

Abschliessende kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
1	Ausgangslage	Das u.a. hinsichtlich Mehrwertausgleich und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland angepasste Baugesetz wird im 2. Quartal 2017 in Kraft treten. Es wird empfohlen, die notwendigen Anpassungen der BNO noch in dieser Revision vorzunehmen.	§ 28a bis j BauG traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Hat grundsätzlich keine Auswirkungen auf diese Revision Nutzungsplanung. § 6 BNO (Vereinbarungen bzgl. Verfügbarkeit von Bauland) wegen neuen § 28i BauG nicht mehr nötig.	> Kenntnisnahme, kein Ergänzungsbedarf bzgl. Mehrwertausgleich > § 6 BNO weglassen
2	Gesamtbeurteilung	Die Planvorlage hat gesamthaft einen guten Stand erreicht. Eine grössere Problematik bildet in zurzeit in Aussicht gestellte Nichtgenehmigung gewisser Richtplankapitel durch den Bund mit direkten Auswirkungen auf die Vorlage. Zusammengefasst sind noch folgende Punkte zu überarbeiten / ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> - Nichtgenehmigung Richtplankapitel (3.1) - Hinweise zur Mehrwertabgabe (3.1) - Zulässigkeit Einkaufsläden in Arbeitszone (3.3.3) - Festhalten an Bauzone für ARA (3.3.4) - Integration Entwicklungsrichtplan (3.3.5) - Schutz der Kulturobjekte (3.3.5) - Anpassung Speziallandwirtschaftszone (3.4.2) - Umgang mit Weilern (3.4.5.) - Kiesabbauzonen und UVB (3.4.5) - Hochwasserschutz und Freihaltegebiete (3.6) - Umgang mit Weilern (3.4.5.) Teilgenehmigung Richtplan wird im Frühjahr 2017 erwartet, gestützt darauf wird empfohlen, über das weitere Vorgehen zu entscheiden (evtl. Teilverfahren).	Probleme betreffen bzw. betrafen Spezialandwirtschaftszone und Weilerzone. Hinweise zu einzelnen Punkten vgl. nachfolgende Kapitel weiter hinten. Zwischenzeitlich wurde der kantonale Richtplan am 23. August 2017 vom Bund genehmigt.	> Die Gesamtrevision kann nach der Genehmigung des kantonalen Richtplanes weitergeführt werden.

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.1	Kantonaler Richtplan Vorbehalte des Bundes	<p>Für Festlegung von Intensivlandwirtschaftszonen wird im Sinne einer vorläufigen Beurteilung und gestützt auf die bisherige Praxis Stellung genommen, auch wenn weder abschliessende Vorprüfung noch Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.</p> <p>Da Weiler bereits rechtskräftig sind, wird empfohlen, sowohl die Weilerfestlegung im Kulturlandplan als auch die Weilervorschriften in der BNO vorläufig von einem Neubeschluss auszunehmen.</p> <p>Das laufende Verfahren für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans für einen Weiler ist zu sistieren.</p>	<p>Interessenabwägung auf kommunaler Ebene hat stattgefunden. Kann nun infolge Genehmigung Richtplan mit Gesamtrevision beschlossen werden. Das Verfahren soll normal weitergeführt werden, also keine Ausklammerung der Speziallandwirtschaftszone und von § 17 BNO</p> <p>Kann infolge Genehmigung Richtplan mit Gesamtrevision beschlossen werden. Festlegungen in Weilern werden weitestgehend belassen. Einzelne Anpassungen Weiler Oberhard / BNO-Bestimmung aktualisiert.</p>	<p>> Weiterführung Gesamtplanung / abschliessenden Vorprüfungsbericht erwirken</p> <p>> Weiterführung Gesamtplanung / abschliessenden Vorprüfungsbericht erwirken</p> <p>> Sistierung in Abhängigkeit des Nutzungsplanungsverfahrens aufheben</p>
