

Teilrevision BNO

Schwerpunkt Umsetzung IVHB und Hochwasserschutz

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV



Exemplar für die Gemeindeversammlung

Brugg, 3. Mai 2018

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1316
Auftraggeber	Gemeinde Künten
Datum	03. Mai 2018
Datei	H:\Office\1300er\1316_Künten Revision Nutzungsplanung\02 Planungsentwurf\Planungsbericht\2017-12-19_Planungsbericht_Künten.docx
Seitenanzahl	30
Titelbild	Leitbild Künten (Januar 2016)

VERFASSER

Firma / Organisation	Vorname Name	
Steinmann Ingenieure und Planer AG	Fiona Stahlhut	FS

ÄNDERUNGEN

Index	Änderung	Vorname Name	Datum
a	Entwurf z.H. Planungskommission	FS	31.03.2016
b	Exemplar für die Vorprüfung (Vorabzug)	FS	10.05.2016
c	Exemplar für die Vorprüfung	FS	07.07.2016
d	Überarbeitung gem. kant. Stellungnahme	FS	23.05.2017
e	Exemplar für die Vorprüfung und Mitwirkung	FS	28.06.2017
f	Exemplar für die öffentliche Auflage	FS	10.01.2018
g	Exemplar für die Gemeindeversammlung	FS	03.05.2018

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	PLANUNGSGEGENSTAND UND ZIELE	1
1.1	Planungsgegenstand	1
1.2	Ziele der Planung	1
2.	AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Ausgangslage.....	2
2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen Bund und Kanton.....	2
2.3	Rechtliche Rahmenbedingungen Gemeinde.....	2
2.4	Regionale Abstimmung	3
3.	ZENTRALE SACHTHEMEN.....	3
3.1	Harmonisierung der Baubegriffe	3
3.2	Siedlung und Freiraumentwicklung	10
3.3	Ortsbild / Denkmalschutz.....	10
3.4	Hochwasserschutz	11
3.5	Solarenergie	13
3.6	Minergiestandard.....	13
3.7	Verkaufsnutzung	13
4.	ERLÄUTERUNGEN ZUR BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG	14
4.1	Geltungsbereich und Raumplanung	14
4.2	Zonenvorschriften.....	14
4.3	Definitionen / Baubegriffe und Messweisen	15
4.4	Bauvorschriften	16
4.5	Schutzvorschriften	17
4.6	Vollzug und Verfahren, Schluss- und Übergangsbestimmungen	17
4.7	Anhang.....	17
5.	ZIELERREICHUNG, PLANBESTÄNDIGKEIT, WEITERER HANDLUNGSBEDARF	18
5.1	Zielerreichung und Planbeständigkeit	18
5.2	Weiterer Handlungsbedarf.....	18
6.	ORGANISATION UND BETEILIGTE	25
7.	PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG	26
7.1	Übersicht	26

7.2 Mitwirkung26

1. Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Planungsgegenstand

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Künten. Er dient zur Erläuterung der Planungsinhalte für die Planungskommission, für den Gemeinderat, für die Bevölkerung und für die kantonale Genehmigungsbehörde, ist aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig.

Die Planungsvorlage besteht aus dem folgenden zu genehmigenden Bestandteil:

- Bau- und Nutzungsplanung (BNO)

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- Planungsbericht
- Synoptische Darstellung BNO (rechtskräftig, neuer Entwurf)

Mit dieser Teilrevision wird die rechtskräftige Bau- und Nutzungsplanung von Künten aus dem Jahr 2008 abgelöst. Die rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandpläne werden nicht angepasst und somit nicht abgelöst.

1.2 Ziele der Planung

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird das Regelwerk an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Die Umsetzung der IVHB ist der klare Schwerpunkt dieser Revision. Des Weiteren wird das in der rechtskräftigen BNO fehlende Thema Hochwasserschutz in die revidierte BNO aufgenommen. Weitere Einzelthemen, bei denen Änderungsbedarf besteht, sei es aufgrund von geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, neuen Ansprüchen oder Problemen in der Anwendungspraxis, sollen im Rahmen dieser Revision nur geringfügig angepasst werden. Mehrere zentrale Sachthemen, die Anpassungsbedarf aufweisen, werden auf Grund der Planbeständigkeit bewusst erst in einer zukünftigen Gesamtrevision angegangen. Im Ausblick auf die nächste Gesamtrevision wird der Handlungsbedarf dieser Themen im vorliegenden Planungsbericht ebenfalls aufgezeigt.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Ausgangslage

Am 1. Mai 2014 ist das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang wurden auch die kantonalen Rechtsgrundlagen angepasst. Die Gemeinden werden angehalten, die Bau- und Nutzungsplanung an die neue Grundlage anzupassen.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Künten aus dem Jahr 2008 hat den Planungshorizont von 15 Jahren noch nicht erreicht. Da die Planungsinhalte noch aktuell sind und auf Grund der Planbeständigkeit, werden nur Einzelthemen an die geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan werden nicht angetastet, sie bleiben mit Stand 2008 bestehen und werden in einer zukünftigen Gesamtrevision angegangen.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen Bund und Kanton

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Mai 2014)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2015)
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) Kanton Aargau vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2016)
- Bauverordnung (BauV) Kanton Aargau vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Kantonaler Richtplan vom 20. September 2011 (Stand 30. Juni 2014)

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen Gemeinde

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Künten besteht aus den Planungsvorlagen:

- Bau- und Nutzungsordnung Künten, genehmigt vom Grossen Rat am 22. Oktober 2008.
- Bauzonenplan Künten, genehmigt vom Grossen Rat am 22. Oktober 2008.
- Kulturlandplan Künten, genehmigt vom Grossen Rat am 22. Oktober 2008.

Da der Bauzonenplan und der Kulturlandplan im Rahmen dieser Teilrevision nicht revidiert werden, sind die Möglichkeiten der Anpassung und Aktualisierung der Bau- und Nutzungsordnung beschränkt.

2.4 Regionale Abstimmung

Gemäss §§ 11 und 13 BauG sind Nutzungsplanungen regional abzustimmen. Da es sich im vorliegenden Fall bloss um eine Teiländerung der BNO handelt, die keine wesentliche Auswirkung auf die räumliche Ordnung und die Umwelt hat, wird auf eine regionale Abstimmung verzichtet.

3. Zentrale Sachthemen

Die nachfolgend erläuterten Einzelthemen wurden im Rahmen dieser Teilrevision bearbeitet.

3.1 Harmonisierung der Baubegriffe

3.1.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2010 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (Inkrafttreten am 1. September 2011). Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine Übergangsfrist von 10 Jahren (§ 64 BauV).

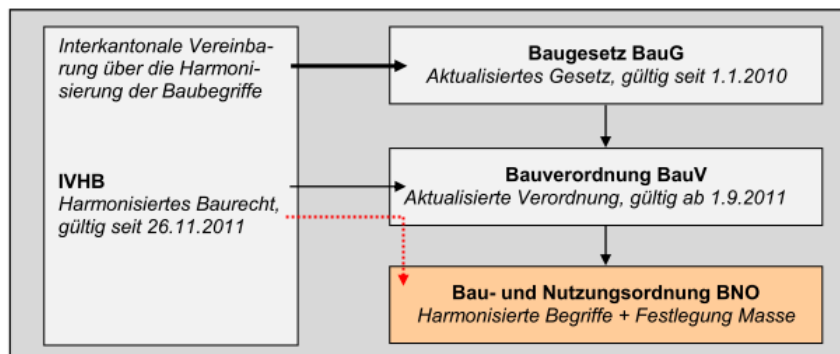


Abbildung 1: Übersicht des Aargauischen Baurechts

Die Harmonisierung der Baubegriffe hat Einfluss auf die Grünflächenziffer, auf die Ausnützungsziffer (bzw. die Definition der anrechenbaren Geschossfläche aGF) und auf die Höhenbegrenzung von Hochbauten. Durch die neue Definition dieser Begriffe müssen die altrechtlichen Masse entsprechend angepasst werden.

3.1.2 Höhenbegrenzung von Hochbauten

Aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe existieren die Ausdrücke Gebäudehöhe und Firsthöhe nicht mehr (Abbildung 2).

