

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am 4. Dezember 2017



Einleitung

Der Planungsablauf der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist im Planungsbericht ersichtlich. Das Mitwirkungsverfahren lief wie folgt ab:

Der vom Gemeinderat verabschiedete Planungsentwurf wurde vom 13. März bis 27. April 2017 auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet. Am 16. März 2017 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, wo sich die Bevölkerung über den Planungsentwurf informieren konnte.

Es sind insgesamt 39 Eingaben eingegangen.

Das beauftragte Planungsbüro und die Planungskommission haben Empfehlungen zu den Eingaben erarbeitet. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht an der Sitzung vom 4. Dezember 2017 verabschiedet. Der Bericht enthält die zusammengefassten Eingaben und die Stellungnahmen dazu. Er ist wie folgt gegliedert:

1	Siedlung (Bauzonenplan und BNO)	3
1.1	Diverse Anliegen	3
1.2	Gestaltungsplangebiete Seehalde, Seestrasse und Tschuepli	18
1.3	Auszonungen	25
1.4	Einzonungen	28
2	Kulturland (Kulturlandplan und BNO)	30
2.1	Diverse Anliegen	30
3	Schutzobjekte	33

Rechtsgrundlagen / verwendete Abkürzungen:

BauG	Baugesetz. Vom 19. Januar 1993, Stand 1. Mai 2017;
BauV	Bauverordnung. Vom 25. Mai 2011, Stand 1. Januar 2015
BNO	Bau- und Nutzungsordnung, gemeint ist in der Regel der Entwurf vom 13. Mai 2016
NLD	Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz. Vom 26. Februar 1985, Stand 1. Januar 2017
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz). Vom 22. Juni 1979, Stand 1. Januar 2016

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
1 Siedlung (Bauzonenplan und BNO) 1.1 Diverse Anliegen			
1	Bernhard Weber, Reinacherstrasse 2, Beinwil am See	Linde auf Parzelle Nr. 2635 (Inventar Nr. 713) soll gestützt auf § 9 NLD unter vorsorglichen Schutz gestellt werden, um deren Bestand bis zum Abschluss des Verfahrens sicherzustellen. Hintergrund: aktuelles Bauvorhaben, Linde von Fällung bedroht.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Linde ist gemäss Naturschutzinventar als schützenswert eingestuft und in die Nutzungsplanung gemäss § 31 BNO als geschütztes Naturobjekt aufgenommen. Eine vorsorgliche Schutzmassnahme ist gestützt auf § 9 NLD zwar möglich ist aber aufgrund von fehlendem öffentlichem Interesse nicht erforderlich.
3	Andreas Müller Zihlstrasse 20 Beinwil am See	1. Erhöhung der Ausnützungsziffer in Wohnzone 2b von 0.4 auf 0.45 sinnvoll (unterdurchschnittliche Einwohnerdichte, mehr Mietwohnungen um Gemeindehaushalt längerfristig zu sichern und mehr jüngere Menschen anzuziehen, Erhöhung der „Chancengleichheit“ für normale Bürger)	1. Zur Kenntnis.
		2. Ausdehnung der Wohnzone 2a zulasten der Wohnzone 2b prüfen.	2. Die Wohnzone 2b umfasst die relativ steilen und meist peripher gelegenen Hanglagen. Die Abgrenzung zur Wohnzone 2a, in der eine Nachverdichtung bewusst gefördert wird, basiert auf Analysen zur Hangneigung, Exposition und Sichtbarkeit (siehe Anhang Planungsbericht). Die Ausdehnung wurde bereits in der Entwurfsphase geprüft. Bei den Gebieten Zihl, Wand, Kehlen und Kirchmoos handelt es sich um exponierte und peripher gelegene Hanglagen. Die Wohnzone 2b ist in diesen Lagen sachgerecht.

