
	Vorbehalt	§ 5 Abs. 2 lit. c: Im Gestaltungsplan kann keine eigentliche Grünzone festgelegt werden. Entsprechend ist hier wohl gemeint, dass die Fläche als Grünfläche zu gestalten und ihre Nutzung als solche im Gestaltungsplan sicherzustellen ist. Dies ist zulässig. Als unzulässig erscheint jedoch die Regelung, dass diese Fläche nicht an die Nutzung angerechnet wird. Gemäss § 32 Abs. 4 BauV gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen - abgesehen von gewissen Erschliessungsflächen - zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Diese umfasst demnach auch Grünflächen, die in der entsprechenden Bauzone liegen. Der Satz "Diese Fläche darf nicht an die Berechnung der Ausnützung angerechnet werden" ist zu streichen.		Die Formulierung wurde angepasst, neu wird der Begriff Grünfläche statt Grünzone verwendet. Ausgangspunkt war die Überlegung, dass die als Grünfläche ausgestaltete Fläche nicht auch noch als Ausnützung bei den Bauten konsumiert werden soll. Die Ausnützung im Gebiet wurde deshalb unter b) um das Äquivalent von 1'400 m ² reduziert.	Dem Vorbehalt wurde teilweise entsprochen.
	Vorbehalt	§ 8 Abs. 6: Dass Solaranlagen auf Gebäuden in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, darunter Dorfzonen, einer Baubewilligung bedürfen, ergibt sich bereits aus dem kantonalen Recht (vgl. § 49a Abs. 2 BauV). Die Regelung im kommunalen Recht kann entsprechend auf jene Bauvorhaben beschränkt werden, die gemäss § 49 BauV bewilligungsfrei sind.		Solaranlagen wurden aus der Bestimmung entfernt.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Vorbehalt	§ 11 Abs. 7 Hier ist vorgesehen, dass in der Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof		Der Passus wurde ersatzlos gestrichen.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Balkone bis an die Bauzonengrenze erstellt werden dürfen. Dies ist nicht mehr zulässig, dieser Passus ist entsprechend zu streichen.			
	Vorbehalt	§ 21 Abs. 3 Die vorinstallierten Schutzeinrichtungen fallen im weitesten Sinne unter die Witterungsschutzanlagen. Auf den Teilsatz "und vorinstallierte Schutzeinrichtungen mit zeitlicher Einschränkung auf 6 Monate pro Kalenderjahr (aufgezogene Folien/Fliessen)" ist zu verzichten.		Der Absatz wurde grundsätzlich umstrukturiert um besser lesbar zu werden. Alinea fünf betreffend den Schutzeinrichtungen wurde so präzisiert, dass ausdrücklich erwähnt wird, was damit gemeint ist. Da es sich bei vorinstallierten Schutzeinrichtungen nur «im weitesten Sinne» um Witterungsschutzanlagen handelt, soll diese Präzisierung in der BNO erhalten bleiben.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.
	Vorbehalt	§§ 31 32 Die Bestimmungen zum Gewässer- raum sind nach Überarbeitung gemäss den obigen Ausführungen vollständig neu, dem überarbeiteten Entwurf entsprechend zu formulieren.		Die §§ wurden umstrukturiert und umformuliert.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Hinweis	Titel 4.2 Die Fussnote 9 ist zu löschen. § 47 Abs. 2 BauG gilt für Gebäude- und Grenzabstände, nicht aber für die unter dem Titel 4.2 ebenfalls geregelten Kulturlandabstände.		Fussnote gelöscht.	Der Hinweis wurde berücksichtigt.
	Vorbehalt	§ 35 Abs. 1 KP, Der Abstand gegenüber dem Kulturland bei nicht vorhandener Parzellengrenze ist gemäss kantonaler Praxis auf 2 m festzulegen.		Das Abstandsmass wurde angepasst.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Hinweis	§ 35 Abs. 2: Es ist unklar, weshalb hier geregelt wird, dass Einfriedungsmauern, die grösser sind als 2.40 m, einen um die Mehrhöhe erhöhten Abstand einhalten müssen. Soweit ersichtlich sind gar keine Einfriedungen > 1.80 m zulässig. Falls in Abs. 2 gar keine Abweichung zu § 29 Abs. 1 lit. b BauV		Dieser Hinweis ist korrekt, die Formulierung wurde so angepasst, dass der Fall für Einfriedungsmauern grösser als 2.40 m nicht mehr geregelt wird.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		geregelt werden soll, kann der Absatz ganz gelöscht werden.			