Bauzonen		Vollgeschosse	Ausnutzung	max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe
				m	m
Dorfzone	D braun	o	o	o	o
Landhauszone	L2 gelb	2	0.25	8.00	13.00 ¹⁾
Wohnzone 2	W2 orange	2	0.55	8.00	12.00
Wohnzone 3	W3 rot	3	0.60	11.00	14.00
Wohn- + Gewerbezone 3	WG3 rot/ schwarz schraffiert	3	0.65	11.00	14.00
Wohn- und Gewerbezone	WGP dunkelviolett	3	⁴⁾	11.00	14.00
Arbeitszone	A blau	-	0.20 ³⁾	12.00	15.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe grau	o	o	o	o

Abbildung 2: Auszug aus der rechtskräftigen BNO Künten

Das neue Recht sieht vor, dass von folgenden drei Definitionen mindestens ein Mass in der BNO festgelegt werden muss:

- Gesamthöhe (IVHB 5.1)
- Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
- Vollgeschosse (IVHB 6.1)

Die Begriffe Fassadenhöhe und Gesamthöhe werden in die neue BNO übernommen. Der Begriff Vollgeschoss wird weiterhin geführt. Bei der Übernahme der Begriffe sollen keine materiellen Änderungen entstehen, weshalb die heutigen Masse entsprechen umgerechnet werden. Eine Gegenüberstellung zwischen altrechtlichen und neurechtlichen Massen ist in den folgenden Tabellen 1 und 2 zu finden.

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern (Vergl. Abbildung 3), wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird. Die Differenz, die sich aus der neuen Messweise Dachkonstruktion/Dachoberfläche ergibt, beträgt in der Regel ca. 20cm und ist vernachlässigbar. Damit keine materiellen Änderungen gegenüber dem bisherigen Recht entstehen und das zonengemässe Erscheinungsbild gewahrt bleibt, ist die Fassadenhöhe bei Schrägdächern traufseitig und bei Flachdächern talseitig zu messen. Für die Flachdächer gilt die Fassadenhöhe inklusive Attikabauten. Da Brüstungen neu an die Fassadenhöhe angerechnet werden, wird bei Brüstungen auf Flachdächern ein Zuschlag von 1m auf die Fassadenhöhe gewährt.

Tabelle 1: Gegenüberstellung altrechtlicher Gebäudehöhe mit neurechtlicher Fassadenhöhe

Bauzonen	Gebäudehöhe	Fassadenhöhe
Dorfzone D braun	o	o
Landhauszone gelb	8.00 m	8.00 m
Wohnzone W2 orange	8.00 m	8.00 m
Wohnzone W3 rot	11.00 m	11.00 m
Wohn + Gewerbezone WG3 Rot/schwarz schraffiert	11.00 m	11.00 m
Wohn- und Gewerbeparkzone GWP Dunkelviolett	11.00 m	11.00 m
Arbeitszone A Blau	12.00 m	12.00 m
Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe grau	o	o

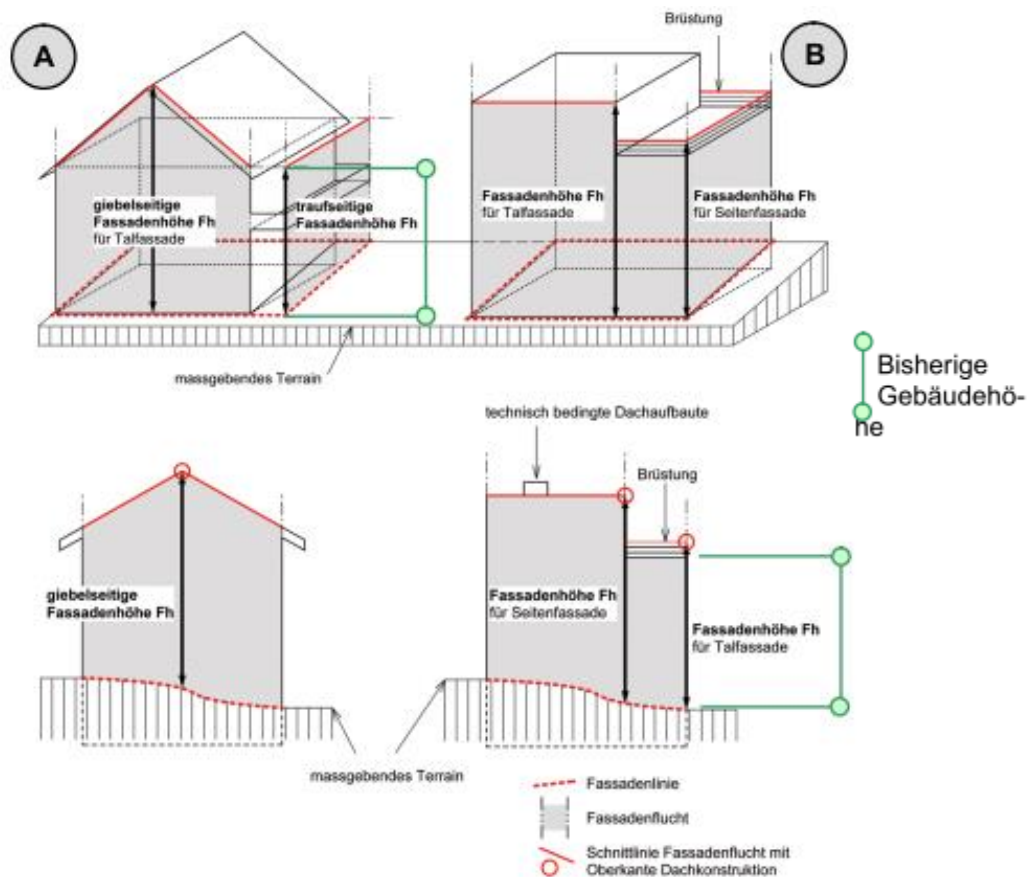


Abbildung 3: Skizzen zur Fassadenhöhe / Vergleich mit Gebäudehöhe (Quelle: Arbeitshilfe IVHB)

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe entspricht bei gewissen Konstellationen der altrechtlichen Firsthöhe, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird und der untere Punkt auch im Gebäudeinnern liegen kann. Bei der Umrechnung der altrechtlichen Firsthöhe zur Gesamthöhe wird auf die Reduktion um die Dachkonstruktion verzichtet, da es sich um eine minimale und somit vernachlässigbare Differenz handelt (ca. 20cm). Da die Gesamthöhe je nach Dachform verschieden ist (vergl. Abbildung 4, blaues C), werden unterschiedliche Gesamthöhen für das Flachdach und das Schrägdach bezeichnet. Die Gesamthöhe Flachdach ergibt sich aus der maximal zulässigen Fassadenhöhe zusätzlich eines Attikageschosses mit minimaler Raumhöhe von 2.40m. Für die Gesamthöhe Schrägdach werden die Masse der altrechtlichen Firsthöhe übernommen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung altrechtliche Firsthöhe mit neurechtlicher Gesamthöhe

Bauzonen	Firsthöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach
Dorfzone D braun	o	o	o
Landhauszone gelb	13.00 m	13.00 m	10.40 m
Wohnzone W2 orange	12.00 m	12.00 m	10.40 m
Wohnzone W3 rot	14.00 m	14.00 m	13.40 m
Wohn + Gewerbezone WG3 Rot/schwarz schraffiert	14.00 m	14.00 m	13.40 m
Wohn- und Gewerbezone GWP Dunkelviolet	14.00 m	14.00 m	13.40 m
Arbeitszone A Blau	15.00 m	15.00 m	14.40 m
Zone für öff. Bauten und Anlagen Oe grau	o	o	o