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>3. Landschaftlich exponierte Lagen und Siedlungsränder gemäss Leitbild im Nordwesten (Gebiete Zihl, Wand, Kehlen, Kirchmoos) verkleinern. Östliche Begrenzung entlang Wand- bzw. Kehlenmattstrasse führen.</p>	<p>Siehe Antwort unter Punkt 2.</p>
5	<p>Gaby u. Peter Merz Kehlenstrasse 12 Beinwil am See</p>	<p>Verlauf der Grünzone im Gebiet Kirchmoos so verkleinern, dass sie auf der Parzellengrenze zur Parzelle Nr. 1740 verläuft (Grenze zu Parzelle Nr. 2434).</p> <p>Heutige Ausdehnung der Grünzone nicht nachvollziehbar. Trotz Waldausdehnung soll Zonengrenze nicht willkürlich ohne Berücksichtigung der Parzellengrenze quer über Land gezogen werden. Zugang vom Kirchmoos zur Parzelle Nr. 2434 ist teilweise in Grünzone, eine Zufahrt wird verunmöglicht (Einschränkung der zukünftigen Bebauung z.B. Garage, Vorplatz, Haus-Stil). Zufahrts-Teil wird unbrauchbar.</p>	<p>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt (vgl. auch Nr. 13):</p> <p>Die Grünzone wird am nördlichen Rand verkleinert. Die Erschliessung ab dem Kirchmoos wird damit – im Gegensatz zur bestehenden Situation – unter Einbezug der bestehenden Zufahrt auf Parzelle Nr. 2073 möglich. Dazu wird die nordöstliche Ecke der Grünzone leicht nach Süden verschoben.</p> <p>Wie die bestehende Überbauung im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2434 zeigt, wäre aber auch eine Erschliessung ab der Kehlenstrasse grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Erschliessung der Parzelle über Kirchmoos (zusammen mit Antrag 13) ist möglich. Die Regelung zu einer gemeinsamen Erschliessung ist privatrechtlich zu treffen.</p>
13	<p>Erbengemeinschaft Roger Merz Homburgstrasse 64A Beinwil am See</p> <p>Sonja Schori – Merz Lippestrasse 34 Lausen</p>	<p>Zu Gunsten der Parzelle 1738 besteht ein Fahrwegrecht über die Parzelle 1740 zur Kirchmoosstrasse. Die Dienstbarkeit wurde im Jahre 1918 begründet.</p> <p>In der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 2002 wurde ein Teil der Parzelle 1740 als Grünzone ausgeschieden. Darin enthaltend den in den früheren Plänen praktisch mittig eingezeichneten Weg ab der Kirchmoosstrasse</p>	<p>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Das bestehende Fahrwegrecht kann aufgrund der Grünzone nicht mehr genutzt werden.</p> <p>Für die baurechtliche Erschliessung ist eine gemeinsame Zufahrt mit Parzelle Nr. 2434 nördlich der Grünzone prüfenswert.</p> <p>Eine Erschliessung ab der Kehlenstrasse wäre grundsätzlich</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>zum Grundstück 1738. Weiter erfolgte über viele Jahre der landwirtschaftliche Unterhalt der Parzelle über die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eine rechtliche Abklärung hat ergeben, dass dieser Zugang rechtlich nicht zulässig ist. Eine landwirtschaftliche Nutzung über die Kehlenstrasse ist aber wegen der Neigung des Geländes nicht möglich.</p> <p>Ohne Möglichkeit des Zugangs zur Parzelle 1738 von unten ab der Kirchmoosstrasse bleibt nur der Zugang ab der Kehlenstrasse über eine Gesamtlänge von ca. 25 m. Dies bedeutet, dass die Bebauung der Parzelle hangabwärts über ca. 40 m erfolgen müsste, was allein von der Topographie her schwierig wird, aber vorallem keine genügende Nutzung der möglichen Nutzfläche ergeben kann.</p> <p>Es wird gebeten eine Möglichkeit zu prüfen, wie die Parzelle 1738 ab der Kirchmoosstrasse erschlossen werden kann. Dies müsste nicht dem in den alten Plänen eingezeichneten Weg, welcher praktisch mittig durch die Parzelle 1740 führt, entsprechen. Nach der Vorstellung der Erbengemeinschaft könnte am Rande, Nordseite der Grünzone sowohl der Grünzone sowie auch einer optimalen Nutzung der Parzelle 1738 Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Nachbarparzelle 2434 weist ein ähnliches Problem auf. Eventuell liesse sich für beide Parzellen eine gemeinsame Lösung finden.</p>	<p>möglich, sinnvollerweise erfolgt diese aber ab dem tiefer gelegenen Kirchmoos. Die Zufahrt über die Strasse nördlich der Kirche ist nicht möglich.</p> <p>Die Erschliessung der Parzelle über Kirchmoos (zusammen mit Antrag 5) ist möglich.</p> <p>Die Regelung ist privatrechtlich zu treffen.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
12	Karl u. Verena Hofmann Rossweg 1 Beinwil am See	<p>Das Gebiet zwischen der Krienzstrasse / Sandstrasse / Reinacherstrasse soll in die Dorfzone 3 eingezont werden.</p> <p>Das Gebiet wurde im Rahmen der letzten Nutzungsplanung ohne Kommentar aus der Dorfzone ausgezont. Es wird eine Stellungnahme erwartet.</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das fragliche Gebiet wurde im Rahmen der letzten Nutzungsplanung von der Dorfzone 3 in die Dorfzone 2 umgezont. Nun wird beantragt, den damaligen Schritt rückgängig zu machen.</p> <p>Es handelt sich um einen Nordhang mit teilweise über 30 % Hangneigung. Die Umzoning in die Dorfzone 3 wäre aus ortsbaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die in der Dorfzone 3 erlaubten Gebäudehöhen würden den Strassenraum der Reinacherstrasse negativ beeinflussen.</p>
14	Urs Zimmermann Untere Sandstr. 38 Beinwil am See	<p>Im Entwurf zur neuen Zonenordnung wurde bei der Parzelle Nr. 1370 66 m² Bauland mehr ausgezont als eingezont. Der südwestliche Punkt der Bauzonengrenze soll soweit nach Süden verschoben werden, dass zwischen diesem neuen Punkt und dem Grenzpunkt Nr. 8348 die fehlenden 66 m² Bauland eingezont werden (siehe Beilage Situationsplan).</p>	<p>Beschluss Gemeinderat am 4.3.2019: Antrag wird zugestimmt. Flächengleiche Aus- und Einzoning*.</p> <p><i>*Korrektur ging vergessen und ist noch nicht berücksichtigt. Wird nach der öffentlichen Auflage vorgenommen.</i></p>
17	Lic. iur. Rolf Liniger Jurastr. 20 4600 Olten Im Auftrag von: Erbengemeinschaft Hintermann Oswald Susanne u. Verena Schmidheiny	<p>Im Erschliessungsprogramm ist vorgesehen die Plattenstrasse in die zweite Erschliessungs- etappe 2021 - 2025 einzuordnen. Die Grundeigentümerinnen der Parzelle 1614 beabsichtigen aktuell das Grundstück im Hinblick auf eine Überbauung zu verkaufen. Die Kaufinteressenten beabsichtigen eine Überbauung mit MFH zu realisieren. Es ist absehbar, dass die Überbauung bereits vor 2021 realisiert wird.</p> <p>Die zentrale Lage sowie die absehbare Überbauung sprechen dafür, das Grundstück in</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gemäss Erschliessungsprogramm bleibt dieses Gebiet in der zweiten Erschliessungsetappe. Aufgrund des verabschiedeten Finanzplans sieht die Gemeinde keine Möglichkeit dieses Gebiet früher zu erschliessen.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>die erste Erschliessungsetappe einzuordnen. Ein Vorprojekt der Sanierung inklusive Werkleitungen ist bereits vorhanden. Die Einordnung in die zweite Erschliessungsetappe führt zu einer Verzögerung bei der Realisierung des Bauvorhabens.</p> <p>Antrag: Die Erschliessung Plattenstrasse (Erschliessung Gebiet 4) sei der ersten Erschliessungsetappe 2016 bis 2020 zuzuteilen.</p>	
19	Theresia Duttweiler u. Adrian Chirco Untere Sandstr. 18 Beinwil am See	<p>§ 14 Abs. 3 Entwurf BNO wie folgt anpassen:</p> <p>1. „Werden innerhalb der Wohnzone W2a auf überbaut geltenden Parzellen, die weniger als 800 m² anrechenbare Grundstücksfläche aufweisen, zusätzliche Wohneinheiten realisiert, so erhöht sich die Ausnützung auf 0.55. (...)“</p> <p>Durch die neue Bestimmung wird es vermehrt zu optischen Erscheinungsbrüchen durch Mehrfamilienhäuser kommen.</p> <p>Mit einer Reduktion auf 800 m² kann das intakte Ortsbild mit den durchgrünter Siedlungsgebieten, sowie den charakteristischen Doppel-/Einfamilienhäusern gewahrt werden.</p>	<p>1. Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Bestimmung bezweckt die Nachverdichtung in älteren Einfamilienhausquartieren, welche oft grosszügige Parzellengrössen aufweisen und unternutzt sind. Denkbar sind Anbauten, ergänzende Neubauten oder Ersatzneubauten. (Eine durchschnittliche Einfamilienhausparzelle weist eine Grösse von rund 500 m² auf.)</p> <p>§ 14 Abs. 3 Entwurf BNO lautet: „..., die weniger als 1000 m² anrechenbare Grundstücksfläche aufweisen.</p> <p>Die Absicht der Antragssteller wird damit besser erfüllt.</p>
		<p>2. Vorschlag Umzonung der Parzellen Nrn. 801, 2411, 2412, 802, 803, 2144, 804, 1598, 1599, 806, 807 von heute W2b in W2a;</p> <p>Mit dem gestalterischen Vorbehalt, dass die der Sandstrasse zugewandten Fassaden in</p>	<p>2. Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das fragliche Umzonungsgebiet liegt an einer Hanglage. Die vorgesehene Wohnzone 2b mit der Ausnützungsziffer von neu</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>das Ortsbild einzupassen sind. Dadurch wird eine Verdichtung gefördert und die landwirtschaftliche sensible Lage der oben aufgeführten Parzelle mit berücksichtigt. (Planbeilagen siehe Mitwirkung)</p>	<p>0.45 ist angemessen.</p>
		<p>3. Ergänzender Antrag (mit Abbildungen): § 14 Abs. 4 (Wohnzone W2a und W2b): § 25 Abs. 1 BauV wird dahingehend verschärft, dass das Attikageschoss so platziert werden muss, dass es auf den Längs- und Breitseiten mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Wobei maximal ein der Fassadenlinie hochgezogene Gebäudeteil realisiert werden darf.</p>	<p>3. Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Definition von Attikageschossen gemäss § 25 BauV ist grundsätzlich abschliessend und lässt den Gemeinden keinen Spielraum. Die beantragte Einschränkung würde den übergeordneten Vorgaben widersprechen.</p>
24	Elternrat	<p>Ergänzung der BNO um folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fuss- und Schulwegnetz • Umgang mit Baustellen auf dem Schulweg <p>Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit sollen bereits im Baubewilligungsverfahren sichergestellt werden.</p> <p>Vorschlag Schulwegpläne erstellen. Bereitschaft Personen zu stellen von Seiten Elternrat zur Erarbeitung von Schulwegplänen.</p>	<p>Ein Gespräch mit dem Schulelternrat wurde geführt. Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klarstellung Regelungsinhalt / -umfang der BNO. • Schulwegeplanung mit Mitwirkung des Elternrates (Defizitkarte erstellen) <p>Auflagen zur Erhöhung der Sicherheit werden je nach Bedarf im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dies ist aber nicht Regelungsinhalt der Nutzungsplanung.</p> <p>Der neue § 46 BNO enthält u.a. Bestimmungen zu Sicherheitsvorkehrungen bei Baustellen. Ergänzung § 46 Abs. 1 BNO wie folgt: „... (namentlich auch für Fussgänger) ...“</p> <p>Mittlerweile hat der Schulelternrat eine Initiative zur Schulwegesicherheit gestartet. In einem ersten Schritt wird mittels Fragebögen die Schulwegesicherheit erhoben.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
			<p>Der Gemeinderat unterstützt dieses Projekt (PA, Sitzung vom 12. März 2018).</p> <p>Die Gemeinde erstellt eine Teilkarte Fuss- und Radwegeverkehr. Darin fliessen auch Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit mit ein.</p>
25	Daniela u. Reinhard Wiederkehr Eggelerbachstr. 8 Beinwil am See	<p>Geplante kantonale Radroute im Bauzonenplan ist im Widerspruch zum rechtsgültigen Gestaltungsplan Widenmatt eingezeichnet.</p> <p>Antrag: geplante Radwegroute im Gebiet des GP Widenmatt anpassen.</p>	<p>Anträge werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Linienführung der kantonalen Radroute wird entsprechend rechtskräftigem GP Widenmatt in den Plänen angepasst. Dort ist für den Radweg eine Brücke über den Eggelerbach geplant.</p> <p>Die vorgeschlagene Variante „Querung Bach bei bestehender Brücke“ wurde geprüft und aufgrund der Topographie verworfen.</p> <p>Grundsätzlich bleibt geplante kantonale Radroute als Planeintrag "Orientierungsinhalt".</p>
26	Erbengemeinschaft Margrit u. Ernst Wiederkehr c/o Reinhard Wiederkehr Eggelerbachstr. 8 Beinwil am See	<p>Variante 1: Radwegführung via bestehender Radweg Kirchmoos Richtung Schulhaus Steineggli bzw. via Industrie-/Aaraustrasse Richtung Dorfzentrum / Bahnhof</p> <p>Variante 2: Radwegführung via Industriestrasse und neue Erschliessung entlang Hangkante westlich der bestehenden Gebäude über den Eggelerbachübergang zur Gartenstrasse Richtung Dorfzentrum / Bahnhof (Planunterlagen siehe Beilage)</p>	
27	Erbengemeinschaft Rosa Weber-Leutwyler Bevollmächtigter Peter Pirmin Riederer Aarepark 4a 5000 Aarau	<p>Antrag: Diskrepanz geplante kantonale Radroute mit rechtskräftigem Gestaltungsplan Widenmatt überprüfen und so richtigstellen, dass rechtskräftiger Gestaltungsplan in seiner Wirkung nicht beeinträchtigt ist.</p>	