	Hinweis	§ 39 "Böschungen" ist aus der Überschrift zu Ziffer 4.2.5 sowie in der Marginalie zu löschen, da bezüglich Böschungen nichts geregelt wird.		Angepasst.	Der Hinweis wurde berücksichtigt.
	Hinweis	§ 39 Abs. 1 Der Anwendungsbereich der Bestimmung ist unklar. Im ersten Satz wird präzisiert, dass Einfriedungen, Hecken und Stützmauern innerhalb des Baugebiets geregelt werden. Diese Präzisierung fehlt in den übrigen Sätzen und auch in der Marginalie. Bitte klären.		Der Hinweis wird hier angebracht, weil im folgenden Abs. 2 der Fall ausserhalb des Baugebietes geregelt wird.	Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.
		§ 39 Abs. 2 Soweit auf kantonales Recht verwiesen wird, kann der Absatz auch gestrichen werden.		Die Formulierung wird in der BNO beibehalten.	Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.
	Vorbehalt	§ 40 Abs. 3 Anders als die vorherigen Fussnoten hat Fussnote 11 normativen Charakter. Der normative Teil ist in den Abs. 3 der Bestimmung zu verschieben und nicht in einer Fussnote zu regeln. Zudem ist verwirrend, dass in der Bestimmung betreffend die Arealüberbauungen die Regelbauweise geregelt wird. Dadurch entsteht der Eindruck, als würde sich die Fussnote auf die Regelbauweise beziehen, was wohl nicht Fall ist. Es ist unmissverständlich in § 40 zu regeln, welche Dachformen bei Arealüberbauungen zulässig sind und welche erhöhte Masse zur Anwendung gelangen.		Die Fussnote wurde in Abs. 3 integriert und somit präzisiert, was genau zulässig ist; entweder oder ein zusätzliches Voll- resp. Attikageschoss, aber nicht beides gleichzeitig.	Dem Vorbehalt wurde entsprochen.
	Hinweis	Titel 4.5 Falls in der nachfolgenden Bestimmung lediglich Terrassenhäuser im Sinne		Der Begriff wurde ausgetauscht.	Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		des § 17 BauV gemeint sind, ist dieser Begriff zu verwenden.			
	Hinweis	§ 42 Abs. 5 Offenbar soll die Bestimmung auch für Terrassenhäuser gelten. Entsprechend ist der Verweis auf § 40 BauV nicht korrekt; dieser betrifft nur Arealüberbauungen. "Gemäss § 40 BauV" ist zu streichen.		Gestrichen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt.
	Vorbehalt	§ 47 Abs. 3 Bei Gesamtrevisionen sei ein GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone) vorzuweisen. Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu § 5 des kantonalen Energiegesetzes (EnG), wonach die Erstellung eines solchen freiwillig ist. Die Formulierung ist entsprechend anzupassen.		Die Vorgabe soll in der BNO beibehalten werden. Gerade weil es auf kantonaler Ebene freiwillig ist, will die Gemeinde diese Präzisierung. Die Gemeinde hat positive Erfahrungen mit GEAKs gemacht und ist deshalb der Ansicht dass es sinnvoll ist, diese bei Gesamtrevisionen generell einzufordern.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.
	Hinweis	Inkrafttreten Es wird empfohlen, auch das Inkrafttreten der neuen Bau- und Nutzungsordnung und Pläne zu regeln. Beispielformulierung: § ... Inkrafttreten 1 Die allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang (A1, A2, A3 ...), dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan (allenfalls weitere Pläne wie Ergänzungspläne, Hochwasserschutzpläne, usw.) tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft. 2 Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.		Das Inkrafttreten ist teilweise bereits in § 66 resp. 67 geregelt. Eine weitere Bestimmung erscheint nicht nötig.	Dem Vorbehalt wurde nicht entsprochen.