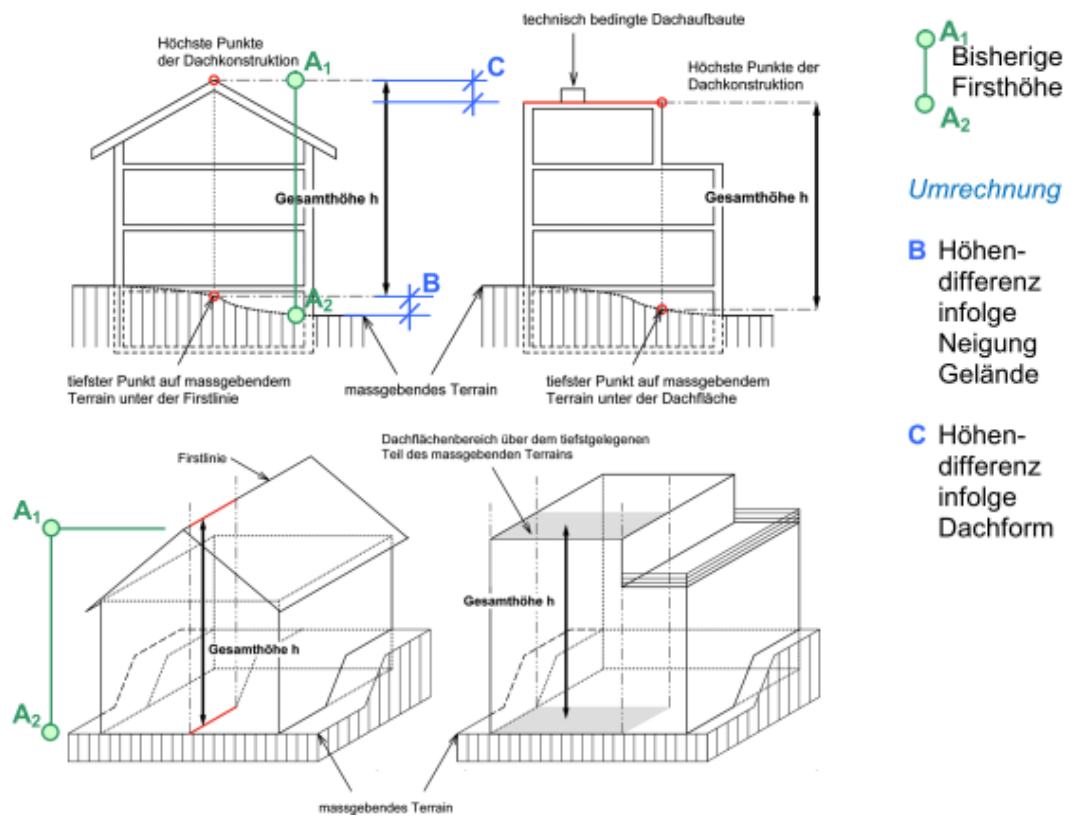


Abbildung 4: Skizzen zur Gesamthöhe / Vergleich mit Firsthöhe (Quelle: Arbeitshilfe IVHB)

Damit bei der Umrechnung keine materiellen Änderungen gegenüber den bisherigen Bauhöhen entstehen, ist bei geneigtem Gelände, wenn sich der untere Messpunkt der Gesamthöhe im Inneren des Gebäudes befindet, ein Abzug an der Gesamthöhe anzubringen. Dies ist der Fall, wenn das Gebäude bzw. der First parallel zum Hang bzw. zu den Höhenkurven angeordnet wird (Abbildung 5).

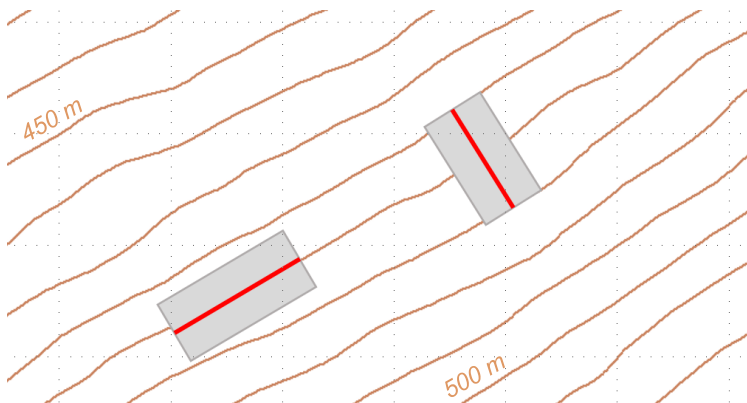


Abbildung 5: Gebäude mit Firstrichtung parallel (links) und quer (rechts) zum Hang angeordnet

Die Höhendifferenz zwischen der bisherigen Messweise der Firsthöhe und der neuen Messweise der Gesamthöhe nimmt mit zunehmender Geländeneigung und zunehmender Gebäudebreite zu. Da sich die Gemeinde Künten teilweise an steiler

Hanglage befindet (Abbildung 6) wird ein Höhenabzug differenziert nach Neigung und Gebäudebreite nach folgender Formel angebracht:

$$\text{Höhenabzug} = \frac{\% \text{-Satz Hangneigung}}{100} * \frac{\text{Gebäudebreite}}{2}$$

Beispielwerte können der Tabelle entnommen werden.

Tabelle 3: Abzüge an der Gesamthöhe infolge Neigung (Quelle: Arbeitshilfe IVHB)

Höhendifferenz B		Annahmen gleichmässiges Satteldach, Firstrichtung parallel zu Höhenkurven Berechnungsformel: %-Satz Hangneigung / 100 x ½ Gebäudebreite						
Gebäudebreite		7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m
Neigung	0%	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m	0.00m
	5%	0.18m	0.20m	0.23m	0.25m	0.28m	0.30m	0.33m
	10%	0.35m	0.40m	0.45m	0.50m	0.55m	0.60m	0.65m
	15%	0.53m	0.60m	0.68m	0.75m	0.83m	0.90m	0.98m
	20%	0.70m	0.80m	0.90m	1.00m	1.10m	1.20m	1.30m
	25%	0.88m	1.00m	1.13m	1.25m	1.38m	1.50m	1.63m

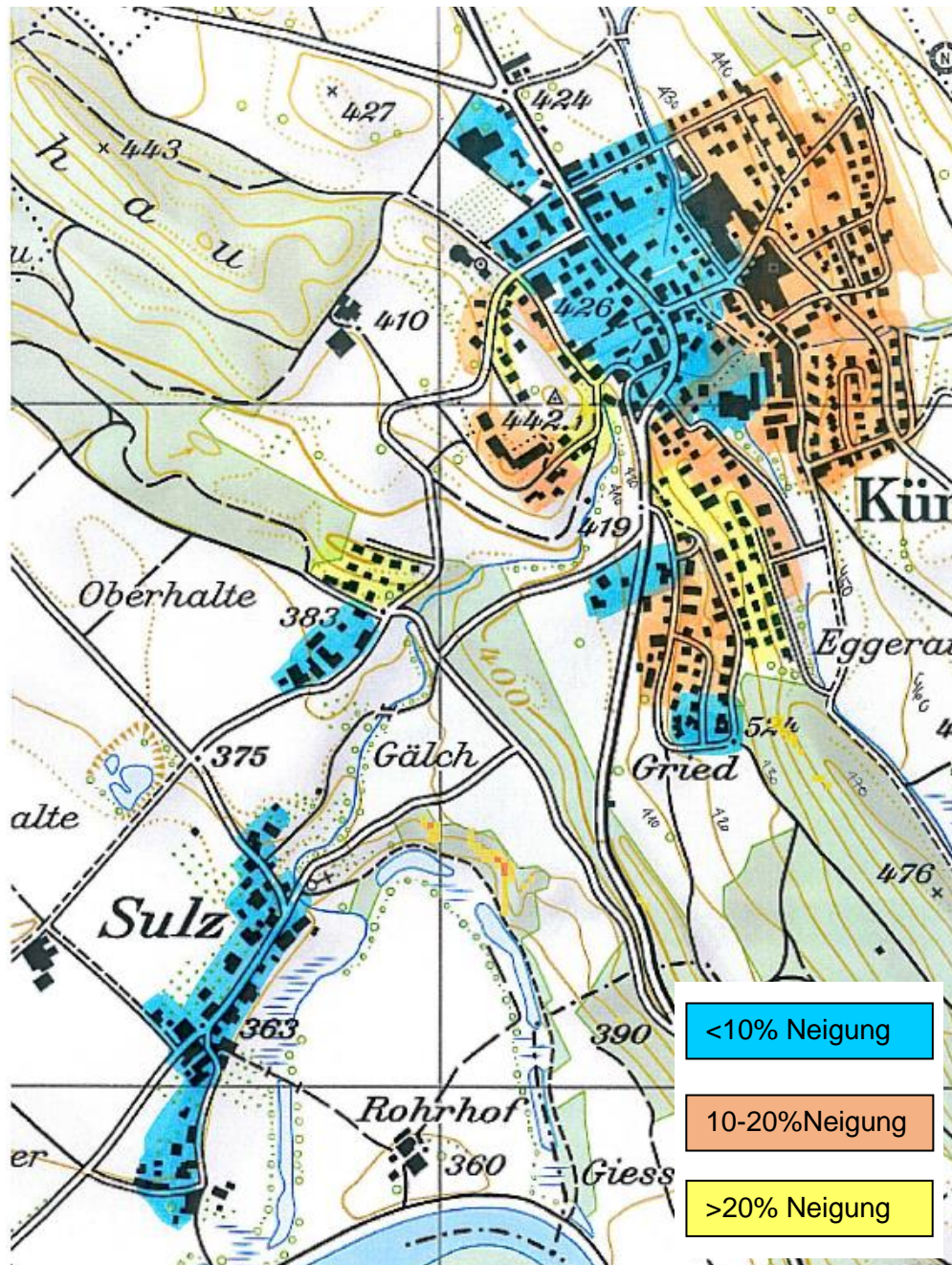


Abbildung 6: Hangneigung in der Gemeinde Künten (Kartengrundlage AGIS, bearbeitet)

