

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis Anhänge	2
1. Änderungsplan Bauzonen und Kulturland	3
2. Änderung der Bau- und Nutzungsordnung	4
3. Planungsbericht nach Art. 47 RPV	41
4. Mitwirkungsbericht	61
5. Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht	68
1 1. Ausgangslage	68
1.1 1.1 Eingereichte Planungsunterlagen	68
1.1.1 1.1.1 Zu genehmigende Vorlage	68
1.1.2 1.1.2 Weitere Grundlagen	68
1.2 1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen	68
2 2. Gesamtbeurteilung	68
2.1 2.1 Vollständigkeit	69
2.2 2.2 Planungsrechtliches Verfahren	69
3 3. Vorprüfungsergebnis	69
3.1 3.1 Planbeständigkeit	69
3.2 3.2 Regionale Abstimmung	69
3.3 3.3 Gewässerschutz	69
3.3.1 3.3.1 Öffentliche Gewässer	69
3.3.2 3.3.2 Raumbedarf der Fliessgewässer	70
3.4 3.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland	70
3.5 3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	70
3.5.1 3.5.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	70
3.5.2 3.5.2 Anpassung der BNO an die revidierte BauV	70
3.5.3 3.5.3 Beurteilung der einzelnen Bestimmungen zum Gewässerraum	71
3.6 3.6 Planungsbericht	71
4 4. Weiteres Vorgehen	71

Teilrevision Nutzungsplanung «IVHB und Gewässerräume»

Antrag an den Einwohnerrat

Festzusetzende Bestandteile

1. Änderungsplan Bauzonen und Kulturland
2. Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Orientierende Bestandteile

3. Planungsbericht nach Art. 47 RPV
4. Mitwirkungsbericht
5. Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht

**Teilrevision Nutzungsplanung «IVHB und Gewässerräume»
Änderungsplan Bauzonen und Kulturland**

1:5'000

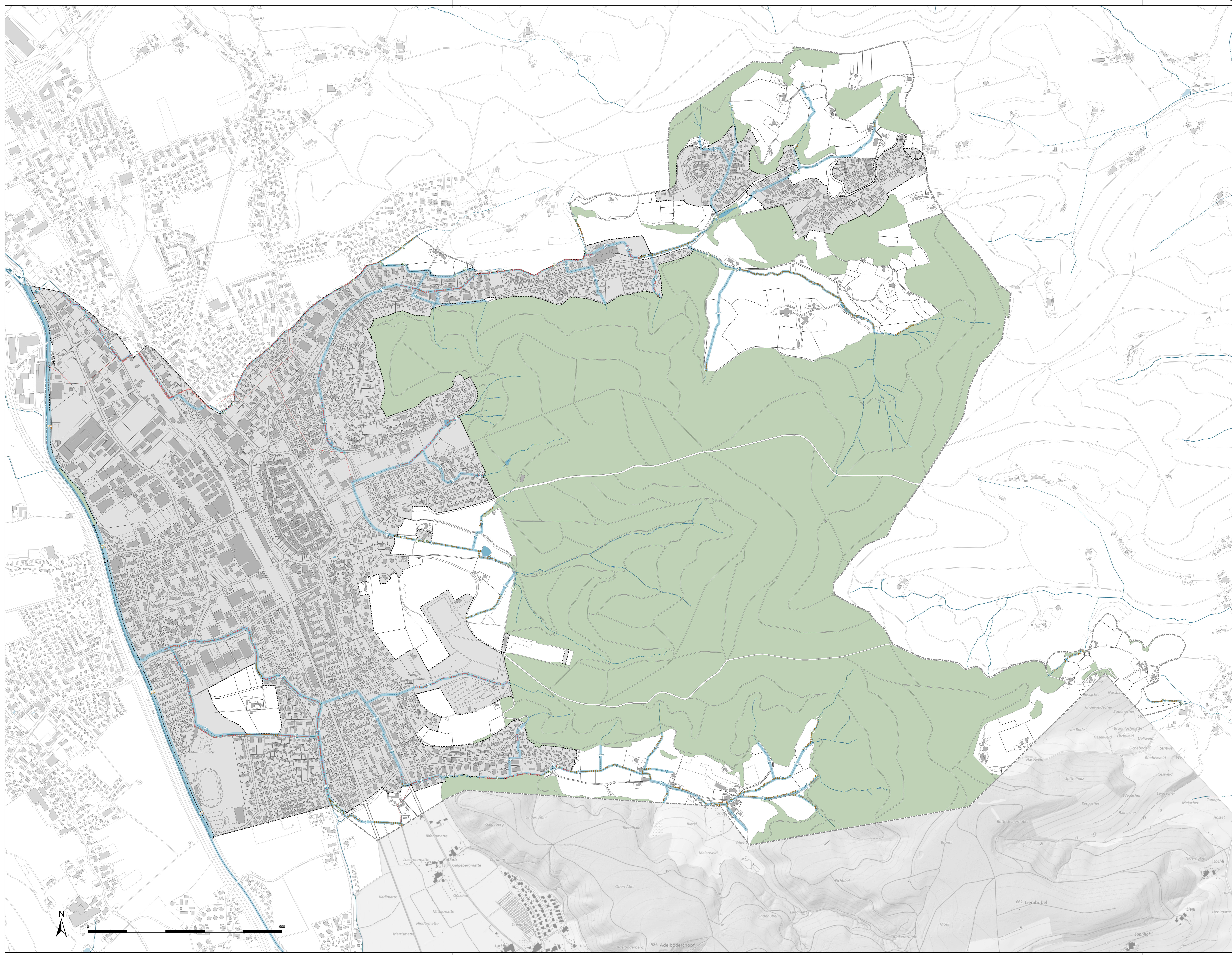


Mitwirkung vom: 2. Juni bis 15. Juli 2023
Vorprüfungsbericht vom: 6. Oktober 2025
Öffentliche Auflage vom: 1. November bis 1. Dezember 2025
Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Der Präsident: _____
Der Ratssekretär: _____
Genehmigungsvermerk: _____

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

- | | |
|--|--|
| Genehmigungsinhalt | Orientierungsinhalt |
| Uferschutzstreifen innerhalb Baugelände - Aufhebung | ----- Gemeindegrenze |
| Uferschutzstreifen ausserhalb Baugelände - Aufhebung | ----- Bauzonen-grenze |
| ■ Gewässerraumzone | ■ Waldareal |
| | — Offenes Gewässer |
| | — Offenes Fließgewässer (Gewässerrachse) |
| | — Eingedoltes Fließgewässer |
| | ----- Hochwasserentlastung (kein Gewässerraum) |
| | 13.4 m Vermessung Gesamtbreite des Gewässerraums |
| | 6.7 m Vermessung Gewässerraum ab Gewässerrachse |
| | 15 m Vermessung Uferstreifen ab Uferlinie |



Teilrevision Nutzungsplanung «IVHB und Gewässerräume»

Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Antrag an den Einwohnerrat

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Gemäss § 15 BauG

Mitwirkung vom 2. Juni 2023 bis 15. Juli 2023

Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2025

Öffentliche Auflage vom Datum... bis Datum...

Vom Einwohnerrat beschlossen am Datum...

Der Präsident

Der Ratssekretär

Genehmigungsvermerk

Lesehilfe:

Standardtext: Rechtskräftiger Text (keine Änderung)

Grauer Text: Rechtskräftiger Text, geändert im Rahmen der letzten Teilrevision (genehmigt am 7. April 2021)

Roter Text: *Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (Beschluss- und Genehmigungsinhalt)*

Roter Text gestrichen: ~~*Streichungen am rechtskräftigen Text im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (Beschluss- und Genehmigungsinhalt)*~~

Blau kursiv: *Erläuterungen zu den Änderungen, die sich durch IVHB oder die Umsetzung der Gewässerräume ergeben*

Orange kursiv: *Erläuterungen zu den Änderungen, die sich aufgrund der revidierten Bauverordnung (Revisionsinhalte Nov. 2021) ergeben*

Grün kursiv: *Erläuterungen zu redaktionellen Änderungen*

Beschluss- und Genehmigungsinhalt vorliegender Teilrevision sind ausschliesslich die rot hervorgehobenen Änderungen.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Josua Schwegler, Florian Sturzenegger, Oliver Tschudin

Inhaltsverzeichnis

I.	Zweck und Geltungsbereich	4
II.	Raumplanung	5
III.	Zonenvorschriften	9
IV.	Definition	27
V.	Zonenvorschriften	29
VI.	Schutzvorschriften	31
VII.	Vollzug und Verfahren	35
VIII.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	36
	Anhang	37

Änderungen an der BNO

Erläuterungen

I. Zweck und Geltungsbereich

§ 1

Geltungsbereich, Ziele

- ¹ Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umweltschutz- und Baurecht und gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- ² Die wesentlichen Ziele sind:
 - a) Erhalten und Fördern Zofingens als regionales Zentrum
 - b) Schaffen guter Rahmenbedingungen für einen attraktiven Wohnstandort
 - c) Erhalten und Fördern von Betrieben mit einem vielfältigen Angebot von Arbeitsplätzen
 - d) Erhalten der vielfältigen, für Zofingen charakteristischen kulturhistorischen, naturräumlichen und landschaftlichen Werte
 - e) Schützen und Aufwerten der Lebensräume für Pflanzen und Tiere inner- und ausserhalb des Baugebiets
 - f) Fördern und Unterstützen einer umweltverträglichen, Ressourcen schonenden Entwicklung

Gemäss «Formalien der Rechtssetzung» des Kantons Aargau vom 6. Dezember 2011 dürfen bei Auflistungen in einem Absatz keine Spiegelstriche verwendet werden, damit zweifelsfrei auf die jeweilige Bestimmung verwiesen werden kann. Im Sinne einer redaktionellen Anpassung werden stattdessen in der ganzen BNO neu Buchstaben zur Aufzählung verwendet.

§ 2

Übergeordnetes Recht

- ¹ Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Gemäss «Formalien der Rechtssetzung» des Kantons Aargau vom 6. Dezember 2011 muss jeder Paragraph mit einer Absatznummer versehen sein, auch wenn dieser nur einen Absatz erhält, damit zweifelsfrei darauf verwiesen werden kann. Im Sinne einer redaktionellen Anpassung wird dies in der ganzen BNO angepasst.

II. Raumplanung

§ 3

Planungsmittel

- ¹ Neben der BNO sind der Kulturlandplan 1:5000 und der Bauzonenplan 1:2500 grundeigentumsverbindliche Bestandteile der kommunalen Planung. Die Pläne liegen bei der Bauverwaltung zur Einsichtnahme auf. Reproduktionen in einem anderen Massstab dienen nur zur Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.
- ² Weitere Pläne (Inventarpläne, kommunale Richtpläne und dgl.) sind zur Orientierung über Planungsziele bestimmt und nicht grundeigentümerverbindlich.
- ³ Der Stadtrat orientiert den Einwohnerrat mit dem jährlichen Rechenschaftsbericht über den Stand der Ortsplanung, insbesondere über vorgesehene und in Arbeit befindliche Gestaltungs- und Erschliessungspläne.

§ 4

Sondernutzungsplanpflicht

- ¹ Die im Bauzonenplan mit **Sondernutzungsplanpflicht** bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungs- bzw. Gestaltungsplan vorliegt.

Redaktionelle Änderung zur besseren Verständlichkeit

§ 4a

~~Sondernutzungsplanung~~ **Gestaltungsplanpflicht**

Anpassung auf Darstellung im Bauzonenplan

- ¹ Die im Bauzonenplan ~~schwarz gestrichelt bandierten~~ mit **Gestaltungsplanpflicht bezeichneten** Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.
- ² Der Stadtrat kann ausnahmsweise auf einen Gestaltungsplan verzichten, wenn die architektonische und städtebauliche Qualität, die Erreichung der in der BNO festgelegten Ziele sowie die Wahrung der öffentlichen Interessen gemäss § 21 BauG mit anderen Massnahmen (z.B. Wettbewerbsverfahren, Vertragslösungen, Einbezug des Stadtrates) sichergestellt ist.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

§ 4b

Gestaltungspläne

- ¹ Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann der Stadtrat max. zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich gute Lösung erreicht wird. Davon ausgeschlossen sind die Wohnzone W2, die Wohn- und Arbeitszone WA2, die Neuquartierzone N sowie die Umgebungsschutzzone US.
- ² Die Bauten und Freiräume sind gut in das bestehende Umfeld und in die topografischen Verhältnisse zu integrieren. Es ist eine attraktive Gestaltung der Freiräume und Vorplätze mit hoher Aufenthaltsqualität und Bezug zum Strassenraum zu erreichen. Die Freiräume können öffentlich erklärt werden.
- ³ Der Stadtrat kann beim Start der Gestaltungsplanung bezüglich Verfahren und Inhalte, ortsspezifische Vorgaben machen.
- ⁴ Bei grösseren Arealen oder besonderen Rahmenbedingungen kann der Stadtrat Konkurrenzverfahren verlangen.
- ⁵ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist zulässig, wenn daraus städtebaulich sinnvoll begründete Einheiten entstehen und mit dem ersten Gestaltungsplan ein Gesamtkonzept über das gesamte Gebiet erstellt wird.

§ 4c

Gestaltungsplanpflicht: Haurihäuser, Heiternplatzweg, Ringiervilla Heitern, Ringiervilla Obere Rebbeggstrasse

- ¹ Die Gestaltungspläne bezwecken eine massvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstruktur. Der Umgang mit den Ringiervillen ist nachvollziehbar zu klären. Den Ringiervillen sind angemessene Freiräume zu erhalten.

Gestaltungsplanpflicht: Aarburgerstrasse, Cartub, Funkenstrasse West, Funkenstrasse Ost, Swissprinters, Vorstadt Nord-West

- ² Die Gestaltungspläne bezwecken eine optimale Verdichtung. Soweit möglich sind im **1. Vollgeschoss (Erdgeschoss)** den öffentlich zugewandten Räumen publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. *Anpassung Baubegriff gemäss IVHB*

Gestaltungsplanpflicht: Spezialzone Bahnhof SB

- ³ Der Gestaltungsplan bezweckt eine städtebaulich gute Gesamtlösung unter Berücksichtigung der geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes und der Post, das Schaffen zweckmässiger und attraktiver Aussenräume, das Fördern kombinierter Verkehr / Umsteigemöglichkeiten sowie einen konzeptionellen Immissionsschutz für lärmempfindliche Räume. Mit dem Gestaltungsplan sind namentlich die Umrisse der Baukuben, deren Nutzung sowie die Erschliessung und Parkierung zu regeln.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen****§ 4d***Höhere Bauten in Wohn- und Mischzonen*

- ¹ In den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten sind Höhere Bauten im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich. Im Bereich des Umgebungsschutzes der historischen Altstadt ist zu gegebener Zeit die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Die Beurteilung dieser Gestaltungspläne hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Quartier zu umfassen. Das Richtprojekt ist aufgrund eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu entwickeln.
- ² Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Höhere Bauten städtebaulich und verkehrstechnisch geeignet sind und beinhaltet insbesondere:
 - a) die städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt, namentlich den Schattenwurf. Die maximale ~~Gebäudehöhe-Gesamthöhe~~ beträgt 38 m. Zusatzgeschosse gemäss § 4b Abs. 1 sowie Attikageschosse sind nicht zulässig.
 - b) die Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr
 - c) dass die Abstellplätze, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in unterirdischen oder mehrgeschossigen Sammelgaragen zusammengefasst werden müssen
 - d) die erhöhten Anforderungen an die Architektur, wie eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung
 - e) die Volumenverteilung auf einer Parzelle unter Optimierung und Sicherung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiräume
 - f) den Beitrag des Vorhabens zur Lesbarkeit der städtebaulichen Struktur, namentlich die Akzentuierung wichtiger Strassen- und Sichtachsen
 - g) den Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Quartier
 - h) den Ausschluss von Wohnnutzungen im **1. Vollgeschoss** (Erdgeschoss) entlang der strassen- bzw. platzorientierten Fassade
 - i) das Aussenraumkonzept, welches auch ökologischen Ansprüchen genügt

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen****§ 4e***Höhere Bauten in Arbeitszone*

¹ In dem im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebiet sind Höhere Bauten möglich. Im Bereich des Umgebungs-schutzes der historischen Altstadt ist zu gegebener Zeit die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Mit einem Fachbericht ist darzulegen, dass eine Höhere Baute städtebaulich an dieser Lage geeignet ist. Die Beurteilung hat immer über das jeweilige Areal hinauszureichen und das gesamte Umfeld zu umfassen. Insbesondere sind folgende Punkte nachzuweisen bzw. zu berücksichtigen:

- a) eine städtebaulich vertretbare Gesamthöhe der Höheren Bauten, welche Rücksicht auf die nähere Umgebung nimmt. Die maximale ~~Gebäudehöhe~~ **Gesamthöhe** beträgt 30 m.
- b) eine Erschliessung durch den privaten und öffentlichen Verkehr, es dürfen nicht mehr Parkfelder als gemäss **Norm VSS 640 281 vom 31. März 2019** erstellt werden
- c) der Stadtrat kann verlangen, dass die Abstellplätze in unterirdischen oder mehrgeschossigen Sammelgaragen zusammengefasst werden
- d) eine gute Einfügung in den städtebaulichen Kontext, eine optimale Volumenverteilung und angemessene Materialisierung
- e) einen Beitrag des Vorhabens zu einer guten Identifikation im Umfeld
- f) ein Aussenraumkonzept.

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

Bezeichnung der VSS-Norm wird an die BauV angepasst

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

III. Zonenvorschriften

a) Bauzonen

Die Begriffe und Messweisen werden nach der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die IVHB kennt keine Gebäude- und Firsthöhe mehr. Um möglichst geringe materielle Änderungen an der BNO und den Massen vorzunehmen, wird die Gebäudehöhe durch die «Fassadenhöhe» und die Firsthöhe durch die «Gesamthöhe» gemäss IVHB ersetzt.

*Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dabei entspricht die talseitig gemessene, traufseitige Fassadenhöhe in etwa der heutigen Gebäudehöhe.*

*Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe entspricht ungefähr der bisherigen Firsthöhe.*

§ 5

Massvorschriften

¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Bauzonen	Ausnützungsziffer AZ mindestens	Ausnützungsziffer AZ maximal	Maximaler AZ-Anteil für Wohnen	Maximale Gebäudehöhe Fassadenhöhe (in m) ^{f)}	Maximale First Gesamthöhe (in m)	Kleiner Grenzabstand (in m)	Grosser Grenzabstand (in m)	Mehrlängenzuschlag ab (in m)	Maximale Gebäuelänge (in m)	Empfindlichkeitsstufe LSV	Weitere Zonenbestimmungen
Wohnzone W 2	0.30 ^{a)}	0.45		7.00	11.00	4.00	4.00	20.00	30.00	II	§ 6
Wohnzone W 3	0.45 ^{a)}	0.60		10.00	15.00	5.00 ^{b)}	8.00 ^{b)}	30.00	40.00	II ^{d)}	§ 6
Wohnzone W 4	0.60	0.80		13.00	18.00	6.00	10.00	30.00	60.00	II ^{d)}	§ 6
Wohn- / Arbeitszone WA 2	0.40	0.55	0.45	7.00 ^{c)}	11.00 ^{c)}	4.00	4.00	20.00	40.00	III	§ 7
Wohn- / Arbeitszone WA 3	0.50	0.80	0.60	10.00 ^{c)}	15.00 ^{c)}	5.00 ^{b)}	8.00 ^{b)}	30.00	60.00	III	§ 7
Wohn- / Arbeitszone WA 4	0.70	1.00	0.80	13.00 ^{c)}	18.00 ^{c)}	6.00 ^{b)}	10.00 ^{b)}	30.00	60.00	III	§ 7
Spezialzone Bahnhof SB										III	§ 8
Neuquartierzone N	0.50	0.70		9.00	13.00	4.00	6.00	20.00	30.00	III	§ 9
Altstadtzone A										III	§ 10-12
Arbeitszone AR				20.00	20.00	4.00				IV	§ 13
Arbeitszone AR Mülital				14.00	14.00	4.00				III	§ 13
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA										II / III ^{e)}	§ 14
Grünzone GR										II	§ 15
Grabengartenzone GG										III	§ 16
Pflanzgartenzone PG										III	§ 17

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

Legende

- a) Bei ausserordentlichen Verhältnissen aufgrund der Parzellierung, bestehender Bauten usw. kann der Stadtrat ausnahmsweise eine tiefere Ausnützungsziffer bewilligen.
 - b) Für Bauten mit maximal 7.00 m **GebäudeFassaden**höhe und 12.00 m **FirstGesamth**öhe reduziert sich der grosse bzw. kleine Grenzabstand auf je 4.00 m (zuzüglich allfälliger Mehrlängenzuschlag).
 - c) Wird das **1. Vollgeschoss** (Erdgeschoss) zu mehr als 50% gewerblich genutzt und erfordert eine Mehrhöhe, darf die zulässige **GebäudeFassaden-** und **GesamtFirst**höhe um maximal 1.00 m erhöht werden.
 - d) In den im Bauzonenplan dargestellten lärmvorbelasteten Flächen der Wohnzonen W3 und W4 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
 - e) Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu den einzelnen ÖBA-Arealen ist im Bauzonenplan festgehalten.
 - f) **Bei Gebäuden mit Schrägdach ist die Fassadenhöhe traufseitig einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach am Hang ist die Fassadenhöhe nur talseitig einzuhalten und kann wie folgt erhöht werden: bei mehr als 10 % Neigung des massgebenden Terrains innerhalb des geplanten Gebäudes um 0.5 m, bei mehr als 30 % Neigung um 1.0 m. In der Ebene ist bei Gebäuden mit Attikageschoss keine Fassadenhöhe, sondern nur die Gesamthöhe einzuhalten.**
- ² Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, sind sowohl die offene wie die geschlossene Bauweise zulässig.

zu f) Klärung der Messweise der Fassadenhöhe:

- *Bei Bauten mit Schrägdächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen.*
- *Gemäss IVHB ist die Fassadenhöhe immer der grösste Höhenunterschied der Dachkonstruktion und des massgebenden Terrains entlang der Fassadenlinie. Bei einem an einer Fassade bündig angeordneten Attikageschoss würde dies bedeuten, dass die Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss zu messen wäre. Damit würde ein Attikageschoss jedoch verunmöglicht. Daher wird neu festgelegt, dass in der Ebene bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe einzuhalten ist, jedoch nicht die Fassadenhöhe. Da das Ausmass eines Attikageschosses gemäss BauV begrenzt ist, besteht auch keine Gefahr, dass anstelle eines Attikas einfach ein Vollgeschoss erstellt wird, wenn die Fassadenhöhe in der Ebene nicht eingehalten werden muss. Weiter ist in § 33 BNO die Abgrabung begrenzt, was verhindert, dass ein Anreiz zu übermässigen Abgrabungen entstehen, um damit ein zusätzliches Geschoss realisieren zu können.*
- *Bei Flachdächern an Hanglagen ist die Fassadenhöhe nur talseitig einzuhalten. Ohne diese Festlegung wäre die Fassadenhöhe auf allen Seiten einzuhalten, was die freie Anordnung des Attikageschosses bündig an einer Fassade erschwert. Mit der Festlegung, dass die Fassadenhöhe talseitig einzuhalten ist, entsteht zudem der Anreiz, die zurückversetzte Attikafassade bzw. der Rücksprung des Attikas ebenfalls talseitig*

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

anzuordnen. Dies ist auch aus ortsbaulicher Sicht erwünscht, da sonst ein talseitig bis an die Fassade angeordnetes Attikageschoss von unten betrachtet wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten würde.

- An Hanglagen (ab 10 % Terrainneigung) kann die Fassadenhöhe zwecks flexibler Anordnung um 0.5 m, ab 30 % Terrainneigung um 1.0 m erhöht werden, damit die 1. Vollgeschosse (Erdgeschosse) zur Einhaltung der Fassadenhöhe nicht übermässig im Terrain «versenkt» werden müssen.

§ 6

Wohnzonen W2, W3 und W4

- ¹ Die Wohnzonen W2, W3 und W4 sind für den Bau von Wohngebäuden bestimmt. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind gestattet. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.
- ² ~~Terrassierte Bauten~~ Terrassenhäuser sind in der Wohnzone W2 nur möglich, wenn sie gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingepasst sind. Die maximal zulässige Gebäudelänge darf dabei nicht überschritten werden.
- ³ In der Wohnzone W4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen bebaut werden können.

Anpassen Begriff an § 17 BauV

§ 7

Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4

- ¹ Die Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3 und WA4 sind für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- ² In Abweichung von ~~der allgemeinen Definition betriebsbedingter Störungen gemäss § 29 Abs. 1~~ sind in der Wohn- und Arbeitszone WA4 nördlich der Altstadt und östlich der Bahnlinie auch grössere Verkaufsläden und Einkaufszentren bis max. 3'000 m² ~~Nettoladenfläche-Verkaufsfläche~~ zulässig, die ein ~~erhebliches-hohes~~ Mass an ~~quartierfrem-~~

Der Begriff «Nettoladenfläche» wird in «Verkaufsfläche»

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen**

- ~~dem~~quartierunüblichem Verkehr verursachen.
- ³ In den Zonen WA3 und WA4 ist der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur gestattet, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise mit Mehrfamilienhäusern, gemischten Wohn-/ Gewerbebauten oder anderen verdichteten Gebäudeformen bebaut werden können.

geändert und die Bestimmung zum Störmass der Betriebsbeurteilung wird angepasst, um die Begrifflichkeiten an die BauV anzugleichen. Hat keine materielle Änderung zur Folge.

§ 8*Spezialzone Bahnhof SB*

- ¹ Die Spezialzone Bahnhof SB umfasst das erweiterte Bahnhofgebiet, das für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Drittnutzungen Privater bestimmt ist.

§ 9*Neuquartierzone N*

- ¹ Die Neuquartierzone N bezeichnet ein Gebiet mit einer klaren Struktur und einem ausgeprägten Quartiercharakter, bestimmt durch eine gute Nutzungsdurchmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.
- ² Neubauten haben sich in das bestehende Quartierbild einzuordnen. Das vorhandene Bebauungsmuster mit einheitlichem Abstand der Hauptgebäude zu den Quartierstrassen ist beizubehalten.
- ³ Die rückwärtigen Hofräume sind nach Möglichkeit begrünt zu erhalten; Klein- und Anbauten sind zugelassen. Der grosse Grenzabstand ist unabhängig von der Ausrichtung der Wohnräume generell auf der Hofseite einzuhalten.
- ⁴ Bei Flachdachbauten mit drei Vollgeschossen sind Attikageschosse ausgeschlossen.
- ⁵ In der Neuquartierzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

§ 10

Altstadtzone A, Grundsatz

- ¹ Die Altstadt muss in ihrer historischen Eigenart, in der gewachsenen Einheit und in der baulichen Substanz erhalten bleiben. Die Wohnlichkeit und die gewerbliche Existenz sind zu fördern.
- ² In der Altstadtzone A ist die gemischte Nutzung der Gebäude mit Läden, Kleingewerbe, Dienstleistungen und Wohnen grundsätzlich zu erhalten. Nicht zulässig sind störende Betriebe des Sexgewerbes wie Bordelle, Sexshops und dgl.
- ³ Haben Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe störende Auswirkungen auf benachbarte Wohnungen, so sind diese zu minimieren, soweit dies technisch möglich sowie betrieblich und wirtschaftlich zumutbar ist. Mit dem Baugesuch ist zu belegen, welche Massnahmen zu diesem Zweck getroffen werden. Der Stadtrat kann im Bewilligungsverfahren unter Wahrung der beteiligten öffentlichen und privaten Interessen zudem Einschränkungen der Betriebs-, Öffnungs- oder Anlieferungszeiten verfügen.
- ⁴ In der Altstadtzone kann der Stadtrat von der Pflicht zum Erstellen von Abstellplätzen auf privatem Grund befreien bzw. solche untersagen. Ersatzabgaben richten sich nach dem kommunalen Parkierungsreglement.
- ⁵ Jedes Bauvorhaben ist aus seiner speziellen Situation heraus zu behandeln.

§ 11

Altstadtzone A, Bauregeln

- ¹ Die Bauten in der Altstadt sind grundsätzlich zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie sind so zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Die Vernachlässigung der Unterhaltspflicht begründet keinen Anspruch auf eine Abbruchbewilligung. Dem Stadtrat obliegt es, gegen offensichtliche Vernachlässigung einzuschreiten.
- ² Der Stadtrat kann ausnahmsweise einen Abbruch bewilligen, wenn es sich um störende Elemente handelt, oder wenn trotz Beachtung der Unterhaltspflicht eine Renovation nicht mehr möglich oder unzumutbar ist.
- ³ Werden bestehende Bauten umgebaut oder ersetzt, sind die vorhandenen Gebäudeumrisse inkl. Brandmauersystem, die First- und Traufhöhen sowie im Fall historisch wertvoller Bauten die Grundrisstruktur im Wesentlichen zu übernehmen. Störende bauliche Elemente sind bei Renovationen und Umbauten zu entfernen, soweit dies technisch und finanziell zumutbar ist.
- ⁴ Umbauten, Ersatzbauten sowie Sanierungs- und Renovationsmassnahmen müssen sich gut in das Stadtbild einfügen und werden anhand der Kriterien von § 15e BauV beurteilt. ~~Die hauptsächlichen Kriterien sind:~~
~~— Stellung der Bauten~~

Abs. 4: Die Kriterien zur Einordnung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild sind seit November 2021 in § 15e BauV geregelt:

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum,*
 - b) Proportionen und Dimensionen der Bauten,*
 - c) Form, Staffelung und Gliederung der Bauten,*
 - d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten,*
 - e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,*
 - f) Ausgestaltung von Aussenräumen wie namentlich Grundstückzufahrten und -zugänge, Abstellplätze, Vorgärten und Grünflächen.*
- Damit kann die bisherige Aufzählung von Kriterien aufgehoben werden.*

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen**

~~— Kubische Erscheinung~~

~~— Dachform, Dachneigung und Bedachungsmaterial~~

~~— Fassadengliederung wie Fenstereinteilung, Türen, Balkone usw.~~

~~— Details, Material und Farbwahl~~

~~— Gestaltung der Freiräume~~

⁵ Nicht gestattet sind:

- a) Gebäude und Gebäudeteile, die das Ortsbild stören, wie z.B. Garagen, Rampen, aufdringliche Reklamen und Schriften, Flachdächer, Aussenantennen (mit Ausnahme öffentlicher Dienste) sowie Solaranlagen auf exponierten, vom öffentlichen Raum aus gut einsehbaren Dachflächen.
- b) Tankstellen und ähnliche Anlagen, die geeignet sind, motorisierten Verkehr anzuziehen.
- c) Das Überbauen bestehender Höfe, Gärten, Vorplätze und Ehgräben.
- d) Die Veränderung oder Entfernung historisch wertvoller innerer oder äusserer Gebäudeteile.
- e) Zusätzlich zu den im kantonalen Recht festgehaltenen Fällen sind in der Altstadtzone sämtliche nach aussen in Erscheinung tretenden baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig. Dies gilt namentlich für die Änderung von Dacheindeckungen, Spenglerarbeiten, Fassadenanstrichen, Fenstern und Türen, Fensterläden sowie Anschriften, Aussenbeleuchtungen, Waren- und andere Automaten.

⁶ Für Dachaufbauten in der Altstadt gelten folgende Vorschriften:

- a) Die zulässigen Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachterrassen, Glaseinsätze und Dachflächenfenster sind in § 11 und §12 des Reglements für das Bauen in der Altstadt verbindlich umschrieben.
- b) Liftaufbauten und Glasziegelflächen sind nicht gestattet. Lüftungsaufbauten sind auf das Minimum zu reduzieren und gut in die Dachlandschaft einzupassen.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

§ 12

Altstadtzone A, Verfahren

- ¹ Detaillierte Ausführungsbestimmungen zum Bauen in der Altstadt werden in einem Reglement gemäss § 48 BNO festgehalten. Es ist wegweisend für die Beurteilung von Bau- und Umnutzungsgesuchen.
- ² In der Altstadtzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten. Zur Abklärung der Rahmenbedingungen wird eine Kontaktaufnahme vor dem Ausarbeiten eines Bauprojekts empfohlen.
- ³ Vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist den zuständigen Instanzen Gelegenheit für baugeschichtliche Untersuchungen zu geben.

§ 13

Arbeitszone AR

- ¹ Die Arbeitszone AR ist für industrielle und gewerbliche Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:
 - a) Verteil- und Logistikzentren, Betriebe, deren Haupttätigkeit am Standort in der Zofinger Arbeitszone im Transport, Lagern und Konfektionieren von Waren besteht, sofern sie eine Lagerfläche von mehr als 500 m² oder mehr als 3 Abstellplätze für Transportfahrzeuge aufweisen.
 - b) Flächenintensive Sport- und Freizeitanlagen, wie Kunsteisbahnen, Fussball- und Tennisplätze usw.
 - c) Einkaufszentren sowie grössere Verkaufsläden über 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ Verkaufsfläche. Im Bereich zwischen der Henzmann- und der Strengelbacherstrasse und auf einer Bautiefe von 100 m ab der östlichen Zonengrenze sind Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf bis insgesamt 1'500 m² zulässig.
 - d) Permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht in Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen.
- ² Gegenüber angrenzenden Wohn- und Wohn-/ArbeitsGewerbe zonen sind in der Arbeitszone die Grenz- und Gebäudeabstände der benachbarten Zone einzuhalten.
- ³ Der Stadtrat kann unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere des Ortsbildschutzes, geringfügige Abweichungen bezüglich der zulässigen ~~Fassaden- bzw. GesamtGebäude~~ Höhe zulassen.
- ⁴ In der Arbeitszone AR Mülital sind Bauten und Anlagen sorgfältig in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen. Bauten, Aussen- und Erschliessungsanlagen sind schonend in die Topografie einzupassen, eine genü-

Der Begriff «Nettoladenfläche» wird in «Verkaufsfläche» geändert, um die Begrifflichkeiten an § 15d BauV anzugleichen, welche diesen abschliessend definiert. Hat keine materielle Änderung zur Folge.

Redaktionelle Anpassung

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen**

gende Durchgrünung muss gewährleistet sein. Emissionen auf das angrenzende Wohngebiet sind durch geeignete bauliche und betriebliche Dispositionen so weit zu reduzieren, wie sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sind. Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist das Einhalten dieser Forderungen von einem unabhängigen Fachgutachter zu überprüfen.

- ⁵ Die gelb bandierten Flächen dürfen erst überbaut werden, wenn die Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Wigger soweit realisiert sind, dass für den Fall HQ100 keine Überflutungsgefahr mehr besteht.

§ 14*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA*

- ¹ Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA ist für dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt.
- ² Die Baumasse und Abstände werden vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind deren Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- ³ Einzelbäume, Gehölze und Hecken in der Zone ÖBA sind in ihrem Bestand möglichst zu erhalten und angemessen zu pflegen.

§ 15*Grünzone GR*

- ¹ Die Grünzone GR umfasst Gebiete, die aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildschutzes freizuhalten sind, als öffentliche Erholungsräume dienen und nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.
 - ² Bauten sind nur gestattet, soweit sie der öffentlichen Erholung oder der Pflege und dem Unterhalt der Zone dienen. Mit Ausnahme der Bereiche Heiternplatz und Hirschpark sind Hochbauten nur in Form von Kleinbauten zulässig.
 - ³ Gehölze und Hecken in der Grünzone dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.
-

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen****§ 16**

Grabengartenzone GG

- ¹ Die Grabengartenzone GG bezweckt die Erhaltung des zusammenhängenden Grüngürtels um die Altstadt sowie den Schutz des charakteristischen Stadtbildes. Zulässig sind öffentliche Grün- oder private Gartenanlagen.
- ² Gehölze und Hecken in der Grabengartenzone dürfen nicht gerodet werden und sind angemessen zu pflegen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.
- ³ In dieser Zone dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Der Stadtrat kann unterirdische Bauten und ~~AnlagenTiefbauten~~, deren Erstellung im öffentlichen Interesse liegt, ausnahmsweise bewilligen.
- ⁴ Detaillierte Ausführungsbestimmungen werden in einem Reglement gemäss § 48 BNO festgehalten.

Der Begriff «Tiefbaute» wurde aus der kant. BauV gestrichen. Die Details regelt das kommunale Grabengartenreglement.

§ 17

Pflanzgartenzone PG

- ¹ Die Pflanzgartenzone PG bezeichnet ein Gebiet zur Anlage von Pflanzgärten. Kleinbauten für Gerätschaften usw. sowie ein eingeschossiges Gebäude im Umfang von maximal 100 m² ~~anrechenbare Geschossfläche Bruttogeschossfläche~~ für den gemeinschaftlichen Gebrauch sind zulässig. Der Stadtrat legt die Nutzung und den Betrieb der Pflanzgärten sowie die zulässigen Abmessungen und die Gestaltung von Bauten in einem Reglement fest.

Die anrechenbare Geschossfläche aGF hat die Bruttogeschossfläche abgelöst und ist in der BauV abschliessend definiert.

b) Landwirtschaftszone**§ 18***Landwirtschaftszone L*

- ¹ Die Landwirtschaftszone L ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung und die Energiegewinnung aus Biomasse im Sinne von Art. 16 und Art. 16a Abs. 1, 1bis und 2 RPG bestimmt.
- ² Die Zulässigkeit von weiteren Produktionsmethoden und Nutzungsformen richtet sich nach dem eidgenössischen Recht.
- ³ Ersatzaufforstungen sowie Anlagen zum ökologischen Ausgleich bis 50 a pro Anlage sind zulässig, soweit keine überwiegenden, insbesondere landwirtschaftlichen, Interessen entgegenstehen.

Bauten in der Landwirtschaftszone

- ⁴ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsbepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- ⁵ Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden **Fassaden- und Gesamthöhen** und Gebäudelängen vom Stadtrat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngyienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben **Gebäudehöhe** **Fassadenhöhe**, mindestens aber 4.00 m.
- ⁶ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

c) Schutzzonen

§ 19

Uferschutzzone UF

- ¹ Die Uferschutzzone UF umfasst einen Landstreifen entlang der Wigger, der aus Gründen des Landschaftsschutzes freizuhalten und aufzuwerten ist.
- ² **Wo sich die Uferschutzzone und der Gewässerraum überlagern, gelten die Bestimmungen gemäss §§ 24 und 24a BNO.**
- ²³ **Wo sich die Uferschutzzone und der Gewässerraum nicht überlagern, sind** Bauten ~~sind~~ nur gestattet, wenn sie dem Schutz und dem Unterhalt der Uferschutzzone dienen. Unumgängliche Verbauungen oder Böschungssicherungen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung hat mit **einheimischen, standortgerechten** ~~standortheimischen~~ Pflanzen zu erfolgen.

Harmonisierung mit Bestimmungen zum Gewässerraum: Die bisherige Uferschutzzone wird als Grundnutzungszone beibehalten, der Gewässerraum überlagert diese Grundnutzung mehrheitlich.

