



Gemeinde Jonen

Kanton Aargau

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND

Bericht zum Mitwirkungsverfahren

Vom Gemeinderat in der Sitzung vom 6. Juli 2020 verabschiedet. Ergänzt/angepasst am 04.10.2022 (für zweite öffentliche Auflage).

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Mitwirkungsverfahren</i>	2
2	<i>Übersicht über die Mitwirkenden</i>	2
3	<i>Mitwirkungsbegehren</i>	3
3.1	Bau- und Nutzungsordnung (BNO).....	3
3.2	Siedlung	11
3.3	Kulturland	24
3.4	Allgemein.....	28
3.5	Begehren ausserhalb Mitwirkungsverfahren	31

1 Mitwirkungsverfahren

Behörden müssen nach § 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) die Bevölkerung über Planungen orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken lassen. Auf diese Weise können die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufgenommen werden.

Das Mitwirkungsverfahren der Gesamtrevision Nutzungsplanung und Kulturland der Gemeinde Jonen erfolgte vom 6. Februar 2019 bis zum 7. März 2019. Am 13. Februar 2019 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung zu den Hauptzügen der Planung durchgeführt. Am gleichen Tag wurde im Aargauer Zeitung ein Bericht zur Planung mit Hinweisen zum Verfahrensstand publiziert. Am 21. Februar und 2. März 2019 stand der Gemeinderat, die Planungskommission und Vertreter der Planungsbüros Urs Müller Architekten und KIP Siedlungsplan AG für Fragen seitens der Bevölkerung zur Verfügung. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind Mitwirkungseingaben von 34 Parteien eingereicht worden.

Die Planungskommission und die Planer haben Empfehlungen zu den Eingaben erarbeitet. Der Gemeinderat nimmt zu diesen Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse im vorliegenden Bericht zusammen. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

2 Übersicht über die Mitwirkenden

Während der Auflagefrist sind folgende Mitwirkungseingaben eingegangen:

- 38 Eingaben von Seite der Bevölkerung, mit z.T. jeweils mehreren Anregungen und Begehren

3 Mitwirkungsbegehren

Legende:

- = Begehren
- = Begründungen Allg. Äusserungen

§§ in Spalte „Begehren/Begründung“ beziehen sich auf §-Nummer in BNO Stand Mitwirkung. In der Spalte „Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat“ wird mit Verweis auf aktuellen BNO-Stand Stellung genommen.

3.1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Eingabe		Begehren/Begründung	Stellungnahme/Beschluss Gemeinderat
3.1.1	Bless Peter Chäppelistrasse 8 8916 Jonen Parz. 238	<ul style="list-style-type: none"> - § 8 BNO beschreibt nur noch eine Wohnzone W mit 0.40 AZ ➤ Auf die AZ soll verzichtet oder diese auf 0.60 – 0.80 erhöht werden - Grenzabstände (Näherbaurechte nicht berücksichtigt) / Gebäudehöhen ergeben genügendes Planungsmittel für die Gemeinde - somit können ältere EFH aufgestockt werden 	<p>Die AZ wurde im Rahmen der Revision eingehend diskutiert und entsprechende Modelle für die Quartiere angefertigt (vgl. auch Ausführungen im Planungsbericht). Für die Beibehaltung der AZ spricht insbesondere, dass die klaren Vorgaben und die seit langem verbreitete Anwendung eine Gleichbehandlung der Bürger (keine Interpretationen) und eine zielgerichtete bauliche Dichte erreicht werden kann. Zudem sind weniger Bestimmungen mit flankierenden Massnahmen (bspw. Einpassungsbestimmungen) notwendig. Aus diesen Gründen haben sich die Kommission und der Gemeinderat für eine Beibehaltung der AZ ausgesprochen.</p> <p>Durch die Zusammenführung der beiden Wohnzonen W2A und W2B wurde in vielen Bereichen eine geringfügige Erhöhung der AZ vorgenommen. Die AZ von 0.4 bewegt sich in vergleichbarem Masse mit Gemeinden im selben Raumtyp gemäss Raumkonzept Aargau im kantonalen Richtplan. Zudem werden Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht in die AZ einbezogen. Entscheidend ist aber nicht nur die bauliche Dichte, welche sich über die AZ ausdrückt, sondern auch die Nutzungsdichte, welche u.a. auch durch die zulässigen Gebäudetypologien gesteuert wird. Durch die neuen Vorschriften der neuen Wohnzone ergibt sich gewissweit eine Öffnung der Vorschriften.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p>

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ An der AZ wird festgehalten. ▪ Die AZ in der Wohnzone von 0.4 wird beibehalten.
3.1.2	Fischer Markus Pfäfflerstrasse 2 8916 Jonen Parz. div.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ § 8 BNO AZ Wohnzone W auf 0.55 erhöhen - Ermöglicht gewünschte Verdichtung und sinnvolle bauliche Nutzung - zeitgemäss, Vergleichsgemeinde Oberrohrdorf mit einer AZ von 0.55 in der W2 - Eine AZ-Erhöhung wird erfahrungsgemäss nur von einzelnen Eigentümern genutzt. Es ergibt sich daher keine flächige Nutzungserhöhung. 	<p>Durch die Zusammenführung der beiden Wohnzonen W2A und W2B wurde in vielen Bereichen eine geringfügige Erhöhung der AZ vorgenommen. Die AZ von 0.4 bewegt sich in vergleichbarem Masse mit Gemeinden im selben Raumtyp gemäss Raumkonzept Aargau im kantonalen Richtplan. Zudem werden Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht in die AZ einbezogen. Entscheidend ist aber nicht nur die bauliche Dichte, welche sich über die AZ ausdrückt, sondern auch die Nutzungsdichte, welche u.a. auch durch die zulässigen Gebäudetypologien gesteuert wird. Durch die neuen Vorschriften der neuen Wohnzone ergibt sich gewissweit eine Öffnung der Vorschriften.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die AZ in der Wohnzone von 0.4 wird beibehalten.</p>
3.1.3	Hagenbuch Hans Zürichstr. 25 8917 Oberlunkhofen	<ul style="list-style-type: none"> - in der LW-Zone gelten bereits erhöhte Anforderungen der Neubauten an die Einpassung in die Landschaft. ➤ § 23 Abs. 4 BNO zur Landschaftsschutzzone („Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften der Gebäude gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft“) ist zu streichen. 	<p>Landschaftsschutzzonen dienen der Umsetzung der Schutzinteressen zur Siedlungstrennung und zu den Landschaften von kantonalen Bedeutung. Sie dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaft. Erhöhte Anforderungen für Neubauten an die Einpassung in die Landschaft sind deshalb angebracht. Jonen teilt den gemeinsamen Raum des Siedlungstrenngürtels mit der Gemeinde Oberlunkhofen. Diese hat im Jahr 2018 ihre Nutzungsplanung genehmigt. Der Raum soll deshalb als gemeinsame Landschaftskammer mit denselben Vorschriften betrachtet werden. Oberlunkhofen hat die besagte Festlegung nicht in der BNO.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Der Absatz wird im Sinne der überkommunalen Abstimmung der Vorgaben gestrichen.</p>
3.1.4	Holliger Caspar Staldenstr. 1 8916 Jonen	<ul style="list-style-type: none"> - in K2 sind mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Ablagerung von Gartenbaumaterialien muss möglich sein 	<p>Für Materialablagerungen bis zu einer Dauer von zwei Monaten gilt gemäss § 49 Abs. 2 lit. e BauV, dass dafür keine Baubewilligung benötigt wird. Länger dauernde Materialablagerungen kön-</p>