3.1.3 Ausnützungsziffer

In der IVHB wird die Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr verwendet, sie wird ersetzt durch die Geschossflächenziffer (GFZ), der Kanton Aargau übernimmt die GFZ jedoch nicht und behält die AZ bei. In der kantonalen Bauverordnung wurden die bestehenden Bestimmungen zur anrechenbaren Geschossfläche (aGF) mit Detailbestimmungen ergänzt. Breite Laubengänge und spezielle Nebennutzflächen in belichteten Attika-, Dach- und Vollgeschossen sind nicht mehr anrechenbar. Da diese Zusätze nur eine geringe Auswirkung auf die bestehenden AZ haben, wird der

Grundsatz der Planbeständigkeit gewahrt, auch wenn die bestehenden Werte im Rahmen dieser Teilrevision nicht angepasst werden.

3.1.4 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer wird durch die IVHB abschliessend definiert. § 14 der BNO wird angepasst und redundante Bestimmungen gestrichen. Die Grünflächenziffer der Arbeitszone wird von 20% auf 15% reduziert, da Parkplätze und Tiefgaragendächer nicht mehr an die GFZ angerechnet werden können.

3.1.5 Sondernutzungsplanung

Mit dem Gestaltungsplan ‚Breiti‘ liegt eine Sondernutzungsplanung vor, eine Teilrevision dazu ist in Bearbeitung. Die Vorschriften im Gestaltungsplan stehen in keinem Widerspruch mit dem neuen, übergeordneten Recht, § 6 verwendet aber noch die alten Höhenbegriffe. Rechtskräftige, nach bisherigem Recht erlassene Sondernutzungspläne gelten unverändert weiter und sind nicht anzupassen. Zur Gewährleistung der Einheitlichkeit und Übereinstimmung mit der neuen BNO wird das Verhältnis der alt- und neurechtlichen Begriffe in der BNO definiert (§ 60).

3.2 Siedlung und Freiraumentwicklung

Die Gemeinden sind seit der Inkraftsetzung des revidierten RPG im Jahr 2014 zur Siedlungsentwicklung nach innen verpflichtet. Seit dem 29. Juni 2015 müssen die Gemeinden die Planungsanweisungen des neuen Richtplans umsetzen. Verdichtungsmassnahmen sind im Rahmen der BNO Revision zu treffen und aufzuzeigen. Aus mehreren Gründen (Planbeständigkeit, genügend grosse Baulandreserven, Teilrevision) wird diese Thematik hier bewusst auf die nächste Gesamtrevision verschoben.

3.3 Ortsbild / Denkmalschutz

Seit der letzten BNO Revision im Jahr 2008 wurde infolge eines **Gemeindeversammlungsbeschluss über eine Zonenplan Teiländerung** ein Gebäude aus dem Inventar der substanzgeschützten Gebäude entlassen. Bei dem entlassenen und mittlerweile abgebrochenen Gebäude handelt es sich um folgendes Objekt:

Inventar Nr.	Objekt	Strasse	Gebäudenr.	Parz. Nr.
901	Bauernhaus, 1590, 1685 (Wohnteil)	Hauptstrasse 19	40	28

Das Inventarobjekt wird nun nur noch im Verzeichnis der Gebäude mit Volumenschutz geführt. Ebenfalls wurde die Trockensteinmauer/Findling ‚Unterrüti‘ aus dem Inventar der Naturobjekte entlassen. Da der Bauzonen- und Kulturlandplan erst in

der nächsten Gesamtrevision angepasst werden, wird die Liste im Anhang der BNO nachgeführt und mit einem entsprechenden Vermerk ergänzt.

3.4 Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt die Gefährdungssituation und das vorhandene Schutzdefizit bei Hochwasser verschiedener Wiederkehrperioden (HQ30, HQ100, HQ300, EHQ) auf (Abbildung 7). In Künten sind mittelfristig keine wasserbaulichen Massnahmen in Planung, weshalb sich zur Umsetzung der Vorschriften das sogenannte Vorschriftenmodell anbietet. Gemäss Vorschriftenmodell der Muster BNO sind die Flächen mit Schutzdefizit der Gefahrenkarte in verschiedene Hochwassergefahrenzonen (HZW) einzuteilen und in der BNO zu verankern. Da in dieser Teilrevision keine Anpassung des Bauzonen- und Kulturlandplans vorgenommen wird und somit keine HWZ ausgedehnt werden können, wird anstelle des Vorschriftenmodells das sogenannte Delegationsmodell in die BNO übernommen. Mit dem Delegationsmodell wird vorgeschrieben, dass bei Bauvorhaben in hochwassergefährdetem Gebiet entsprechende Schutzmassnahmen im Baugesuch nachzuweisen sind. Als massgebliche Grundlagen gelten die Gefahrenkarte, die Schutzdefizitkarte und die Fliesstiefenkarte sowie die Massnahmenplanung. Die Grundlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

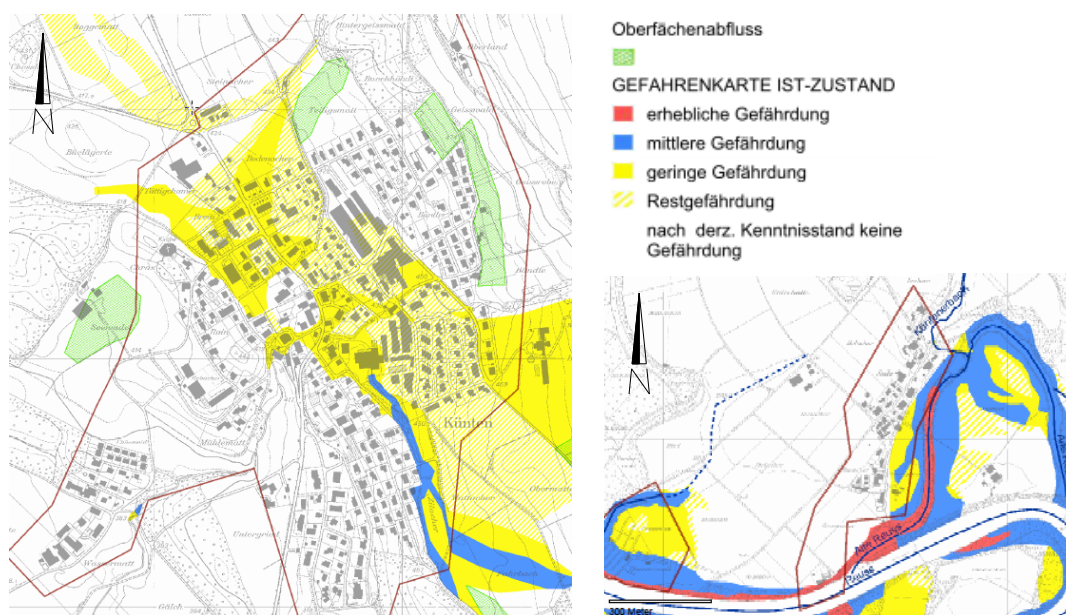


Abbildung 7: Gefahrenkarte Hochwasser Künten (Quelle: AGIS)

Die Gemeinde Künten weist eine Fläche von 4.3 ha mit Schutzdefizit auf¹. Folgend wird die Situation und der Umgang mit der Hochwassergefährdungen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes in der Gemeinde Künten erläutert.