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
31	Samuel Wiederkehr Eggelerbachstr. 10 Beinwil am See	<p>Antrag: Kantonale Radroute im Zonenplan via Widenmattstrasse und Parzelle 80 in die Eggelerbachstrasse führen.</p> <p>Begründung: Relikt aus Zeit, in welcher durchgehende rückwärtige Erschliessung angedacht, mit Sanierung Seetalbahn obsolet, kant. Radroute kann somit verändert werden, im GP Widenmatt bereits verschoben, Parzelle 80 gemeindeeigen, Querung Bach bei bestehender Brücke.</p>	
28	Thomas W. Merz Rebland 2 Beinwil am See	<p>Kürzlich Erwerb der Parzellen 438, 444 und 445 im Gebiet Seestrasse</p> <p>Gemäss Erschliessungsprogramm wurde die Erschliessung der Periode 2026 bis 2031 zugeordnet.</p> <p>Antrag: Erschliessungsgebiet 9 Seestrasse in die erste Etappe 2016 bis 2020 oder spätestens 2021 bis 2025 einordnen.</p>	<p>Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gemäss Erschliessungsprogramm ist das Gebiet Seestrasse der 3. Etappe zugewiesen. Die Planung und Überbauung der zentral gelegenen Gebiete hat für die Gemeinde Priorität. Sie will damit das Ortszentrum stärken.</p> <p>Gestützt auf § 37 BauG können aber die Grundeigentümer den Sondernutzungsplan und die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Gemeinde übernimmt diese Anlagen spätestens im Zeitpunkt, in dem sie nach dem Erschliessungsprogramm hätten erstellt werden müssen.</p>
29	Landschaftsschutzverband Hallwilersee	<p>1. Für Überbauungen mit Ausnutzungszuschlägen genauer definierte Qualitätsbedingungen gefordert: Mindestanteil von qualitativ hochwertigen Grünflächen, die die Biodiversität fördern. Maximalanteil versiegelter Flächen, Definition von Zugänglichkeit und Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit. Zusätzlich ein optimales Verkehrskonzept und dezente Beleuchtung, wenig Abstrahlung nach</p>	<p>1. Überbauungen mit Ausnutzungszuschlägen betreffen primär Arealüberbauungen und Gestaltungspläne. Die gegenüber der Regelbauweise erhöhten Anforderungen sind im Baugesetz (§§ 21, 46, 50 BauG) und in der Bauverordnung (§ 39 BauV) geregelt. Für Arealüberbauungen sind die erhöhten Anforderungen abschliessend in § 39 Abs. 2 BauV festgehalten.</p> <p>Für das Gestaltungsplangebiet Seestrasse wurden entsprechende Zielvorgaben in die BNO aufgenommen.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>oben und zur Seite. Ausserdem ist je nach Einsehbarkeit des Geländes eine max. Höhe der Gebäude vorzuschreiben (Störung des Dorfbildes).</p>	<p>Auch im zu erstellenden KGV Teilplan Fuss- und Radwegverbindungen werden die Ziele der Gemeinde festgelegt.</p>
		<p>2. Auszonung der folgenden Parzellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzellen 43 und 1674 an der Zihlstrasse; Abstand zum Bauernhof, Erhalt Obstgarten • Grosse Teile des Tschuepliareals; optimale landwirtschaftliche Nutzung, Schlittelhang • Bereiche im Gebiet Eggelerbach / Industriestrasse; Erhalt offene Landschaft Richtung Bürgerheim, Gewässerraum Eggelerbach • Seehalde; keine weitere Ausdehnung Baugebiet Richtung See und offene Landschaft • Gebiet Neumatt: keine weitere Ausdehnung Baugebiet Richtung Wald und freie Landschaft 	<p>2. Auszonungen: Ablehnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Parzellen 43 und 1674 ergeben einen sinnvollen Abschluss des Siedlungsgebietes durch die westlich angrenzende Zihlstrasse. Möglicherweise wird der angrenzende Bauernhof aufgegeben. Parzelle 1674 gilt zudem als erschlossen. • Für das Tschuepliareal ist die Planung bereits weit fortgeschritten. Die Entwicklung liegt im Interesse der Gemeinde. Das Areal liegt inmitten des Siedlungsgebietes in Gehdistanz zum Bahnhof. Eine Auszonung macht auch vor diesem Hintergrund keinen Sinn. • Für das Gebiet Eggelerbach/Industriestrasse (Erschliessungsgebiet 14) wurde von der Gemeinde bereits eine Vorleistung in Form einer Überbauungsstudie erbracht. • Für das Gebiet Seehalde liegt ein Gestaltungsplanentwurf vor und die planerischen Arbeiten sind bereits weit fortgeschritten. Das Gebiet bildet einen sinnvollen Abschluss des Siedlungsgebietes. <p>Im Gebiet Neumatt handelt es sich um vereinzelte Baulücken, welche ausgezont werden könnten. Dies macht jedoch aufgrund der Grösse keinen Sinn.</p>
		<p>3. Gewässerräume: Gewässer als Vernetzungselemente nutzen und die noch nicht verbauten Gewässerräume konsequent ausscheiden. Gewässerräume in ihrer Qualität</p>	<p>3. Antrag ist berücksichtigt. Regelung der Qualität der Gewässerräume im kantonalen Baugesetz (vgl. insbes. § 117). Die Breite der Gewässerräume ist kantonal geregelt (vgl. § 127</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		fördern.	BauG und Planungsbericht, Kapitel 5.4.5). Ergänzend werden entlang des Zihl- und Eggelerbaches Grünzonen ausgeschieden.
30	Grüne Bezirk Kulm Christine Güttinger Bühlstrasse 15 Beinwil am See	<p>1. Vorschlag zur Auszonung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seehalde gesamter Gestaltungsplanperimeter: Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist landschaftlich exponiert. Nichtüberbauung stellt landwirtschaftlichen Gewinn dar. Erschliessung nur schwer und unter Beeinträchtigung von angrenzender Siedlung möglich. • Tschuepli, mit Ausnahme des unteren Teils von Parzelle 571 (Ecke Parz. 2002 bis Ecke Parz. 2031; Arrondierung): Zusammenhängendes Landwirtschaftsland am Hang als ländliche Kulturlandschaft und Fruchtfolgefläche funktional und wertet umliegende Quartiere auf. Es leistet einen Beitrag zur Vernetzung und ist nur schwer erschliessbar. Bei einer Vollüberbauung ergeben sich Verkehrsprobleme. • Parzellen 43 und 1674 an der Zihlstrasse: unbebautes Gebiet am Siedlungsrand mit landschaftlich attraktivem Obstgarten. Schafft eine Pufferzone zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsbetrieb beugt so Nachbarschaftskonflikte vor (Lärm, Geruch) • Unbebauter Teil der Parzelle 1045 an der 	<p>1. Anträge werden nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für das Gebiet Seehalde liegt ein Gestaltungsplanentwurf vor und die planerischen Arbeiten sind bereits weit fortgeschritten. Das Gebiet bildet einen sinnvollen Abschluss des Siedlungsgebietes. • Für das Tschuepliareal ist die Planung bereits weit fortgeschritten. Es wurde ein Gestaltungsplan mit Landumlegung entworfen. Die Entwicklung liegt im Interesse der Gemeinde. Das Areal liegt inmitten des Siedlungsgebietes in Gehdistanz zum Bahnhof. • Die Parzellen 43 und 1674 ergeben einen sinnvollen Abschluss des Siedlungsgebietes durch die westlich angrenzende Zihlstrasse. Möglicherweise wird der angrenzende Bauernhof aufgegeben. Parzelle 1674 gilt zudem als erschlossen. • Ablehnung. Die Parzelle 1045 wird als Campingplatz genutzt und kann daher nicht ausgezont werden. Eine Umzonung ist nicht sinnvoll. Die Plätze werden privat betrieben und sind ausschliesslich von Dauercampern genutzt. Die Parzelle befindet sich mitten im W2b Gebiet und könnte auch überbaut werden. • Gemeint sind wohl die Parzellen 1136, 1137 und 2589. Die Auszonung dieser Parzellen wurde geprüft und es fanden Gespräche mit den Grundeigentümern statt. Ergebnis: Die Auszonung wäre voraussichtlich entschädigungspflichtig. Es wird deshalb darauf verzichtet. <p>Für den Hang oberhalb GP Widenmatt (Erschliessungsgebiet 14)</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>Seestrasse: Ausdehnung des Siedlungsgebiets zum See aus landschaftlicher Sicht unerwünscht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angeschnittene Parzellen am Hungerbrunnenbach: Kompaktierung des Siedlungsgebiets, grösserer Bachabstand der Bebauung. • Hang oberhalb GP Widenmatt Ausscheidung als Magerweide prüfen 	<p>wurde von der Gemeinde bereits eine Vorleistung in Form einer Überbauungsstudie erbracht. Sie soll daher nicht ausgezont werden.</p>
		<p>2. Damit die Gemeinde den nötigen finanziellen Spielraum hat um Auszonungen vorzunehmen, soll die Mehrwertabschöpfung so ausgestaltet werden, dass alle Aufzonungen und Steigerungen der Ausnutzungsziffern erfasst werden. Für bedingte (z.B. an bestimmte Nutzung, Erschliessungs- oder Gestaltungspläne gebundene Steigerungen der Ausnutzungsziffer ist der Mehrwert nicht bei Plansetzung, sondern bei Projektausführung abzuschöpfen.</p>	<p>2. Die Mehrwertabgaben richten sich nach dem revidierten Baugesetz (§§ 28a bis 28j) sowie die Mehrwertabgabeverordnung. Die Gemeinde wird den kommunalen Spielraum in einem separaten Mehrwertabgabereglement definieren.</p>
		<p>3. Die Steigerung der Ausnutzungsziffer soll in der W2b analog zur W2a ebenfalls an die Bedingung des Einbaus von zusätzlichen Wohneinheiten gekoppelt werden: Durch die Gewährung der Steigerung ohne Bedingung in der Zone W2b geht der Differenzierungseffekt verloren, sowie in der W2b der Druck in Richtung effiziente Raumnutzung.</p>	<p>3. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der W2b von 0.4 auf 0.45 hängt mit der geänderten Definition gemäss § 32 BauV zusammen (Erläuterung siehe Planungsbericht, Kapitel 4.2).</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>4. Aufgrund des bestehenden Missverhältnisses zwischen Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen soll für die Zentrumszone ein Mindestgewerbeanteil von 50 % festgeschrieben werden. Ist ein Schwerpunkt für die Versorgung vorgesehen, soll eine sichere und attraktive Strassenquerung im Bereich der Einmündung Aarauerstrasse / Seestrasse eingeplant werden, so dass sich das Einkaufsgebiet mit den bestehenden Geschäften an der Aarauerstrasse / Plattenstrasse ergänzt statt konkurrenziert.</p>	<p>4. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils ist im Vollzug problematisch, wenn die Nachfrage nach Gewerberäumen im Verlauf der Zeit nicht bestehen sollte. Gemäss § 13 BNO soll eine hohe Nutzungsvielfalt entstehen. Im Wettbewerbsverfahren und im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren kann diese Vielfalt genauer definiert werden.</p> <p>Es ist kein Schwerpunkt der Versorgung vorgesehen. Die bestehenden Geschäfte an der Aarauerstrasse sollen nicht konkurrenziert werden. Eine sichere und attraktive Strassenquerung im Bereich der Einmündung Aarauerstrasse / Seestrasse soll im „Gestaltungskonzept Kantonsstrassenräume“, welches der Gemeinderat in Auftrag gegeben hat, berücksichtigt werden.</p>
		<p>5. Aufzonung der WA2 an der Reinacherstrasse auf WA3 mit der Festlegung eines Mindestgewerbeanteils für Neubauten. Dies aufgrund der landschaftlichen Lage und der bestehenden guten Erschliessung.</p>	<p>5. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Parzellen sind rückwärtig erschlossen und führen durch Wohngebiete. Die Entwicklung soll schwerpunktmässig im zentrumsnahen Bereich stattfinden. Eine Aufzonung wird daher abgelehnt.</p>
		<p>6. Im Sinne der Arrondierung des Zentrums: Aufzonung der Parzelle 1614 oberhalb der Plattenstrasse von D2 auf D3, da vom See her nicht einsehbar.</p>	<p>6. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Gebiet, Parzelle 1614 mit Erschliessungsplanpflicht verbleibt aus Gründen des Ortsbildes in der Dorfzone D2. Die Parzelle bildet mit den gegenüber liegenden Parzellen der Plattenstrasse einen einheitlichen Strassenraum. Mit der gleichen Zonierung wird eine einheitlichere Gestaltung sichergestellt.</p>
		<p>7. Bei Arealüberbauungen sollen die Qualitätsanforderungen für den Ausnutzungszuschlag mit quantitativen Massen ergänzt werden: Minergie-Standard, Grünflächenziffer und</p>	<p>7. Der Antrag wird aufgrund des übergeordneten Rechts nicht berücksichtigt.</p> <p>Die erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen sind in § 39</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		Maximalanteil von versiegelten Verkehrsflächen. Weiter soll ein Konzept für den öffentlichen Raum (öffentliche Durchlässigkeit der Arealüberbauungsgebiete) vorgelegt werden.	BauV abschliessend festgehalten (wie gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie energieeffiziente Gebäude). Gemäss § 40 BauV wird ein Fachbericht verlangt, worin die Einhaltung der Anforderungen überprüft wird.
		8. Höhen von Terrassenbauten auf 3 Stockwerke begrenzen, da sich diese negativ auf das Landschaftsbild auswirken (aus der Ferne riesige zusammenhängende Baukörper)	8. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Mit Terrassenhäusern kann der Boden haushälterisch genutzt werden. Neu gelten aber gemäss § 36 BNO erhöhte Anforderungen an die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung. Die Umsetzung muss zudem in einem Fachbericht dokumentiert werden.
		9. Grünflächenziffer und Flachdachbegrünungspflicht in Gewerbezone werden begrüsst. Flachdachbegrünungspflicht soll für alle Zonen festgelegt werden.	9. Das Anliegen ist bereits berücksichtigt. Gemäss § 55 Abs. 3 BNO sind Flachdächer von Hauptgebäuden zu begrünen.
		10. § 19 Abs. 1 Grünzone soll wie folgt ergänzt werden: „Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und der ökologischen Vernetzung.“	10. Der Antrag wird berücksichtigt. Die Grünzonen haben neben der Siedlungsdurchgrünung auch die Funktion der ökologischen Vernetzung.
		11. Alle Gewässerräume im Siedlungsgebiet als Grünzone ausweisen. Gestaltung im Sinne der ökologischen Vernetzung in Absprache mit der Naturschutzkommission vorsehen. Formulierungsvorschlag § 28 Abs. 3 BNO: „Sämtliche Gewässerräume in der Bauzone sind als Grünzone im Dienste der ökologischen Vernetzung zu gestalten. Die Naturschutzkommission erarbeitet Empfehlungen	11. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Gewässerräume haben gemäss § 117 BauG ökologische Vernetzungsfunktionen zu übernehmen. Der Gemeinderat wird die Naturschutzkommission bei Vollzugsmassnahmen als beratendes Gremium im Bedarfsfall gerne beiziehen (vgl. auch § 63 BNO).