	<p>Parz. 351 Villa Aurora</p>	<p>➤ § 9 Kernzone; § 62 Materialablagerungen ergänzen: Ablagerungen von Material muss für eine Dauer von mehr als 2 Monaten möglich sein</p>	<p>nen insbesondere in Wohngebieten als störend wahrgenommen werden. Der Grundsatz, dass nur in der Arbeitszone länger dauernde Ablagerungen zugelassen sind, soll deshalb bestehen bleiben. Für spezifische Gewerbe innerhalb der Kernzone soll jedoch, in begründeten Fällen, eine Ausnahme gemacht werden können. Entscheid Gemeinderat: § 61 Abs. 1 wird dahingehend ergänzt, dass in begründeten Fällen von der Vorgabe, dass Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten, nur in der Arbeitszone zugelassen sind, abgewichen werden kann.</p>
<p>3.1.5</p>	<p>Künzler Speich Lise-lotte Mattenhofstr. 2 8916 Jonen</p>	<p>➤ b) BNO-Anhang Obj. JOVS 11: Haus Nr. 4 ergänzen</p> <p>➤ c) Planungsbericht Energie 3.10 Aussagen mit „untersagt“ streichen BNO Neu: Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern der Kernzonen 1 und 2 ist im Sinne einer fortschrittlichen Energiepolitik und Energiestrategie generell erlaubt</p> <p>➤ d) § 9 Abs. 4 Kernzone „Solaranlagen“ (elektrische und thermische Energie) Neu: Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dächern der Kernzonen 1 und 2 ist im Sinne einer fortschrittlichen Energiepolitik und Energiestrategie generell erlaubt</p> <p>- Hecken mit einheimischen Hölzern („Wildhecken“) verlangen eine Höhe von mehr als 80 cm</p> <p>➤ e) § 9 Abs. 5 Kernzone „Freiraum“ soll deshalb dahingehend abgeändert werden, dass Hecken eine Maximalhöhe von 1.80 m haben dürfen</p> <p>➤ f) § 9 Abs. 2 Kernzone „Bauvolumen / Stellung der Bauten“. § 9 Abs. 8 „Ersatzbauten“ u. § 11 Abs. 1 K2</p>	<p>Die Identifikation der Objekte geschieht hauptsächlich über die Parzellen- und Versicherungsnummer. Gegen eine Erfassung der Hausnummer spricht jedoch nichts. Zwischen dem Planungsbericht und § 9 Abs. 4 BNO bestand ein Widerspruch. Die Ausführungen im Kapitel „Energie“ des Planungsberichts stammten fälschlicherweise aus einer früheren Version. Gültig ist die Festlegung in § 9 Abs. 4, wonach Solaranlagen in der Kernzone bewilligungspflichtig und damit erlaubt sind. In der Kernzone bestehen jedoch erhöhte Anforderungen an die Einpassung. Demnach werden in § 9 Abs. 4 Vorgaben diesbezüglich gemacht.</p> <p>Mit der Vorgabe einer maximalen Höhe insbesondere untypische Strassenräume verhindert werden. Es wird jedoch anerkannt, dass eine Erhöhung auf 1.20m vertretbar ist und bei natürlichen Grünstrukturen, wie Hecken variierende Höhen sinnvoll sind</p> <p>Gebäude mit Volumenschutz werden in § 26 Abs. 2 behandelt. Diese Festlegungen gelten in sämtlichen Zonen, das heisst auch in</p>

		<p>präzisieren / ergänzen: Gebäude mit Volumenschutz bleiben weiterhin in ihrem Gesamtvolumen geschützt, das heisst gleich gross auch bei Aufteilung des Kubus in mehrere Gebäude. Länge, Breite, Höhe können variieren, alles zusammengezählt ergibt den Kubus der Altbaute. Schutzstatus: geschützte Gebäude dürfen von nachbarschaftlichen Bauten nicht beeinträchtigt werden, d.h. in ihrer Gesamtbauhöhe nicht wesentlich überragen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ g) § 26 Abs. 1 Gebäude mit Substanzschutz ergänzen: Für die in Pflichten genommenen Eigentümer von Substanz geschützten Objekten / Gebäude werden Unterstützungsgelder entrichtet ➤ h) § 26 Abs. 2 Gebäude mit Volumenschutz ändern / ergänzen: „dürfen in ihren Aussenmassen angemessen erweitert werden“ ist zu streichen. Länge / Breite / Höhe der Ersatzbauten sollen insgesamt dasselbe Volumen der Altbaute aufweisen. „Verwaltungsgerichtsurteil Kt AG vom 18. Dez. 2012, WBE.2011.360/TR/wm (2011-001407), 3.Kammer, betreffend Parz 931, Jonen“ Wichtige Zwischenräume, die die Kernzone prägen, sollen nicht verloren gehen ➤ i) § 45 ergänzen: Ökologische, d.h. baubiologische Bauweise soll umgesetzt werden ➤ k) § 53 ergänzen: <ul style="list-style-type: none"> - b) Grösse der Baukuben auf Gesamthöhe der Nachbarschafts-Bauten abstimmen - g) Baubiologie in Materialwahl, Farbe 	<p>der Kernzone. Darin enthalten ist, dass das Gebäude in ihrem Volumen geschützt ist. Diese Festlegungen werden als genügend erachtet. Es gilt zudem grundsätzlich das Eingliederungsgebot nach § 52, wonach sich nach aussen in Erscheinung tretende Massnahmen, insbesondere am Gebäude in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen haben.</p> <p>Diese Thematik wurde in der Gemeinde bereits diskutiert und anlässlich einer Gemeindeversammlung behandelt. Dabei wurde durch die Bevölkerung beschlossen, keine Unterstützungsgelder zu sprechen. Der Gemeinderat folgt dem Beschluss.</p> <p>Der Volumenschutz hat zum Ziel die raumplanerische Situation an einem Ort zu sichern. Dies bezieht sich sowohl auf die Stellung einer Baute als auch seine Aussenmasse. Mit der Bezeichnung der Objekte wird dieses Ziel festgehalten. Die Situation ist jedoch stets objektweise zu betrachten und kann geringfügige Abweichungen notwendig machen. Diese sind jedoch nur zulässig, wenn für das Ortsbild eine gleichwertige Lösung entsteht. Gerade in den Kernzonen bestehen hierfür erhöhte Anforderungen.</p> <p>Die Kommission und der Gemeinderat begrüssen grundsätzlich ökologische Bauweisen. Dies sollte jedoch auf die konkrete Situation angewendet werden können und damit auf private Initiative hin umgesetzt werden. Die Einordnungskriterien sollen keine Zielvorstellungen haben, sondern aufgrund der konkreten Situation beurteilt werden. Er-</p>
--	--	--	---

		<p>- h) Biodiversität in / mit Terrain- und Umgebungsgestaltung (inkl. Bepflanzung)</p> <ul style="list-style-type: none">➤ l) § 54 Abs. 1 ergänzen / ändern: Solaranlagen sind als fortschrittliche Energiestrategie in allen Bauzonen erlaubt➤ m) § 55 Aussenraumgestaltung Abs. 4 neu: Gärten mit hoher Biodiversität sind wegweisend. Steingärten meiden, da Steinwüsten mit Vliesen, Halbbeton; dies ist eine schwache Form der Versiegelung und daher unerwünscht➤ m) § 57 Lichtemissionen Abs. 3 neu: Die Gemeinde zeigt sich fortschrittlich in Umwelt und Energie	<p>gänzungen der Festlegungen mit Zielhöhen oder konkreten Qualitätsvorgaben, etc. sind daher nicht zielführend. Unabhängig davon werden die Kriterien neu in der BauV geregelt.</p> <p>Solaranlagen sind mit den gemachten Festlegungen in allen Bauzonen erlaubt. In den Kernzonen gelten jedoch erhöhte Einordnungsanforderungen.</p> <p>Die Kommission anerkennt die Problematik der Steingärten insbesondere in den Kernzonen. Es werden bereits Vorgaben zur Verminderung der Versiegelung gemacht. Desweiteren wird auf die unterschiedlichen Voraussetzungen in der Wohnzone bzw. den Kernzonen verwiesen.</p> <p>Aus der vorgeschlagenen Festlegung gehen keine Handlungsanweisungen aus. Themen zu Umwelt und Energie werden in gezielten Paragraphen (vgl. Lichtemissionen, Vogelschutz, etc.) bereits behandelt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Hausnummer 4 wird bei JOVS11 in der BNO ergänzt▪ Die Ausführungen zu den Solaranlagen in der Kernzone im Planungsbericht werden korrigiert.▪ Die Solaranlagen in der Kernzone werden nicht grundsätzlich und generell zugelassen, sondern unterliegen weiterhin der Bewilligungspflicht. Die Forderung nach erhöhten Anforderungen bei der Einpassung von Solaranlagen in der Kernzone bleibt bestehen.▪ Es werden keine zusätzlichen Paragraphen zur Einpassung insb. in Bezug auf geschützte Gebäude eingefügt.▪ Es werden keine kommunalen Unterstützungsgelder für unter Schutz stehende Objekte gesprochen.▪ Die Festlegungen zum Volumenschutz werden nicht geändert.▪ Hecken in den Kernzonen werden bis 120 cm zugelassen.
--	--	--	--