Kulturland

Gemäss Richtplanauftrag sind die im Richtplan bezeichneten hochwassergefährdeten Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets in der Nutzungsplanung als Freihaltegebiet Hochwasser zu sichern. In der Gemeinde Künten kann auf die Bezeichnung von übergeordneten Schutzzonen verzichtet werden. Die Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind mehrheitlich gering gefährdet. Die betroffenen Gebiete werden durch die neuen Bestimmungen zum Freihaltegebiet Hochwasser in der BNO ausreichend geschützt.

Bauzone

Auch innerhalb der Bauzonen sind die hochwassergefährdeten Flächen mehrheitlich gering und restgefährdet. Einzig beim Fahrbach/Brandholzbach weist die Gefahrenkarte eine mittlere Gefährdung aus. Für die restgefährdeten Flächen besteht keine Nutzungseinschränkung, bei der Baubewilligung hat die Bauherrschaft aber allenfalls nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind.

Oberflächenwasserabfluss

Die Gefahrenkarte Hochwasser analysiert die Überflutungsgefahr durch Fliessgewässer. Da Hochwasserschäden auch durch oberflächlich abfliessendes Niederschlagswasser entstehen, zeigt die Gefahrenkarte ebenfalls Hinweisflächen für Oberflächenwasser-Konzentrationen. Die Gemeinde Künten befindet sich am Hang. Es gibt mehrere Flächen, die eine Mulden- oder Hanglage aufweisen und dementsprechend von Oberflächenabfluss betroffen sein können. In den Gebieten "Geissrebe/Geisswald", „Teilismatt“ und „Seewadel“ ist gemäss Gefahrenkarte mit Oberflächenabfluss zu rechnen. Im Bereich Oberflächenwasser sind die Informationen der Gefahrenkarte aber nicht abschliessend. Es ist deshalb für alle Bauvorhaben, die potentiell von Obeflächenwasserabfluss betroffen sein können, sprich auf Hang- und in Muldenlagen, wichtig, dass die Gefährdungssituation abgeklärt wird und entsprechende Massnahmen getroffen werden. Ein entsprechender Passus ist in der neuen BNO berücksichtigt.

¹ Kanton Aargau, Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung; „Gefahrenkarte Hochwasser Unteres Reusstal“, S.45, 2010

3.5 Solarenergie

Das Ausmass von Energiegewinnungsanlagen richtet sich nach kantonalem Recht und wird nicht durch den Gemeinderat festgelegt

3.6 Minergiestandard

Die Bestimmung zum Thema Minergie in § 45 der rechtskräftigen BNO wird neu weggelassen. Für Bauten, die den Minergie-Standard einhalten, regelt das kantonale Recht den Nutzungsbonus (§ 35 BauV). Da Künten die gleichen Nutzungsboni vorsieht, sind die Bestimmungen redundant und somit nicht in die BNO zu übernehmen.

3.7 Verkaufsnutzung

Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. D. Raumplanungsgesetz (RPG) sind günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicher zu stellen. Gemäss Richtplankapitel S 3.1 ist dazu eine grundeigentumsverbindliche und rechtssichere Regelung in der BNO notwendig. In der BNO ist festzulegen, wo und in welchem Umfang Vorhaben im Zusammenhang der Verkaufsnutzung zulässig sind. In Künten sind Verkaufsnutzungen in der Dorfzone, in der Wohn- und Gewerbezone sowie in der Wohn- und Gewerbeparkzone zulässig. Die zulässige Obergrenze von 500m² Nettoladenfläche (NLF) für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum wird im Interesse eigentumsverbindlicher Klarheit in die BNO aufgenommen.

Die Berechnung der NLF richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“. In der BNO wird der Begriff Verkaufsfläche bereits verwendet, der Hinweis zur Begriffsdefinition gemäss VSS Norm wird ergänzt (§36). Gemäss dieser Norm ist zwischen Dienstleistung und Verkaufsnutzung zu unterscheiden. Es müssen deshalb beide Nutzungen in der Zonenvorschrift explizit erwähnt werden, sofern sie beide zugelassen sein sollen.

4. Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung von Künten wurde an die heutigen Ansprüche angepasst. Als Grundlage diente die kantonale Muster-BNO (Stand März 2014). Ziel war die Harmonisierung der Baubegriffe gemäss kantonalem Recht sowie das Schliessen von Lücken.

Sämtliche Änderungen können in der synoptischen Darstellung nachvollzogen werden. Nachfolgend sind die Änderungen in der BNO gegenüber der zurzeit rechtskräftigen BNO zusammengefasst und kurz erläutert.

4.1 Geltungsbereich und Raumplanung

Artikel	Thema	Änderung
§1	Inhalt, Geltungsbereich	Begriffsanpassung gem. kant. Stellungnahme
§2	Übergeordnetes Recht	Ergänzung Muster BNO
§3	Kommunale Planungsgrundsätze	Ergänzung Muster BNO: Definition der Ansprüche an die Siedlungsentwicklung

4.2 Zonenvorschriften

Artikel	Thema	Änderung
§8	Zonenvorschriften	Neue Höhenbegriffe gemäss IVHB/ Anpassung der Grünflächenziffer an die neue Definition
§9	Dorfzone	Anpassung Bestimmung zu Verkaufsnutzung; Solaranlagen werden ausdrücklich zugelassen. Bauvorhaben in der Dorfzone sind neu immer dem Gemeinderat anzuzeigen
§10	Landhauszone	Begriffsanpassung IVHB
§12	Wohn- und Gewerbezone WG	Ergänzung der maximal zulässigen Nettoladenfläche bei Verkaufsnutzungen; Separate Aufzählung von Dienstleistungsbetrieben.
§13	Wohn- und Gewerbeparkzone WGP	Ergänzung der maximal zulässigen Nettoladenfläche bei Verkaufsnutzungen; Separate Aufzählung von Dienstleistungsbetrieben.

Artikel	Thema	Änderung
§14	Arbeitszone	Begriffsanpassung: Nettola-denfläche statt Verkaufsfläche
§20	Landwirtschaftszone	Energiegewinnung aus Bio-masse ist neu eine zulässige Nutzung in der Landwirt-schaftszone (Ergänzung Mus-ter BNO), Ergänzung der Auf-zählung der Artikel RPG mit Art. 16a ^{bis}
§21/22	Baumasse	Begriffsanpassung IVHB
§27	Naturobjekte	Begriffsanpassung: Betriebs-plan anstelle von Wirtschafts-plan
§28	Geschützte Objekte	Genauere Umschreibung der baulichen Möglichkeiten innerhalb des Bestehenden/Ergän-zung verkehrstechnischer Gründe, die eine Standortver-schiebung ermöglichen (Er-gänzung Muster BNO)
§29	Kulturobjekte	Ergänzung Muster BNO
§30	Materialabbauzone	Ergänzung der Bestimmung, regelt bzw. ermöglicht die Auf-füllung und Rekultivierung so-wie im Gebiet Unterrüti das Erstellen von Absetzbecken für Kieswaschschlamm.
§31	Campingzone	Ergänzung um Hinweis auf verbindliche Weisung Cam-pingzone.
§33a(neu)	Freihaltegebiet Hochwasser	Ergänzung gemäss Muster BNO: regelt den Hochwasser-schutz ausserhalb der Bauzone
§33b(neu)	Hochwassergefahr	Ergänzung analog Delegati-onsmodell der Muster BNO: regelt den Hochwasserschutz innerhalb der Bauzone
§33c(neu)	Oberflächenwasserschutz	Ergänzung gemäss Muster BNO

4.3 Definitionen / Baubegriffe und Messweisen

Artikel	Thema	Änderung
§34	AZ	Begriffsanpassung: Bruttoge-schossfläche ‚BGF‘ wird neu

		anrechenbare Geschossfläche ‚aGF‘ genannt
§35	Grünflächenziffer	Streichung von Bestimmungen, die Grünflächenziffer wird durch die IVHB abschliessend definiert
§36	Gewerbe	Allgemeine Regelung der Verkaufsnutzung; Definition der Nettoladenfläche
§38	Ungleichverteilung der Grenzabstände	Aufgehoben, weil nicht aktuell und redundant mit der Baugesetzgebung
§39	Abstände Böschungen	Anpassung Verweis an aktuelle BauV
§39	Stützmauern	Die Bestimmung gilt neu ebenfalls für Einfriedungen
§40a(neu)	Abstände bei Kleinstbauten	Neuer Artikel mit explizitem Hinweis darauf, dass für Kleinbauten bei Unterschreitung der gesetzlichen Abstands Vorschriften eine Ausnahmebewilligung und somit ein Bewilligungsverfahren nötig ist.