§ 20

Naturschutzzone im Wald NSW

- ¹ Die Naturschutzzone im Wald NSW dient der Erhaltung und Förderung seltener Waldgesellschaften und besonderer Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Dies ist durch eine naturnahe Waldbewirtschaftung sicherzustellen.
- ² Soweit nachstehend oder vertraglich nichts anderes festgelegt ist, sind die Waldbestände in Naturschutzonen mit standortgerechten Baumarten und soweit möglich auf natürliche Art zu verjüngen. Totholz (stehendes und liegendes) ist zu belassen und Waldränder sind gestuft zu bewirtschaften mit Kraut- und Strauchschicht. Ferner ist der Baumbestand gemäss dem typischen Waldstandort zu bewirtschaften. Orchideenstandorte sind periodisch auszulichten. Eichenbestände sind zu fördern.
- ³ Die Naturschutzonen Wald im Martinsgraben, Brunngraben und im Hinter Riedtal umfassen weitgehend natürliche, unverbaute Bachläufe, deren Quellbereiche und nähere Umgebung. Die frei fliessenden Bäche sind unverbaut zu erhalten und die typische bachbegleitende Vegetation ist zu fördern.
- ⁴ In den Buchenbeständen der Naturschutzonen Wald im Schlossbaan, Steinbruchwald, im Erlenmösli und bei der Gigerwand sind Altholzinseln mit Nutzungsverzicht ausgeschieden. Der Eichenbestand im Stiftswald ist langfristig zu erhalten.
- ⁵ Im ehemaligen Steinbruch Chuzehöhli sind die früheren Abbauwände als geologischer Aufschluss zu erhalten. Bei

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen**

der ehemaligen Kiesgrube Munihubel sind die geologischen Aufschlüsse freizulegen und ist der Verbund kleiner Weiher und Feuchtgebiete zu erhalten.

- ⁶ Die Orchideenstandorte im südlichen Bereich der Naturschutzzone Chuzenhöhli, Gigerberg und Heubeeriberg sind durch periodische Auslichtungen zu fördern.
- ⁷ Der westliche Bereich der Naturschutzzone Wald im Brunngraben ist als Amphibienlaichgebiet zu fördern. Bei der Durchforstung und der Verjüngung sind standortgerechte Laubholzarten zu begünstigen und Kleinstrukturen wie Asthaufen sind anzulegen.

§ 21*Zone Magerwiese*

- ¹ Die im Kulturlandplan bzw. Bauzonenplan bezeichneten trockenen Magerwiesen (Trockenwiesen und nährstoffarme Feuchtwiesen) sind als Lebensräume für seltene, gefährdete Pflanzen- und Tierarten geschützt, zu erhalten und zu fördern.
- ² Der charakteristische Pflanzenbestand von Magerwiesen (Trockenwiesen, nährstoffarme Feuchtwiesen) ist durch eine extensive Bewirtschaftung als Schnittwiese oder in bewilligten Fällen als Weide sicherzustellen.
- ³ Düngung, Pestizideinsatz, Beweidung, Aufforstung, Umbruch oder andere Veränderungen, welche die Zusammensetzung der Magerwiesen beeinflussen, sind nicht gestattet.
- ⁴ Innerhalb aller Magerwiesen inkl. derjenigen in der Bauzone sind keinerlei Bauten zulässig.

d) Überlagerte Schutzzonen**§ 22***Umgebungsschutzzone US*

- ¹ Die im Bauzonenplan mit einer schwarz punktierten Linie ausgeschiedene Umgebungsschutzzone US umfasst das empfindliche und für den Schutz des Altstadtbildes massgebende Umfeld.
- ² In der Umgebungsschutzzone US kann gemäss BNO gebaut werden, sofern dadurch das Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Nötigenfalls stellt der Stadtrat ergänzende Bedingungen bezüglich Gebäudestellung, Dachform, Farbgebung usw. auf.
- ³ In der Umgebungsschutzzone ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dadurch eine städtebaulich bessere Gesamtlösung erreicht werden kann. Im Rahmen einer Arealüber-

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

bauung dürfen die zonengemässen ~~FassadenGebäude~~ und ~~Firsthöhen-Gesamthöhen~~ nicht überschritten werden.

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

⁴ In der Umgebungsschutzzone sind Baugesuche der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 23

Landschaftsschutzzone LS

- ¹ Die Landschaftsschutzzone LS ist der Landwirtschafts- und der Grünzone überlagert. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart.
- ² Die zulässige Nutzung richtet sich unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach § 15 resp. 18 BNO. Von den in Absatz 3 genannten Ausnahmen abgesehen sind Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sowie länger als 3 Monate bestehende Abdeckungen, Pflanztunnels und dgl. verboten.
- ³ Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen, Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und ausgebaut werden, wenn das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigt wird. Kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weide- und Feldunterstände und betriebsnotwendige Installationen (Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen, wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege und Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind, dem Ziel der Schutzzone nicht widersprechen und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- ⁴ Pflanzungen, die nicht der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind mit einheimischen Arten auszuführen.

§ 24

~~Uferschutzstreifen~~

- ~~¹ Die Uferschutzstreifen sind ein wichtiges ökologisches Vernetzungselement und dienen der Erhaltung und Aufwertung der Bachläufe und Ufersäume.~~
- ~~² Die Breite des Uferschutzstreifens beträgt im Baugebiet und im Kulturland 6.00 m. Gemessen wird je ab der entsprechenden Uferlinie bei mittlerem Sommerwasserstand. Weisen parallel zum Gewässer liegende öffentliche Strassen oder Wege einen geringeren Abstand zum Ufer auf, gilt der dazwischen verbleibende Bereich als Uferschutzstreifen.~~
- ~~³ Bauliche Massnahmen und Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie dem Schutz und dem Unterhalt der Uferschutzstreifen dienen. Bauwerke, die für die Erschliessung angrenzender Grundstücksflächen unumgänglich sind, können unter Vorbehalt einer kantonalen Ausnahmegewilligung betr. Gewässerabstand bewilligt werden.~~

Die Schutzziele der Uferschutzstreifen sind mit der Festlegung der Gewässerräume sichergestellt.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

- ~~4— Allenfalls notwendige Verbauungen oder Böschungssicherungen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung des Uferschutzstreifens hat mit standortheimischen Pflanzen zu erfolgen.~~
- ~~— Im Uferschutzstreifen darf nicht umgebrochen werden. Es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden, Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind jedoch zulässig. Innerhalb eines Streifens von 3 Metern Breite zum Gewässer darf nicht gedüngt werden. Eine Überschüttung der Ufervegetation sowie andere dem Schutzzweck zuwiderlaufende Massnahmen sind verboten.~~

Gewässerraumzone GR

- ¹ Die Gewässerraumzone GR umfasst das Gewässer mit seinen Uferstreifen und ist der Grundnutzungszone überlagert.
- ² Innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- ⁵³ Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb der Gewässerraumzone sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

Der Gewässerraum richtet sich nach der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt. Die Breite des Gewässerraums ist in den Nutzungsplänen bezeichnet und vermasst und wurde gestützt auf die Gewässerschutzverordnung resp. § 127 BauG ermittelt. Die detaillierte Herleitung der jeweiligen Breite ist im Planungsbericht ersichtlich.

§ 24a

Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern

- ¹ Bei den im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2.00 m Breite beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6.00 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c GSchV innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

e) Schutzobjekte

§ 25

- ¹ Kulturobjekte sind Bauten, Anlagen und Einzelobjekte, die einen besonderen heimatkundlichen, wissenschaftlichen oder ortsgestalterischen Wert aufweisen. Es wird unterschieden zwischen geschützten und erhaltenswerten Objekten.
- ² Geschützte Kulturobjekte sind solche, die unter kantonalem Denkmalschutz stehen. Kulturobjekte ausserhalb der Altstadt sind im Bauzonen- resp. Kulturlandplan festgehalten, solche in der Altstadt in einem Spezialplan 1:1000. Unterhalt und bauliche Massnahmen richten sich nach den Bestimmungen des kantonalen Kulturgesetzes.
- ³ Die Umgebung geschützter Kulturobjekte ist sorgfältig und rücksichtsvoll zu gestalten. Bauten und Anlagen sowie bewilligungspflichtige Terrainveränderungen in der unmittelbaren Umgebung können nur mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.
- ⁴ Erhaltenswerte Kulturobjekte (Bauten) ausserhalb des kantonalen Denkmalschutzes werden in ein besonderes Inventar aufgenommen. Dieses ist nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer vom Stadtrat festzusetzen. Jegliche Veränderung an der baulichen Substanz dieser Objekte ist bewilligungspflichtig.
- ⁵ Die im Kulturlandplan bezeichneten historischen Grenzsteine sind geschützt. Sie sind nach Bedarf zu säubern und von Überwucherungen freizuhalten.

§ 26

Natur- und Landschaftselemente, Allgemeines

- ¹ Geschützte Naturobjekte und Landschaftselemente werden im Kulturland- resp. Bauzonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt und im Naturschutzreglement gemäss Absatz 5 aufgelistet. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- ² Weitere wichtige, typische und erhaltenswerte Naturobjekte sowie Landschaftselemente, die dem Schutze von Lebensräumen für gefährdete Pflanzen- und Tierarten dienen oder zu diesem Zweck geschaffen werden sollen, sind im Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte festgehalten. Dieses hat orientierenden Charakter und ist nicht grundeigentümerverbindlich. Es ist beizuziehen, sofern öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt werden.
- ³ Schutzwürdigkeit, Schutz- und Pflegemassnahmen sind vom Stadtrat periodisch überprüfen zu lassen.
- ⁴ Wo den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern resp. den Bewirtschaftenden für Massnahmen an Naturob-

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen**

jekten im Interesse des Schutzzieles erhebliche Mehraufwendungen oder Ertragseinbussen entstehen, werden diese abgegolten, sofern dafür nicht anderweitig (z.B. von Bund und Kanton) kostendeckende Entschädigungen beansprucht werden können. Die Abgeltungen werden vertraglich geregelt.

- ⁵ Detaillierte Ausführungsbestimmungen, namentlich die Schutzziele und -massnahmen pro Schutzobjekttyp, werden in einem Naturschutzreglement gemäss § 48 BNO festgehalten.

§ 27*Naturobjekte: Schutzzumfang*

- ¹ Alle nachfolgend aufgeführten und im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind zu erhalten, angemessen zu pflegen und nach Möglichkeit aufzuwerten. Erweist sich ein Erhalt der Objekte als nicht möglich oder unzumutbar, kann der Stadtrat ausnahmsweise eine vollständige oder partielle Beseitigung unter Ersatzaufgaben bewilligen.

Weiher

- ² Die Wasserflächen und der charakteristische Pflanzenbestand dürfen weder durch die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln beeinträchtigt noch durch andere Vorkehren verändert werden. Das Baden ist untersagt. Für Hunde gilt die Leinenpflicht. Das Aussetzen und Entfernen/Einfangen von Pflanzen und Tieren ist verboten, sofern dies nicht im Sinne des Schutzzieles mit Zustimmung der Fachstelle Natur und Landschaft erfolgt.

Gehölze, Hecken und Baumreihen

- ³ Gehölze und Hecken als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Gliederungselemente in der Landschaft sind zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

Parkanlagen

- ⁴ Quartier- und landschaftsprägende Parkanlagen sind in ihrem Charakter möglichst zu erhalten. Die Erstellung von Bauten in den Parkanlagen ist möglich. Dabei sind die Restflächen besonders sorgfältig zu gestalten. Soweit möglich sind Ersatzmassnahmen zu treffen. Abgänge von Einzelbäumen sind zu ersetzen.

Hochstamm-Obstbestände und -Fördergebiete

- ⁵ Geschützte Hochstamm-Obstanlagen bzw. -Fördergebiete sind in ihrer Dichte und ihrem Ausmass zu erhalten resp. zu entwickeln. Stützungsmassnahmen richten sich nach dem Naturschutzreglement.

Waldränder

- ⁶ Bei den im Kulturlandplan bezeichneten Waldrändern ist mittels forstlicher Massnahmen ein artenreicher, stufiger

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen**

Aufbau anzustreben. Vorgelagerte Aufforstungen sind nicht gestattet.

Aussichtspunkte

- ⁷ Die im Kulturlandplan bezeichneten Aussichtspunkte sind öffentlich zugänglich zu halten. In der Aussichtsrichtung sind Neuanpflanzungen von Bäumen und sichtbehindernden Sträuchern nicht gestattet; die bestehende Bepflanzung ist periodisch zurückzuschneiden.

Geologische Naturobjekte, Quellaufstösse

- ⁸ Im Kulturlandplan eingezeichnete geologische Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Quellaufstösse sind zu erhalten.

§ 28*Archäologische Fundstellen*

- ¹ Die Altstadtzone, die Grabengartenzone und die übrigen, im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten archäologischen Fundstellen gelten als wahrscheinliche Gebiete weiterer Bodenfunde. Bei Terrainveränderungen und Grabarbeiten ist mit grösster Sorgfalt und Aufmerksamkeit vorzugehen. Allfällige Funde sind zuerst der Bauverwaltung zu melden. Sie leitet die Informationen an die Kantonsarchäologie weiter.

IV. Definition

~~§ 29~~

~~Betriebe~~

~~¹ Als nicht störende Betriebe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen heraus entstehen.~~

~~² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind.~~

~~³ Betriebe, die ein hohes Mass von quartierfremdem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~

Dieser Paragraph kann aufgehoben werden, da die Definition des Störmasses seit November 2021 abschliessend in § 15c BauV geregelt ist.

§ 30

Anrechenbare Geschossfläche (aGF)

- ¹ Räume in Dach- und Attikageschossen werden bei der Ermittlung der Ausnutzungsziffer nicht angerechnet. Die Anforderungen an Dachgeschosse gemäss BauV müssen für alle Dachflächen erfüllt sein.
- ² Für unbeheizte Wintergärten, allseitige Balkonverglasungen und dgl. wird ein Nutzungsbonus entsprechend der effektiven Fläche resp. maximal 12 m² pro Wohnung gewährt. Bei grösseren Flächen zählt das 12 m² übersteigende Mehrmass zur aGF.

§ 31

Mehrlängenzuschlag

- ¹ Wird die in § 5 BNO festgelegte Gebäudelänge überschritten, erhöht sich der kleine Grenzabstand gegenüber den verlängerten Gebäudeseiten um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens jedoch um 4.00 m.

§ 32

Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Grenz- und Gebäudeabstände können mit einem Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- ² Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände zulässig.

Abstände gegenüber dem Kulturland

- ³ Fällt die Grenze einer Bauzone gegenüber dem Kulturland nicht mit einer Parzellengrenze zusammen, ist der zo-

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

nengemässe kleine Grenzabstand einzuhalten. Dieser kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung weder aufgehoben noch reduziert werden.

§ 33

Reduktion FassadenGebäude- und GesamtFirsthöhen

¹ Abgrabungen gegenüber dem ~~gewachsenen-massgebenden~~ Terrain sind auf ein Minimum zu reduzieren. Wird das an eine Gebäudefassade anschliessende Terrain um mehr als 1/3 der Fassadenlänge abgegraben, muss die ~~GebäudeFassaden-~~ resp. ~~GesamtFirst~~höhe um die Höhe der Abgrabung reduziert werden.

~~² Werden innerhalb einer Dachfläche Dachaufbauten mit einer Gesamtbreite von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge angeordnet, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um die durchschnittliche Höhe dieser Aufbauten.~~
Höhe und Gestaltung Attikageschosse

~~³² Attikageschosse dürfen eine Geschosshöhe von maximal 3.50 m, gemessen ab fertiger Bodenhöhe im Inneren bis Oberkante Dachrand, aufweisen und sind mit einem flachen oder maximal 10° geneigten Dach zu versehen.~~

Anpassungen Baubegriffe gemäss IVHB

Für die Dachdurchbrüche gelten neu die Bestimmungen von § 24 Abs. 1^{bis} BauV. Der ehem. Abs. 2 wird daher aufgehoben.

Attikageschosse: Die Geschosshöhe ist in § 22 BauV bereits definiert (fertiger Boden bis fertiger Boden bzw. im Falle des Attikageschosses die Dachoberfläche, was der heutigen Formulierung entspricht).

§ 34

Arealüberbauungen

¹ Arealüberbauungen erfordern eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'500 m².

² Im Rahmen von Arealüberbauungen können die maximalen ~~FassadenGebäude-~~ und ~~GesamtFirst~~höhen um 3.00 m erhöht werden. Keine Erhöhung ist innerhalb der Umgebungsschutzzone US möglich.

³ Bei Arealüberbauungen kann die Ausnutzungsziffer um 0.1 erhöht werden.

⁴ Wird die ~~FassadenGebäude~~höhe gemäss Absatz 2 nicht erhöht, kann die gemäss § 25 BauV-16a ~~ABauV~~ ermittelte Attikageschossfläche bei Arealüberbauungen ungleich auf die einzelnen Gebäude verteilt werden, sofern dadurch ein architektonisch und ortsbaulich besseres Ergebnis erzielt wird.

Anpassung Baubegriff gemäss IVHB

Die ABauV ist nicht mehr in Kraft und nicht mehr anwendbar.

V. Zonenvorschriften

a) Baureife, Erschliessung

§ 35

Benennung Strassen

¹ Die Benennung der Strassen, Wege und Plätze sowie die Hausnummerierung sind Sache des Stadtrates.

Öffentliche Einrichtungen

² Hydranten, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze von Privatgrundstücken gestellt werden.

Marchsteine

³ Jede eigenmächtige Veränderung oder Beschädigung von March- oder Vermessungszeichen ist verboten. Bedingen Bauarbeiten eine Entfernung, Verschiebung oder Überdeckung solcher Zeichen, ist dies dem Grundbuchgeometer vorgängig schriftlich (mit Kopie an den Stadtrat) mitzuteilen.

b) Technische Bauvorschriften

§ 36

Energiesparmassnahmen

¹ Der Stadtrat erlässt ein Reglement gemäss § 48 BNO zur Förderung des energiesparenden Bauens.

² Aussenwände von bestehenden Bauten dürfen nachisoliert werden, auch wenn deswegen die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten werden und die Ausnützungsziffer deswegen überschritten wird.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Erläuterungen

§ 37*Ausrichtung der Wohnungen*

- Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen. Ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.

Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume

- Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume in Neubauten müssen ~~folgende Mindestanforderungen erfüllen: Bodenfläche mindestens 10 m² anrechenbare Geschossfläche aufweisen, Raumhöhe 2.40 m, Fensterfläche 1/10 bzw. bei Dachflächenfenstern min. 1/15 der Bodenfläche, wenigstens aber 0.80 m². Eine ausreichende Belüftung muss gewährleistet sein.~~

- In Mehrfamilienhäusern sind separat zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

Entsorgungsplätze Mehrfamilienhäuser

- Bei Mehrfamilienhäusern sind gemeinsame Entsorgungsplätze gemäss den Bestimmungen des kommunalen Kehrichtreglements zu schaffen.

§ 36a BauV regelt Mindestmasse für Raumhöhen und Fensterflächen abschliessend. Die Mindestfläche für Wohn-, Schlaf- und privat genutzte Arbeitsräume von 10 m² erscheint nach wie vor zielführend und angebracht und soll beibehalten werden. Mit der Ergänzung «10 m² anrechenbare Geschossfläche» (aGF) wird bezweckt, dass mind. 10 m² Raumfläche mit einer Mindesthöhe von 1.5 m vorhanden sein müssen, da gemäss BauV nur Flächen über 1.5 m lichte Höhe an die aGF anrechenbar sind.

§ 38*Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche*

- Für Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen sind auf privatem Grund, abseits von Strassen sowie an gut besonnener und windgeschützter Lage gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Deren Grundfläche muss mindestens 15 % der dem Wohnen dienenden anrechenbaren Geschossfläche betragen. Bastel- und Gemeinschaftsräume sowie gedeckte Hallen ohne Verkehrsfunktionen können flächenmässig angerechnet werden. Die Zweckbestimmung dieser Flächen ist dauernd zu erhalten.
- Die gemäss Abs. 1 verlangten Flächen können für mehrere Liegenschaften gemeinsam geplant und erstellt werden. Die gesamte Spiel- und Aufenthaltsfläche darf dadurch nicht vermindert werden. Die Benützungsmöglichkeit und der Unterhalt sind durch Grunddienstbarkeiten sicherzustellen.
- Lassen die örtlichen Verhältnisse die Bereitstellung genügender Spiel- und Aufenthaltsbereiche nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, sind die Grundeigentümer verpflichtet, in angemessener Nähe entsprechenden Ersatz zu schaffen oder angemessene Beiträge an Erstellung, Unterhalt und Betrieb öffentlicher Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu leisten.
- Bei der Planung und Ausführung von Kinderspielplätzen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten.