			<p>Davon kann bei locker gepflanzten Grünstrukturen mit unterschiedlicher Höhe und einheimischen Gehölzen abgewichen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusätzliche Festlegungen zur ökologischen Bauweise werden nicht integriert. ▪ Die Einordnungskriterien werden neu übergeordnet in der BauV geregelt. ▪ Zusätzliche Festlegungen zur Aussenraumgestaltung: Steingärten werden in Kernzonen verboten sowie Sichtbezüge müssen gewährleistet bleiben. Ergänzende Festlegung in § 52 Abs. 1. ▪ § 56 wird nicht mit einer allgemeinen Festlegung zu Lichtemissionen ergänzt.
<p>3.1.6</p>	<p>März Angelika Steimürilweg 5 8916 Jonen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - a) § 5 Abs. 7 Gestaltungsplan „Wigass“. Es ist nicht verständlich, wann Dorfkernrand klar ablesbar ist und welche Anforderungen dazu gelten. <ul style="list-style-type: none"> ➤ „klar ablesbarer Dorfkernrand“ genauer definieren - b) § 9 Kernzonen: Anzahl Vollgeschosse in K1 und K2 ist nicht mehr definiert <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hintergründe und Implikationen der Entfernung der bisherigen Obergrenze der maximal erlaubten Vollgeschosse soll dargelegt werden. ➤ c) § 9 Abs. 2 Kernzone: Änderung von „in der Kernzone“ zu „in den Kernzonen“ damit klar ist, dass es für K1 und K2 gilt - d) § 11 Kernzone 2: Fassaden- und Gesamthöhe sind für die Einpassung entscheidend. Dies ist zentral, da 	<p>Der Perimeter des Gestaltungsplans Wigass liegt in der Kernzone 2. Eine Bebauung hat sich deshalb grundsätzlich an den entsprechenden Vorschriften zu orientieren und definiert dadurch den Dorfkernrand. Die Abgrenzung zur angrenzenden Wohnzone zeigt sich hauptsächlich in der typischen Bebauung.</p> <p>Die Thematik der Geschossigkeit wurde in der Planungskommission erneut diskutiert und insbesondere praktische Aspekte im Zusammenhang mit der Anrechenbarkeit von Dach-, Attika- und Untergeschossen berücksichtigt. Die Überlegungen sind in Kapitel 4.3.1 des Planungsberichts erläutert. In den Kernzonen werden infolge der Einordnungskriterien auch weiterhin 2 Geschosse angestrebt. Bei besserer Gestaltung kann der Einzelfall abweichend beurteilt werden.</p> <p>Der Änderungsvorschlag ist nachvollziehbar. Ihm wird entsprochen.</p> <p>Infolge grundsätzlicher Anpassung der Vorgaben ist die Eingabe nicht mehr anwendbar.</p>

		<p>keine Obergrenze der maximal erlaubten Vollgeschosse festgehalten wird</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ § 11 ergänzen: Entscheidend für die Einpassung sind die Lage, die Volumetrie, die Fassaden- und Gesamthöhe, die Firstrichtung und die ortsbaulichen prägenden Zwischenräume. 	<p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Planungsbericht wird mit einer Umschreibung des Dorf-kernrands in Bezug auf den Gestaltungsplanperimeter Wigass ergänzt. ▪ Die Geschossigkeit wird wieder beibehalten. Entsprechend sind keine Ausführungen im Planungsbericht notwendig. ▪ § 9 Abs. 2 wird wie beschrieben ergänzt. Der Antrag betr. § 11 wird nichtig, da allgemein überarbeitet.
3.1.7	Odermatt Ivo Winkel 1 8916 Jonen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gewerbezone; Wortlaut „Betriebsbedingter Wohnraum ist zugelassen“ fehlt in der neuen BNO - Es sollte erlaubt sein, dass das Attikageschoss als Wohnraum ausgebaut werden kann 	<p>Die Kommission strebte eine Lösung an, dass in den Attikageschossen Wohnungen zugelassen werden können. Dies ist seitens Kanton in der Arbeitszone nicht bewilligungsfähig. Die Eingabe wird deshalb als sinnvoll erachtet.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: § 14 Abs. 1 wird entsprechend ergänzt.</p>
3.1.8	Patera Livio und Barbara Pfäfflerweg 6 8916 Jonen Parz. 1065	<ul style="list-style-type: none"> - § 9 Abs. 2 enthält diverse Kriterien für Beurteilung von Bauvorhaben in der Kernzone ➤ Liste sollte abschliessend sein, damit eine klare Beurteilung erfolgen kann - § 54 Abs. 1 besagt, dass die Gestaltung der Dächer insbesondere an landschaftlich exponierten Lagen besonderer Sorgfalt bedarf. Eine ruhige Gesamtwirkung ist anzustreben. - Mit der bestehenden Regelung wäre das gesamte Gemeindegebiet betroffen. ➤ Es soll dargelegt werden, wie eine ruhige Gesamtwirkung definiert ist. ➤ Auflagen sollten zonengetreu geregelt werden bzw. eine schriftliche Bestätigung an die Eingebenden gegeben werden, dass die Regelung sie nicht betrifft. 	<p>Die Einpassungskriterien werden neu in § 15e geregelt. Die BNO wird daher um diese erleichtert.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Aufführung der Kriterien wird aus der BNO entfernt, da sie neu in der BauV geregelt sind.
3.1.9	Keller Inge Winkel 15 8916 Jonen	<ul style="list-style-type: none"> - mit dem vollständigen Verbot von Abgrabungen in der Kernzone wird das Bauen in der Ebene wie auch im geneigten Gelände erschwert 	<p>Abgrabungen sind in den Kernzonen zurückhaltend zu machen. Es wird jedoch anerkannt, dass Abgrabungen situativ beurteilt werden müssen. Eine Ergänzung der Vorschrift, für welche Fälle Ab-</p>

	Parz. 473	<ul style="list-style-type: none">➤ § 39 Abs. 2, wonach Abgrabungen in den Kernzonen nicht zulässig sind, ist zu streichen➤ Eventuell mit folgender Formulierung ergänzen: Abgrabung unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung dürfen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen	grabungen denkbar sind, ist zielführend. Entscheid Gemeinderat: <ul style="list-style-type: none">▪ § 38 Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, dass Abgrabungen für sorgfältig gestaltete Zufahrten zu Unterniveaugaragen sowie Haus- und Kellerzugänge vorbehalten sind.
--	-----------	---	--

3.2 Siedlung

3.2.1	Brunner Vreny und Arthur Sonnenrain 1 8916 Jonen Parz. 355	<ul style="list-style-type: none"> - Die genannte Liegenschaft ist neu in der K2 mit Gestaltungsplanpflicht. Bereits bei kleinen Änderungen am Gebäude muss daher ein Gestaltungsplan erstellt werden. Zudem werden sie kostenpflichtig bei einer Erstellung durch Dritte. Die Gestaltung des Restperimeters ist auch ohne die Parzellen 354 und 355 möglich. Auch das Areal des Restaurants Kreuz wurde ohne Gestaltungsplanpflicht entwickelt. ➤ Gestaltungsplanpflicht auf Parz. 354 / 355 aufheben ➤ Zusage, dass nicht kostenpflichtig bei Ausarbeitung eines Gestaltungsplans, falls der Perimeter unverändert bleibt ➤ Zusage, dass bei Veränderungen am bestehenden Gebäude keine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans besteht 	Beim Gebiet „Sonnenrain“ handelt sich um eine planerisch komplexe Situation. Die bestehende, lockere Bebauung, die Lage inmitten der Gemeinde, angrenzend an die öffentliche Zone, den Jonenbach, das Kreuzareal und die Kantonsstrasse setzen eine gesamtheitliche Planung voraus. Dies bezieht sich sowohl auf Aspekte der Bebauung, als auch auf die Erschliessung. Bestehende Bauten innerhalb des neuen Gestaltungsplanperimeters geniessen Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG. Das heisst, sie dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weiter dürfen sie angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird. Aus Sicht Gemeinderat kann die Erschliessung des Gebietes auch ohne die genannten Parzellen erfolgen. Entscheid Gemeinderat: Die Parzellen Nrn. 354 und 355 werden aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen.
3.2.2	Bürgisser-Kohler Albert Pilatusstrasse 4 8916 Jonen Parz. 469	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Volumenschutz auf dem Gebäude Nr. 87 ist auf der bisherigen Fläche gemäss BNO 2002 zu belassen. - Begründung: Gebäude mit Volumenschutz (Protokoll FAKO BNO Nr. 174, 29.08.2018, Seite 3-4) ... Bestehende, störende Anbauten sollen abgebrochen werden - Diskussionen wurden bereits im Jahre 2000 geführt. Die NUPLA-Kommission BNO 2002 und der Gde-Rat/Gemeindeversammlung haben die Situation gemäss BNO 2002 beschlossen 	Der Bauzonenplan und die zugehörige BNO von 2002 bezeichnen keine konkrete Abgrenzung der Gebäudeteile, die unter Volumenschutz stehen. Für das Gebiet ist ein Gestaltungsplan mit vorgängigem Konkurrenzverfahren vorgegeben. Dabei muss eine Gesamtentwicklung des Gebiets aufgezeigt werden, wobei die Behandlung des unter Volumenschutz stehenden Gebäudes zentraler Teil ist. Dabei und im Rahmen der Vorschriften zum Volumenschutz in der BNO ist eine gewisse, konkret zu beurteilende Flexibilität gegeben. Die gleichwertige oder bessere Situation (insb. hinsichtlich Ortsbild) ist jedoch Voraussetzung. Entscheid Gemeinderat: An der Festlegung des Volumenschutzes auf dem Gebäude Nr. 87 wird festgehalten.
3.2.3	Fiederling Funda	- Seit die Parzelle nicht mehr durch die Fischer Bau AG	Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde die Lage der