	Siedlungsgebiet	<p>Minimale Anpassungen am Bauzonenrand: Bisher wurde keine Beurteilung des Siedlungsgebiets unter dem Aspekt der des neuen, verbindlichen Richtplankapitels Siedlung S 1.2 vorgenommen.</p> <p>Als Fazit werden Richtplanvorgaben bezüglich Bauzonenabgrenzung mehrheitlich erfüllt; es fehlt flächenmässig eine Einzonungskompensationsfläche von 100 m².</p> <p>Siedlungsgebietserweiterung Bööndler ist im Richtplan festgesetzt. In dem Bereich wurden die Fruchtfolgeflächen gestrichen, die Signatur ist im Kulturlandplan in dem Bereich zu löschen.</p>	<p>Einzelbeurteilung Kanton</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzonungen 1 und 3 fallen wohl unter die Planungsanweisung 3.5, Buchstabe d) - Einzonung von Zonenrandstrassen - Einzonung 2 fällt grosszügig ausgelegt ebenfalls unter die Zonenrandstrassen, es fehlt jedoch die Begründung. Frage nach Zuweisung in Grünzone. - Einzonung 4 kann nicht unter Anordnungsspielraum (Planungsanweisung 3.5) subsummiert werden und müsste vollständig durch Abtausch kompensiert werden (Planungsanweisung 1.2). - Auszonung 5 könnte für die Kompensation angerechnet werden. <p>Signatur Fruchtfolgeflächen im Bereich der noch nicht eingezonten Siedlungserweiterung entfernen.</p>	<p>> In Ordnung / keine Anpassung; Erschliessung sichern (1) bestehende Zonenrandstrasse (2)</p> <p>> In Ordnung / keine Anpassung; Restfläche zwischen Waldgrenze und EFH-Parzelle / Waldstrasse (3)</p> <p>> Anpassung Bauzonenrand: Flächengleiche Auszonung (Nr. 4) und Einzonung (Nr. 5) vornehmen</p> <p>> Anpassung Kulturlandplan; Fruchtfolgefläche herausnehmen</p>
	Mehrwertausgleich	<p>Gemeinde hat mittel- / langfristig die Möglichkeit, Einzonung innerhalb des festgesetzten Siedlungsgebiets vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob der Abgabesatz in der BNO nicht auf 30 % zu erhöhen ist (20 % zu Gunsten der Gemeinde).</p>	<p>Die Gemeinde möchte den Abgabesatz gemäss § 28a BauG anwenden.</p>	<p>> Kein Handlungsbedarf in BNO</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit
3.3.2	Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen	Der Planungsbericht zeigt nur ansatzweise, mit welchen Massnahmen die anzustrebende Dichte der noch unüberbauten Gebiete (60 E/ha) tatsächlich gesichert werden sollen, insb. da keine grösseren Flächen bestehen. Ist die im Planungsbericht getroffene Annahme richtig? Dies ist zu erläutern.	Für die wenigen und sehr kleinen Einzelparzellen sind planerische Mittel beschränkt. Jedoch können 60 E/ha bereits auf 600 m ² EFH-Parzellen mit vierköpfiger Familie erreicht werden. § 33 BNO unterstützt den kantonalen Hinweis.	> Erläuterung im Sinne der Erwägungen
3.3.3	Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Im Rahmen der Stellungnahme vom 23.10.2013 wurde übersehen, dass in der Gewerbezone Verkaufsnutzungen bis 500 m ² zugelassen werden sollen. Eine Begründung findet sich im Planungsbericht nicht. Sofern nicht zwingende Gründe geltend gemacht werden können, können keine Verkaufsnutzungen zugelassen werden.	(Zusätzlicher Hinweis Kanton: Auch bei zwingenden Gründen stellt sich die Frage der Konzentration von Verkaufsnutzungen auf Flächen, welche einen Bedarf aufweisen und die öffentlichen Interessen nachgewiesen werden können). Raumplanerisch betrachtet müssen auch in normalen Gewerbezone dem Kunden zugängliche Nutzungen möglich sein (Nutzungsdurchmischung, Belegung, relativ nahe beim Zentrum). Die BNO beschränkt diese auf periodischen und aperiodischen Bedarf.	> Erläuterung im Sinne der Erwägungen; § 10 Abs. 2 BNO wie folgt anpassen: Verkaufsnutzungen für Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfs bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude sind zulässig. Solche Nutzungen inklusive Ausstellungsflächen bis insgesamt 3'000 m² Nettoladenfläche sind zugelassen.