4.4 Bauvorschriften

Artikel	Thema	Änderung
§44	Technische Bauvorschriften – Allgemeine Anforderungen	Hinsichtlich Naturgefahren gelten die anerkannten Regeln der Baukunst ebenfalls als Richtlinie (Ergänzung Muster BNO)
§45	Minergie	Streichung kumulativer Vorschriften
§46	Wohnhygiene	Umformulierung (Anpassung Muster BNO)
§47	Raummasse	Anpassung minimaler Raumhöhen, Zulassen von Kleinwohnungen ohne Nebenräume (Anpassung Muster BNO)
§50	Abstellräume	Abstellräume müssen genügend gross, jedoch nicht mehr separat zugänglich sein, Begriff Velo wird gestrichen (Ergänzung Muster BNO)
§50	Veloabstellplätze	Aufgehoben, da bereits in Abs. 1 integriert und in §§43 und 44 BauV abschliessend geregelt
§51	Spielplätze	Spielplätze müssen nicht mehr zwingend gedeckt sein

4.5 Schutzvorschriften

Artikel	Thema	Änderung
§53	Schutzvorschriften	Ergänzung von Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Bauten ins Ortsbild (gemäss Muster BNO)
§53	Dachgestaltung	Explizites Zulassen von Mansardendächer, ausgenommen die Dorfzone (Anpassung BauV)
§53	Antennen	Mobilfunkantennen gelten neu ebenfalls als Antennen
§53	Energiegewinnungsanlagen	Energiegewinnungsanlagen richten sich nach der kant. Gesetzgebung, deren Ausmass wird nicht mehr durch den Gemeinderat beurteilt (Ergänzung Muster BNO)
§57	Umweltschutz	Ersatzlos gestrichen, da im Widerspruch zum Bundesrecht. Der Gemeinderat hat keine Kompetenz weitergehende Massnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips zu erlassen.

4.6 Vollzug und Verfahren, Schluss- und Übergangsbestimmungen

Artikel	Thema	Änderung
§58	Vollzug und Verfahren, Zuständigkeit	Ergänzung: Der Gemeinderat kann die Beurteilung der Baugesuche an ein Ingenieurbüro delegieren.
§60a(neu)	Übergangsbestimmung	Ergänzung der Bestimmung zur Regelung von hängigen und bewilligten Baugesuchen sowie altrechtlichen Sondernutzungsplänen.

4.7 Anhang

Der Anhang der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung enthält zur Orientierung die inventarisierten Denkmalschutzobjekte, Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz sowie die Kultur- und Naturobjekte der Gemeinde Künten. Im Rahmen der Teilrevision werden die Verzeichnisse aktualisiert. Namentlich handelt es sich dabei um das Inventarobjekt 901, ein Bauernhaus, welches aus dem Substanzschutz ent-

lassen wurde und um die Trockensteinmauer ‚Unterrüti‘, welche aus dem Naturobjektsinventar entlassen wurde. Es wurde ebenfalls vermerkt, dass die Plandarstellung nicht aktualisiert wurde. Die entlassenen Inventarobjekte werden erst in der nächsten Gesamtrevision aus dem Kulturland- und Bauzonenplan entfernt.

Infolge der Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde das Verzeichnis noch in zweierlei Hinsicht ergänzt: Das Restaurant zur Mühle im Verzeichnis ‚Gebäude mit Volumenschutz‘ wird zu ‚ehemaliges‘ Restaurant zur Mühle umbenannt. Das fehlende Verzeichnis ‚Naturobjekte gemäss Bauzonenplan‘ wird ergänzt und die drei inventarisierten Bäume des Bauzonenplans werden darin aufgeführt.

5. Zielerreichung, Planbeständigkeit, weiterer Handlungsbedarf

5.1 Zielerreichung und Planbeständigkeit

Mit der Teilrevision Nutzungsplanung wurde die rechtskräftige Nutzungsplanung von Künten an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Die im Kapitel 1.2 erwähnten Zielsetzungen wurden umgesetzt. Die Ergänzungen und Anpassungen verletzen die Planbeständigkeit nicht und sollten für die nächsten Jahre Bestand haben. Zentrale Festlegungen der letzten Gesamtrevision wurden nicht in Frage gestellt. Jedoch konnten nicht alle Themen mit Revisionsbedarf abschliessend behandelt werden. Dies betrifft vor allem die Themen Gewässerraum und Hochwasserschutz, welche ohne Anpassung der Nutzungspläne nicht grundeigentümergebunden festgesetzt werden können. Kapitel 5.2 zeigt den weiteren Handlungsbedarf auf. Es gibt mehrere Themen, die aus heutiger Sicht in einer zukünftigen Gesamtrevision anzugehen sind.

5.2 Weiterer Handlungsbedarf

Kommunaler Ortsbildschutz

Das Ortsbild der Gemeinde Künten wird als lokal bedeutend eingestuft, der Weiler Sulz ist von regionaler Bedeutung. Die Siedlungsentwicklung hat in den vergangenen Jahren das Ortsbild von Künten geprägt und verändert. In diesem Umfeld und im Hinblick auf die vorgeschriebene Innenverdichtung kommt der Erhaltung und Stärkung der Ortsbildqualität grosse Bedeutung zu. In einer Gesamtrevision wird es möglich, sowohl Bestimmungen wie auch die Ausdehnung der Dorfkernzone zu optimieren, so dass eine optimale Siedlungsentwicklung stattfinden kann und innere Reserven genutzt werden können.

Das Kurzinventar der Kulturgüter wurde erst teilweise mittels der Festlegung kommunaler Substanzschutzobjekte umgesetzt. Zur vollständigen Umsetzung bedarf es einer Plananpassung. Das erwähnte abgebrochene Schutzobjekt kann erst im Rah-

men einer Gesamtrevision aus dem Bauzonenplan entfernt werden. Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision wird die kantonale Denkmalpflege auch das Bauinventar überarbeiten.

Historische Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege sind entweder als Genehmigungs- oder als Orientierungsinhalt in die Nutzungspläne aufzunehmen.

Hochwasserschutz

Die Gemeinde Künten hat die Gefahrenkarte noch nicht grundeigentümerverbindlich in den Bauzonenplan umgesetzt. Die verbindlichen Vorschriften in der BNO sind mit den Plänen, die die gefährdeten Flächen zeigen, zu ergänzen.

Gewässerraum

Die revidierte Gewässerschutzverordnung, die vom Bundesrat auf den 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt wurde, legt unter anderem Mindestbreiten und Kriterien für den neu auszuscheidenden Gewässerraum fest. Gemäss Art. 36a GSchG haben die Kantone diese Bestimmungen umzusetzen. Eine genügend konkrete und grundeigentümerverbindliche Festlegung des Gewässerraums kann nur über die Nutzungsplanung erfolgen. Die Gemeinde Künten hat die Gewässerräume gemäss §127 BauG noch nicht in die Nutzungsplanung umgesetzt. Da die Gewässerräume zwingend grundeigentümerverbindlich in den Nutzungsplänen auszuscheiden sind, wird die Gemeinde die Thematik entweder in einer separaten Teilrevision oder dann in der nächsten Gesamtrevision angehen. Bis dahin gelten für Bauvorhaben weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Als Grundlage für die Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerraum“ des Kantons. Diese liegt für das ganze Gemeindegebiet vor. Sie visualisiert die geltenden Abstandsvorschriften pro Gewässerabschnitt (Abbildung 8).