	<p>Radmühlestr. 6 8916 Jonen Parz. 166</p>	<p>genutzt wird, hat das Ausmass an Störungen massiv zugenommen (laut, Entsorgungsplatz, Abstellen Schutt-/Schrottcontainer deponiert). Eine Wohnzone mit hochwertigen/-preisigen Einfamilienhäusern oder Terrassenhäusern an dieser Stelle würde das gesamte Quartier deutlich aufwerten und der Gemeinde gute Steuerzahler bescheren</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Areal Fischer Parz. 159 zu Wohnzone / EFH-Zone umzonen ➤ bisherige Aufteilung (W2A / W2B) mit unterschiedlichen Wohnzonen sollte beibehalten werden <ul style="list-style-type: none"> - Eine massvolle Anpassung der heutigen Einfamilienhauszonen (z.B. Gebiet Radmühlestrasse), so dass z.B. Doppelhaushälften oder Terrassenhäuser mit max. 3 Wohneinheiten erlaubt werden, ist denkbar - heutige Anlieger haben sich bewusst für ein Haus in einer EFH-Zone entschieden. Damit verbunden war der Gedanke, dass das Nachbarhaus das eigene nicht plötzlich deutlich überragt oder direkt vor ihrer Liegenschaft ein Mehrfamilienhaus die Aussicht und die Sonne blockiert (Sicherheit mit jetziger Bauzone) - Die Aufhebung ermöglicht eine unschöne Vermischung. Zudem ermöglichen die neuen Regelungen auf nur 1600 Quadratmetern ein 6 Parteienhaus mit 12 Personen. Damit wäre die Richtplanforderung mehr als erreicht. - Die zunehmende Enge sorgt für Reibung unter den Leuten. Der Mieterwechsel und grosse Überbauungen fördern zudem Anonymität, wodurch der dörfliche Charakter verloren geht. Verdichtetes Bauen in der Stadt ist toll. Auf dem Land wünschen sich die Menschen dies aber nicht. Man wünscht sich Privatsphäre (Platz, Grün, Aussicht, harmonische Nach- 	<p>Gewerbezone „Radmühlestrasse“ diskutiert. In der Planungskommission herrscht Einigkeit, dass die Gewerbezone verkehrsmässig ungünstig liegt, da das Wohngebiet durchquert werden muss, um zum übergeordneten Strassennetz zu gelangen. Gleichzeitig soll eine bestehende Nutzung nicht zonenfremd „gemacht“ werden. Die Zonierung soll deshalb so gewählt werden, dass betreffend Umstrukturierung zeitlich eine Flexibilität gewährleistet ist.</p> <p>Das Erscheinungsbild eines Quartiers ergibt sich nicht nur aufgrund der Gebäudetypologie (EFH, MFH), sondern insbesondere auch durch die bauliche Dichte. Diese wird massgeblich durch die definierte AZ gesteuert. Mit der neuen Wohnzone wurde in den bisherigen Gebieten der W2A nur eine geringfügige Erhöhung der AZ vollzogen. Dies ermöglicht eine angemessene Weiterentwicklung der entsprechenden Gebiete. Mit der Vorschrift eines Fachgutachtens (§ 7 Abs. 1 BNO) bei Bauprojekten ab einer anrechenbaren Landfläche von 1'000 m² wird zudem die Rolle der Gemeinde zur Sicherung der Qualität gestärkt. Die Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild ist explizit als Kriterium aufgeführt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Arbeitszone Radmühle wird in eine Wohn-/Arbeitszone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht umgezont. ▪ An der Zusammenlegung der beiden bisherigen Wohnzonen in nur eine Wohnzone wird festgehalten.
--	--	---	--

		barschaft).	
3.2.4	Fischer Markus Pfäfflerstrasse 2 8916 Jonen Parz. 159	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Areal Fischer Parz. 159 zu Wohnzone mit GP-Pflicht umzonen. Eine Gestaltungsplanpflicht soll die optimale Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. - Die schmale, nach Westen geneigte, vollständig erschlossene Parzelle bildet den idealen Abschluss und Übergang der Bauzone in die Reusebene - Die neue Zonierung wird den umliegenden Wohnquartieren sowie dem Ortsbild gerecht - Weniger Immissionen - Verwaltungsbeschwerde (9 Nachbarn) und Immissionsklage (Funda Feiderling Patz. 166) wurden eingereicht 	<p>Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde die Lage der Gewerbezone „Radmühlestrasse“ diskutiert. In der Planungskommission herrscht Einigkeit, dass die Gewerbezone verkehrsmässig ungünstig liegt, da das Wohngebiet durchquert werden muss, um zum übergeordneten Strassennetz zu gelangen. Gleichzeitig soll eine bestehende Nutzung nicht zonenfremd „gemacht“ werden. Die Zonierung soll deshalb so gewählt werden, dass betreffend Umstrukturierung zeitlich eine Flexibilität gewährleistet ist.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Arbeitszone Radmühle wird in eine Wohn-/Arbeitszone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht umgezont.</p>
3.2.5	Goecking Stefani + Christoph Obschlagenstr. 55 8916 Jonen Parz. 930	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gartensitzplatz wurde durch Ersteigentümer (Kauf 2012) bereits erstellt. Aus der Verkaufsdokumentation war nicht ersichtlich, dass Sitzplatz ohne Baubewilligung erstellt wurde - Stellungnahme ARE verlangt Rückbau oder entsprechende Einzonung z.B. mit Kompensationsfläche ➤ Einzonung best. Sitzplatz direkt nordöstlich (40 m²) vom Haus in W-Zone ➤ Kompensation Einzonung durch Auszonung entlang Obschlagenstrasse (östlich) 	<p>Der Gemeinde ist die Problematik bekannt. Sie beabsichtigte diese Flächen einer geeigneten Zone zuzuführen. Voraussetzung hierfür ist eine flächengleiche Auszonung an einer anderen Stelle. Potenzielle Auszonungsflächen stehen in Jonen jedoch nicht zur Verfügung. Eine Auszonung der Flächen entlang der Obschlagenstrasse ist nicht sinnvoll. Dass der Sitzplatz bereits vom Voreigentümer erstellt wurde ist eine privatrechtliche Angelegenheit.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Zonierung der Flächen in der Landwirtschaftszone bleibt bestehen.</p>
3.2.6	Holliger Caspar Staldenstr. 1 8916 Jonen Parz. 351 Villa Aurora	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Parz. 351 soll aus Gestaltungsplanperimeter entlassen werden - Voraussetzung bzw. Zielsetzung der einheitlichen Bebauung können mit Gestaltungsplanperimeter „Sonnenrain“ nicht erreicht werden - Bebaubarkeit Parz. 351 ist mit Villa Aurora (Substanzschutz) und Gartenbereich bereits vorgegeben - Pflicht für Wettbewerbsverfahren ist nicht nachvoll- 	<p>Beim Gebiet „Sonnenrain“ handelt sich um eine planerisch komplexe Situation, die nebst der Konzeptionierung der Bebauung auch erschliessungstechnisch gesamtheitlich betrachtet werden muss. Die Zugehörigkeit der Parzelle Nr. 351 wurde im Nachgang zur Mitwirkung nochmals diskutiert. Sie hebt sich topographisch und erschliessungstechnisch vom Rest des Perimeters ab. Zusammen mit der bestehenden Bezeichnung als Substanzschutzobjekt und den privatrechtlichen Abmachungen ist es</p>