3.3.4	Bauzonenabgrenzungen im Einzelnen	ARA Rehmatten ist unwidersprechlich standortgebunden. In Landwirtschaftszone zuweisen.	Hinweis raumplanungsrechtlich nachvollziehbar, ist jedoch eine Praxisänderung. In beschränktem Masse sollen auch zusätzlichen Nutzungen möglich sein.	> In Zone OE belassen; Zuständigkeit bei Gemeinde behalten
		Nicht zonenkonforme Nutzungen an der Lättenstrasse (Parzellen Nr. 321, 1301).	Bauzonenrand unverändert beibehalten. Rechtmässigkeit im Vollzug sicherstellen.	> Belassen, ist auf Ebene Baugesuch zu behandeln
		Entwicklungsrichtplan lediglich in § 5 BNO behördenverbindlich umgesetzt. Frage nach einer direkteren grundeigentümergebundenen Umsetzung wie z.B. eines „Rahmen-Gestaltungsplanes“.	§ 5 Abs. 2 BNO gibt die Möglichkeiten, bei konkreten Planungsabsichten über räumliche zusammenhängende Areale einen Gestaltungsplan zu verlangen.	> Belassen, der Erlass eines grossflächigen Rahmen-Gestaltungsplanes ohne konkrete Vorhaben ist nicht zielführend.
3.3.5	Siedlungsqualität Baudenkmäler und Kulturobjekte	Nichtaufnahme BIT919 und BIT936 als Gebäude mit Substanzschutz wird bedauert. Volumenschutz ist dafür kein adäquater Ersatz. Untere Lindmühle BIT929 fehlt in den Unterlagen. Die Unterschutzstellung ist im vorliegenden Verfahren vorzunehmen (Einheit der Materie)	Areal soll bewusst ausgeklammert werden von jeglichen Änderungen, um in einem separaten Verfahren eine spezifische Anpassung vornehmen zu können. Bzgl. Rechtsbeständigkeit heikel, lediglich das angesprochene Objekt unter Schutz zu stellen.	> Kenntnisnahme / belassen. > Keine Aufnahme als Gebäude mit Substanzschutz, laufendes Baugesuch

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit
3.3.5	Siedlungsqualität Baudenkmäler und Kulturobjekte	Das Wegkreuz K10 BIT934F hat die Parzellennummer 502. Im BNO-Anhang S.9 korrigieren. Für Zuordnung und Klarheit wird empfohlen, den Kulturobjekten, die entsprechenden Bauinventarnummern bei den einzelnen Objekten zu ergänzen. Einheitliche Benennung: „Kantonale Denkmalschutzobjekte“ in BNO-Anhang und Orientierungsinhalt Bauzonenplan.	Konsultation Bauinventar	> Anpassung Anhang BNO > Anpassung Anhang BNO > Anpassung Anhang BNO
3.3.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	Die Umliegung der K 418 im Gebiet ‚Chrüz‘ steht vor Abschluss. Es wird empfohlen, die notwendigen Zonenplananpassungen noch in dieser Revision umzusetzen.	Zonierung anzupassen, sobald Grenzmutationen vorgenommen worden sind (vorerst Anpassung an Strassenverlauf möglich).	> Anpassung Bauzonenplan / Kulturlandplan (primär formeller Aspekt)