VI. Schutzvorschriften

§ 39

Ortsbildgestaltung

¹ Bauten und Anlagen sind sorgfältig zu gestalten und so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Allgemeine Anforderungen

² Der Stadtrat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach ~~den folgenden~~ Kriterien ~~gemäss~~ § 15e BauV+.

~~— Stellung (z. B. Firstrichtung)~~

~~— Grösse der Baukuben~~

~~— Wirkung im Strassenraum~~

~~— Form, Staffelung, Gliederung der Baumasse~~

~~— Dachform, Dachneigung~~

~~— Fassadengliederung~~

~~— Materialwahl, Farbe~~

~~— Terrain und Umgebungsgestaltung~~

³ Der Stadtrat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft:

- a) zusätzliche Unterlagen (Farbmuster, Materialangaben, Dachaufsichten, Aufnahmepläne des Altbestandes, Modelle, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben zu Aussenraumgestaltung und Bepflanzung usw.) verlangen
- b) Vorschläge zur besseren Einordnung unterbreiten
- c) in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten ein Fachgutachten verlangen
- d) Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist
- e) die Baubewilligung verweigern, sollte die Beeinträchtigung der Umgebung nicht auf andere Weise vermieden werden können.

⁴ Bezüglich Baugesuchsverfahren nehmen die Bauherrschaft und Projektverfasser möglichst frühzeitig mit dem Stadt-

Die Kriterien zur Einordnung der Bauten und Anlagen ins Ortsbild sind seit November 2021 in § 15e BauV geregelt und können daher hier aufgehoben werden:

- a) Stellung und Wirkung im Strassenraum,
- b) Proportionen und Dimensionen der Bauten,
- c) Form, Staffelung und Gliederung der Bauten,
- d) Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten,
- e) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern,
- f) Ausgestaltung von Aussenräumen wie namentlich Grundstückzufahrten und -zugänge, Abstellplätze, Vorgärten und Grünflächen.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen**

rat Kontakt auf.

§ 40*Umgebungsgestaltung*

- ¹ Das Terrain soll nicht unnötig verändert werden. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen und müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.
- ² Terraindifferenzen sind nach Möglichkeit in Form bewachsener Böschungen bzw. mit Lebendverbaumethoden auszubilden.
- ³ Öffentliche Bauten, grössere Industrie- und Gewerbebauten, Mehrfamilienhäuser und Arealüberbauungen erfordern eine umfassende Umgebungsplanung. Die Unterlagen müssen Angaben bezüglich der gesamten Aussenraumgestaltung, der Bepflanzung, Terraingestaltung sowie ökologischer Ausgleichsflächen gemäss Absatz 5 enthalten.
- ⁴ Bei Neuanpflanzungen sind vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden und neue Grünflächen sind soweit möglich und sinnvoll naturnah zu gestalten. Empfehlungen können bei der Bauverwaltung bezogen werden.
- ⁵ Die ökologischen Ausgleichsflächen bei grösseren Bauvorhaben gemäss Absatz 3 müssen mindestens 15% der Arealfläche umfassen. Anrechenbar sind nicht unterbaute, naturnah gestaltete Flächen, die nicht anderen Zwecken (Spiel-, Abstellplätze usw.) dienen. Grundsätze zur Ausführung enthält das Naturschutzreglement. Naturnahe Dachbegrünungen können zu 50% angerechnet werden, dürfen aber insgesamt nicht mehr als die Hälfte der ökologischen Ausgleichsfläche ausmachen.

§ 41*Parkierung*

- ¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen mit einer Ausnützungsziffer über 0.55 und mehr als 10 Wohneinheiten sind mindestens $\frac{3}{4}$ der Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner unterirdisch anzuordnen.

§ 42*Dachgestaltung*

- ¹ Die Höhe von Aufbauten darf, gemessen ab Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses, maximal 3.00 m betragen.
- ² Mit Ausnahme begehrter Terrassenflächen sind Flachdächer auf Hauptgebäuden in der Regel zu begrünen. Die Dachbegrünung soll die Gründachrichtlinie I SFG als ökologischen Mindeststandard erfüllen.

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen****§ 43***Einwirkungen*

- ¹ Bei der Ausübung von Eigentumsrechten, wie namentlich beim Betrieb eines gewerblichen oder industriellen Unternehmens, sind alle übermässigen Einwirkungen auf benachbarte Grundstücke und die weitere Umgebung zu vermeiden.

Ergänzende Lärmschutzmassnahmen

- ² Der Stadtrat kann in lärmbelasteten Gebieten im Sinne der Vorsorge weitere zumutbare gestalterische Massnahmen zur Verringerung der Lärmeinwirkungen fordern, selbst wenn die im Umweltschutzrecht des Bundes definierten Anforderungen erfüllt sind. Dies gilt insbesondere bei Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, welche elementare Regeln des Lärmschutzes missachten sowie in Gebieten, die infolge Vorbelastung der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet sind.

§ 44*Mobilfunkantennen*

- ¹ Mobilfunkgesellschaften werden verpflichtet, ihre Standorte miteinander zu koordinieren und bestehende Standorte anderer Anbieter zu nutzen, sofern der Mitbenützung keine technischen beziehungsweise rechtlichen Gründe entgegenstehen und die Vermieterschaft einer Mitbenützung zustimmt.
- ² Die Standorte von Mobilfunkantennen sind in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung sorgfältig zu evaluieren. Als Grundlage für die Evaluation werden unter den Bauzonen (inkl. zugehörigen Verkehrsflächen) folgende Prioritäten festgelegt:
 1. Priorität: Arbeitszone
 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in denen keine Wohnnutzung zugelassen ist
 3. Priorität: Gebiet ausserhalb von Bauzonen, soweit dies nach Bundesrecht zulässig ist
 4. Priorität: Mischzonen₇-(Wohn- und Arbeitszonen), Spezialzone Bahnhof
 5. Priorität: Altstadtzone, NeuquartierzoneIn Wohnzonen und an besonders empfindlichen Orten wie Schulen, Spitälern, Pflegeeinrichtungen usw. sowie in Gebieten mit schutzwürdigem Ortsbild sind Mobilfunkantennen nicht erwünscht.
- ³ Die Betreiber erbringen in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen. Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

Redaktionelle Anpassung

Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung**Erläuterungen****§ 45**~~**Hochwassergefährdetes Gebiet**~~

- ~~¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er mit dem Projekt die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadenminimierung getroffen hat. Die Schutzmassnahmen sind abhängig von der vorgesehenen Nutzung. Sie sind in der Regel auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten~~
- ~~² Als massgebliche Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen gelten namentlich die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster, die Schutzdefizitkarte sowie die Massnahmenplanung.~~
- ~~²⁴ Der Stadtrat kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. So weit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern, kann er weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.~~

Aufgrund geplanter Hochwasserschutzmassnahmen an der Wigger kommt das Delegationsmodell zur Anwendung. Dies bedeutet, dass in hochwassergefährdeten Gebieten bei Baugesuchen projektspezifische Massnahmen ausgewiesen werden müssen.

Seit der Neuaufnahme von § 36c BauV im Rahmen der Revision der kantonalen Bauverordnung im November 2021 ist bei Anwendung des Delegationsmodells der Hochwasserschutz in der kantonalen Gesetzgebung ausreichend geregelt. Es sind keine Bestimmungen in der BNO bzw. Festlegungen in den Nutzungsplänen erforderlich.

Sobald die Hochwasserschutzmassnahmen an der Wigger abgeschlossen sind, ist eine Neuüberprüfung der Gefährdungssituation bzw. die Aktualisierung der Gefahrenkarte seitens des Kantons angezeigt. Anschliessend ist das Vorschriftenmodell (mit Gefahrenzonen im Bauzonenplan und Bestimmungen dazu in der BNO) im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision einzuführen.

VII. Vollzug und Verfahren

§ 46

Kommissionen, Fachleute

- ¹ Der Stadtrat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen und Fachleute beiziehen.
- ² Der Stadtrat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäss Delegationsreglement an die Bauverwaltung delegieren.

Fachgutachten, besondere Massnahmen

- ³ Der Stadtrat kann nach Rücksprache mit der Bauherrschaft und auf deren Kosten eine Begutachtung durch Fachleute anordnen und besondere Massnahmen verlangen, soweit überwiegende öffentliche Interessen dies erfordern. Fachgutachten können namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen eingeholt werden.
-

§ 47

Gebühren

- ¹ Die Verrechnung von Gebühren wird in einem Gebührenreglement festgelegt.
-

§ 48

Reglemente und Richtlinien

- ¹ Der Einwohnerrat erlässt folgende Reglemente mit Ausführungsbestimmungen zu den entsprechenden Gebieten bzw. Sachbereichen:
 - a) Reglement für das Bauen in der Altstadt (Altstadtreglement)
 - b) Grabengartenreglement
 - c) Naturschutzreglement
 - d) Reglement über die Gebühren im Bauwesen (Baugebührenreglement)
 - e) Reglement über das Reklamewesen (Reklamereglement)
 - f) Energiereglement
 - ² Der Stadtrat kann Richtlinien zu einzelnen Sachbereichen der Bau- und Nutzungsordnung erlassen.
-

VIII. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 49

Aufhebung bisherigen Rechts

¹ Durch diese Bau- und Nutzungsordnung werden inklusive aller Teiländerungen aufgehoben:

- a) die Bau- und Nutzungsordnung vom 18. Juni 2001
- b) der Bauzonenplan vom 8. November 1993
- c) der Nutzungsplan Kulturland vom 8. November 1993
- d) die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mühlethal vom 25. März 1994
- e) der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Mühlethal vom 25. März 1994

Hängige Baugesuche

² Die ~~im~~ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bau- und Nutzungsordnung **und ihrer Teiländerungen** hängigen Baugesuche werden nach dem neuen Recht beurteilt.

Inkrafttreten

³ Die **allgemeine Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Nutzungsordnung mit Anhang, dem Bauzonenplan und dem Kulturlandplan tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.**

²⁴ **Änderungen der allgemeinen Nutzungsplanung treten mit der kantonalen Genehmigung der Änderung in Kraft.**

Anhang

Sondernutzungsplanung	Ortsbezeichnung	Datum
Gestaltungsplan	Neubau Bahnhof/Post	18.09.1990
Gestaltungsplan	Färbiareal	12.06.1996
Gestaltungsplan	Wannenweg	07.08.1996
Gestaltungsplan	Hottigergasse	13.10.2004
Gestaltungsplan	Hirzenberg	26.04.2006
Gestaltungsplan	Forstacker	25.04.2007
Gestaltungsplan	Seilergasse	29.04.2011
Gestaltungsplan	Güetli	Ende 2010
Gestaltungsplan	Rotfarb	22.08.2011
Erschliessungsplan	Aeschwuh- Kehrrechtverbrennungsanlage (ERZO)	10.08.2005

Teilrevision Nutzungsplanung «IVHB und Gewässerräume»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Josua Schwegler, Florian Sturzenegger, Oliver Tschudin

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	5
2.2	Revision der kantonalen Bauverordnung im November 2021	5
2.3	Revision der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes	5
3	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	6
3.1	Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) in der BNO	6
3.2	Anpassung der BNO an die revidierte Bauverordnung	9
3.3	Festlegen von Gewässerräumen entlang von Fließgewässern	9
3.3.1	Überprüfung Bachkataster	9
3.3.2	Wigger	12
3.3.3	Mittlere Bäche	13
3.3.4	Kleine Bäche	14
3.3.5	Weitere Hinweise	15
4	Planbeständigkeit und Zielerreichung	17
5	Organisation und Planungsverfahren	18
5.1	Projektbegleitung	18
5.2	Planungsverfahren	18

1 Ausgangslage

Anlass der Teilrevision

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren zeitlichen Horizont erreicht haben. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Die letzte Gesamtrevision der Stadt Zofingen ist zwar noch keine 15 Jahre her, die rechtskräftige Nutzungsplanung stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2012. Mit der Revision der Gewässerschutzverordnung des Bundes und der Revision des kantonalen Baugesetzes und der Bauverordnung wurden jedoch auf übergeordneter Stufe wichtige Gesetzgebungen angepasst, die eine zeitnahe Revision der Nutzungsplanung Zofingen erfordern.

Thematische Schwerpunkte

Die vorliegende Teilrevision umfasst folgende Schwerpunkte:

- Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung Zofingen an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- Anpassen der Bau- und Nutzungsordnung an die revidierte kantonale Bauverordnung;
- Umsetzung der Gewässerräume gemäss revidierter Gewässerschutzverordnung und revidiertem Baugesetz;
- Überprüfen des Hochwasserschutzes und Klären der Umsetzung auf kommunaler Stufe.

Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende **grundeigentümergebundliche** Bestandteile:

- Änderung der Bau- und Nutzungsordnung
- Änderungsplan Bauzonen und Kulturland, 1:2'500

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende **orientierende** Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er soll aufzeigen, wie die Nutzungsplanung die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die Änderungen an der geltenden Nutzungsplanung und zeigt die zugrundeliegenden Interessenabwägungen und die zu erwartenden Auswirkungen auf.

Der Planungsbericht richtet sich an die Bevölkerung und die Grundeigentümerschaften, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Teilrevision Stellung nehmen können. Er ist zudem eine wichtige Grundlage für den Einwohnerrat als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung. Und er richtet sich an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Kanton Aargau ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diesbezüglich wurde per Mai 2011 die Bauverordnung (BauV) entsprechend angepasst und per 1. September 2011 in Kraft gesetzt. Die IVHB definiert rund 30 Baubegriffe und Messweisen, welche bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung auf kommunaler Stufe entsprechend umzusetzen sind bzw. ältere Definitionen ablösen.

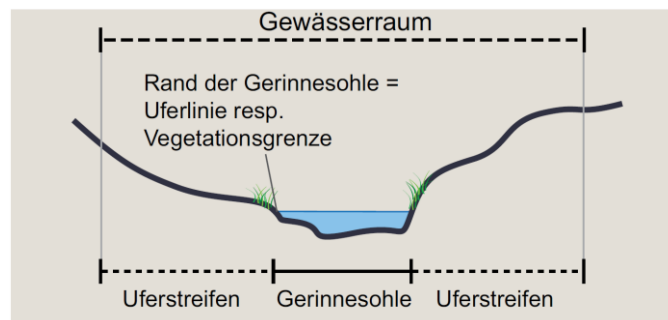
2.2 Revision der kantonalen Bauverordnung im November 2021

Der Regierungsrat hat am 25. August 2021 Änderungen der Bauverordnung (BauV) beschlossen, welche am 1. November 2021 in Kraft getreten sind. Zur Vereinfachung und Harmonisierung der kommunalen BNO sind diverse Bestimmungen in die Bauverordnung überführt und Baubegriffe einheitlich definiert worden. Das hat zur Folge, dass Bestimmungen in der BNO an die neuen übergeordneten Vorgaben anzupassen sind.

2.3 Revision der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Stadt für alle Gewässer sogenannte Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Der Gewässerraum setzt sich bei Fliessgewässern aus der Gerinnesohle (= Bachsohle) und einem Uferstreifen links und rechts des Gewässers zusammen.



Gewässerraum bei Fliessgewässern (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerraum, BVU, 2022)

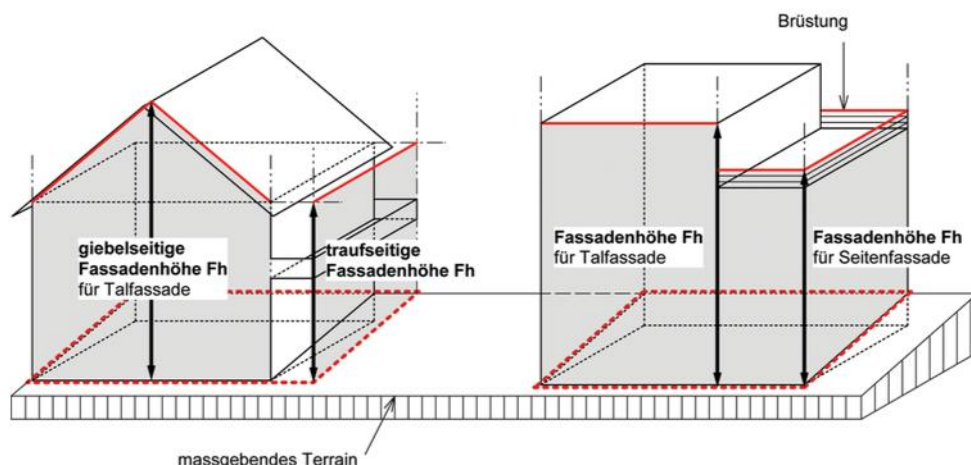
3 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

3.1 Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe (IVHB) in der BNO

Die Begriffe und Messweisen in der BNO sind gemäss IVHB anzupassen. Ziel in der vorliegenden Teilrevison war es, die Messweise und Regelungen möglichst ähnlich zur rechtsgültigen Regelung festzulegen.

Fassadenhöhe

Die **Fassadenhöhe** ersetzt die bisherige **Gebäudehöhe** und ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



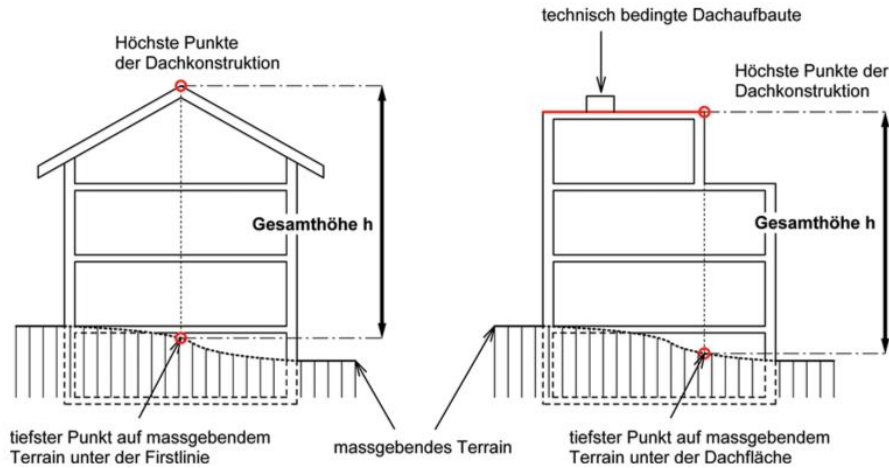
Definition und Messweisen der Fassadenhöhe (Quelle: Kanton AG, Anhang 2 BauV)

In der BNO wird die Einhaltung der Fassadenhöhe wie folgt präzisiert:

- Bei Gebäuden mit Schrägdach ist die Fassadenhöhe traufseitig einzuhalten (wie bisher).
- Bei Gebäuden mit Flachdach am Hang ist die Fassadenhöhe nur talseitig einzuhalten. Gemäss § 21a BauV sind Attikafassaden, die um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind, ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe. Mit der Festlegung, dass die Fassadenhöhe talseitig einzuhalten ist, entsteht der Anreiz, die zurückversetzte Attikafassade bzw. der Rücksprung des Attikas talseitig anzuordnen. Dies ist auch aus ortsbaulicher Sicht erwünscht, da sonst ein talseitig angeordnetes Attikageschoss von unten betrachtet wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten würde.
- Die talseitige Fassadenhöhe am Hang darf in Abhängigkeit zur Terrainneigung um 0.5 m (ab 10 % Neigung) bzw. um 1.0 m (ab 30 % Neigung) erhöht werden. Damit besteht mehr Flexibilität, damit das 1. Vollgeschoss (Erdgeschosse) zur Einhaltung der Fassadenhöhe insbesondere an steilen Lagen nicht übermässig ins Terrain «versenkt» werden muss.
- In der Ebene ist bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe einzuhalten, jedoch nicht die Fassadenhöhe. Bei einem an einer Fassade bündig angeordnetem Attikageschoss in der Ebene würde dies sonst bedeuten, dass die Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss zu messen wäre. Damit würde eine fassadenbündige Anordnung eines Attikageschosses in der Ebene jedoch verunmöglicht.