		<p>ziehbar</p> <ul style="list-style-type: none"> - K2 wird begrüsst - Vertrag mit EWG vom 2.7.2002 betr. hat weiterhin Gültigkeit <p>➤ bebaubare Fläche gemäss Vertrag im BZP ausweisen</p>	<p>denkbar, die Parzelle aus dem Gestaltungsplanperimeter herauszunehmen. Es ist jedoch nicht zweckmässig und stufengerecht, konkret bebaubare Flächen aufgrund privatrechtlicher Verträge in den Bauzonenplan aufzunehmen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Parzelle Nr. 351 wird aus dem Gestaltungsplanpflichtperimeter „Sonnenrain“ entfernt. Der BZP wird angepasst. ▪ In § 5 Abs. 6 BNO wird die Festlegung zum Villengarten und der Villa Aurora gestrichen.
3.2.7	Holliger Caspar Staldenstr. 1 8916 Jonen Parz. 971	<p>➤ Parz. 971 zu Arbeitszone umzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besitzstandsgarantie für Unternehmer würde durch Einzonung der Parz. 971 am Chriesiweg erreicht. Nachfrage an Arbeitszone ist gegeben. - Die Parzelle liegt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet. Somit ergibt sich kein Konflikt mit den Wohnquartieren. Die Zufahrt ist bereits gelöst. Allenfalls könnte der Recyclinghof der Gemeinde eingegliedert werden. 	<p>Der Gemeinderat hat die Eingabe eingehend geprüft und konkrete Vorschläge mit dem Kanton diskutiert. Da die Parzelle Nr. 971 sich im eidgenössischen Wildtierkorridor und dem im Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel befindet, kann dem Begehren vom Kanton keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Der Gemeinderat muss feststellen, dass eine Einzonung der Fläche nicht bewilligungsfähig ist und verzichtet daher auf weitere Aufwendungen im Hinblick auf eine Einzonung.</p>
3.2.8	Horn Ursula Obschlagenstr. 57 8916 Jonen Parz. 929	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gartensitzplatz wurde durch Ersteigentümer (Kauf 2005) bereits erstellt. Aus der Verkaufsdokumentation war nicht ersichtlich, dass der Sitzplatz ohne Baubewilligung erstellt wurde. - Stellungnahme ARE verlangt Rückbau oder entsprechende Einzonung z.B. mit Kompensationsfläche <p>➤ Einzonung des bestehenden Sitzplatzes direkt nordöstlich (9 m²) und westlich (41 m²) vom Haus in W-Zone</p> <p>➤ Kompensation Einzonung durch Auszonung entlang Obschlagenstr. (östlich)</p>	<p>Der Gemeinde ist die Problematik bekannt. Sie beabsichtigte diese Flächen einer geeigneten Zone zuzuführen. Voraussetzung hierfür ist eine flächengleiche Auszonung an einer anderen Stelle. Potenzielle Auszonungsflächen stehen in Jonen jedoch nicht zur Verfügung. Eine Auszonung der Flächen entlang der Obschlagenstrasse ist nicht sinnvoll. Dass der Sitzplatz bereits vom Voreigentümer erstellt wurde ist eine privatrechtliche Angelegenheit.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Zonierung der Flächen in der Landwirtschaftszone bleibt bestehen.</p>
3.2.9	Jefferies Robert Urnerweg 2 8916 Jonen	<p>➤ Areal Fischer Parz. 159 zu Wohnzone umzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seit die Parzelle nicht mehr durch Fischer Bau genutzt wird, hat das Ausmass an Störungen (Lärm und 	<p>Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde die Lage der Gewerbezone „Radmühlestrasse“ diskutiert. In der Planungskommission herrscht Einigkeit, dass die Gewerbezone verkehrs-</p>

	<p>Parz. 159</p>	<p>Verkehr) massiv zugenommen. Es führt zu Belagschäden an div. Strassen und zur Gefährdung für Kinder (Weg zur Schule / Spielplatz).</p>	<p>mässig ungünstig liegt, da das Wohngebiet durchquert werden muss, um zum übergeordneten Strassennetz zu gelangen. Gleichzeitig soll eine bestehende Nutzung nicht zonenfremd „gemacht“ werden. Die Zonierung soll deshalb so gewählt werden, dass betreffend Umstrukturierung zeitlich eine Flexibilität gewährleistet ist.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Arbeitszone Radmühle wird in eine Wohn-/Arbeitszone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht umgezont.</p>
<p>3.2.10 A + B</p>	<p>Keller Inge Winkel 15 8916 Jonen Parz. 473</p> <p>Vertretung durch VOSER Rechtsanwälte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine Umzonung in Grünzone. Parz. ist im bisherigen Umfang in der Kernzone (neu K 1) zu belassen - kein genügendes öffentliches Interesse, um die Grundeigentümerin faktisch zu enteignen (Fläche war über Jahrzehnte überbaubar). Dieser Teil des Grundstücks ist gar nicht einsehbar und beeinträchtigt daher das Ortsbild nicht. - Beurteilung im ISOS ist nicht sakrosankt. Nach Art. 6 Abs. 2 NHG gilt das ISOS nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. ISOS Aussagen sind im Rahmen NuPla-Revision zu berücksichtigen, jedoch nur im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung (BGE 135 II 209 E. 2.1) - Im Zeitpunkt der Erarbeitung des ISOS war die Überbauung oberhalb der Hangkante (am Steinmürliweg, am Ruetigweg) noch nicht vorhanden. Die Situation heute ist daher nicht mehr mit der Situation bei der Erarbeitung des ISOS vergleichbar. Dies ist berücksichtigen und führt dazu, dass das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Hangs von Bauten nicht mehr vorhanden ist. 	<p>Der Gemeinderat Jonen ist nach wie vor der Ansicht, dass die weitgehende Freihaltung des Hangbereichs im Winkel für die ortstypische Einbettung der bestehenden Bauten und damit das Ortsbild bedeutsam sind. Diese Haltung wird durch das ISOS gestützt. Im Rahmen des konkreten Bauprojekts soll deshalb die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit den Freihalteinteressen geprüft werden.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vormerkung: Grundeigentümerin beabsichtigt, bei einer teilweisen Zuweisung Parz. 473 zur Grünzone ein Begehren um volle Entschädigung für materiellen Enteignung einzureichen. ➤ § 16 BNO Grünzone ändern, so dass unterirdische Bauten in der Grünzone weiterhin zulässig sind. ➤ § 9 BNO ändern, so dass in der Kernzone 1 (K1) Neubauten sowie angemessene Erweiterungen von Ersatzbauten (unter der Voraussetzung einer guten architektonischen Qualität) zulässig sind. ➤ Es ist klar zu formulieren, wann ein Verbot von Neubauten vorgesehen ist. Somit kann sich die Eigentümerin gegen solche Eingriffe in ihr Grundeigentum zur Wehr setzen. <ul style="list-style-type: none"> - In der Formulierung von § 9 Entwurf BNO ist nicht klar, ob in der K1 Neubauten überhaupt zulässig sind. Aufgrund des Verbots von «angemessenen Erweiterungen» gemäss § 9 Abs. 8 Entwurf BNO muss darauf geschlossen werden, dass in der Zone K1 inskünftig generell keine Neubauten mehr bewilligt werden dürfen. ➤ Auf Umzonung Grünzone in Wohnzone im Ruetig sei zu verzichten <ul style="list-style-type: none"> - Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Schutz der Hangkante der K1 Winkel Bereich Parz. 481 und 1050 reduziert wird. Bei der letzten Revision der NuPla 2004 wurde geachtet, dass die Hangkante beidseitig durch eine Grünzone geschützt wird (Fairnessprinzip). Mit neuer Revision wird die Hangkante massiv geschwächt. 	<p>Die Vormerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Zweck der Grünzone wird in § 16 Abs. 1 beschrieben. Dieser kann nur erreicht werden, wenn die Zone von allen Bauten freigehalten wird. In § 16 Abs. 3 werden gewisse Objekte bezeichnet, die zugelassen werden können.</p> <p>Das ISOS gibt für das Gebiet der Kernzonen 1 und 2 den Substanzerhalt als Erhaltungsziel vor. Daraus ergibt sich die Vorgabe in der BNO, wonach bestehende Bauten in der Kernzone 1 grundsätzlich zu erhalten sind. Damit Ersatzbauten jedoch in begründeten Fällen nicht gänzlich ausgeschlossen sind, wird die Möglichkeit gegeben, über ein Fachgutachten, den Abbruch und den Ersatz zu begründen. Betr. Interessenabwägung des Erhaltungsgebots in K1 und K2 sei auf den Planungsbericht verwiesen.</p> <p>Die Eingabe ist nachvollziehbar. Ziel ist es, den Hang von Bebauung freizuhalten. Dies beinhaltet insbesondere auch die obere Hangkante.</p>
--	--	---	---