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		für die Grundbesitzer; diese koordinieren die Gestaltung der Vernetzungsflächen mit der Naturschutzkommission.“	
		12. Baumhecke entlang der Aarauerstrasse gegenüber der Einmündung Widenmattstrasse ist als solche im Bauzonenplan zu bezeichnen.	12. Der Antrag wurde nicht berücksichtigt. Es handelt sich um eine Restfläche auf Parzelle Nr. 269 zwischen Aarauerstrasse und Zufahrtsstrasse. Im Landschaftsinventar ist kein besonderer ökologische Wert der Hecke festgestellt worden.
		13. Es soll eine Konfliktbereinigung des Hallwilerseeschutzdekrets mit der Bauzone durchgeführt werden. Die mit der Schutzzone überlagernden Bauzonenflächen sollen aus dem Baugebiet entlassen werden	13. Dies wurde bereits berücksichtigt. Die Bauzonen liegen ausserhalb des Perimeters des Hallwilerseeschutzdekretes.
		14. Einzonung Mutenstrasse: Einzonung in die mässig störende Wohn- und Gewerbezone 2 und nicht in die Wohnzone W2b, um Zonenkonflikte zu verhindern.	14. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Der Betrieb der Malerei Steiner gilt als nicht störend gemäss § 37 Abs. 1 BNO. Gestützt auf § 14 Abs. 1 BNO ist der Betrieb in der Wohnzone zonenkonform.
32	Samuel Wiederkehr Eggelerbachstr. 10 Beinwil am See	1. Paragraf in BNO einfügen zur Regulierung und Reduktion der Buntanteile bei Farben an Bauten; bessere Harmonie	1. Der Antrag wurde nicht berücksichtigt. Die Farbgebung und Materialisierung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.
		2. Paragraf in BNO einfügen zur Regulierung und Reduktion von Hochstamm-bäumen sowie grossvolumigen Bäumen. Einsprachemöglichkeiten stärken. Reduktion Beson-nung, Aussicht zu Lasten von Drittpersonen.	2. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Bäume und verdichtete Bauweise / Innenentwicklung widersprechen sich nicht – im Gegenteil. Je dichter die Bauweise, desto wichtiger wird die Begrünung. Im Übrigen gelten die Abstandsbestimmungen gemäss § 88 EG ZGB.