Gesamthöhe

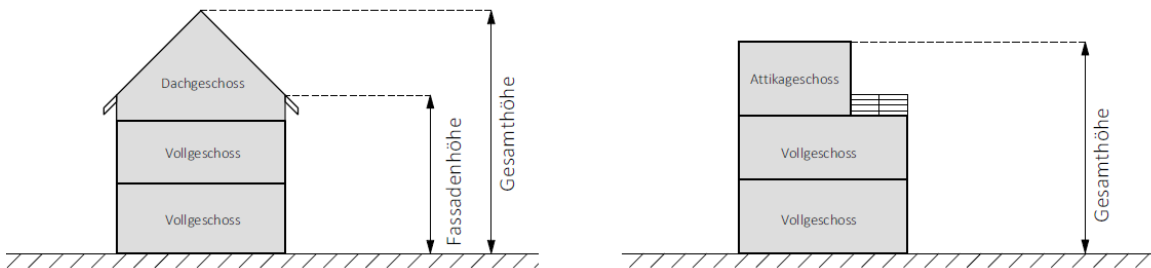
Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige **Firsthöhe** und ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Sie weicht geringfügig von der altrechtlichen Firsthöhe ab, da sie gegen den tiefsten Punkt (lotrecht) unter der Firstlinie gemessen wird und die Dacheinkleidung nicht berücksichtigt (Messung auf der Dachkonstruktion).



Definition und Messweisen der Gesamthöhe (Quelle: Kanton AG, Anhang 2 BauV)

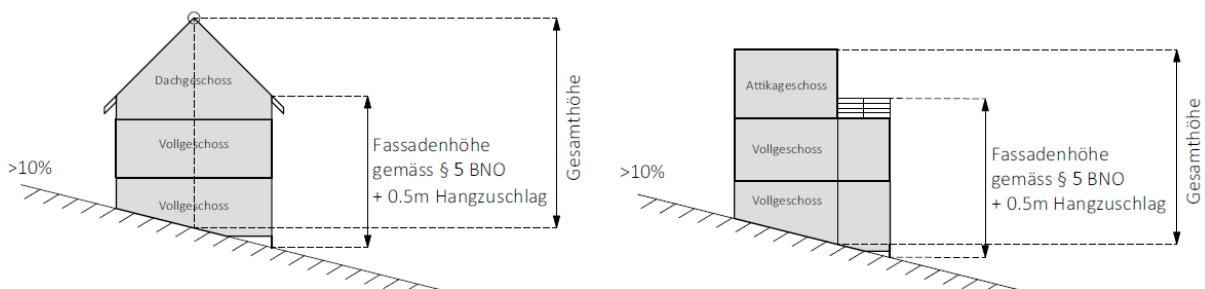
Die neue Gesamt- und Fassadenhöhe ist demnach wie folgt zu messen:

In der Ebene



Mass der Fassadenhöhe in der Ebene nicht massgebend, es gilt für Gebäude mit Attikageschoss das Mass der Gesamthöhe.

Am Hang



Weitere Begriffe

Weitere Anpassungen gemäss IVHB betreffen die Begriffe «Tiefbauten» und «Erdgeschoss». Der Begriff «Tiefbauten» wird durch «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten», der Begriff «Erdgeschoss» durch «1. Vollgeschoss» ersetzt.

Dachdurchbrüche

Gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV gilt, dass Dachdurchbrüche nur in Schutzzonen einen Drittel, ausserhalb von Schutzzonen jedoch zwei Drittel der Fassadenlänge aufweisen dürfen. Diese neue Bestimmung tritt gemäss § 63 Abs. 3 BauV in Kraft, wenn die Gemeinde eine Revision der Nutzungsplanung durchgeführt hat (Rechtskraft) und die Baubegriffe der IVHB übernommen hat. Die Gemeinden können zudem gemäss § 24 1^{bis} BauV in ihrer BNO weitergehende Einschränkungen machen.



(Quelle: BVUARE, 2021: «Ortsbauliche und gestalterische Aspekte bei der Integration der IVHB in die kommunale BNO»)

Die Stadt Zofingen hat sich mit dem Ortsbild und den Auswirkungen von Dachdurchbrüchen auseinandergesetzt und war ursprünglich der Ansicht, dass Dachdurchbrüche in allen Zonen max. ein Drittel der Fassadenlänge aufweisen sollen: einerseits angesichts des schützenswerten Ortsbildes (insbesondere in der Umgebung der Altstadt), andererseits auch zur Wahrung ruhiger Dachlandschaften und einer zurückhaltenden Wirkung der Bauten auf Orts- und Quartierbild. Die 1/3-Regelung hat sich bewährt und zu guten, ortsbild- und quartierverträglichen Lösungen geführt. Die Stadt sah vor, eine entsprechende Regelung in die BNO aufzunehmen.

Aufgrund einer diesbezüglichen Einwendung bzw. der darauffolgenden Einigungsverhandlung entschied der Stadtrat, die Einwendung gutzuheissen und auf die Regelung zu verzichten (vgl. Kap. 5.2). Folglich kommt § 24 Abs. 1^{bis} BauV zur Anwendung.

3.2 Anpassung der BNO an die revidierte Bauverordnung

Neue BauV 1. November 2021

Die Anpassung der BNO Zofingen an die revidierte Bauverordnung hat keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen zur Folge. Das, was heute noch in der BNO geregelt wird, ist künftig auf kantonalen Stufe geregelt.

In der BNO wurden insbesondere folgende Bestimmungen aufgehoben:

- **§ 11 Abs. 4 BNO «Altstadtzone A, Bauregeln»:** Die Beurteilungskriterien sind neu in § 15e BauV geregelt.
- **§ 29 BNO «Betriebe»:** Das Störmass von Betrieben ist neu in § 15c BauV geregelt.
- **§ 37 Abs. 2 BNO «Raummasse für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume»:** Die Vorgaben zur Wohnhygiene sind neu in § 36a BauV geregelt.
- **§ 39 Abs. 2 BNO «Allgemeine Anforderungen»:** Die Beurteilungskriterien sind neu in § 15e BauV geregelt.
- **§ 45 BNO «Hochwassergefährdetes Gebiet»:** Hochwassergefährdung ist neu in § 36c BauV geregelt und in der Gefahrenkarte im AGIS ersichtlich. Diese Bestimmung kann daher aufgehoben werden.

Weiter wurden Begriffe wie «Verkaufsfläche» (statt «Nettoladenfläche»), «anrechenbare Geschossfläche» (statt «Bruttogeschossfläche») und Verweise auf nicht mehr rechtsgültige Dokumente (z.B. «ABauV») der Terminologie der revidierten Bauverordnung angepasst.

3.3 Festlegen von Gewässerräumen entlang von Fließgewässern

Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV und § 127 BauG, die Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb der Gewässerräume nach Art. 41c GSchV. Die Breite des Gewässerraums wird in Abhängigkeit der Art des Gewässers (offen / eingedolt / künstlich), der Breite der natürlichen Gerinnesohle bzw. der Bachleitung und der Lage des Gewässers (innerhalb / ausserhalb des Baugebiets) bemessen.

Aufgrund eines Verwaltungsgerichts-Entscheides müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume entlang von Fließgewässern für Grundeigentümerschaften eindeutig in den Nutzungsplänen ersichtlich sein. Der Kanton Aargau hat in der Folge seine Arbeitshilfe diesbezüglich überarbeitet (Stand 2022), diese wurde zur Festsetzung der Gewässerräume herangezogen.

3.3.1 Überprüfung Bachkataster

Als massgebende Grundlage zur Bestimmung des Verlaufs der Gewässer dient der kantonale Bachkataster. Dieser wurde zu Beginn der Planung mit weiteren Grundlagen wie den Daten der amtlichen Vermessung (AV), dem städtischen Abwasserkataster und historischen Karten (Siegfriedkarte) überprüft. Insbesondere zur Bestimmung der genauen Lage und der Kaliberdurchmesser von Dolungen im Baugebiet wurde der Abwasserkataster herangezogen. Wo der Verlauf in den AV-Daten oder im Abwasserkataster wesentlich vom Bachkataster abweicht, hat die Stadt den Verlauf im Detail überprüft und den Gewässerraum auf Basis der korrekt erscheinenden Grundlagen im Plan festgelegt.

Nebst einzelnen, kleineren Korrekturen wurden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

Oeltrottenbach	Der « Oeltrottenbach » verläuft nicht mittig durch die beiden dortigen Teiche, sondern nördlich davon. Dies entspricht auch den aktuellen AV-Daten.
Haurihüser	Die heutige Lage der im Bachkataster eingetragenen Dolung « Haurihüser » verläuft nach Rücksprache mit dem Kanton heute als Sauberwasserleitung unterhalb des «Haurihäuserwegs» und mündet im Bereich der Mühletalstrasse gemäss Abwasserkataster in die dortige Mischwasserleitung, welche danach bis zum Stadtbach weiterverläuft.. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird der Gewässerraum ausgehend von der südlichen Waldgrenze mit einer Breite von 12.5 m symmetrisch über der bestehenden Sauberwasserleitung festgelegt (Leitungsdurchmesser 0.5 m). Diese deckt sich grundsätzlich mit dem eingetragenen Verlauf im Bachkataster. Ausgenommen davon ist der Verlauf auf der Parzelle Nr. 3733: hier verläuft der Bach gemäss GEP (Sauberwasserleitung) westlich statt unterhalb des Gebäudes Nr. 736.
Mühlitalwand	Die im Bachkataster eingetragene Dolung « Mühlitalwand » ist in den AV-Daten nicht vorhanden, im Abwasserkataster ist eine Leitung «unbekannt» eingetragen. Die Sektion Wasserbau des Kanton Aargaus konnte durch eine örtliche Begehung verifizieren, dass der Bach nicht wie im Bachkataster dargestellt Richtung Westen, sondern Richtung Osten zur örtlichen Bushaltestelle in einen Einlaufschacht (vermutlich Mischwasser) läuft. Im Rahmen des Projekts «Hochwasserschutz Zofingen, Stadtbach und Seitenbäche» wurde die Offenlegung des Gewässers geprüft. Eine Realisierung des Projekts scheint nach erfolgter Rücksprache der Stadt mit den Grundeigentümerschaften unwahrscheinlich, weshalb entgegen der ursprünglichen Absicht auf die Festlegung des Gewässerraums entlang der westlichen Seite der Parzelle 1637 verzichtet wird. Der Gewässerraum wird im Bereich des heutigen tatsächlichen Verlaufs der Bachleitung in der Strasse festgelegt, bis er in den Grenzbach/Dorfbach mündet.
Stadtbach	In den Bereichen, wo der « Stadtbach » eingedolt fliesst, weicht der Leitungsverlauf im Bachkataster an diversen Stellen deutlich von den AV-Daten und dem Abwasserkataster ab. Letztere sind jedoch weitestgehend deckungsgleich. Hier geht die Stadt davon aus, dass der Leitungsverlauf des Abwasserkatasters die genaueste Datengrundlage ist und setzt den Gewässerraum gestützt auf den Abwasserkataster um.
Stiftswald	Der Bach « Stiftswald » entspringt gemäss Bachkataster im Wald, im Bachkataster endet der Eintrag jedoch kurz nach Eintritt ins Baugebiet. Die Stadt Zofingen hat hier vor Jahren ein Trennsystem eingeführt und die Bachleitung, die bis dahin in einer Mischwasserleitung geführt wurde und nicht als Gewässer galt, in eine separate Sauberwasserleitung (0.4 m Durchmesser) verlegt. Gemäss Auflage aus der kantonalen Vorprüfung ist diese Leitung nun als öffentliches Gewässer im Bachkataster nachzuführen. Im Bereich der Parzelle Nr. 3267 fliesst der Bach kurzzeitig offen (vgl. AV-Daten), ansonsten in der Sauberwasserleitung. Der Gewässerraum wird durchgehend mit einer Breite von 12.4 m festgelegt.

Steibruchbode	<p>Der Sachverhalt beim Bach «Steibruchbode» ist ähnlich wie beim «Stiftswald». Auch er entspringt gemäss Bachkataster im Wald. Nach Eintritt ins Baugebiet fliesst das Bachwasser in der Sauberwasserleitung entlang der Kirchmoosstrasse und Bottenwilerstrasse bis zur Einmündung in den «Kirchmoos». Der Gewässerraum wird gestützt auf die Kaliberbreite von 0.4 m mit einer Breite von 12.4 m festgelegt.</p>
Grenzbach/Dorfbach	<p>Der Verlauf der Dolung «Grenzbach/Dorfbach» wurde im Rahmen des kantonalen Strassenprojekts K104 «Neubau Kreisel Funkenstrasse» stellenweise angepasst. Das Projekt ist bewilligt und die Finanzierung gesichert, weshalb der Leitungsverlauf gemäss Projekt angepasst und der Gewässerraum entlang dem geplanten Verlauf festgelegt wurde.</p> <p>Im oberen Bereich des Grenzbachs/Dorfbachs wurde eine durchschnittliche Gerinnesohlenbreite von 2 m ermittelt. Der Gewässerraum wurde entsprechend auf 14 m festgelegt. Bachabwärts zweigt ein Teil des Wassers in einen Entlastungskanal ab. Auf diesem Abschnitt nach dem Abzweiger wurde eine Gerinnesohlenbreite von 1.4 m anhand verschiedener Messpunkte entlang des Baches berechnet und der Gewässerraum entsprechend mit 13.4 m festgelegt.</p>
Cholerbach	<p>Der Verlauf des «Cholerbachs» folgt gemäss Kanal-TV-Aufnahmen der Topografie und führt am tiefsten Punkt entlang, bis er in den Wissbach mündet. Der Verlauf der Dolung wurde deshalb mit dem im AGIS verfügbaren Höhenmodell angepasst, sodass dieser sich entlang den Tiefpunkten bewegt (Höhenlinien aus LiDAR DTM 2014, Äquidistanz 1m). Über den Durchmesser der Leitung besteht keine Informationen, es werden 0.5 m als Leitungsdurchmesser angenommen und basierend darauf ein Gewässerraum von 12.5 m festgelegt.</p>
Hochwasserentlastungskanäle	<p>Es bestehen in Zofingen verschiedene Hochwasserentlastungskanäle. Diese wurden für nicht wasserbauliche Zwecke geschaffen und gelten als künstlich angelegte Gewässer, für die gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV kein Gewässerraum festgelegt wird, sofern kein öffentliches Interesse dagegenspricht. Die Bezeichnung der Gewässer als «Hochwasserentlastung» im Bachkataster und der Kennzeichnung in der Fachkarte Gewässerraum ist nicht vollständig kongruent.</p> <p>Gemäss kantonalen Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung (Schreiben vom 8. Mai 2024) können der «Frohburgerstr.-Küngoldingerstr.-Kanal» im gesamten Abschnitt sowie der Abschnitt des «Vogelbächli» ab Mündung des Gewässers «Kirchmoos 2» bis zum «Frohburgerstr.-Küngoldingerstr.-Kanal» als Hochwasserentlastungskanäle bezeichnet werden. Der restliche Abschnitt des «Vogelbächli» bleibt jedoch weiterhin im Bachkataster und wird als Dolung dargestellt. Die Gewässerräume wurden aufbauend auf dieser Klassierung umgesetzt.</p>

3.3.2 Wigger

Der Gewässerraum der Wigger wurde im Hochwasserschutzprojekt Zofingen / Strengelbach (Bau- und Auflageprojekt, 2018, Gruner Böhlinger AG) wie folgt ermittelt:

«Die Gewässerschutzverordnung legt fest, dass der Gewässerraum bei 'übrigen Gebieten', wie es die Wigger im Projektabschnitt ist, das 2.5-fache der natürlichen Gerinnesohlenbreite plus 7 m betragen soll. Um die Frage zu klären, welches die natürliche Gerinnesohlenbreite darstellt, wurden alte Karten konsultiert. In den meisten Karten ist die Wigger als Flussband von rund 10 bis 12 m dargestellt. Der Vergleich mit der Referenzstrecke Brittnau ergibt eine ähnliche Sohlbreite.

Referenzstrecke Brittnau für natürliche Sohlbreite
(Quelle: Gruner Böhlinger AG, 2018)



Aus diesem Grund wurde der minimale Gewässerraum zu $12 \text{ m} * 2.5 + 7 \text{ m} = 37 \text{ m}$ errechnet. In einzelnen Karten (Scheuermann-Karte) ist die Wigger auch breiter und als verzweigtes Gerinne dargestellt. Wird 15 m als natürliche Gerinnesohlenbreite angenommen, ergibt sich eine Gewässerraumbreite von 45 m. Aus den oben geschilderten Gründen wird die im Vorprojekt mit anderen Methoden berechnete Gewässerraumbreite von 44 m als plausibel angesehen und übernommen.»

Die Vorgaben des Baugesetzes enthalten die Masse, welche kantonal als Mindestmasse des erforderlichen Gewässerraums angesehen wurden. Da es im Bundesrecht noch keine konkrete Bestimmung gibt, wird in Anlehnung an die bisherige kantonale Praxis, bei Fließgewässern mit einer nGSB von $> 15 \text{ m}$ einen Gewässerraum von mindestens 15 m umzusetzen. Aus Sicht der Stadt Zofingen ist der ausgeschiedene Gewässerraum von 15 m längs der Wigger sachgerecht.

3.3.3 Mittlere Bäche

Für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m («mittlere» Bäche) ist eine räumliche Festlegung nach Art. 41a GSchV zu berechnen. In einem ersten Schritt ist die natürliche Gerinnesohlenbreite zu ermitteln. Bei unverbautem Gerinne mit deutlich wechselnder Bachbreite gilt die tatsächliche Breite als natürliche Breite der Gerinnesohle. Bei eingeschränkter oder fehlender Breitenvariabilität werden gemäss kantonalen Arbeitshilfe folgende Korrekturfaktoren angewandt:

- Faktor 1.5 bei teilweise begradigtem Ufer und wenig schwankender Bachbreite;
- Faktor 2 bei künstlich begradigtem Bachbett und fehlender Breitenvariabilität.

Der Gewässerraum hat gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV die 2.5-fache natürliche Sohlenbreite plus 7 m zu betragen. Die so ermittelten Gewässerräume werden im Plan flächig – symmetrisch zur Gewässerachse – festgelegt und vermasst.

Die Stadt hat die mittleren Bäche abschnittsweise überprüft und setzt den Gewässerraum wie folgt um:

Wigger

Die «**Wigger**» ist im Bereich von Zofingen stark begradigt und weist keine Breitenvariabilität auf. Die durchschnittliche Breite der verbauten Gerinnesohle beträgt rund 10 m. Mit Korrekturfaktor von 2.0 ergäbe dies rein rechnerisch eine natürliche Breite von 20 m, ein daraus resultierender Gewässerraum von 57 m mit Uferstreifen von rund 18.5 m. Gemäss § 127 Abs. 3 BauG beträgt die Höchstbreite des Uferstreifens 15 m. Entlang der Wigger wird daher durchgehend ein Uferstreifen von 15 m, gemessen ab Uferlinie, festgelegt. Dies entspricht ebenfalls der Praxis aus benachbarten Gemeinden entlang der Wigger, beispielsweise die mittlerweile rechtskräftigen Gewässerräume mit einer Uferlinie von 15 m entlang der Wigger in Oftringen.

Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts an der Wigger wurde der Gewässerraum zwischen dem «Schleifeweg» und der Strasse «Im Brühl» orientierend festgelegt (RRB Nr. 2022-000413). In diesem Bereich orientiert sich der im Plan festgelegte Gewässerraum der im Ausführungsprojekt ermittelten Breite des Gewässerraums.