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Geschützte Hecke auf Parz. 473 ist wie im rechtskräftigen Zonenplan lagemässig einzutragen ➤ Richtigstellung Heckenbezeichnung «Hecke Winkel / Hubersteig» zu «Hecke Winkel / Ruetig im Natur - und Landschaftsinventar ➤ Fotodokumentation falsch, Hecke 3.4.9 (Seite 59 Inventar) ist nicht abgebildet 	<p>Die Eingaben zur Hecke, deren Bezeichnung sowie der Fotodokumentation sind nachvollziehbar. Grundsätzlich werden Objekte wie Hecken symbolisch im Plan eingezeichnet und entsprechen nicht vollständig der IST-Situation.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf die Umzonung in Grünzone wird verzichtet. ▪ Die Grünzone ist weiterhin von allen Bauten freizuhalten. In Absatz 3 wird die Formulierung in eine „Kann-Formulierung“ geändert. ▪ Auf die Umzonung von Grünzone in Wohnzone im Ruetig wird verzichtet. ▪ Die Hecke auf Parz. 473 wird lagemässig richtiggestellt sowie die Bezeichnung und die Fotodokumentation im Inventar angepasst.
3.2.11	<p>Patera Livio und Barbara Pfäfflerweg 6 8916 Jonen Parz. 1065</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Abgrenzung Parz. Nr. 1065 betreffend Zonierung bereinigen. Grenze K1 und W soll mit Eigentums-grenze identisch sein. Die ganze Parzelle soll der Wohnzone zugeteilt sein. 	<p>Die Unklarheit betreffend Zonierung der Parzelle Nr. 1065 besteht nur auf dem kantonalen Geoportal. Darauf sind die Zonengrenzen gegenüber den Zonengrenzen, aufgrund der Ungenauigkeit des Plans verschoben. Effektiv und im Entwurf des Bauzonenplans ist die Parzelle Nr. 1065 bereits gänzlich in der Wohnzone. Im Sinne der Klarheit besteht jedoch Handlungsbedarf bei den Parzellen Nr. 1070 und 1072.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Es besteht keine Notwendigkeit an der Zonierung der Parzelle Nr. 1065 etwas zu ändern. Die Parzellen Nr. 1070 und 1072 werden hingegen vollständig der Kernzone K2 zugewiesen. Parzelle Nr. 1064 wird in der Wohnzone belassen.</p>
3.2.12	<p>Räber Franz Bühlackerstrasse 39 8916 Jonen Parz. 549</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ a) Verzicht auf zusätzliche Ausscheidung Grünzone - Die Umzonung ist schwerer Eingriff in die Eigentums-garantie, bei dem kein überwiegendes öffentliches Interesse und keine Verhältnismässigkeit der Massnahmen besteht. 	<p>Der Gemeinderat Jonen ist nach wie vor der Ansicht, dass die weitgehende Freihaltung des Hangbereichs im Winkel für die ortstypische Einbettung der bestehenden Bauten und damit das Ortsbild bedeutsam sind. Diese Haltung wird durch das ISOS gestützt. Der Gemeinderat anerkennt jedoch, dass der Schutz des</p>

	Vertretung durch Schärer Rechtsanwälte	<ul style="list-style-type: none"> - von Parz. 549 befindet sich bereits heute ein Teilbereich von 489 m² in der Grünzone. Gemäss Entwurf des Bauzonenplans soll ein zusätzlicher Teilbereich von weiteren ca. 5,4 Aren von der Kernzone in die Grünzone umgezont werden ➤ b) § 16 BNO Grünzone ist anzupassen. Wortlaut best. § 11 BNO ist weiter zu verwenden - Zonenvorschriften der Grünzone werden massiv verschärft und diese quasi als Nichtbauzone ausgestaltet. Damit wird im Ergebnis mehr als die Hälfte des Grundstücks - welches notabene mehrere Jahrzehnte als Bauland versteuert wurde - mit einem Bauverbot belegt. ➤ c) § 39 Abs. 2 mit zweitem Satz ergänzen „Vorbehalten bleiben sorgfältig gestaltete Zufahrten zu Unterniveaugaragen“ 	<p>Hangs anderweitig sichergestellt werden kann. Die Prüfung der Vereinbarkeit einer Bautätigkeit mit den Freihalteinteressen soll spezifisch pro Bauprojekt erfolgen.</p> <p>Der Zweck der Grünzone wird in § 16 Abs. 1 beschrieben. Dieser kann nur erreicht werden, wenn die Zone von allen Bauten freigehalten wird. In § 16 Abs. 3 werden gewisse Objekte bezeichnet, die zugelassen werden können. Die Frage der Bebauung auf der beschriebenen Landfläche wird gemäss oben beschriebenem Ansatz beantwortet.</p> <p>Abgrabungen sind in den Kernzonen zurückhaltend zu machen. Es wird jedoch anerkannt, dass Abgrabungen situativ beurteilt werden müssen. Eine Ergänzung der Vorschrift, für welche Fälle Abgrabungen denkbar sind, ist zielführend.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf Umzonung in Grünzone wird verzichtet. Der Gemeinderat erarbeitet eine Richtlinie zur räumlichen Entwicklung der Kernzonen. ▪ Die Grünzone ist weiterhin von allen Bauten freizuhalten. Es erfolgt keine Änderung der Formulierung. ▪ § 36 Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, dass Abgrabungen für sorgfältig gestaltete Zufahrten zu Unterniveaugaragen sowie Haus- und Kellerzugänge vorbehalten sind.
3.2.13	Rösch Pamela Feldweg 5 8916 Jonen Parz. 57	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Parz. 57 ist aus dem Gestaltungsplanperimeter „Im Feld Nordost“ zu entlassen - Die bestehende Strassenführung entspricht nicht der Strassenparzelle 944 bzw. 171. Damit ist eine Verbreiterung auf 4 m bis an Parz. Grenze 944 und 57 	Aus planerischen Gründen ist die gesamthafte Behandlung des Schlüsselgebiets Im Feld Nordost im Rahmen einer Gestaltungsplanung sinnvoll und angezeigt. Dies betrifft nebst dem städtebaulichen Konzept auch Freiräume und die Erschliessung. Näheres ist im Rahmen der Gestaltungsplanung zu thematisieren.