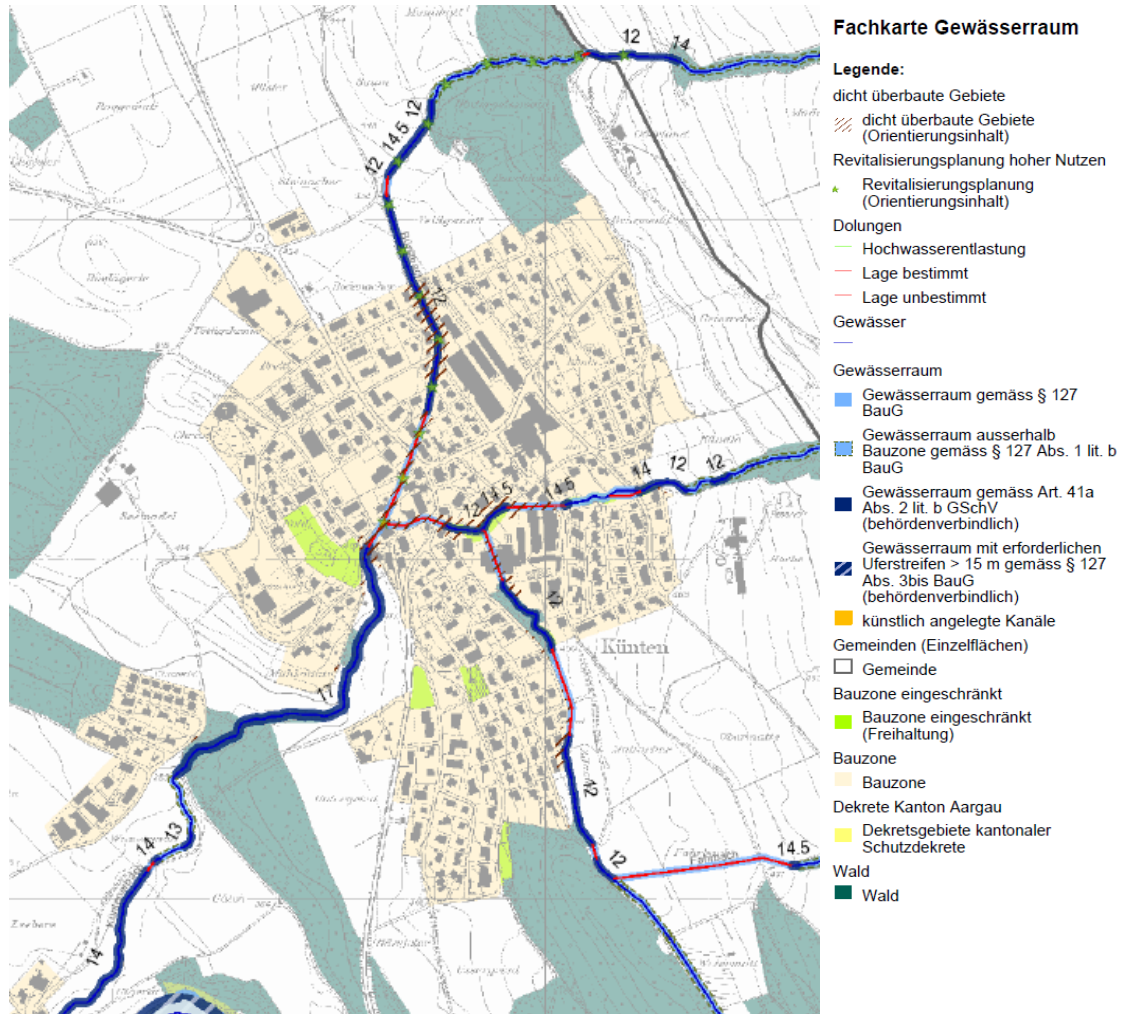


Abbildung 8: Kantonale Fachkarte "Gewässerraum" (Quelle: AGIS)

Siedlungstrenngürtel

Zwischen Künten, Remetschwil und Stetten ist im Richtplan ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt (Abbildung 9, rote Längsstreifen). Siedlungstrenngürtel bezwecken die langfristige Sicherung der Gliederung der Landschaft und der typischen aargauischen Siedlungsbilder, der Landwirtschaftsflächen und der Freiräume. Die Siedlungstrenngürtel müssen auf Stufe Nutzungsplanung umgesetzt werden. Der bestehende Kulturlandplan weist nur einen Teil der geforderten Fläche als Landschaftsschutzzone aus.

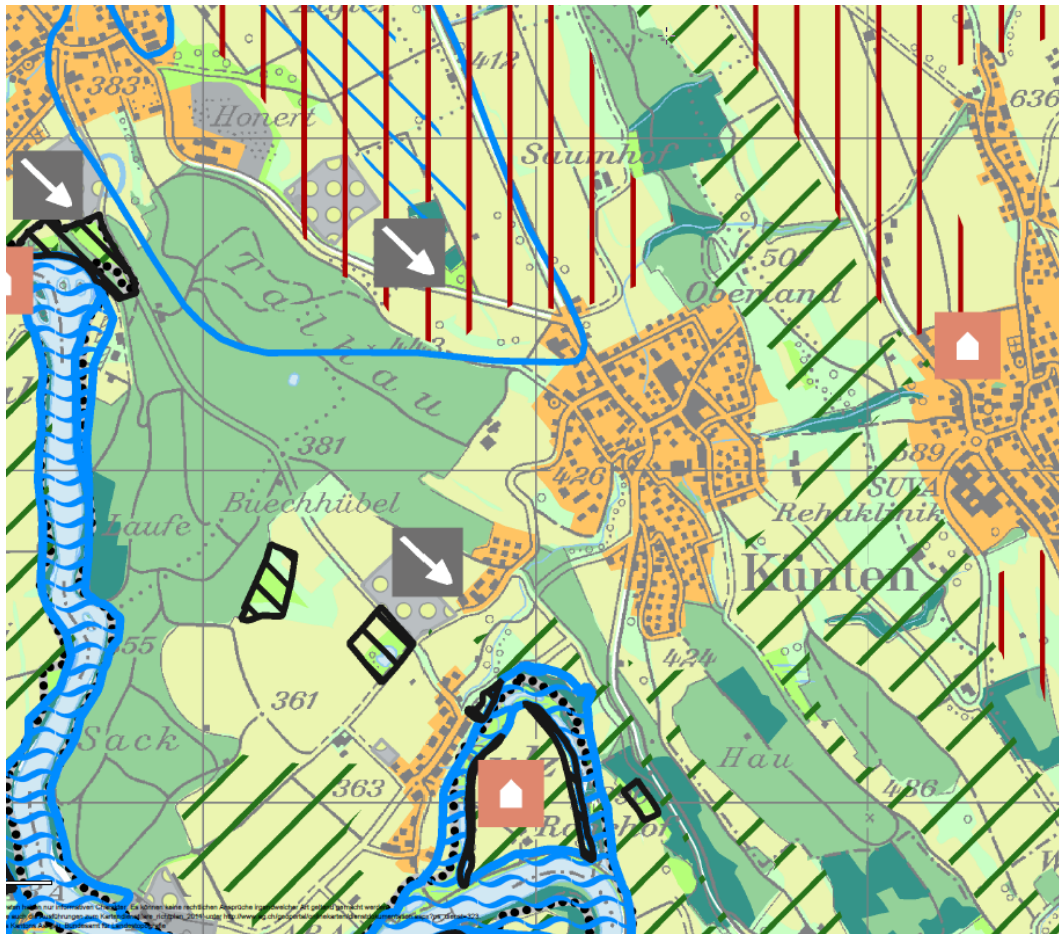


Abbildung 9: Siedlungstrenggürtel zw. Künten, Remetschwil und Stetten (Richtplan, AGIS)

Im Richtplan sind ebenfalls Landschaften von kantonaler Bedeutung bezeichnet (grüne Querstreifen). Sie stellen die Erhaltung der naturnahen und weitgehend unverbauten Landschaftsräume sicher. Das Gebiet ist im bestehenden Kulturlandplan grösstenteils bereits als Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden so auf Stufe Nutzungsplanung gesichert.

Wald

Die Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung zum § 24 Besondere Waldgebiete sind im Rahmen der nächsten Gesamtrevision zu berücksichtigen. Es wird vorgeschlagen, passende Bestimmungen aus folgenden Textbausteinen zu verwenden:

¹ Die dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere.

² Die Bestände sind nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen, wobei standortsheimische Baumarten grundsätzlich zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum (kleiner als 20 ha; betrifft vor allem Privatwald), sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen (§ 28 Verordnung zum Aargauer Waldgesetz).