Altachen

Gemäss heutigem Kenntnisstand wurde das Gewässer «**Altachen**» ursprünglich künstlich angelegt. Da es als offenes Gewässer eine gewisse ökologische Bedeutung hat, wird gestützt auf § 127 BauG ein Gewässerraum festgelegt, auf die Anwendung eines Korrekturfaktors zur Bestimmung einer natürlichen Gerinnesohlenbreite wird jedoch verzichtet. Ab der südlichen Gemeindegrenze zu Brittnau bis zur Einmündung der beiden Gewässer in die Wigger wird entsprechend entlang des Altachen auf Basis der Rückmeldung der kantonalen Vorprüfung ein 17 m breiter Gewässerraum durchgehend von der Gemeindegrenze zu Brittnau bis zur Einmündung in die Wigger festgelegt.

Mühletych

Das Gewässer «**Mühletych**» wurde – wie der Name bereits verrät – ebenfalls ursprünglich künstlich angelegt und für industrielle Zwecke genutzt. Da es als offenes Gewässer eine gewisse ökologische Bedeutung hat, wird gestützt auf § 127 BauG ein Gewässerraum festgelegt. Im Rahmen der Verbreiterung des Rad- und Gehwegs entlang des Gewässers ist eine Bachrevitalisierung des Mühletych von der Badi bis zur Landi geplant. Der Gewässerraum wurde in diesem Revitalisierungsprojekt bereits detailliert ausgearbeitet, folglich wird er in diesem Abschnitt mit 15 m festgesetzt.

Auf der Parzelle Nr. 1785 ist im Bachkataster ein Abschnitt des «Mühletych» als Dolung markiert, was allerdings nach Verifizierung zu einem offenen Gewässer umklassiert wurde.

Naglerbach

Für den Naglerbach wurde der Gewässerraum aufgrund der kantonalen Rückmeldungen zwischen dem Seitenarm «Bifang» (Brittnau) und der Mündung in den Altachen umgesetzt. Die Gerinnesohlenbreite des Naglerbachs beträgt in diesem Abschnitt eine durchschnittliche Breite von 2 m. Zum Baugebiet wurde entsprechend ein Gewässerraum von 7 m ab Gewässerachse (Hälfte von 14 m) und zum Nichtbaugebiet hin 5.5 m ab Achse (Hälfte von 11 m) festgelegt.

3.3.4 Kleine Bäche

Bei Gewässern mit Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m («kleine» Bäche) wendet die Stadt nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 Abs. 1 BauG an. Diese werden wie folgt flächig und symmetrisch zur Gewässerachse im Plan festgelegt und vermasst:

- Bei offenen und eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzone bemisst sich der Gewässerraum wie folgt: durchschnittliche Gerinnesohlenbreite (abschnittsweise festgestellt) bzw. Kaliberdurchmesser der Bachleitung zuzüglich eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m. Die Gesamtbreite beträgt damit Gerinnesohle / Bachleitung + 12 m. Die Breite wird im Plan abschnittsweise vermasst.
- Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone gilt – wie bei Dolungen innerhalb des Baugebiets – der Leitungsdurchmesser der Dolung zuzüglich beidseitigem Uferstreifen von 6 m.
- Bei offenen Fließgewässern ausserhalb des Baugebiets gilt eine Gewässerraumbreite von insgesamt 11 m sowie ein Bauabstand von 6 m.
- Bei Gewässern, die entlang der Bauzonengrenze verlaufen, wurde jeweils hälftig die innerhalb bzw. ausserhalb des Baugebiets geltende Gewässerraumbreite ab Gewässerachse festgelegt.

Buggelilochbach

Beim «**Buggelilochbach**» wurde anhand verschiedener Messpunkte eine Gerinnesohlenbreite von 1 m ermittelt und ein Gewässerraum von 13 m bis in die Mündung «Riedtalbach» umgesetzt.

Riedtalbach

Der Gewässerraum des «**Riedtalbaches**» wurde ausserhalb des Siedlungsgebiets auf 11 m festgesetzt. Im Bereich des Bauzonenrandes wurde der Gewässerraum mit Gerinnesohlenbreite von durchschnittlich 2 m + 12 m ermittelt und als Gesamtbreite des Gewässerraums festgelegt. Praktisch allerorts ist der Abstand von 6 m ab Uferlinie für den Gewässerraum gewährleistet (kleinste Abweichungen aufgrund z.T. variierender Gerinnesohlenbreite). Danach folgen offene und eingedolte Abschnitte, bis der Riedtalbach in den «Altachen» mündet. Aufgrund der durchschnittlichen Gerinnesohlenbreite von 2 m wurde der Abschnitt bis zur Luzernerstrasse mit einer Breite von 14 m festgesetzt. Aufgrund der etwas geringeren Gerinnesohlenbreite nach dem Verlauf unter der Luzernerstrasse und einer Rohrbreite von 1 m bis 1.5 m wurde der folgende Abschnitt bis zum Altachen mit einer Breite von 13.5 m festgesetzt.

Sonnenwandbach

Beim «**Sonnenwandbach**» erscheint der im Bachkatastereingezeichnete Verlauf plausibel zu sein. Der Gewässerraum wurde aufgrund des Leitungsdurchmessers symmetrisch entlang diesem Bereich mit einer Gesamtbreite von 12.2 m festgelegt.

Schlosswald	Der Gewässerraum des eingedolten « Schlosswald » wurde symmetrisch aufgrund der Kalibergrösse von 1 m auf 13 m festgelegt.
Schüppisbächli	Das Gewässer « Schüppisbächli » befindet sich in der Gemeinde Bottenwil, gleich an der Grenze zur Gemeinde Zofingen. Bei der Umsetzung des Gewässerraums ragt ein Teil der Fläche auf das Gemeindegebiet von Zofingen. Der Gewässerraum wurde anhand des bereits festgelegten Gewässerraums der Gemeinde Bottenwil umgesetzt.
Vogelbächli	Für das Gewässer « Vogelbächli » wird ein Gewässerraum von 11 m ausserhalb Bauzone definiert. Dort, wo der Gewässerraum in die Bauzone hineinragt, wird der Gewässerraum ab Bachachse auf die halbe Gewässersohlenbreite + 6 m festgelegt.
Hinter Riedetel	In den AV-Daten ist erkennbar, dass bachaufwärts (westlicher Teil des « Hinter Riedetel ») eine Leitung besteht. Nach einer örtlichen Begehung konnte verifiziert werden, dass keine Verbindung zwischen dem Bach und der Sauberwasserleitung besteht und auch im Bachbett des Riedtalbachs keine Entlastungsleitung zu finden ist. Für die Umsetzung des Gewässerraums ist somit die Grundlage des Bachkatasters verwendet worden. Der obere Teil soll somit nach Absprache mit der ALG als Sauberwasserleitung in den Bachkataster aufgenommen werden, um zukünftige Unklarheiten zu vermeiden.

3.3.5 Weitere Hinweise

Kleinere Anpassungen	Die Gewässer « Fischzucht » wurden auf Basis des Bachkatasters als Gewässer gekennzeichnet. Es wurde auf die Umsetzung eines Gewässerraumes bei diesen Gewässern verzichtet, da keine überwiegenden Interessen für eine Umsetzung des Gewässerraums sprechen, keine besondere ökologische Bedeutung vorliegt und sie keine Hochwassergefährdung aufweisen.
Gewässer im Wald	Die Stadt Zofingen verzichtet gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auf die Festlegung von Gewässerräumen im Wald. Entlang von Waldrändern werden die Gewässerräume von offenen Bächen mit der aus dem Wald ragenden Fläche umgesetzt.
Vermassung Gewässerraumbreite im Plan	Grundsätzlich werden die Gewässerräume als Gesamtbreite im Plan vermass. Bei Gewässern, die entlang der Bauzonengrenze verlaufen und daher beidseits mit unterschiedlichen Breiten ab Gewässerachse umgesetzt werden oder die nur teilweise auf Zofinger Gebiet verlaufen, wird der Gewässerraum ab Gewässerachse vermass. Entlang der Wigger wird der Uferstreifen ab Uferlinie vermass.
Ausnützung transferierbar	Die Gewässerraumzone wird als der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt. Damit kommt es innerhalb der Bauzonen nicht zu einer materiellen Enteignung, da die Ausnützung von Flächen, die sich im Baugebiet befinden und vom Gewässerraum überlagert werden, auf den Grundstücks-Teil ausserhalb des Gewässerraums transferiert werden kann.
Uferschutzstreifen	In § 24 der rechtskräftigen BNO sind heute Uferschutzstreifen mit einer Breite von 6 m entlang der Fliessgewässer festgelegt. Der neu festzusetzende Gewässerraumzone bzw. der Gewässerraum ersetzt diese Uferschutzstreifen und sichert die bisherigen Schutzziele der Uferschutzstreifen auch weiterhin. Im Plan sind die aufgehobenen Uferschutzstreifen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen dargestellt.

Uferschutzzone

Die bisherige Uferschutzzone wird als Grundnutzungszone beibehalten, der Gewässerraum überlagert diese Grundnutzung mehrheitlich. Wo sich die Uferschutzzone und der Gewässerraum nicht überlagern, sind Bauten nur gestattet, wenn sie dem Schutz und dem Unterhalt der Uferschutzzone dienen.

Naturschutzzone

Mit dem «**Bärenmoosweiher**» befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Zofingen ein Biotop von nationaler Bedeutung (Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung [IANB], Objekt AG941). Mit der Teilrevision werden für die Zu- und Abflüsse des Weihers die Gewässerräume festgelegt. Die sachgerechte Umsetzung der Naturschutzzone ist in der anstehenden Gesamtrevision geplant. Als Grundlage der Gesamtrevision wird derzeit das Natur- und Landschaftsinventar aktualisiert – im Rahmen dieser Aktualisierung kann auch der Bärenmoosweiher genauer geprüft werden.

4 Planbeständigkeit und Zielerreichung

Art. 21 Abs. 2 RPG hält fest, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls anzupassen sind, wenn sich «die Verhältnisse erheblich geändert haben». Dies trifft für die vorliegende Teilrevision zu. Mit vorliegender Teilrevision werden im Wesentlichen geänderte übergeordnete Ziele und gesetzliche Vorgaben auf kommunaler Stufe umgesetzt:

- Die kommunale Bau- und Nutzungsordnung wird hinsichtlich der Baubegriffe gemäss IVHB und der Inhalte gemäss jüngster Revision der Bauverordnung im November 2021 auf die geänderte übergeordnete Gesetzgebung angepasst.
- Die Vorgaben von Bund und Kanton zu den Gewässerräumen wird auf kommunaler Stufe grundeigentümergebunden umgesetzt.

Weiterer Handlungsbedarf zum Hochwasserschutz

Zur Gewährleistung der Planbeständigkeit wird nachfolgend dargelegt, wie der Hochwasserschutz künftig in der kommunalen Nutzungsplanung umzusetzen sein wird:

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Mit dem «Vorschriftenmodell» werden gemäss kantonaler Arbeitshilfe Hochwassergefahrenzonen in den Nutzungsplänen festgelegt und diesbezügliche Regelungen zu Nutzungseinschränkungen und notwendigen Massnahmen in der BNO festgelegt. Dieses Modell kommt jedoch nur dann zur Anwendung, wenn keine Hochwasserschutzmassnahmen vorgesehen sind, die das Schutzdefizit innerhalb der nächsten Jahre massgeblich verändern werden.

Das geplante Hochwasserschutzprojekt an der Wigger wird die künftige Gefährdungssituation in Zofingen jedoch positiv verändern. Es ist daher zurzeit nicht angezeigt, in der Nutzungsplanung Hochwassergefahrenzonen und Regelungen in der BNO umzusetzen. Sobald jedoch die Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt sind, hat die Stadt Zofingen im Rahmen einer nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung die Hochwassergefahrenzonen grundeigentümergebunden umzusetzen.

Weiterer Handlungsbedarf Areal Bethge

Die Firma Bethge hat die Betriebsaufgabe am Standort Zofingen bekanntgegeben. Mitten durch das Areal, teilweise unterhalb der Bestandesbauten, verläuft heute der eingedolte Stadtbach. Der Gewässerraum wird mit vorliegender Teilrevision entsprechend dem heutigen Verlauf der Leitung festgelegt. Im Rahmen der künftigen Nutzung und Entwicklung des Areals wird eine Verlegung des Bachs geprüft. Entsprechend ist es denkbar, dass kurz- bis mittelfristig eine entsprechende Anpassung des Gewässerraums erfolgen könnte.

5 Organisation und Planungsverfahren

5.1 Projektbegleitung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde begleitet durch:

Projektbegleitung
Stadt Zofingen

- Christiane Guyer, Stadtpräsidentin Zofingen
- Werner Ryter, Leiter Tiefbau und Planung Zofingen
- Guido Hodel, Leiter Hochbau und Liegenschaften Zofingen
- Jonas Stöckli, Projektleiter Tiefbau und Planung Zofingen
- Raumplanungskommission der Stadt Zofingen

Fachliche Begleitung
PLANAR AG für
Raumentwicklung

- Oliver Tschudin, Ortsplaner Zofingen
- Josua Schwegler, Projektleitung
- Florian Sturzenegger, GIS-Bearbeitung

5.2 Planungsverfahren

Das Verfahren vorliegender Teilrevision hat sich nach § 15 des aargauischen Baugesetzes zu richten.

Entwürfe der
Planungsinstrumente

Gestützt auf verschiedene kantonale und kommunale Grundlagen wurden die Entwürfe der Planungsinstrumente und des Planungsberichts erarbeitet und mit der Raumplanungskommission der Stadt Zofingen an mehreren Sitzungen diskutiert. Die zuständigen kantonalen Fachstellen (ARE, ALG) wurden zwecks vorgängiger Abklärungen und Diskussion der Revisionsinhalte sowie konkreter Fragestellungen zu den Themen Gewässerräume und Hochwasserschutz konsultiert.

Mitwirkungsverfahren

Der Einbezug der Bevölkerung, politischer Behörden, Parteien und Verbände in die Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgte mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren. Die Dokumente der Teilrevision wurden vom 2. Juni bis am 15. Juli 2023 zur Mitwirkung aufgelegt und auf der Website der Stadt zum Download zur Verfügung gestellt. 8 Parteien, Vereine und Privatpersonen haben verschiedene Anträge gestellt, die im Detail geprüft wurden (vgl. Beilage) und wo möglich und sinnvoll in der Überarbeitung berücksichtigt wurden.

Kantonale «Fachliche
Stellungnahme»

Mit Schreiben vom 8. Mai 2024 bzw. 4. April 2025 nimmt der Kanton im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zur Planung Stellung. Die ausführlichen Hinweise und Vorbehalte zur Darstellung der Gewässer im Plan, zur Bemessung und Festlegung der Gewässerräume sowie verschiedene formelle Hinweise wurden im Detail geprüft und die Planung entsprechend überarbeitet.

Abschliessende kantonale
Vorprüfung

Der abschliessende Vorprüfungsbericht mit Datum vom 6. Oktober 2025 enthält noch einen Vorbehalt (Gewässer «Steibruchbode» auch im Wald im Plan orientierend darstellen) ohne Einfluss auf die Gewässerräume. Bis auf diese geringfügige darstellerische Ergänzung attestiert der Kanton der Planungsvorlage, dass sie die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt.

Öffentliche Auflage

Die Entwürfe der Teilrevision mit den nötigen Erläuterungen und der Vorprüfungsbericht lagen gemäss § 24 BauG zwischen dem 1. November 2025 und dem 1. Dezember 2025 für 30 Tage öffentlich auf. Zusätzlich konnten die Dokumente auf der Website der Stadt Zofingen digital eingesehen und heruntergeladen werden. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, konnte innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Es gingen fristgerecht drei Einwendungen ein.

Die Einwendungen wurden alle im Detail überprüft. Gestützt auf die Ergebnisse der Einwendungsverhandlungen und der Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen entschied der Stadtrat gemäss § 24 Abs. 2 BauG über die Einwendungen. Die Entscheide des Stadtrats wurden den Einwendern schriftlich eröffnet. Zusätzlich werden sie nachfolgend kurz erläutert.

Einwendung zu den Dachdurchbrüchen

Zwei Einwendungen bezogen sich auf die Bestimmung von § 42 Abs. 2 BNO, welche die Beschränkung von Dachdurchbrüchen pro Gebäudeeinheit von maximal einem Drittel der Fassadenlänge vorsieht. Die Einwendenden verlangen, dass zukünftig Dachdurchbrüche bis 2/3 der Dachfläche betragen dürfen. Sie führen dazu folgende Argumente an:

- Vollzug der kantonalen Gesetzgebung, Spielraum wahren;
- Anliegen der Innenverdichtung;
- Standortnachteil, Potenzial bestehender Liegenschaften ausnutzen;
- Ermöglichung der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum;
- bestehende Liegenschaften mit grösseren Dachdurchbrüchen zonenspezifisch regeln.

Am 23. Februar 2026 wurde eine Einwendungsverhandlung durchgeführt, wo die Einwendenden nochmals ihre Argumente darlegten und die Stadt die Absicht der Regelung erläuterte.

Der Stadtrat folgt der Einwendung und den Argumenten der Einwendenden und heisst die Einwendung gut, auf eine kommunale Regelung von durchgehend 1/3 Dachdurchbrüche zu verzichten. Die Regelung wird nicht in die BNO aufgenommen, womit nach Rechtskraft vorliegender Teilrevision die kantonale Regelung gemäss § 24 Abs. 1^{bis} BauV zur Anwendung kommen wird.

Einwendung zum Gewässerraum der Wigger

Eine Einwendung bezog sich auf die Umsetzung des Gewässerraumes der Wigger. Sie verlangte, dass der Gewässerraum der Wigger neu und abschnittsweise festgelegt wird. Dazu soll jeweils eine Einzelfallprüfung durchgeführt werden. Dies wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- keine vertiefte Betrachtung des Gewässerraumes und fehlende Interessenabwägung;
- keine umfassende Berücksichtigung des Mitwirkungsberichts vom 27. Juni 2023;
- die minimalen Breiten des Gewässerschutzgesetzes dürfen nur in Ausnahmefällen unterschritten werden;
- der festgelegte Gewässerraum ist zu schmal;
- fehlende Begründung der Reduktion des Gewässerraumes von 57 m auf 40 m;
- fehlende Differenzierung des Gewässerraumes;
- weitergehende Festlegung des Gewässerraumes, als nur das Minimum;
- Ausdehnung des Gewässerraumes: Die Bezugnahme auf Gemeinde Oftringen ist falsch.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Bestimmungen des Baugesetzes ausreichend seien. Der § 127 Abs. 1 lit. a BauG legt für Rhein, Aare, Reuss und Limmat Uferstreifen von 15 m fest. Der § 127 Abs. 3 begrenzt die Höchstbreite von Uferstreifen auf 15 m. Die Einwendung beurteilt diese Bestimmung als unzulässig. Vielmehr sei gemäss Arbeitshilfe des BAFU bei Gewässern mit breiterer natürlicher Gerinnesohlenbreite (nGSB) als 15 m die Bestimmung im Einzelfall nach Roulier durchzuführen.

Die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes sind teilweise strenger als die Vorgaben des Bundes. Dies gilt insbesondere für die Gewässer mit einer nGSB von < 2 m innerhalb Bauzone. Zu den Gewässern mit einer nGSB von > 15 m macht das Bundesrecht in Art. 41a GSchV jedoch keine konkreten Vorgaben. Das BauG orientiert sich daher bei diesen Gewässern hinsichtlich der Breite des Uferstreifens einerseits an der etablierten Schlüsselkurve gemäss dem Leitbild Fliessgewässer und sieht zudem mindestens die Breite des Gewässerraums vor, welche für Fliessgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohle von 15 m gilt.