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>3. Paragraf in BNO einfügen, der situationsgerechte Auslegung SIA-Norm 358 (Geländer) erlaubt. Die Konsequente Anwendung der SIA-Norm 358 führt aufgrund der umfangreichen Hanglagen zu vielen Geländern. Dies führt zu einem negativen Erscheinungsbild im Dorf. Beispiele anderer Gemeinden wie mit der Fragestellung umgegangen wird, könnten aufgezeigt werden.</p>	<p>3. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die SIA-Norm 358 Geländer und Brüstungen kommt primär bei Hochbauten zur Anwendung. Ab einer Absturzhöhe von über 1.0 m sind Geländer grundsätzlich erforderlich. Dies ist im Sinne der Unfallverhütung richtig. Bezüglich Einpassung spielt vor allem auch die Farbgebung der Geländer eine wichtige Rolle. Eine Abweichung von der SIA-Norm ist nicht sinnvoll.</p>
		<p>4. Nebenräume bei Mehrfamilienhäusern: Die alte Version Art. 37 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern ist beizubehalten. Schrankzone von 3 m² ebenbürtig oder besser als Abstellraum von 4 m².</p>	<p>4. Der Antrag wird berücksichtigt. Die Argumente sind einleuchtend.</p>
36	Paul Eichenberger Bühlstrasse 59 Beinwil am See	<p>Die mit einer Grünzone überlagerte Hecke östlich der Parzelle 1137 wurde vollständig auf der Parzelle 1137 eingetragen. Die Grenze liegt mehrheitlich mitten oder im unteren Bereich des Bordes, wo sich die Hecke befindet. Bitte um Anpassung im Bauzonenplan. (Planbeilage siehe Mitwirkung)</p>	<p>Der Antrag wurde insofern gefolgt, als dass die gesamte Hecke in der Bauzone nicht als Naturobjekt "Hecke mit Pufferstreifen" geschützt wird. (die Hecke ist nicht im aktualisierten Natur- und Landschaftsinventar inventarisiert) Die Abgrenzung der Grünzone wurde unverändert aus dem bestehenden Bauzonenplan übernommen.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
-----	---------	---------------------	--

1.2 Gestaltungsplangebiete Seehalde, Seestrasse und Tschuepli			
6	Linda und Andreas Studer-Lüscher Zihlstrasse 30 Beinwil am See	<ol style="list-style-type: none"> 1. Steht der Gemeinderat geeint hinter der Bevölkerung oder eher hinter den Grossunternehmungen (Planung Tschuepli)? 2. Werden die geplanten Bauprojekte in der Gemeinde mit Prioritäten versehen? 1. Priorität: Planung und Realisierung von Bauprojekten in Kernzone (Bahnhof). 2. Priorität: Revidierte Planung (nur EFH) und Realisierung von Bauprojekten Seehalde und Tschuepli nach Bedarf? 	<p>Die Begehren 6, 33, 35, 38, 15, 18, 21, 20, 34 und 29 zu den Gestaltungsplänen Seehalde und Tschuepli werden zusammengefasst wie folgt beantwortet:</p> <p>Im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision sind keine für die Gestaltungsplangebiete relevanten Änderungen der Grundnutzungsordnung vorgesehen.</p> <p>Auf die Formulierung von (Ziel-)Vorgaben für die zwei Gestaltungspläne wurde bewusst verzichtet, da das Verfahren der Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) zum Zeitpunkt des BNO-Entwurfs bereits weit fortgeschritten war.</p>
33	Thomas u. Claudia Eichenberger-Dittli Quellenweg 35 Beinwil am See	<p>Tschuepli-Sondernutzung mit folgenden Eckpunkten in BNO definieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zulässige Bauten auf zwei Vollgeschosse beschränken (max. Geschosshöhe 3.1 m) • Max. 4 Wohneinheiten pro Gebäude • Beschränkung des Verkehrs: Max 50 PP auf dem gesamten Areal, drei getrennte MIV-Ausfahrten (Tschueplistrasse, Sonnenweg, Hombergstrasse) 	<p>Der Gestaltungspläne Seehalde und Tschuepli befinden sich in der kantonalen Vorprüfung und sie sind der Bevölkerung auch zur Mitwirkung unterbreitet worden. Die beiden Verfahren sind im Gang. Der Gemeinderat wird die nötigen Beschlüsse fassen, sobald die definitiven kantonalen Stellungnahmen vorliegen.</p> <p>Die Entwicklungsprioritäten sind im aktuellen Erschliessungsprogramm festgehalten. Die Planungen der Gebiete Tschuepli und Seehalde sind bereits weit fortgeschritten und daher der ersten Priorität (Erschliessung innerhalb der nächsten fünf Jahre) zugewiesen.</p> <p>Das Mitwirkungsverfahren für den GP Seehalde führt dazu, dass der Gestaltungsplanperimeter verkleinert wird. Die bereits teilweise überbauten Bauparzellen 1090, 1091 und 1100 im Süden sind über Stichstrassen erschlossen und privatrechtlich gesichert. Da sie auch aus ortsbaulicher Sicht – wie auf den Parzellen 1090 und 1091 schon erfolgt – in Einzelbauweise überbaut werden können, werden sie aus dem Gestaltungsplanperimeter entlassen.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
35	Christian u. Sylvia Eichenberger-Gunz Tschueplistrasse 11 Beinwil am See	<p>Antrag:</p> <p>Ergänzung § 14 BNO mit folgendem Wortlaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "Auch mit einem Gestaltungsplan sind innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Tschuepli" unter Einrechnung des Sockelgeschosses lediglich Bauten mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig; die Höhe pro Geschoss ist auf 3.20 Meter beschränkt. Pro Gebäude dürfen dabei höchstens vier Wohneinheiten erstellt werden." • "Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes "Tschuepli" darf die Ausnützung mit einem Gestaltungsplan – berechnet auf der Grundlage der für die Wohnzone W2b zulässigen Ausnützung – um maximal 10 (zehn) Prozent erhöht werden, wobei die Geschossflächen der Attikageschosse bei der Berechnung der zulässigen Ausnutzungsziffer (AZ) angerechnet werden." <p>Begründung: Zusammenhang GP / Nutzungsplanung durch Beurteilung der Bauzonengrösse, Neugestaltung der Bauzonenvorschriften → zielführend Vorgaben für GP im Rahmen Nutzungsplanung festlegen</p> <p>Hinweis: Sofern verbesserte Formulierung ohne inhaltliche Abweichung von § 14 sinnvoll, soll diese geprüft werden.</p>	<p><i>Siehe Seite 18</i></p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
38	IG Tschuepli	<p>Anträge 1-3 Gestaltungsplanverfahren</p> <p>3.a. Namentlich sei die in der BNO für das "Tschuepli" vorgesehene faktische 4-Geschossigkeit um mindestens ein Geschoss zu reduzieren;</p> <p>3.b. Die zonenmässige Ausnützung sei auf ortsübliches, noch zu bestimmendes Mass zu reduzieren.</p> <p>Begründung: Hohe viergeschossige Baukörper widersprechen dem im Leitbild zu grossen Bauzonenreserven. In Arealüberbauungen kein zusätzliches Geschoss zulässig aus diesem Grund GP Tschuepli nun Umgehung des Volkswillens mit Revision. Ausnützungsziffer zu hoch.</p>	<i>Siehe Seite 18</i>
15	Chantal Frey Schöntalstr. 25 Beinwil am See	<p>1. Die bereits heute überbauten Parzellen 981, 2530, 1090 und 1091 sind der W2b zuzuweisen, ohne Gestaltungsplanpflicht. Die Parzellen 2682 und 980 sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p> <p>2. Ergänzende Überlegungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf Zielvorgaben in der BNO wird für den Gestaltungsplan Seehalde verzichtet. Dies ist nicht akzeptabel, da die Vorschriften der W2b gemessen an der exponierten Hanglage der Seehalde eine viel zu hohe und massige Bauweise zulassen. Es sollen spezielle Vorschriften in der BNO integriert werden. • Falls trotzdem ein Gestaltungsplangebiet 	