	Erschliessungsprogramm	Hinweis: Gemäss neuem Baugesetz übernimmt das Erschliessungsprogramm eine wichtige Rolle bei der Baupflicht (§ 28i BauG [neu])	Aus der Stellungnahme geht keine Anweisung hervor.	> Kein Erstellungsbedarf seitens der Gemeinde
3.4.1	Landwirtschaftszonen und FFF	Festlegung der Landwirtschaftszonen ist sachgerecht; FFF sind dargestellt. Gebiet Bööndler: keine FFF mehr (Siedlungsgebiet Richtplan vgl. 3.1)	Signatur Fruchtfolgeflächen im Bereich der noch nicht eingezonten Siedlungserweiterung entfernen.	> Anpassung Kulturlandplan
		Parzelle 347 ist im Rebbaukataster und ebenfalls als Rebbauzone festzulegen.	Eigenständige kleine Parzelle am Rande der Zone OE	> Belassen
3.4.1	Landwirtschaftszonen und FFF Verhältnis FFF / Gewächshäuser	Der Verlust von 9.51 ha FFF lässt sich nicht vermeiden, da keine vertretbaren Alternativstandorte für Betriebsentwicklung erkennbar sind. An Entwicklungsfähigkeit der Gemüsebaubetriebe besteht ein gewichtiges Interesse. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Erweiterung der Spezial-LWZ im Gebiet Brüel bereits das Optimum an der Standortwahl ausnutzt. Erweiterung erfolgt auf Flächen, welche rekultiviert werden. Sofern an der Fläche von 9.51 ha festgehalten wird, setzt die Nutzungsplanung eine vorgängige Anpassung des kantonalen Richtplans voraus. Wenn Änderungen von Nutzungsplänen eine Reduktion von FFF um mehr als 3 ha betreffen, sind solche Entscheide den Bundesämtern für Raumentwicklung und Landwirtschaft zu eröffnen.	Kenntnisnahme NP kann erst beschlossen und genehmigt werden, wenn der Grosse Rat die Änderung betreffend FFF beschlossen und der Bund diese genehmigt hat. Wie und in welcher Form erfolgt Eröffnung an Bundesamt?	> grundsätzlich kein Handlungsbedarf > Vorlage zur Anpassung kantonalen Richtplan ausarbeiten; parallel mit NP-Vorlage abschliessende Vorprüfung beim Kanton einreichen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit
3.4.2	Provisorische Beurteilung Speziallandwirtschaftszonen	Aus kantonaler fachlicher Sicht wird aus in der Stellungnahme genannten Gründen den gestützt auf Betriebskonzepten begründeten Erweiterungen der Speziallandwirtschaftszonen im Grundsatz zugestimmt.		> Kenntnisnahme / in Ordnung
	Einbezug ENHK	Es besteht jedoch bei Rechtsschutzverfahren oder bei Genehmigung der nötigen Richtplanänderung ein Restrisiko, dass der Einbezug der ENHK gefordert / veranlasst wird. Diese kann angefragt werden, wenn sich grundsätzliche Fragen stellen (vorliegend SP-LWZ im BLN). Das DBVU verzichtet jedoch auf den vorsorglichen Einbezug der ENHK, ausser der Gemeinderat wünscht dies ausdrücklich.	Aus Sicht der Gemeinde wird der kantonalen Grundhaltung zugestimmt.	> Entscheid von Gemeinderat ausdrücklich bestätigen lassen.