Die Vorgaben des Baugesetzes enthalten die Masse, welche kantonal als Mindestmasse des erforderlichen Gewässerraums angesehen wurden. Da es im Bundesrecht noch keine konkrete Bestimmung gibt, entsprach es der kantonalen Praxis, bei Fliessgewässern mit einer nGSB von > 15 m einen Gewässerraum von mindestens 15 m umzusetzen. Die Ausscheidung der Gewässerräume wurde dreimal kantonal vorgeprüft und vom Kanton als mit dem übergeordneten Recht vereinbar beurteilt. Aus Sicht der Stadt Zofingen ist der ausgeschiedene Gewässerraum von 15 m längs der Wigger sachgerecht. Der öffentlich aufgelegene Gewässerraum wurde – mit Ausnahme der Einwendenden – von allen betroffenen Grundeigentümern akzeptiert.

Der Stadtrat lehnt diese Einwendung ab.

Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat erlässt die Planung als beschliessendes Organ gemäss § 25 Abs. 2 BauV.

Genehmigung

Der Regierungsrat genehmigt die Planung gestützt auf § 27 BauG.

Teilrevision Nutzungsplanung «IVHB und Gewässerräume»

Mitwirkung gemäss § 3 BauG

Mitwirkungsbericht

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Josua Schwegler, Florian Sturzenegger, Oliver Tschudin

Mitwirkungsverfahren

Der Einbezug der Bevölkerung, politischer Behörden, Parteien und Verbände in die Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgte mit dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren. Die Dokumente der Teilrevision wurden vom 2. Juni bis am 15. Juli 2023 zur Mitwirkung aufgelegt und auf der Website der Stadt zum Download zur Verfügung gestellt.

An der Sitzung vom 15. August 2024 hat die Raumplanungskommission die Mitwirkungsanträge beraten und zuhanden des Stadtrats eine Empfehlung zum Umgang mit den Anträgen abgegeben. Der Stadtrat hat den Mitwirkungsbericht am 27.08.2024 beschlossen und zur Veröffentlichung freigegeben.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Beurteilung	Erwägung
1a	§ 5 Grenzabstände	Grenzabstände zu Nachbargrundstücken: Für unterirdische Bauten gilt der gleiche Grenzabstand wie für Bauten über Terrain.	Die Versiegelung führt zu Erhitzung, Hochwasserschäden und Biodiversitätsverlust. Mit der Verminderung der Versiegelung versickert das Wasser auf natürliche Art und ermöglicht das Pflanzen von grosskronigen Bäumen und Hecken.	Kenntnisnahme	<i>Dieser Antrag bezieht sich nicht auf die Inhalte vorliegender Teilrevision. Die Stadt wird diesen Antrag im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision gerne prüfen.</i>
1b	§ 38 Kinderspielplätze	«einschlägige Normen und Richtlinien» - muss präzisiert werden: Öffentliche Spielplätze gemäss Richtlinien für Spielräume von Pro Juventute		Kenntnisnahme	<i>Dieser Antrag bezieht sich nicht auf die Inhalte vorliegender Teilrevision. Die Stadt wird diesen Antrag im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision gerne prüfen.</i>
1c	§ 39 Abs. 3 Ortsbildgestaltung	BNO ergänzen: g) Bei Renovationen und Sanierungen dürfen die geschützten Tiere weder gestört noch getötet werden, und ihre Verstecke müssen erhalten bleiben. Die Bauverwaltung ist verpflichtet, die Beratung der Bauherrschaft durch Fachpersonen sicherzustellen. h) An bestehenden Gebäuden und Neubauten ist die Förderung der Gebäudebrüter erwünscht und wird durch die Bauverwaltung aktiv unterstützt.	Gebäudebrüter (Mauer- und Alpensegler, Dohlen, Turm- und Wanderfalken, Schleiereulen sowie Fledermäuse) sind bundesrechtlich geschützt nach NHG und JSG.	Kenntnisnahme	<i>Dieser Antrag bezieht sich nicht auf die Inhalte vorliegender Teilrevision. Die Stadt wird diesen Antrag im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision gerne prüfen.</i>
1d	§ 40 Umgebungsgestaltung	1 Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung sowie attraktive Aufenthaltsbereiche ergeben. 2 Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche mit Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. enthalten. Dabei soll auf vorhandene standortgerechte und einheimische Naturobjekte besonders Rücksicht genommen werden. 3 Bei Neuanlagen sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Anteil an exotischen Gehölzen darf 20% der gesamten Grünsubstanz nicht überschreiten. 4 Die Abnahme der Umgebungsgestaltung erfolgt zusammen mit der Bauabnahme. In begründeten Fällen kann eine nachträgliche Abnahme der Umgebungsgestaltung vereinbart werden. 5 Die Baubewilligung wird nur erteilt, wenn ein Umgebungsgestaltungsplan eingereicht wird. Bei unbedeutenden Bauvorhaben nach § 19 Klein- und Anbauten (Ziff. 2.2 und 2.3 Anhänge IVHB) der aargauischen Bauverordnung kann die Baubehörde den Baugesuchsteller von der Pflicht zur Einreichung eines Umgebungsgestaltungsplans entbinden. 6 Die Bauverwaltung berät Bauwillige, führt ein Verzeichnis über einschlägige Literatur und gibt den Flyer «Einheimische Pflanzen statt invasive Neophyten» ab. 1 Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Anteil der anrechenbaren Grundstückfläche zu begrünen oder grün zu halten ist. 2 Das Mass der Grünflächenziffer ist in § 5 BNO verbindlich festzulegen. 3 Die Hälfte der Grünfläche ist zusammenhängend anzulegen. Begrünte Dachflächen, Mergelplätze und begrünte, wasserdurchlässige Abstellplätze für Fahrzeuge können zu max. 50% angerechnet werden. Voraussetzung für die Anrechnung der begrünten Dachfläche ist die Sicherstellung der fachgerechten Erstellung und anschliessenden Pflege.	Keine Begründung.	Kenntnisnahme	<i>Dieser Antrag bezieht sich nicht auf die Inhalte vorliegender Teilrevision. Die Stadt wird diesen Antrag im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision gerne prüfen.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Beurteilung	Erwägung
		1 Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. 2 Ökologische Sperren sind zu vermeiden.			
1e	Planungsbericht, Kap. 3.3.1, Stadtbach	Der Stadtbach ist entlang des Meienwegs im Zusammenhang mit der Überbauung des Ringier-Areals aufzuwerten.	In diesem Bach gibt es heute schon einheimische Krebse. Um ihren Bestand langfristig zu sichern, braucht es Massnahmen. Für den Schulweg und die Anwohnenden ist ein renaturierter Bach ein Gewinn.	Kenntnisnahme	<i>Mit dem Festlegen des Gewässerraums wird der Raumbedarf für eine Gewässerrevitalisierung beim Stadtbach gesichert. Insofern wird diesem Anliegen entsprochen, soweit es die vorliegende Teilrevision betrifft. Die Aufwertung selbst wäre eine Umsetzungsmassnahme und nicht Bestandteil dieses Verfahrens.</i>
1f	Planungsbericht, Kap. 3.3.1, Vogelbächli, Kirchmoos	Es ist zu prüfen, ob partielle Offenlegungen im Bereich des Schulareals GMS nicht doch möglich sind.	Es ist bedauerlich, dass der Kanal welcher das Wasser des Vogelbächlis (Brunngraben) und aus dem Haldenweiher sammelt, nicht mehr als Gewässer geführt wird. Eine Offenlegung ist wichtig für die ökologische Infrastruktur sowie um Kühlungseffekte im Siedlungsraum zu erzielen. Ein offenes Gewässer auf dem Schulareal ermöglicht den Schülerinnen und Schülern Lernerlebnisse und ist praktisch umgesetzter Klima- Umwelt- und Hochwasserschutz. Im Zusammenhang mit dem Schulhausneubau OSZ ergibt sich die einmalige Gelegenheit, den Bach vom Haldenweiher, der heute unter dem Sportplatz vergraben liegt, zu öffnen. Vorteil: Ein Bächli in Schulnähe ist sehr wertvoll für die Naturerziehung. Zusätzlich verbessert sich damit das Lokalklima und es ergibt sich ein Wanderkorridor für viele Tierarten im Siedlungsraum.	Kenntnisnahme	<i>Mit dem Festlegen des Gewässerraums für die Dolung «Kirchmoos» wird der Raumbedarf gesichert, welcher für eine allfällige Offenlegung nötig wäre. Insofern wird diesem Anliegen entsprochen, soweit es die vorliegende Teilrevision betrifft. Eine Offenlegung des «Vogelbächli» und des «Kirchmoos» wäre eine Umsetzungsmassnahme und nicht Bestandteil dieses Verfahrens.</i>
1g	Planungsbericht, Kap. 3.3.1, Bachaufwertung	Eine der Massnahmen des NVZ zur Stärkung der ökologischen Infrastruktur ist die Aufwertung des Brunngrabens mit der Offenlegung der kleinen Bäche vom Heitern, Brunngrabenhalde und vom Mittelwald (unterhalb Pfadihütte) sowie die Aufwertung des Bärenmoosweihers und der Wiese dahinter (Schaffung von Feuchtgebiet). Ebenfalls revitalisiert werden müsste das Vogelbächli im Talboden bis zur Eindolung.	Die Zahl der Amphibien im Bärenmoosweiher ist extrem zurückgegangen. Nur mit Investitionen in deren Lebensraum kann die früher bedeutende Population wieder wachsen.	Kenntnisnahme	<i>Mit dem Festlegen von Gewässerräumen wird der Raumbedarf gesichert, welcher für allfällige Offenlegungen und Revitalisierungen nötig wäre. Insofern wird diesem Anliegen entsprochen, soweit es die vorliegende Teilrevision betrifft.</i>
2	Gewässerraum Mühletych	Die Eigentümerin der Parzellen Nrn. 1785 und 2340 und Mitinhaberin der Parzelle Nr. 1643 beantragt, für den Mühletych ab südlicher Parzellengrenze Nr. 3655 bis zur Einmündung Altachen (Strengelbacherstrasse) keinen Gewässerraum festzulegen.	Der Mühletych ist ein künstlich angelegtes Gewässer, welches vom Altachen abgezweigt wird und kein eigenes, natürliches Einzugsgebiet hat. Auf der Parzelle Nr. 1785 und der Parzelle Nr. 1643 (auch ehem. Männerbad) ist die Sohle teilweise und vor allem der Uferbereich in Beton erstellt. In diesem Bereich ist der Mühletych ohne ökologische Bedeutung.	Nicht berücksichtigen	<i>Siehe Punkt 4c</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Beurteilung	Erwägung
3a	Nicht aufgeführte Bäche	Die Bäche müssten aus unserer Sicht mit ihrem gesamten Verlauf in den Karten aufgeführt werden.	Gemäss Gewässerkarte des Kantons sind einzelne Bäche nicht aufgeführt. Dies betrifft beispielsweise die Eindolung des Steibruchbodebachs. Dieser wird offensichtlich nach wie vor ab der Eindolung an der Kirchmoosstrasse bis zum Zusammenfluss mit dem Kirchmoosbach als Abwasserleitung aufgeführt. Dieselbe Aussage lässt sich beim Stiftswaldbach zwischen Parzelle 3267 und der Einmündung in den Riedtalbach machen.	berücksichtigen	<i>Die Bäche werden gemäss kantonaler Auflage entgegen dem Bachkataster vollständig dargestellt und umgesetzt.</i>
3b	§ 16 Abs. 3 Grabengartenzone	Die Formulierung ist dementsprechend anzupassen, als dass keine Bauteile über das Terrain herausragen dürfen.	Gemäss Erläuterungen wird der Baubegriff angepasst. Dies lässt zu, dass Bauten bewilligt werden könnten, die bis 80 cm über das massgebende Terrain herausragen können.	Nicht berücksichtigen	<i>Mit vorliegender Teilrevision wird gegenüber der heutigen Regelung keine materielle Änderung vorgenommen. Lediglich der Begriff «Tiefbaute» muss gemäss IVHB durch «Unterniveaubaute» ersetzt werden. Gemeint ist jedoch das Gleiche: auch Tiefbauten waren per Definition Bauten, die bis 80 cm über das gewachsene Terrain ragen durften (§ 18a ABauV). Daran ändert vorliegende Teilrevision also nichts.</i>
3c	§ 32 Grenz- und Gebäudeabstände	Dieser Paragraph wurde in der vorliegenden Revision nicht angepasst. § 20 BauV lässt für Unterniveau- und unterirdische Bauten die Anpassung der Grenzabstände auf kommunaler Ebene zu. Für diese Bauten gem. § 20 BauV soll derselbe Grenzabstand gelten wie für Bauten über Terrain.	Werden Unterniveau- und unterirdische Bauten bewilligt, die der kantonalen Verordnung entsprechen, wird Boden grossflächig versiegelt. Die Versiegelung reduziert das Wasserhaltevermögen des natürlichen Terrains, fördert Hochwassergefahr. Zudem lassen sich auf diesen Flächen keine Bäume mehr pflanzen. Dieser Biodiversitätsverlust wirkt sich nachhaltig negativ auf den Siedlungsraum aus. Der Handlungsspielraum gemäss kantonaler Verordnung sollte genutzt werden.	Kenntnisnahme	<i>Dieser Antrag bezieht sich nicht auf die Inhalte vorliegender Teilrevision. Die Stadt wird diesen Antrag im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision gerne prüfen.</i>
3d	§ 40 Umgebungsgestaltung	Dieser Paragraph wurde in der vorliegenden Revision nicht berücksichtigt. Es besteht Überholungs- und Präziserungsbedarf: Absatz 2: Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht. Ökologische Sperren sind zu vermeiden. Absatz 3: Bei Neuanlagen sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Anteil an exotischen Gehölzen darf 20% der gesamten Grünsubstanz nicht überschreiten. Absatz 5: ergänzen mit: Die ökologischen Ausgleichsflächen bei grösseren Bauvorhaben gemäss Absatz 3 müssen mindestens 15% der Arealfläche umfassen. Die Hälfte der Fläche ist zusammenhängend anzulegen. Anrechenbar: Absatz 6 (neu): Die Abnahme der Umgebungsgestaltung erfolgt zusammen mit der Bauabnahme. In begründeten Fällen kann eine nachträgliche Abnahme der Umgebungsgestaltung vereinbart werden.	Keine Begründung	Kenntnisnahme	<i>Dieser Antrag bezieht sich nicht auf die Inhalte vorliegender Teilrevision. Die Stadt wird diesen Antrag im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision gerne prüfen.</i>
4a	Gewässerraum allgemein	Warum wird nicht für alle Gewässervarianten auf Art. 41a GSchV verwiesen?	-	Fragenbeantwortung	<i>Art. 41a GSchV bildet die bundesrechtliche Grundlage, das kantonale und kommunale Recht darf dieser Bestimmung nicht widersprechen. Es kann jedoch Verschärfungen vornehmen. Dies tut das kantonale Recht (§ 127 BauG) bspw. bei eingedolten Bächen (Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchV würde hier einen Verzicht des Gewässerraums im Grundsatz zulassen). Daher sind bei der Festlegung von Gewässerräumen im Rahmen vorliegender Teilrevision die Gesetzgebung von Bund und Kanton gesamthaft zu berücksichtigen, wobei gewisse Gewässerräume direkt aus der GSchV abgeleitet werden können (z.B. mittlere Bäche), andere direkt aus § 127 BauG (z.B. Dolungen).</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Beurteilung	Erwägung
4b	Gewässerraum Wigger	An der Wigger wird vom Büro PLANAR durchs Band beidseits 15 m ausgeschieden (ausgehend von 10 m Sohlenbreite). Die Begründung dafür fällt nicht befriedigend aus und ist zu korrigieren oder zumindest ausreichend zu begründen.	<ol style="list-style-type: none"> Die Wigger wird im Bericht als «mittleres Gewässer» bezeichnet (Gewässer mit natürlicher Sohlenbreite von 2 - 15 m), auch wenn die natürliche Gerinne-Sohlenbreite wahrscheinlich mehr als 15 Meter betrug. Eine historische Betrachtung der Wigger ist notwendig, um die natürliche Sohlenbreite zu bestimmen und die Klassierung als «mittleres Gewässer» zu rechtfertigen. Gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV und inklusive Korrektur Faktor 2 müsste für ein begradigtes Gewässer von 10 m Sohlenbreite ein Gewässerraum von 57 m ausgeschieden werden. Dies hält der Bericht korrekt fest, allerdings als «rein rechnerischen» Gewässerraum (s. dazu S. Planungsbericht, S. 13). Die Berechnungen nach Art. 41 a Abs. 1 und 2 GSchV stellen minimale Breiten, dar und dürfen nur in Ausnahmefällen, welche per Verordnung definiert sind (dicht überbautes Gebiet unter Einhaltung des Hochwasserschutzes), reduziert werden. Eine Interessenabwägung für die vollzogene Reduktion des Gewässerraums von 57 m (oder mehr, s. Punkt 1.) auf nunmehr 40 m fehlt gänzlich und ist nachzuholen. Was spricht für eine Erhöhung des GWR, was für eine Reduktion? Sind Schutzwürdige Lebensräume tangiert? Wie steht es um die Hochwasser-Gefahr? Die Reduktion auf einen Gewässerraum von 40 m wird von PLANAR mit §127 Abs. 3 BauG gerechtfertigt. §127 Abs. 3 BauG ersetzt jedoch nicht die fehlende Interessenabwägung, noch sind die Bestimmungen in §127 Abs. 3 BauG abschliessend. §127 Abs. 3bis hält nämlich folgendes fest: «Der Regierungsrat kann in der Gewässerraumkarte Gewässerräume abweichend von diesen gesetzlichen Bestimmungen festlegen, wenn das Bundesrecht dies erfordert.». Wie wird die Abweichung von Bundesrecht im Planungsbericht gerechtfertigt? Es gibt auch keine differenzierte Betrachtung verschiedener Abschnitte der Wigger, obwohl dies im Bericht insinuiert wird: «Die Stadt hat die mittleren Bäche abschnittsweise überprüft und setzt den Gewässerraum wie folgt um.» (s. S. 13 Planungsbericht). Am westlichen und östlichen Ende der Gemeinde ist Zofingen nicht dicht verbaut, trotzdem wird der Abschnitt der Wigger auf Stadtgebiet über einen Leist geschlagen. Weshalb wurde zumindest an diesen Stellen keine Erhöhung nach Art. 41 Abs. 3 GSchV geprüft? Ev. drängt sich dort auch die Biodiversitätsbreite auf, da es Potential für Revitalisierungen gibt?! Eine vertiefte Betrachtung dazu fehlt komplett, eine Unterteilung in Abschnitte ist nachzuholen. Gibt es Abschnitte mit Revitalisierungspotential und stellt sich die Wigger als Grossgewässer heraus (was sie unseres Wissens im oberen «Luzerner» Teil per Definition ist), ist gemäss der Arbeitshilfe des Bundes (LOK und SPUK), der Gewässerraum nach Methode Roulier festzulegen. 	Nicht berücksichtigen	<p>Gemäss § 127 Abs. 3 BauG beträgt die Höchstbreite des Uferstreifens 15 m (vgl. Kap. 3.3.2, S. 13 Planungsbericht). Mit 15 m wird entlang der Wigger also bereits das gemäss kantonalem Recht vorgesehene Höchstmass umgesetzt. Die festgelegte Breite von 15 m entspricht auch der Praxis der anliegenden Gemeinde, so zum Beispiel die mittlerweile rechtskräftigen Gewässerräume in Oftringen. Dort weist die Wigger ähnliche Gewässerbreiten auf. Die erwähnte Bestimmung gemäss § 127 Abs. 3bis BauG verweist explizit auf die Gewässerraumkarte, in welcher der Regierungsrat behördenverbindlich Gewässerräume abweichend festlegen kann. Für die Wigger legt diese Karte (abrufbar via AGIS) eine Gewässerraumbreite von 40 m fest, was einem Uferstreifen von 15 m und damit der vorgesehenen Gewässerraumbreite entspricht.</p> <p>Auf dem gesamten Abschnitt der Wigger auf Zofinger Gemeindegebiet von Brittnau bis Oftringen sieht das Projekt «Hochwasserschutz Zofingen / Strengelbach» Revitalisierungen und Hochwasserschutzmassnahmen vor (https://www.aq.ch/de/verwaltung/bvu/umwelt-natur-landschaft/hochwasserschutz-gewaesser/bauprojekte-an-gewaessern/hochwasserschutz-wigqer) sowie https://www.zofingen.ch/services/aktuelle-projekte/hochwasserschutz.html/412). In diesem Zusammenhang wird dem Fluss wieder mehr Raum zur Verfügung gestellt und der Hochwasserschutz verbessert, was den erklärten Zielen des Gewässerraums entspricht.</p>
4c	Gewässerräume Altachen und Mühletych	Im Planungsbericht wird die künstliche Natur der Bäche nicht mit Fakten und Recherchen unterlegt. Es scheint uns zwingend, die Künstlichkeit der Bäche zu belegen (historisch, per Bild).	Gemäss unserer kurzen Recherche im Internet könnte es auch sein, dass die Bäche nur auf gewissen Streckenabschnitten als künstlich gelten, womit die Bäche abschnittsweise zu betrachten wären. Die Gemeinde Reiden schreibt beiden Gewässern (Mühlkanal 14 Meter und Feldbach 12 Meter, welche später zur Altachen fusionieren) einen Gewässerraum zu gemäss Teilzonenplan Gewässerraum, öffentliche Auflage vom 25. Oktober bis 24. November 2022. Der Verzicht auf den Korrekturfaktor dünkt uns nicht gerechtfertigt (s. Planungsbericht, S. 13). Ehemalige Mühlebäche bezogen das Wasser aus ursprünglich natürlichen Bächen und tun dies in der Regel heute noch. Letztere hatten unter dem Entzug von Wasser ökologisch gelitten und verloren an Sohlenbreite. Entsprechend ist es im Sinne eines ökologischen Ausgleichs richtig, die Gewässerräume auch von Mühlebächen entsprechend grosszügig	Kenntnisnahme	<p>Sowohl Altachen wie Mühletych sind künstlich angelegte Gewässer, weisen jedoch gewissen ökologischen Wert auf. Es erscheint daher angemessen, einen Gewässerraum basierend auf der aktuellen Sohlenbreite festzulegen, auf die Anwendung eines Korrekturfaktors jedoch zu verzichten.</p> <p>Gegenüber der zur Mitwirkung aufgelegten Fassung wurde aufgrund der kantonalen fachlichen Stellungnahme beim Altachen der Gewässerraum von 14.5 m auf 17 m verbreitert, und zwar von der südlichen Gemeindegrenze bis zur Einmündung in die Wigger.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Beurteilung	Erwägung
			auszuschneiden. Zumindest muss aber der Verzicht auf einen Korrekturfaktor genauer begründet werden. Der Kanton ist für den Vollzug der Gewässerräume verantwortlich und erlässt entsprechende Gesetze. Daher kann er in seinem Bau- oder Wassergesetz eigene Artikel erlassen, die aber Art. 41 a und b GSchV nicht unterwandern dürfen. Das wird im BauG §127 Abs. 3 ^{bis} indirekt festgehalten: «Der Regierungsrat kann in der Gewässerraumkarte Gewässerräume abweichend von diesen gesetzlichen Bestimmungen festlegen, wenn das Bundesrecht dies erfordert.»		Die im überarbeiteten Änderungsplan nun vorgesehenen Breiten entsprechend den Massen, die der Regierungsrat in der «Gewässerraumkarte» ausweist. Es liegt ein Bachrevitalisierungsprojekt zum Mühletych auf dem Abschnitt von der Badi zur Landi vor. In diesem Bereich wurde der Gewässerraum auf die im Projekt detailliert ermittelte Breite angepasst (von 13.5 m auf 15 m).
5	Dachdurchbrüche	Ich bitte den Stadtrat, diesen Punkt noch einmal zu überdenken und wenn möglich den Entscheid, die Dachdurchbrüche allgemein auf 1/3 zu beschränken zu revidieren und auf die kantonal zulässigen 2/3 (ausserhalb von Schutzzonen) zu erhöhen.	Diese Entscheidung ist für mich nicht nachvollziehbar, da es den Ausbau von Dachgeschossen und damit die bessere Ausnutzung bestehender (und neuer) Liegenschaften unnötig erschwert. Der Entscheid erschwert die Nutzung vorhandener Nutzungsreserven und eine Siedlungsentwicklung nach innen. Der Bund fordert klar den Abbau der Verdichtungshindernissen. Dieser Forderung kommt die Stadt Zofingen mit ihrem Entscheid nicht nach. Es ist nicht anzunehmen, dass die Möglichkeit von Dachdurchbrüchen im Umfang von 2/3 der Fassadenlänge auf breiten Widerstand in der Bevölkerung stossen würde. Sehr viele bestehende Liegenschaften, auch in der Altstadt, haben schon grosse Dachdurchbrüche und fallen, was meinen Geschmack betrifft, nicht negativ auf.	berücksichtigen	Anlässlich einer Einwendung und der darauffolgenden Einigungsverhandlung folgt der Stadtrat den Argumenten der Einwendenden und verzichtet auf eine Regelung, welche die Dachdurchbrüche weiterhin in allen Zonen auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Damit gilt nach Inkraftsetzung vorliegender Teilrevision § 24 Abs. 1 ^{bis} BauV.
6a	Plan	Es sei für zukünftige Mitwirkungen sicherzustellen, dass vollständige und qualitativ genügend gute Unterlagen online zur Verfügung stehen.	Der online verfügbare Entwurf der Gewässerschutzkarte ist unleserlich. Es sind nur die Gewässerbreiten eingetragen. Entgegen dem Begleitbericht ist die Uferschutzzone nicht eingetragen.	Kenntnisnahme / nicht berücksichtigen	Die Uferschutzzone wird nicht verändert, daher ist diese im Plan nicht darzustellen. Die Bestimmung der Uferschutzstreifen wird aufgehoben bzw. durch den Gewässerraum ersetzt, dies wird so im Plan und in der BNO bezeichnet.
6b	Gewässerraum Stadtbach	Der minimale Gewässerraum des Stadtbachs sei im Bereich der Parzellen 1384 und 1763 (Ringier-Areal) verbindlich festzulegen.	a.) Die geplante Tiefgarage kommt unter dem Stadtbach bzw. dem Uferschutzbereich zu liegen. Ob der Uferschutzbereich noch vergrössert werden kann, sei im Rahmen des Gestaltungsplans Ringier-Areal zu prüfen, ebenso die öffentliche Zugänglichkeit. b.) Der Spielplatz beim Trottenweiher ist erfreulicherweise gut frequentiert. Bereits heute benutzen Kinder den Stadtbach als Spielfläche. Es sei deshalb sicherzustellen, dass der Uferschutzbereich teilweise öffentlich zugänglich ist.	Kenntnisnahme	Der Gewässerraum wird im Bereich der erwähnten Parzellen bereits verbindlich festgelegt. Insofern wird diesem Anliegen entsprochen, soweit es die vorliegende Teilrevision betrifft.
6c	Gewässerraum Grenzbach	Der Gewässerraum im Bereich Grenzbach bzw. K104 sei festzulegen.	a.) Im laufenden Verfahren K104 Kreisel Funkenstrasse ist die Verlegung des Grenzbachs geplant (inkl. Eindolung). Zusätzlich wird im laufenden Gestaltungsplan, Aarburgerstrasse K104, Parz. 285, der Gewässerabstand nicht eingehalten. b.) Es sei, gemäss Art. 41 a Abs.2 GSchV der bei Eindolung minimale Gewässerraum zu ermitteln bzw. in die Gewässerschutzkarte einzutragen.	Berücksichtigt	Die Verlegung des Grenzbachs im Verfahren K104 Kreisel Funkenstrasse wurde im Plan umgesetzt und der Gewässerraum entsprechend dem vorgesehenen Leitungsdurchmesser berechnet und umgesetzt.
7	Gewässerräume im Kulturland	Bei der Teilrevision der obengenannten Nutzungsplanung bitten wir Sie, die bestehenden kantonalen Richtwerte der Gewässerschutzverordnung zu übernehmen, wie sie im Planungsbericht S. 14 festgehalten sind. Die aktuelle Breite von 11 m Gewässerraumbreite ist beizubehalten und zu respektieren. Ebenso ist von einer Offenlegung des «Mühlethalbächli» abzusehen, da eine	Als Eigentümer folgender, betroffener Parzellen: 3441, 1325, 2222, 3551, 972, 3576, 4222, 4210 weisen wir darauf hin, dass die betroffenen Eigentümer einen Landwirtschaftsbetrieb führen und somit auf diese Produktionsfläche angewiesen sind. Zusätzlich befinden sich Spezialkulturen auf der Parzelle 3441.	Kenntnisnahme	Bei offenen Gewässern im Kulturland ist eine Breite von 11 m festzulegen. Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist ein Gewässerraum «Leitungsdurchmesser + 2*6 m» festzulegen. Gemäss kantonaler Rückmeldung ist bei Gewässern am Bauzonenrand folgendes zu beachten: Innerhalb der Bauzonen gilt eine Gewässerraumzone von der halben Sohlenbreite + 6.0 m Uferstreifen ab Bachachse. Gegenüber der Landwirtschaftszone sind 5.5 m ab Bachachse umzusetzen.