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>Seehalde ausgeschieden würde, wären in Spezialbestimmungen folgende Faktoren in die Vorschrift aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nur freistehende EFH zulässig - Az max. 0.45 - max. Fassadenhöhe und Gesamthöhe 7.5m, keine Attikageschosse keine Terrassenhäuser, bzw. terrassierte Bauweise - sorgfältige Einpassung der Bauten in die landschaftlich sensible Hanglage - möglichst wenige Terrainveränderungen des Hangs – keine Aushöhlung - gute Umgebungsgestaltung mit einem möglichst hohen Grünflächenanteil, evtl. Grünflächenanteil im Sinne einer Grünflächenziffer festlegen - Erschliessung ab Seehalde 	<p><i>Siehe Seite 18</i></p>
18	Stephan Oetiker Seehaldenstr. 12 Beinwil am See	<p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Parzelle Seehalde seit 15 Jahren Diskussionspunkt. Warum hat Gemeinde den Eindruck, dass auf dieser Parzelle demnächst gebaut wird? b) Warum erachtet die Gemeinde die Seehalde nicht als „landschaftlich exponierte Lage am Siedlungsrand“, welche es vor Verdichtung zu schützen gilt? c) Was sind die Überlegungen der Gemeinde, in der Parzelle Seehalde nicht nur ihre eigenen Leitprinzipien auszuschalten, sondern 	

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>zusätzlich sogar noch eine Sonderregelung für eine erhöhte Ausnutzungsziffer zu gewähren?</p> <p>d) Warum wurden die Parzellen nicht als „Auszonungskandidat“ geprüft, obwohl die Parzelle alle Elemente der Leitbildüberlegungen erfüllt?</p> <p>Begehren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prüfung der Auszonung der Parzelle Seehalde 2. Falls Parzelle Bauland bleibt, soll Ausnutzungsziffer auf gleichen Wert wie anschließende Grundstücke reduziert werden. 	<p><i>Siehe Seite 18</i></p>
20	<p>Enrico u. Monika Studer-Luder Seehaldenstr. 28 Beinwil am See</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Auszonung des Gebietes Seehalde 2. Ausnutzungsziffer auf gleichen Wert wie anschliessende Grundstücke reduzieren. 3. Entlassung der Parzelle 2530 aus Perimeter. 4. Perimeter soll auf Grenze der Parzellen 2354/980 gelegt werden. 	
21	<p>Rosmarie u. Peter Zumbach Schöntalstrasse 43 Beinwil am See</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vgl. Mitwirkung 15 2. Eventualantrag: Gesonderte Vorschriften in der BNO sind festzulegen: <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierte AZ, max. 0.3 • Max. Fassadenhöhe und Gesamthöhe 7.5m keine Terrassenhäuser 	

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<ul style="list-style-type: none"> • nur EFH zulässig • sorgfältige Einpassung in der sensiblen Hanglage • beachten einer nicht rigiden, harmonischen Verteilung der Baukörper • möglichst wenige und nur subtile Eingriffe beim gewachsenen Terrain • Umgebungsgestaltung mit hohem Grünflächenanteil und durchlässigen Zwischenräumen • Erschliessung ab Seehaldenstrasse 	<p><i>Siehe Seite 18</i></p>
34	<p>Max Eichenberger Schöntalstrasse 27 Beinwil am See</p>	<p>Grundüberlegungen zum Gestaltungsplan und zur Erschliessung siehe Mitwirkungseingabe.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Geplante Überbauung im Rahmen des GP Seehalde mangels sinnvoller / tragbarer Erschliessung sowie auf Grund ungenügender Abklärungen nach BNO Art. 42 Abs. 3 abbrechen, Land auszonen. 2. Parzelle 1100 auszonen, bis sich Erweiterung Baugebiet aufdrängt 3. Parzelle 1090 aus Gestaltungsplanpflicht entlassen. Das Überbauungsschild B ist aufzuheben. 4. Erweiterung Schöntalstrasse unnötig. Bestehende Gartenanlage nicht kompromittieren für Ausweichstelle. 	

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
23	Heidi u. Ueli Holliger-Widmer Seestr. 38A Beinwil am See	Entlassung der Parzelle 457 aus dem Gestaltungsplanperimeter Seestrasse.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Parzelle 457 wird vorsorglich im Gestaltungsplanperimeter belassen um den nötigen Spielraum für allfällige Erschliessungsansätze zu erhalten.
29 30	Landschaftsschutzverband Hallwilersee und Grüne Bezirk Kulm Christine Güttinger Bühlstrasse 15 Beinwil am See	<i>Anträge zur Auszonung Gebiete Seestrasse und Tschuepli siehe Kapitel 1.3</i>	

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
-----	---------	---------------------	--