		<p>möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parz. 57 ist bereits erschlossen <p>➤ Auf die parallele NuPla-Teiländerung „Im Feld Nordost“ ist zu verzichten. Die Inhalte sind in die Gesamtrevision zu integrieren.</p>	<p>Ursprünglich war angedacht, eine parallele Teiländerung der Nutzungsplanung zu erstellen, da die notwendige Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Gebiet im Rahmen der Gesamtrevision nicht mit dem Zeitplan der Gestaltungsplanung übereinstimmte. Dies hat sich nun jedoch geändert.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Parzelle Nr. 57 bleibt im Gestaltungsplanperimeter ▪ Auf die parallele Teiländerung der Nutzungsplanung wird verzichtet und die Inhalte in die Gesamtrevision integriert.
<p>3.2.14</p>	<p>Stutz Bernadette Lochäckerstr. 25 8302 Kloten Parz. 58</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle Nr. 58 liegt momentan teils in der W2B und teils in der WG-Zone. Die Zonengrenze verläuft mitten durch die Parzelle. Zudem ist die W2B-Fläche als lärmvorbelastetes Gebiet ausgeschieden. Verschiedene Nutzungsbestimmungen auf denselben Parz. führen zu zahlreichen Problemen. ➤ westlicher Teil Parz. 58 von W-Zone in WA-Zone umzonen ➤ Auf NuPla-Teiländerung „Im Feld Nordost“ verzichten d.h. Vereinigung der Verfahren betr. Gesamtrevision und Teiländerung „Im Feld Nordost“ - § 5 Abs. 3 BNO besagt, dass im Rahmen der GP-Planung zusätzlich eine Höhe von zwei Geschossen zugelassen werden kann. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Das zweite zusätzliche Geschoss darf höchstens 60% eines Vollgeschosses betragen. Diese Regelung ist nicht restlos nachvollziehbar. ➤ Die Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses mit 	<p>Die Wohn- und Arbeitszone liegt im nördlichen Teil von Jonen auf einer Länge von rund 280m entlang der Kantonsstrasse. Im Bereich der Parzelle Nr. 58 ist die Tiefe der Zonierung ab Kantonsstrasse geringer. Der resultierende Teil mit Wohnzone ist betreffend Lärmempfindlichkeitsstufe aufgestuft. Im Sinne der eindeutigen Zonierung der Parzelle Nr. 58, der Fortführung einer ähnlichen WA-Zonierungstiefe entlang der Kantonsstrasse sowie auf Basis der Bebauung gemäss Entwurf Gestaltungsplan ist eine gänzliche Zuweisung der Parzelle Nr. 58 planerisch sinnvoll.</p> <p>Ursprünglich war angedacht, eine parallele Teiländerung der Nutzungsplanung zu erstellen, da die notwendige Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Gebiet im Rahmen der Gesamtrevision nicht mit dem Zeitplan der Gestaltungsplanung übereinstimmte. Dies hat sich nun jedoch geändert.</p> <p>Zur Trennung der Verfahren der Gesamtrevision sowie der Teiländerung wird auf die Ermöglichung von zwei zusätzlichen Geschossen verzichtet. Insofern ist gemäss regulärer GP-Möglichkeit ein zusätzliches Geschoss sowie ein Attika zulässig.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p>

		zusätzlich einem Attikageschoss (mit max. 60%-Fläche) wäre klarer definiert	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Parzelle Nr. 58 wird vollumfänglich der Wohn- und Arbeitszone zugeteilt. ▪ Auf die parallele Teiländerung der Nutzungsplanung wird verzichtet und die Inhalte in die Gesamtrevision integriert. ▪ Auf die Ermöglichung von zwei zusätzlichen Geschossen wird verzichtet.
3.2.15	Tanner Marco Werd 22 8919 Rottenschwil Parz. 931	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auf Parz. 931 soll der Volumenschutz aufgehoben werden - Innere Verdichtung wird national wie kantonal gefordert. Der Volumenschutz am Dorfrand ist deshalb nicht mehr zeitgemäss. - Es besteht bereits ein bewilligtes Projekt vom 28.3.2011 ➤ Es soll ein flächengleicher Landabtausch (ÖBA/Kernzone) mit Parz. 325 und Mattenstrassenparzelle erfolgen. So können in Zusammenhang mit dem am 28.3.2011 bewilligten Projekt auch die öffentlichen Ziele (Gehweg, Bach) erreicht werden. ➤ AZ Wohnzone auf mind. 0.6 erhöhen - Innere Verdichtung ermöglichen - Überbauung „Im Feld“ liegt AZ bei 0.7 - Überbauung „Ruetig“ liegt AZ bei 0.45 /0.5 	<p>Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen beschreibt die Aufgabe, die räumliche Entwicklung in Zukunft hauptsächlich nach innen, d.h. im Bestand, auszurichten und zu vollziehen. Die Verdichtung des Bestands ist ein möglicher Aspekt der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Die Strategien und Massnahmen sind jedoch ortsspezifisch festzulegen und damit die Einzigartigkeit der Gemeinden zu stärken. Nebst der Dichte sind dabei beispielsweise auch ortsbauliche Werte und Freiräume relevant. Die Situation bei Parzelle Nr. 931 markiert den Eingang zum Dorfkern von Jonen. Die raumplanerische Situation soll erhalten werden.</p> <p>Basierend auf die BNO-Festlegungen zum Volumenschutz kann in begründeten Fällen (bspw. verkehrstechnisch) projektspezifisch und im verträglichen Rahmen von der Position abgewichen werden.</p> <p>Im Sinne einer möglichen Erstellung eines Gehwegs (Landabtausch, werden 2m von Parzelle Nr. 325 der Kernzone 2 zugewiesen. Die entsprechenden Grenzmutationen sind im Anschluss zu vollziehen.</p> <p>Durch die Zusammenführung der beiden Wohnzonen W2A und W2B wurde in vielen Bereichen eine geringfügige Erhöhung der AZ vorgenommen. Die AZ von 0.4 bewegt sich in vergleichbarem Masse mit Gemeinden im selben Raumtyp gemäss Raumkonzept Aargau im kantonalen Richtplan. Zudem werden Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht in die AZ einbezogen. Die in der Eingabe genannten Gebiete wurden mit Gestaltungsplan entwickelt. Entscheidend ist aber nicht nur die bauliche Dichte, welche sich über die AZ ausdrückt, sondern auch die Nutzungsdichte, welche</p>

			<p>u.a. auch durch die zulässigen Gebäudetypologien gesteuert wird. Durch die neuen Vorschriften der neuen Wohnzone ergibt sich gewissweit eine Öffnung der Vorschriften.</p> <p>Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde eine Korrektur des Mitwirkungsberichts beantragt. So sei das Projekt vom 28.3.2011 nicht bewilligt. Mit Verwaltungsgerichtsurteil Kt. AG vom 18. Dezember 2012 WBE.2011.360/TR/wm, 3. Kammer, betreffend Parz. 931, Mattenhofstrasse 4, Jonen, Liselotte Künzler Speich gegen MAMA Immobilien GmbH, Affoltern am Albis, wurde die Baubewilligung der Gemeinde Jonen aufgehoben.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Volumenschutz auf dem Gebäude auf Parzelle Nr. 931 wird beibehalten. Ein Abtausch der Zonierung wird in Form eines 2m-breiten Streifens realisiert. ▪ Die AZ in der Wohnzone von 0.4 wird beibehalten.
3.2.16	Thurner Ernst und Romy Sonnenrain 3 8916 Jonen Parz. 354	<p>- Die genannte Liegenschaft ist neu in der K2 mit Gestaltungsplanpflicht. Bereits bei kleinen Änderungen am Gebäude muss daher ein Gestaltungsplan erstellt werden. Zudem werden sie kostenpflichtig bei einer Erstellung durch Dritte. Die Gestaltung des Restperimeters ist auch ohne die Parzellen 354 und 355 möglich. Auch das Areal des Restaurants Kreuz wurde ohne Gestaltungsplanpflicht entwickelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gestaltungsplanpflicht auf Parz. 354 / 355 aufheben ➤ Zusage, dass nicht kostenpflichtig bei Ausarbeitung eines Gestaltungsplans, falls der Perimeter unverändert bleibt ➤ Zusage, dass bei Veränderungen am bestehenden Gebäude keine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans besteht 	<p>Beim Gebiet „Sonnenrain“ handelt sich um eine planerisch komplexe Situation. Die bestehende, lockere Bebauung, die Lage inmitten der Gemeinde, angrenzend an die öffentliche Zone, den Jonenbach, das Kreuzareal und die Kantonsstrasse setzen eine gesamtheitliche Planung voraus. Dies bezieht sich sowohl auf Aspekte der Bebauung, als auch auf die Erschliessung.</p> <p>Bestehende Bauten innerhalb des neuen Gestaltungsplanperimeters geniessen Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG. Das heisst, sie dürfen unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Weiter dürfen sie angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird. Aus Sicht Gemeinderat kann die Erschliessung des Gebietes auch ohne die genannten Parzellen erfolgen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die Parzellen Nrn. 354 und 355 werden aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen.</p>
3.2.17	Waltert-Odermatt	- Mit Bedürfnis nach verdichteten Bauweisen soll die	Die AZ wurde im Rahmen der Revision eingehend diskutiert und