Nr.	Themenbereich	Antrag	Begründung	Beurteilung	Erwägung
		weitere, sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt oder verunmöglicht wird.			
8a	IVHB-Anpassung	Die IVHB-Anpassung de lege ferenda darf nicht zu einer faktischen Vergrösserung der maximal zulässigen Gebäudekubaturen führen im Vergleich zu dem, was de lege lata für das Grundstück 2017 und ihre benachbarten Grundstücke zulässig ist. Die aufgelegte Version sei in diesem Sinne zu ergänzen / korrigieren und ein Nutzungstransportverbot sei aufzunehmen.	Die Umsetzung der IVHB in der BNO darf nicht zu einer Vergrösserung der Kubaturen führen. In der aufgelegten Fassung ist das aber mit Bezug auf die Wohnzone 3 genau der Fall, womit die Mitwirkenden nicht einverstanden sind. Nutzungstransporte wären zu verbieten. Eine entsprechende Regelung ist aufzunehmen.	Nicht berücksichtigen	<i>Wie in Kap. 3.1 auf S. 6 des Planungsberichts ausgeführt, ist das Ziel der vorliegenden Teilrevision, die neuen Baubegriffe nach IVHB so festzulegen, dass eine möglichst ähnliche Bauweise zu den heute rechtsgültigen Bestimmungen erreicht wird. Der Spielraum für die Stadt ist dabei relativ klein: Wie die Gesamthöhe und Fassadenhöhe gemessen werden, ist über das kantonale Recht nach IVHB abschliessend vorgegeben. Eine exakt identische Messweise kann daher gar nicht erreicht werden. Für die Gebäude in der Ebene betragen die Abweichungen mit den neuen Baubegriffen lediglich wenige Zentimeter. Bei Gebäuden am Hang hat die neue Messweise grössere Auswirkungen, da insb. die Gesamthöhe neu u.U. mitten im Gebäude gemessen wird und nicht mehr wie bisher an der Fassade. Hier wurde mit dem Hangzuschlag eine adäquate Regelung gefunden, welche einen angemessenen baulichen Umgang mit der Topografie ermöglicht. Auf die Nutzungsziffern und damit die realisierbare Nutzfläche haben die neuen Baubegriffe hingegen keinen Einfluss. Die Frage der Ausnutzungsübertragung stellt sich daher gar nicht bzw. ist nicht Gegenstand vorliegender Teilrevision.</i>
8b	Gewässerraum Altachen	Der Gewässerraum für die Altache sei gegenüber dem aufgelegten Entwurf angemessen zu vergrössern, und zwar auf mindestens 11 Meter (Hochwasserschutz und Revitalisierung).	Mit Bezug auf die Uferschutzzone haben sich die eidgenössischen Übergangsbestimmungen für die Altache bewährt und es besteht kein Grund, davon abzuweichen. Kommt hinzu, dass durch die fortschreitende Versiegelung der Landschaft der Hochwasserschutz ausgebaut werden muss, was im Bereich der Altache Wuhrmatt über die Mitwirkungsaufgabe gerade nicht erfüllt. Nicht unerwähnt bleiben darf in diesem Zusammenhang das Hochwasser 2017, welches im Wuhrmattquartier zu Überschwemmungen führte. Das muss zu einer Vergrösserung bzw. Verbreiterung des dortigen Gewässerraumes führen. Kommt noch der Grund des Revitalisierungsbedarfs bei der Altache im Bereich Wuhrmatt hinzu.	Nicht berücksichtigen	<i>Die Übergangsbestimmungen werden mit der Festlegung der Gewässerräume im Rahmen der vorliegenden Teilrevision abgelöst und sind nicht mehr anwendbar. Die Ermittlung der Breite des Gewässerraums erfolgt gemäss Gesetzgebung von Bund und Kanton bzw. gestützt auf die kantonale Arbeitshilfe. Die Gesamtbreite des Gewässerraums entlang des Gewässers Altachen betrug im zur Mitwirkung aufgelegten Änderungsplan bereits allorts mehr als 11 m. Gemäss kantonaler Auflage im Rahmen der Vorprüfung wird der Gewässerraum des Gewässers Altachen gar auf durchgehend 17 m festgelegt, womit indirekt auch dem Anliegen der Mitwirkenden entsprochen werden dürfte.</i>

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

6. Oktober 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.139 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Zofingen
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teilrevision IVHB und Gewässerräume

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teilrevision Nutzungsplanung "IVHB¹ und Gewässerräume" Änderungsplan Bauzonen und Kulturland 1:5'000 vom 25. Juni 2025
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 25. Juni 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. Juni 2025
- Mitwirkungsbericht vom 25. Juni 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Teilrevision sollen insbesondere die im kantonalen Recht eingeführten Begriffe und Messweisen aus der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt sowie die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Darüber hinaus soll die BNO der Gemeinde an die per 1. November 2021 revidierte kantonale Bauverordnung (BauV) angepasst werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die Anpassung der allgemeinen Nutzungsplanung zu den Themen Gewässerräume, IVHB und BauV-Revision wurde umsichtig und sorgfältig erarbeitet, insbesondere angesichts der zahlreichen

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

umzusetzenden Gewässer. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Dies betrifft die Festlegung der Gewässerräume (vgl. Ziffer 3.3.1).

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Planbeständigkeit

Gemäss Art. 21 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sind Nutzungspläne zu überprüfen und notfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Mit der Vorlage sollen die planungsrechtlichen Grundlagen der Gemeinde der geänderten übergeordneten Gesetzgebung (Revision der kantonalen BauV; IVHB) angepasst werden. Zudem soll mit der Festlegung der Gewässerräume die kommunale Planungsaufgabe aufgrund des 2011 revidierten Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) umgesetzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt zudem, die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung anzugehen. Die separate Bearbeitung der oben genannten Planungsthemen vorab erscheint angemessen und zweckmässig. Die vorliegenden Änderungen sind mit dem Gebot der Planbeständigkeit vereinbar.

3.2 Regionale Abstimmung

Für die Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland ist keine regionale Abstimmung notwendig.

3.3 Gewässerschutz

Die Gemeinden setzen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in der allgemeinen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um. Dazu gehört nebst der entsprechenden Bestimmung in der BNO die korrekte Darstellung der Gewässer in den Zonenplänen und die Festlegung ihres Raumbedarfs.

3.3.1 Öffentliche Gewässer

Die Gewässer, sowohl offen fließend als auch eingedolt, sind im Bauzonen- und Kulturlandplan im Orientierungsinhalt dargestellt. Jedoch gibt es an folgenden Gewässern noch Anpassungsbedarf:

"Steibruchbode" (2.16.077)

Dieses Gewässer ist oberhalb des Weihers im Wald nicht dargestellt und ist im Plan zu ergänzen.
(Vorbehalt)

"Haurihüser" (2.16.055)

Für dieses Gewässer wurde im Bauzonenplan auf der Parzelle 3733 ein anderer Verlauf gewählt als im Bachkataster dargestellt. Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass der gewählte Verlauf dem Verlauf im generellen Entwässerungsplan (GEP) entspricht. Gemäss Rücksprache mit der Sektion Wasserbau ist anzunehmen, dass der "Haurihüser" im Bereich der Mühletalstrasse in die dortige Mischwasserleitung mündet. Der Gewässerraum wird entlang dem Verlauf der Mischwasserleitung gemäss Abwasserkataster bis zum Stadtbach fortgeführt. Dem wird zugestimmt.

Die Führung des Bachs im Mischsystem stellt einen unrechtmässigen Zustand dar, der spätestens mit der Erneuerung der Mischwasserleitung beziehungsweise dem Umbau in ein Teil-Trennsystem zu beheben ist. Wir empfehlen der Gemeinde daher, bereits den Raum beziehungsweise einen Korridor zu sichern, in dem der Bach "Haurihüser" zukünftig offen in den "Stadtbach Zofingen" geführt werden kann. (**Hinweis**)

3.3.2 Raumbedarf der Fliessgewässer

Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) fest. Die Gemeinden setzen gemäss einer Verwaltungsgerichtsentscheid vom Juni 2017 sämtliche Gewässerräume für die Bäche mit einer Breite ≥ 2 m gemäss Fachkarte und für die Bäche < 2 m Breite sowie die eingedolten Bäche gemäss § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um. Dazu sind für sämtliche Gewässer (überlagernde) flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermessen. Die Gemeinde Zofingen erfüllt diese Anforderungen.

Im Gemeindegebiet von Zofingen liegen zahlreiche Gewässer; der Bearbeitungsaufwand für die Umsetzung der Gewässerräume ist daher entsprechend gross. Die Planvorlagen wurden sorgfältig erarbeitet und aus fachlicher Sicht kann ihnen zugestimmt werden.

3.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Mit dem "Bärenmoosweiher" befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Zofingen ein Biotop von nationaler Bedeutung (Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung [IANB], Objekt AG941) beziehungsweise ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB). Die Gemeinde sieht gemäss Planungsbericht vor, dem festgestellten Schutzdefizit im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung nachzukommen (Sicherung der Schutzziele der IANB-Kernzone sowie NkB²). Dies ist sachgerecht. Es wird auf die verbleibende Rechtsunsicherheit aufgrund der heute unzureichenden Schutzbestimmungen eines IANB-Objekts beziehungsweise eines NkB hingewiesen. (**wichtiger Hinweis**)

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.5.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Mit der vorliegenden Teiländerung übernimmt die Gemeinde Zofingen die Baubegriffe und Messweisen der IVHB vom 22. September 2005.

3.5.2 Anpassung der BNO an die revidierte BauV

Mit der vorliegenden Planungsvorlage soll die BNO der Stadt Zofingen an die am 1. November 2021 in Kraft getretene revidierte BauV angepasst werden. Dies führt zur Aufhebung diverser Bestimmungen (siehe Planungsbericht, Seite 9), die übergeordnet in der BauV geregelt sind. Die Anpassung ist sachgerecht.

² Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung

3.5.3 Beurteilung der einzelnen Bestimmungen zum Gewässerraum

Die Auslegung der geltenden Bestimmungen zur Gewässerraumzone in §§ 24 und 24a BNO erfolgte korrekt.

3.6 Planungsbericht

Der Planungsbericht enthält die für das Verständnis der Planung notwendigen Ausführungen.

4. Weiteres Vorgehen

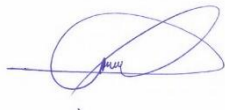
Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsberichts enthaltenen Vorbehalts.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch einen wichtigen Hinweis. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Oliver Hager
Sektionsleiter



Nicole Kesting
Kreisplanerin