1.3 Auszonungen			
4	Erich Fuchs Stöckliackerweg 59B 4800 Zofingen	<p>Parzelle Nr. 1029 sei vollumfänglich in der Wohnzone 2b zu belassen. Eventualiter sei durch die Gemeinde Beinwil am See für das ausgezonte Land eine Entschädigung zu entrichten.</p> <p>Parzelle Nr. 1029 ist vollständig erschlossen (Strom, TV/Internet, Wasser, Abwasser, Strasse). Es liegen objektiv keine wichtigen Gründe für die Auszonung vor, da insbesondere die Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan liegt. Keine planerische Notwendigkeit. Aufteilung der Parzelle ist gemäss anerkannter Praxis zu vermeiden. Parzelle wurde 2007 mit Zustimmung der Gemeinde bautechnisch vollständig erschlossen. Parzelle wurde in steuerrechtlicher Hinsicht als Bauland betrachtet. Parzelle hat keine periphere Lage, Hochstammobstbestand ist unbedeutend, kein ackerfähiger Boden. Vorleistungen wurden erbracht. Bei Erteilung halben Grundstückanteil zum Baulandpreis übernommen. Im Erschliessungsprogramm erwähnten Arbeiten mit Bezug zur Parzelle Nr. 1029 sind nicht erforderlich. Rechtsgleichheit missachtet im Vergleich zur Malerei Steiner AG. Vor Übernahme des Baulandes bei Gemeinde, Regionalplaner und Kantonsplaner Informationen eingeholt. Widerspricht Grundsatz von Treu und Glauben. Auszonung führt zu materieller Enteignung und macht Gemeinde entschädigungspflichtig. Gerne für Besprechung bereit.</p>	<p>Dem Antrag wird gefolgt.</p> <p>Die Parzelle 1029 gilt als erschlossen und verbleibt weiterhin in der Wohnzone W2b.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
8	<p>Anna M. Staub Vorstattstrasse 7 Beinwil am See</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Auf die Auszonung der Parzelle 1231 sei zu verzichten. 2. Die Parzelle 1231 sei wie bisher gesamthaft zur Bauzone zuzuweisen. 3. Die betroffenen Grundeigentümer seien zu einer Besprechung einzuladen. <p>Auszonung ist sinnwidrig und widerspricht den Grundsätzen der Raumplanung. Dauerhafte Baulücke auf Ostseite der Luzernerstrasse macht keinen Sinn. Parzelle sei durch Gemeinde zu erschliessen oder es sei Grundeigentümerin zu gestatten, Erschliessung auf eigene Kosten zu machen. Parzelle verfügt über Fahrwegrechte zulasten Parzelle 1630 und Parzelle 2022. Kanalisationsleitung tangiert Parzelle und gewisse Werkleitungen grenzen direkt an Parzellengrenze. Bei Auszonung wäre voraussichtlich eine Entschädigung infolge materieller Enteignung fällig.</p>	<p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Zufahrt ist nicht gesichert. Die Parzelle Nr. 1231 ist bisher nur teilweise der Bauzone zugewiesen. Die bestehende Bauzonengrenze ist im Änderungsplan (Entwurf vom 9.2.2017) und im Bauzonensplan von 2001 ersichtlich.</p>
11	<p>IG Hallwilstrasse Ueli Hess Muttenstr.7 Beinwil am See</p> <p>Martha Fehlmann Seestrasse 55 Beinwil am See</p> <p>Silvia Eichenberger Muttenstrasse 2</p>	<p>Mitwirkung gegen die Auszonung der Parzellen 1055, 1057, 1058, 1061, 1858, 1859 sowie 1065</p> <p>Folgende Interessen werden geltend gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kapitalanlage zur Absicherung der Altersvorsorge • Käuferschaft mit Überbauungsabsicht für einen Teil des Landes 	<p>Der Antrag wird berücksichtigt.</p> <p>Auf die Zuweisung zur Übergangszone, wird verzichtet. Die Flächen verbleiben in der Wohnzone W2b. Die Beurteilung der hinzugezogenen Rechtsanwältin hat ergeben, dass die Zuweisung zur Übergangszone, aufgrund der Erschliessungsreife, eine sehr wahrscheinliche Entschädigungspflicht der Gemeinde nach sich zieht.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
	<p>Beinwil am See Vreni Eichenberger Seestrasse 48 Beinwil am See</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Für Teile des Landes sind Verkaufs- / Bauvorhaben der LandeigentümerInnen vorhanden • Bauland von Ueli Hess als Kapitalreserve zur Sicherung der langfristigen Betriebserhaltung <p>Ueli Hess hat konkrete Absichten Landwirtschaftsland zur Betriebsoptimierung zu erwerben und dies über den Verkauf von Bauland zu finanzieren</p> <p>Es wird gebeten folgende Punkte zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Richtplan fordert keine Auszonung. b) Leitbild beurteilt die Baureife der Grundstücke Tschuepli gleich oder teilweise schlechter wie die Parzellen an der Muttenstrasse/Seestrasse. c) Gemäss anerkannter Praxis soll Bauland entlang einer Erschliessungsstrasse zumindest in Bautiefe erhalten bleiben. <p>Das Land ist für eine Bautiefe bereits erschlossen. Es besteht die Bereitschaft die Parzellen gemeinsam mit einer Landumlegung baureif zu machen, um die genannten Pläne umzusetzen.</p>	

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
1.4 Einzonungen			
2	<p>Dr. Daniel Hummel Seestrasse 37 Beinwil am See</p> <p>Rolf Maurer Seestrasse 39 Beinwil am See</p> <p>Nussbaum Liegen- schaften GmbH Seestrasse 43 Beinwil am See</p>	<p>Die Parzellen Nrn. 2190, 2407 und 2374 sollen vollständig der Bauzone zugewiesen werden.</p> <p>Bei den jeweiligen Parzellenanteilen in der Landwirtschaftszone handelt es sich um Kleinstflächen (Verhältnismässigkeit). Landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist aufgrund der Geländes und der Kleinstflächen nicht praktikabel. Es ginge kein landwirtschaftlich nutzbares Land verloren.</p>	<p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die erwähnten Parzellenanteile liegen teilweise in der Schutzzone gemäss Hallwilerseeschutzdekret. Die Einzonung wäre nur mit einer entsprechenden Anpassung des HSD möglich, welche durch den Grossen Rat zu beschliessen wäre. Die Einzonung müsste zudem mit einer flächengleichen Auszonung kompensiert werden (Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2).</p>
16	<p>Willi u. Tabitha Roth Sonnhalde 14b Erlinsbach</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Anpassung des Kulturlandplanes: A: Anpassung der Schutzzone. Evtl. flächengleicher Abtausch Schutzzone mit Spezialzone und Ausschöpfung der Haltung und Möglichkeiten gegenüber dem Kanton. B: Hochstammobstbäume nur im Bereich bis und mit 5m ab Grenze Nord/Ost. 2. Aufnahme der Parzelle 461 in die Bauzone, dies im Abtausch mit anderen vom Zentrum zu weit weg und verzettelt gelegenen Grundstücken. 3. Strategischer Einbezug von weiteren nötigen Anpassungen, damit die Idee langfristig umgesetzt werden kann. <p>Planunterlagen siehe Beilage</p>	<p>Die Anträge werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Parzelle 461 liegt grösstenteils in der Schutzzone gemäss Hallwilerseeschutzdekret (HSD). Es handelt sich um übergeordnetes Recht. Die Einzonung wäre nur mit einer Anpassung des HSD möglich, welche durch den Grossen Rat zu beschliessen wäre. Ein Abtausch der Schutzzone mit der Spezialzone wäre nicht zielführend, da dort gemäss § 7 HSD nur Bauten und Anlagen gestattet sind, die der Allgemeinheit zur Benützung des Sees und seiner Ufer dienen. Auf der Parzelle stehen gemäss aktuellem Luftbild in zentraler Lage mindestens vier Hochstammobstbäume. Die Verkleinerung des Hochstammobstbestandes wäre daher falsch.</p> <p>Die Gemeinde weist eine zu hohe Bauzonenkapazität auf (vgl. Planungsbericht, Kapitel 4.1) und muss daher gestützt auf Art. 15 RPG die Bauzonen reduzieren. Die Einzonung müsste auf alle Fälle mit einer flächengleichen Auszonung kompensiert werden (Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2)</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
-----	---------	---------------------	--

1.5 Umzonungen			
40	Franz Bitterli und Partner AG Ingenieure & Planer Neudorfstrasse 32 5734 Reinach	<p>Die Erbgemeinschaft Bösinger lässt einen Erschliessungsplan für Parzelle 1730 vom Büro Franz Bitterli & Partner ausarbeiten.</p> <p>Um die vorgesehene gerade, nord-süd verlaufende Erschliessung umzusetzen, wird beantragt die schräg verlaufende Bauzonengrenze zu begradigen. Damit wäre auch eine neue Bauzoneneinteilung entlang der neuen Erschliessungsstrasse angedacht.</p> <p>Die neue Zoneneinteilung wäre wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, gedacht:</p>	<p>Der Antrag wird berücksichtigt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Umzonung sind noch Details in der Erarbeitung des Erschliessungsplanes aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die kantonale Radroute muss über die Parzelle verlaufen. • Der genaue Verlauf muss noch festgelegt werden. <p>Die vorgeschlagene Erschliessungsstrasse verläuft entlang der Böschung, die Verknüpfung mit dem Radweg an dieser Stelle ist sinnvoll und machbar.</p>

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
2 Kulturland (Kulturlandplan und BNO) 2.1 Diverse Anliegen			
9	Verschiedene Anwohner der Kehlen- und Bürgerheimstrasse, Bewirtschafter Parzelle Nr. 60	Die Hecke Hh 646 sei als Hochhecke einzustufen. Hecke wurde als Ersatz für Niederhecke Widenmatt angelegt. Ausmasse erfüllen Bedingungen für Hoch-/Baumhecke nicht. Landwirtschaftliche Nutzung wird beeinträchtigt. Heutige Wohnqualität möge erhalten bleiben.	Dem Antrag wird entsprochen. Die Naturschutzkommission hat den Antrag geprüft und in ihrer Sitzung vom 2. November 2017 behandelt. Mit der Einstufung als „Hochhecke“ bleibt der Aussichtsschutz gewährt. Eine Hochhecke besteht aus Sträuchern und kleinen Bäumen von ca. 5 m Höhe, die Breite bei 3-5 m. Eine Baumhecke kann dagegen bis zu 25 m hoch und 15 m breit werden. Vgl. auch Antrag 39 (siehe unten)
22	Naturschutzkommission	Geschützte Einzelbäume Inventarblatt Objekt 711 Titel Vorschlag zur Aufnahme streichen, da dieses Objekt bereits definitiv aufgenommen wurde. Sanierung Kugelfang Zihl (Reinacher Boden)	Dem Antrag wird entsprochen. Dem Antrag kann nicht gefolgt werden. Die Sanierung Kugelfang ist zwar abgeschlossen, das Objekt befindet sich nicht im Gemeindegebiet Beinwil am See. Daher ist der Eintrag in den Kulturlandplan nicht möglich.
30 b	Grüne Bezirk Kulm Christine Güttinger Bühlstrasse 15 Beinwil am See	Die Pflicht zur Durchsetzung des Schutzes soll explizit festgelegt werden: § 22 Abs. 8 (neu): Der Gemeinderat überwacht den Zustand der Schutzobjekte (inkl. überlagernde Schutzzonen nach § 23) regelmässig und setzt diese durch. Er spricht bei Bedarf zielgerichtet Beiträge für die Aufwertung von Schutzobjekten.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Durchsetzung ist im Pflichtenheft der Naturschutzkommission geregelt. Aus diesem Grund ist eine Regelung in der BNO nicht notwendig. Gemäss dem geplanten Mehrwertabgabereglement kann der Gemeinderat Beiträge an die Aufwertung von Schutzobjekten sprechen.