	Detailbeurteilung Standorte	Der Abgrenzung <u>Lindächer</u> kann zugestimmt werden. Abgrenzung <u>Niderhard</u> : dem ‚Auswuchs‘ Steckacher (Parz. 636) kann aus übergeordneter Sicht nicht zugestimmt werden. Eine Umlagerung in das Gebiet Grabenacher (nach Abschluss Rekultivierung) wäre denkbar.	Kantonaler Hinweis bzgl. ‚Auswuchs‘ Steckacher (Parz. 636) / Umlagerung ins Gebiet Grabenacker landschaftsplanerisch nicht nachvollziehbar. Würde näher an die Reuss zu liegen kommen	> Kenntnisnahme / in Ordnung > Abgrenzung Niderhard belassen
Detailbeurteilung Standorte	Wichtiger Hinweis: Im Hinblick auf nächste Gesamtrevision, bei der mit erneuten Erweiterungsbegehren zu rechnen ist muss bereits jetzt verbindlich verankert werden, dass im Gebiet Lindächer langfristig keine Ausdehnung nach Norden und im Gebiet Niderhard nur gegen Süden stattfinden kann. Die Flächen, die auch langfristig nicht für Intensivkulturen zur Verfügung stehen, sind mit einer Landschaftsschutzzone zu überlagern.	Fachlich grundsätzlich nachvollziehbar. Was bedeutet im Gebiet Niderhard Ausdehnung gegen Süden? Zusätzliche Landschaftsschutzzone innerhalb BLN-Perimeter gingen deutlich weiter als kantonaler Richtplan. Gewächshäuser sind ohnehin nur in Speziallandwirtschaftszone möglich, weshalb sich eine zusätzliche Überlagerung nicht rechtfertigen lässt.	> Kenntnisnahme > Keine weiteren Planungsmassnahmen treffen	
3.4.4	Naturschutzzonen und -objekte im KLP	Die Perimeter der sieben Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sind im Kulturlandplan korrekt einzutragen	Hilfreich wären konkretere Angaben, wo dies nicht der Fall ist.	> Kenntnisnahme / in Ordnung / Überprüfung vornehmen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit
3.4.5	Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet Weiler	Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum kantonalen Richtplan hat der Bund Vorbehalte zum planungsrechtlichen Umgang mit Weilerzonen geäussert. Praxis des Kanton Aargau (Zulassen massvolle Erweiterung / Gestaltungsplan für Neubauten) wird als nicht RPG-kompatibel beurteilt. Die Weiler sind nicht neu zu beschliessen, so dass auch keine kantonale Genehmigung erforderlich wird. (vgl. 3.1)	Zwischenzeitlich wurde der kantonale Richtplan am 23. August 2017 vom Bund genehmigt.	> Die Gesamtrevision kann nach der Genehmigung des kantonalen Richtplanes weitergeführt werden.
	Kiesabbauzonen	Neue Zuweisung Gebiet Bollere zur LWZ ist sachgerecht. Geplante Erweiterung Abbaugelände im „Steckacker“ ist grundsätzlich mit dem Richtplan kompatibel. Der UVP-Entwurf ist erst nachträglich (am 6.12.2016) eingereicht worden, die materielle Prüfung dauert 4 bis 6 Monate, zu dieser geplanten Erweiterung kann vorerst nicht Stellung genommen werden. Je nach weiterem Vorgehen ist zu prüfen, ob hierfür ein separates Teilzonenplanverfahren durchgeführt werden soll.		> Separate Teiländerung Nutzungsplanung Kulturland eingeleitet; Mitwirkungsaufgabe vom 21. Aug. bis 19. Sept. 2017
	Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	§ 31 BNO (Tennisanlage Äschebach) ist zwingend zu ergänzen, dass die Zone nach Aufgabe des Betriebs wieder der landwirtschaftlichen Nutzung dienen soll. Die bestehenden Anlagen wären zu entfernen und das Gebiet zu renaturieren.		> Kenntnisnahme / in Ordnung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit
3.5.2	Naturgefahren	<p>Aussage im Planungsbericht „Delegationsmodell ausserhalb Untersuchungsperimeter“ ist nicht korrekt: Innerhalb der Bauzone wurde das Delegationsmodell umgesetzt, ausserhalb der Bauzone ist das Freihaltegebiet Hochwasser noch umzusetzen. Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Die Vorschriften zum hochwassergefährdeten Gebiet in § 24 BNO sind noch immer unvollständig und durch die Absätze 1 und 2 der Muster-BNO zu ergänzen (Kapitel A 3.7.3).</p> <p>Für das Freihaltegebiet ausserhalb der Bauzone sind Vorschriften gemäss Muster-BNO Kapitel A 3.7.1 zu übernehmen.</p> <p>Auf Gemeindegebiet reichen aus fachlicher Sicht passende Bestimmungen in der BNO aus, auf die Festsetzung einer überlagerten Schutzzone kann verzichtet werden. Überflutungsflächen ausserhalb Bauzone (Freihaltegebiet) ist im Orientierungsinhalt KLP darzustellen.</p>	Widersprüchliche Aussage. Letzter Satz aus kantonaler Stellungnahme gilt wohl nicht.	<p>> Zusätzliche Bestimmung Freihaltegebiet Hochwasser in BNO aufzunehmen</p> <p>> § 23 BNO nach Vorgab M-BNO / Abschnitt 3.7.3 anpassen</p> <p>> nach § 24 BNO nach Vorgabe M-BNO / Abschnitt 3.7.1 einfügen</p>
3.6	Bau- und Nutzungsordnung	In welchem Verhältnis steht diese Bestimmung zum neuen § 28i BauG (Baupflicht)? Dies ist im Planungsbericht zu erläutern.	Infolge neuester Revision BauG kann § 6 BNO (Vereinbarungen bzgl. Verfügbarkeit von Bauland) aufgehoben werden.	> § 6 BNO weglassen
	§ 6 BNO	Macht es Sinn, nur Gesamthöhe, nicht aber Fassadenhöhe festzulegen?	Ja, da Vollgeschosse definiert sind.	> Belassen
	§ 7 BNO	Grünflächenziffer von 0.1 ist sehr tief und entfaltet kaum erwünschte Wirkung (vgl. Definition)	Wurde gemeindeintern so entschieden.	> Belassen
	§ 11 Abs. 4 BNO	Bei Aufzählung, was in der LWZ zonenkonform ist, fehlt Art. 16 a ^{bis} (Haltung und Nutzung von Pferden). zu ergänzen.	i.O.	> Ergänzung § 14 BNO
	§ 15 BNO	Damit kein Widerspruch zum Bundesrecht: Verweis auf Zulässigkeit von Bauten und Anlagen z.B.: „Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bundesrecht / nach dem RPG, sie haben sich gut in die Landschaft einzufügen.“	i.O.	> Ergänzung § 16 Abs. 2 BNO, jedoch nur bzgl. Zulässigkeit.
	§ 18 Abs. 2 BNO			

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Vorläufiges Fazit
3.6	Bau- und Nutzungsordnung § 26 Abs. 4 BNO	Wieso ist kantonaler Beitrag erforderlich? Keine Gesetzliche Grundlage. Es empfiehlt sich hier, die Beiträge nicht von kantonalen Beiträgen abhängig zu machen. Es ist primär im Interesse der Gemeinde, die schützenswerten Objekte finanziell zu schützen.	Wurde gemeindeintern so entschieden.	> Belassen
	§ 30 BNO	Neubauten (auch Ergänzungsbauten) sind gemäss ARE Bund in Weilerzonen nicht zulässig. Es kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. vgl. 3.1	§ 31 BNO lässt ledig Ersatzbauten in gleichem Volumen zu.	> Belassen
	§ 32 BNO	Mit der vorgenommenen Änderung kann deutlich mehr Gebäudevolumen realisiert werden, die Dachform ist nicht vorgegeben, es wird nur die Einpassung in die Landschaft verlangt. Dies genügt den Anforderungen in dieser Zone nicht.	Grundsätzlich lediglich Anpassung gemäss harmonisiertem Recht vorgenommen.	> § 33 BNO anpassen: Gebäudehöhe von 6 m durch traufseitige Fassadenhöhe von 6 m ersetzen.
	§ 33 BNO	Will man hier eine Mindestausnützung statuieren? Wenn ja, ist dies klarer zu regeln, andernfalls macht Bestimmung keinen Sinn.	Bestimmung macht Sinn bei extremen Unternutzungen, gleichzeitig eine fixe Mindestdichte nicht erwünscht.	> § 34 BNO belassen, eventuell im Planungsbericht Mass der Unternutzung definieren.
	§ 35 Abs. 2 BNO	Was als Verkaufsfläche gilt, wird gemäss Richtplan nach der VSS-Norm SN-640 281 bestimmt (damit im Richtplan behördenverbindlich festgelegt). Kein Raum für kommunale Regelung, daher ist Abs. 2 ersatzlos zu streichen.		> § 36 Abs. 2 BNO streichen
3.7	Verschiedenes und Formelles	In der Legende (Orientierungsinhalt) ist sinnvollerweise auch bei Bächen auf die übergeordnete Gesetzgebung zu verweisen (wie bei übrigen Gewässern).		> Anpassung Legende gemäss kantonalem Hinweis