³ Soweit vertraglich keine abweichenden Vereinbarungen bestehen, sollen standortheimische Laubhölzer (je nach Standort auch Tanne, Föhre und Eibe) einen minimalen Anteil von mindestens 80 % und Exoten (zum Beispiel Douglasie und Roteiche) einen maximalen Anteil von 5 % einnehmen. In seltenen Waldgesellschaften (gemäss "Die Waldstandorte des Kantons Aargau", Kp. 5.2) sind nur standortsheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Schutzgebiet gemäss Kulturlandplan (Gebietsname)	Schutz, Erhalt und Förderung des Lebensraums	auf Absatz 2 und 3 abgestimmte Bewirtschaftung	

Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald sind gemäss Richtplan (Abbildung 9, dunkelgrüne Waldflächen) des Kantons in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Gebiete sind in der bestehenden BNO bereits fast vollständig als besondere Waldgebiete umgesetzt.

Innenentwicklung

Der revidierte Richtplan und die neuen Vorschriften des Raumplanungsrechts verpflichten die Gemeinden zur Siedlungsentwicklung nach innen. Da die Gemeinde Künten mit 3,19 ha (Stand 2014)² für die nächsten Jahre noch genügend Bauzonenreserven besitzt, wird die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben zur Verdichtung bewusst auf die kommende Gesamtrevision verschoben. Die Bevölkerungsentwicklung ist in Künten tendenziell aber grösser als im Richtplan prognostiziert. Deshalb und aufgrund des Auftrags des neuen Richtplans, ist die innere Verdichtung auch in Künten ein wichtiges Thema. Die Gemeinde sollte mit der Erstellung eines Konzepts zur Innenentwicklung nicht lange zuwarten.

² Kanton Aargau, Departement BVU, Abteilung Raumentwicklung; „Kantonale Grundlagen zur Revision der Bau- und Nutzungsordnung“, vom 25.11. 2015, S.4

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen der Gemeinde Künten sind veraltet und müssen überarbeitet werden. Die Nutzungsplanung ist auf die Vorschriften der einzelnen Schutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen so abzustimmen, dass sie diesen nicht widerspricht.

Gewerbe

Die Gemeinde Künten weist zwei grosse Arbeitszonen nahe am Dorfkern aus (Abbildung 10). Eine der ansässigen Firmen strebt einen Standortwechsel ausserhalb der Gemeinde an. Dieses Vorhaben birgt ein interessantes Potential, das im Hinblick auf die Innenverdichtung neue Möglichkeiten eröffnen wird. Mit der Gesamtrevision kann das Instrument zur Realisierung eines konkreten Projekts geschaffen werden.

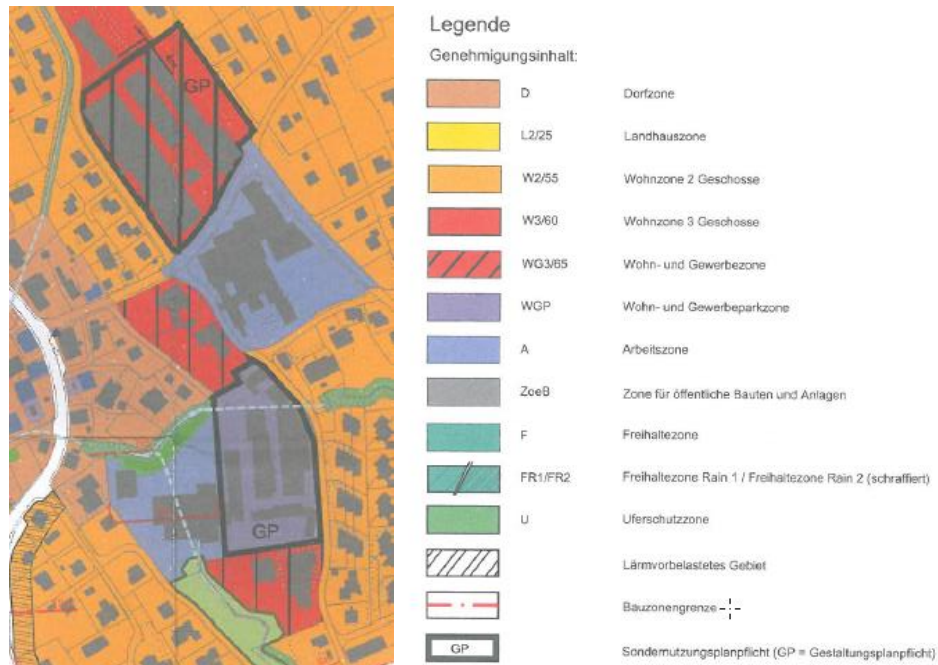


Abbildung 10: Gewerbegebiet (Ausschnitt Nutzungsplanung)

Touristische Infrastrukturanlagen Sulz

Die Gemeinde Künten möchte im Ortsteil Sulz, dem Naherholungsgebiet der Region, eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur erreichen. Die geplanten Massnahmen betreffen eine Verbesserung der Erschliessung und der Parkierungssituation entlang der Reuss, den Bau einer weiteren Reussüberquerung sowie den Ausbau einer Waldhütte. Die Vorhaben liegen ausserhalb der Bauzone und sind somit nicht zonenkonform. Das Projekt wurde dem Regionalplanungsverbands (REPLA) Mutschellen und Kelleramt vorgestellt. Von Seiten der REPLA wird das Projekt unterstützt, dies geht aus einem entsprechenden Bericht der REPLA vom 8. Juli 2015 hervor. Die fachliche Stellungnahme des Kantons steht noch aus, der Kanton unterstützt aber die Empfehlung der REPLA zur Erstellung eines Gesamtkonzepts

unter Miteinbezug sämtlicher betroffenen Gemeinden. Kommt ein regionales Gesamtkonzept zustande, müssen grundeigentümerverbindliche Inhalte in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Altholzinseln

In der Gemeinde Künten gibt es zwei Altholzinseln, welche bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung in der BNO aufzulisten und im Kulturlandplan darzustellen sind.

Ausprägung / Bezeichnung	Schutzziele	Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkung	Bezeichnung im Nutzungsplan
Altholzinsel Oberer Hau	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P
Altholzinsel Pro Natura Alte Reuss - Holenau	Prozessschutz	Langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung	P

Umsetzung Baugesetz-Revisionen

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des neuen eidgenössischen Raumplanungsgesetzes steht auch eine Revision des kantonalen Baugesetzes an. Diese beinhaltet Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Bestimmungen für die Mehrwertabgabe.

6. Organisation und Beteiligte

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde durch die eigens dazu einberufene Planungskommission unter der Leitung von Vizeammann Markus Staubli durchgeführt. Im Rahmen von zwei Sitzungen der Planungskommission wurde die Planungsvorlage unter der Leitung von Manuel Basler, dipl. Kulturingenieur ETH und Fiona Stahlhut, MSc ETH in Geomatik und Planung, von der Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg, ausgearbeitet.

BNO Planungskommission

- Markus Staubli, Vizeammann (Vorsitz)
- Roger Müller, Gemeindeschreiber (Aktuar)
- Werner Fischer, Gemeindeammann
- Walter Schären, Leiter Bauamt

Im Rahmen einer Vorbesprechung am 7. Januar 2016 wurde der Kreisplaner Jürg Frey in die Planung miteinbezogen.

7. Planungsablauf, Information und Mitwirkung

7.1 Übersicht

Nachfolgend sind die wichtigsten Eckdaten der Planung aufgelistet. Ziel ist es, die Teilrevision Nutzungsplanung im Jahr 2018 beschliessen zu können (vorbehältlich Einwendungen im Auflageverfahren).

Beschluss Planungskredit Gemeindeversammlung	2015
Beginn Erarbeitung Planungsentwurf Teilrevision in der Planungskommission	2015
Besprechung Planungsentwurf in der Planungskommission	26. April 2016
Bereinigung Planungsentwurf	12. Mai 2016
Einreichung in die provisorische kantonale Vorprüfung	Juli 2016
Fachliche Stellungnahme	21. März 2017
Durchführung Mitwirkungsverfahren	Juli 2017
Mitwirkungsbericht	August/September 2017
Abschliessende Vorprüfung	Juli-September 2017
Öffentliche Auflage	März 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	Frühling 2018
Publikation Beschluss	
Genehmigung Regierungsrat	

7.2 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren nach § 3 BauG wurde vom 14. Juli bis 14. August 2017 nach der Einarbeitung der fachlichen Stellungnahme des Kantons durchgeführt. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 10. Januar 2018 aufgelistet.