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
39	Johannes Eichenberger Zihlstrasse 81 Beinwil am See	<ol style="list-style-type: none"> 1. HH 630 als Hochhecke auf Parzelle Nr. 5 ausweiten 2. OW 627 nicht auf Parzelle 6 sondern auf Parzelle 2 3. HH 648 liegt nicht auf Parzelle 2527 sondern auf Parzelle 78, 77, 76, 2141 sowie auf den nördlich und südlich angrenzenden Teilparzellen. 4. Löschung sämtlicher Obstwiesen aus dem kommunalen Schutzinventar. Grund: Anpassung an politische sowie marktwirtschaftliche Gegebenheiten wird verunmöglicht. 5. Alle Hecken sind zu typisieren (Nieder-/Hoch-/Baumhecke) 6. Bei der Aufnahme / Digitalisierung der Naturobjekte wurde nicht exakt gearbeitet (Parzellengenauigkeit, Abgleich Kulturlandplan, Landschaftsinventar etc.). Dies soll bereinigt werden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Hinweis ist korrekt. Anhang III der BNO und das Landschaftsinventar werden korrigiert, der Eintrag im Kulturlandplan ist richtig. 2. Der Hinweis ist korrekt. Anhang III der BNO und das Landschaftsinventar werden entsprechend korrigiert, der Eintrag im Kulturlandplan ist aber richtig. 3. Der Hinweis ist korrekt. Anhang III der BNO und das Landschaftsinventar werden entsprechend korrigiert, der Eintrag im Kulturlandplan ist aber richtig. 4. Dem Antrag auf Löschung sämtlicher Obstwiesen aus dem kommunalen Schutzinventar wird nicht gefolgt. Die Hochstammobstwiesen sind eine für die Hallwilerseeregion typisches Landschaftselement, welches zur hohen Landschaftsqualität beiträgt. In marktwirtschaftlicher Hinsicht besteht mit dem Label Hochstamm Seetal auch eine interessante Absatzmöglichkeit. Die Produkte können mittlerweile sogar in Coop-Filialen der Stadt Zürich gekauft werden. Die Hochstammobstwiesen sollen daher aus unserer Sicht beibehalten werden. 5. Dem Antrag wird nicht gefolgt. Sämtliche Hecken sind typisiert (vgl. Anhang III der BNO). Es handelt sich entweder um Hoch-/Baumhecken oder um Niederhecken. Gemäss Protokoll der Sitzung Naturschutzkommission vom 2. November 2017 wird auf die Ausweitung der Typisierung auf drei Arten verzichtet. 6. Bei der Erstellung des Kulturlandplanes fand ein Abgleich zwischen dem Inventar und dem aktuellen Luftbild statt. Die Einträge im Kulturlandplan sollten daher stimmen.

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
3 Schutzobjekte			
7	Elisabeth und Peter Graf Tannenweg 4 Beinwil am See	<p>Das Objekt Tannenweg 4 (BES935) ist aus dem Ortsbildschutz zu entlassen.</p> <p>Von der ursprünglichen Bausubstanz (vor 1920) ist nur noch Aussenhülle ohne Dach vorhanden. Falls älteste Generation eine behindertengerechte Wohnung benötigt, könnte aus Unterschutzstellung leicht eine Ausweisung aus dem eigenen Heim werden.</p> <p>Wie kommt die Gemeinde § 40 Abs. 3 lit. d) BauG nach (Kosten für Schutz, Gestaltung und Unterhalt übernehmen)?</p>	<p>Dem Antrag wird nicht entsprochen. Das im Bauinventar verzeichnete Gebäude steht bereits heute unter kommunalem Substanzschutz.</p> <p>Der Substanzschutz bedeutet nicht, dass die Wohnungen nicht hindernisfrei umgebaut werden könnten. So ist z.B. ein nachträglicher Ein- oder Anbau eines Lifts durchaus möglich (vgl. § 32 Abs. 1 BNO). Die Umsetzung ist mit den Schutzziele abzustimmen.</p> <p>Die Übernahme von Mehrkosten soll im Einzelfall geprüft werden. Gemäss dem geplanten Mehrwertabgabereglement kann der Gemeinderat Beiträge an die Aufwertung von Schutzobjekten sprechen.</p>
10	Urs P. Engeler Sulgenauweg 30 3007 Bern	<ol style="list-style-type: none"> 1. Liegenschaft Rankstrasse 44 sei nicht unter Substanzschutz zu stellen (massive bauliche Einschränkung, finanzielle Einbussen) 2. Ortsbildschutzperimeter Rankstrasse sei aufzuheben. Alle Liegenschaften dieses Bereichs seien aus Volumenschutz zu entlassen. <p>Das gesamte Schutzkonzept ist von Willkür und Widersprüchen geprägt, ebenso der Ortsbildschutzperimeter Rankstrasse. Darstellung im Bauinventar ist zu einseitig. Diverse Veränderungen (Rückbauten und Anbauten) am Gebäude werden nicht verschwiegen. Vielfach verändertes, umgenutztes und umgebautes Haus entspricht insgesamt bei weitem nicht den Anforderungen des Denkmalschutzes.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dem Antrag wird nicht entsprochen. Das Gebäude, ein barock geprägter bäuerlicher Vielzweckbau, ist im Bauinventar Beinwil am See unter der Nr. BES928 aufgenommen. Demnach weist es einen hohen historischen Zeugenwert und Situationswert (insbesondere am Beinwiler Seehang) auf (vgl. Bauinventar Beinwil am See, Kantonale Denkmalpflege 2017). Daher wird der Wohnteil unter kommunalen Schutz gestellt der Scheunentrakt unterliegt weiterhin dem Volumenschutz. Der kommunale Substanzschutz lässt eine zeitgemässe Erneuerung und Umbauten zu (Absprache mit Denkmalpflege). Der Gebäudeteil Volumenschutz kann innerhalb des bestehenden Volumens ersetzt werden. 2. Dem Antrag wird nicht entsprochen. Der Ortsbildschutzperimeter ist seit 2001 bestehend. Die vorhandenen Qualitäten sind offensichtlich.

Nr.	Eingabe	Begehren/Begründung	Stellungnahme Planungsbüro und Planungsausschuss
		<p>Umbau in den 1970er Jahren erfolgte nach Konzept eines Ferien-, Feier- und Wochenendhauses. Investitionen sind notwendig. Diese werden aber mit Unterschutzstellung unverhältnismässig teuer und damit sinnlos. Gerne bereit, für Planungskommission einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.</p>	
30c	<p>Grüne Bezirk Kulm Christine Güttinger Bühlstrasse 15 Beinwil am See</p>	<p>Empfehlung an die Planungskommission betreffend der Villa Wühristrasse 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entweder die Villa unter Schutz stellen und die freizuhaltende Umgebung der Grünzone zuordnen. (a) • Oder auf eine Unterschutzstellung verzichten und Parzelle der WA3 zuordnen. 	<p>Dem Antrag wird teilweise gefolgt:</p> <p>Der Entwurf, wonach einerseits gemäss § 12 Abs. 7 BNO wichtige Sichtachsen auf die Villa Wühristrasse 9 freizuhalten sind und andererseits das inventarisierte Objekt nicht unter Schutz gestellt wird, ist in der Tat nicht ganz konsistent. Daher wird das Objekt (Bauinventar BES906) als kommunales Schutzobjekt festgelegt. Die Parzelle wird der Dorfzone D2 zugewiesen.</p> <p>Die Forderung (a) wäre ein unverhältnismässiger, entschädigungspflichtiger Eingriff in das Privateigentum.</p>