	<p>Erika Mühlematt 1 8916 Jonen Parz. 650</p>	<p>AZ überdacht werden. Def. Gebäudehöhe (Breite und Länge) sowie Grenzabstände beschränkt die Bauten genügend.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Ausnutzungsziffer soll deshalb wegfallen. 	<p>entsprechende Modelle für die Quartiere angefertigt (vgl. auch Ausführungen im Planungsbericht). Für die Beibehaltung der AZ spricht insbesondere, dass die klaren Vorgaben und die seit langem verbreitete Anwendung eine Gleichbehandlung der Bürger (keine Interpretationen) und eine zielgerichtete bauliche Dichte erreicht werden kann. Zudem sind weniger Bestimmungen mit flankierenden Massnahmen (bspw. Einpassungsbestimmungen) notwendig. Aus diesen Gründen haben sich die Kommission und der Gemeinderat für eine Beibehaltung der AZ ausgesprochen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: An der AZ wird festgehalten.</p>
<p>3.2.18</p>	<p>Wittner Peter Radmühlestr. 8 8916 Jonen Parz. 165</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gewerbezone an „Radmühlestrasse“ ist verkehrsmässig ungünstig und störend gegenüber der Wohnzone. Zudem wurde das Baugeschäft Fischer aufgegeben und die Parzelle 159 vermietet. Der ganze Hang unterliegt dem Reusstalgesetz und hätte gar nicht eingezont werden dürfen (Verwaltungsgerichts Urteil vom 26.06.2000). ➤ Massnahmen gegen Intensivierung der Gewerbezone in BNO integrieren. ➤ Der Teil der Lagerhalle soll Bauland sein, der hintere Teil der Landwirtschaftszone zugewiesen werden ➤ Hecke darf weder von Baumaterial, Lastwagen, Aushubmaterial oder Bauten aller Art beeinträchtigt werden - Fröschmattstrasse ist in der Arbeitszone. Es ist eine Strasse und ausserhalb der Arbeitszone. ➤ Fröschmattstrasse ist als Kulturland zu deklarieren - Standort Hecke (Objekt Nr. 306, RRB vom 22. April 1987) (Areal Fischer) entspricht nicht genehmigten BZP von 29.11.2004 	<p>Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde die Lage der Gewerbezone „Radmühlestrasse“ diskutiert. In der Planungskommission herrscht Einigkeit, dass die Gewerbezone verkehrsmässig ungünstig liegt, da das Wohngebiet durchquert werden muss, um zum übergeordneten Strassennetz zu gelangen. Gleichzeitig soll eine bestehende Nutzung nicht zonenfremd „gemacht“ werden. Die Zonierung soll deshalb so gewählt werden, dass betreffend Umstrukturierung zeitlich eine Flexibilität gewährleistet ist, jedoch nicht einfach eine Intensivierung der Nutzung erfolgen kann.</p> <p>Die Nutzung/Gestaltung der Grünzone/Hecke ist Sache der Aufsichtspflicht durch die Gemeinde und nicht Bestandteil der Nutzungsplanungsrevision.</p> <p>Das Baugebiet muss über die Bauzone erschlossen werden. Die Fröschmattstrasse ist deshalb bereits im geltenden Bauzonenplan der Bauzone zugewiesen.</p> <p>Objekte wie Hecken werden im Zonenplan symbolisch dargestellt. D.h. die Lage kann in gewissen Teilen von der effektiven Situation abweichen.</p>

		<ul style="list-style-type: none">➤ Hecke entsprechend anpassen- Arbeitszone A hat neue Ausnutzungsziffer und keine Angaben zu den Grenzabständen➤ Grosse Grenzabstand von 8 m ab Grünzone aufnehmen (wie im alten BZP)- Hecke 3.4.13 gem. best. BNO Radmühlestrasse wurde gestrichen➤ Hecke 3.4.4 ist zu streichen = hat keinen Bezug mit Radmühlestrasse➤ Hecke 3.4.13 wie alten BZP eintragen ➤ Dienstbarkeitsvertrag von 27.10.2011 muss auch in der neuen Arbeitszone gültig sein	<p>Durch die Aufhebung der Grenzabstände und die Delegation deren Festlegung an den Gemeinderat soll eine möglichst effiziente, situationsgerechte Überbauung des Gewerbegebiets ermöglicht werden.</p> <p>Die Hecke mit Nr. 3.4.13 im bestehenden Zonenplan/BNO ist effektiv ein Einzelbaum und liegt innerhalb der Bauzone. Faktisch wurde das Objekt daher nicht gestrichen, sondern als neues Einzelbaumobjekt mit Nr. 3.6.5 im Bauzonenplan integriert. Die Hecke 3.4.4 wurde gemäss bestehendem Bauzonenplan übernommen und bleibt als wichtiges Element bestehen.</p> <p>Beim Dienstbarkeitsvertrag handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung. Diese gilt unabhängig von der Nutzungsplanung.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Arbeitszone Radmühle wird in die Wohn-/Arbeitszone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.▪ Die Fröschmattstrasse bleibt Bauzone.▪ Die Hecke mit Objektnummer 3.4.4 wird leicht östlich versetzt gezeichnet.▪ In der Arbeitszone wird auf die definitive Festlegung der Grenzabstände in der BNO verzichtet.▪ Die Schutzobjekte 3.6.5 und 3.4.4 bleiben wie im Entwurf enthalten bestehen.
--	--	--	--

3.3 Kulturland

3.3.1	Gloor Martina Lettenstr. 16 8916 Jonen Parz. 522	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hecke auf Parz. 522 ist nicht vorhanden ➤ Die Hecke ist aus dem Inventar zu entfernen ➤ Obj. 3.4.6 Parz. 601: Das Foto stimmt nicht mit dem Objekt überein 	<p>Die Eingaben sind nachvollziehbar.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Die eingezeichnete Hecke entlang der Lettenstrasse wird aus dem Kulturlandplan entfernt. Das Objekt 3.4.6 (entlang Gemeindegrenze) bleibt bestehen (Inventar und Kulturlandplan), jedoch mit neuem Foto aktualisiert.</p>
3.3.2	Gumann Guido Zürcherstr. 19c 8916 Jonen Parz. div.	<ul style="list-style-type: none"> - Der Wildtierkorridor entspricht nicht dem offiziellen eidgenössischen Plan ➤ Der Wildtierkorridor ist entsprechend anzupassen - Die Landschaftsschutzzone im Bereich Wildtierkorridor ist unnötig ➤ Landschaftsschutzzone im Bereich Wildtierkorridor weglassen - Die Gemeinde Jonen hat bereits div. Anpassung am Wildtierkorridor vorgenommen. ➤ Parzellen 948 / 951 (Feuerwehrlokal) sind mit Wildtierkorridor zu überlagern ➤ Die Landschaftsschutzzone auf Parz. 77 ist wegzulassen (wie Parz. 537 in Oberlunkhofen) - Wildtiere kommen nicht nahe an Treibhäuser (Spiegeleffekt, Lichtimmissionen). ➤ Der Wildtierkorridor auf Parz. 77 soll mit Minimalabstand von 35m zur Grenze der Parzelle 537 in Oberlunkhofen eingezeichnet werden (wie bei Parzelle 948 und 951). 	<p>Der Vergleich des Entwurfs mit dem geltenden Plan zeigt eine Abweichung. Die Eingabe ist nachvollziehbar.</p> <p>Die Festlegungen zum Wildtierkorridor sind Bestandteil der Landschaftsschutzzone in der BNO. Die Umsetzung geschieht in derselben Art und Weise wie im angrenzenden Oberlunkhofen (selber betroffener Raum).</p> <p>Bei diesen Parzellen handelt es sich um eingezontes Land. Die Qualitäten des Wildtierkorridors werden in diesem Bereich durch einen Gestaltungsplan im Kulturland gesichert. Diese Massnahmen wurden im Rahmen der Einzonung während der letzten Nutzungsplanungsrevision vereinbart und sind seitdem gültig.</p> <p>Die Parzelle ist gemäss kantonalem Richtplan mit dem Siedlungstrenngürtel überlagert. Dieser wird auf kommunaler Stufe mit der Landschaftsschutzzone umgesetzt.</p> <p>Der Wildtierkorridor wird nach obiger erster Eingabe gemäss eidgenössischem Plan im Kulturlandplan umgesetzt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wildtierkorridor wird an den eidgenössisch geltenden Plan angepasst.

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Umsetzung des Wildtierkorridors sowie des Siedlungstrenngürtels (Landschaftsschutzzone mit Zusatz Wildtierkorridor) geschieht analog zu Oberlunkhofen und wird beibehalten. ▪ Auf die Festlegung des Wildtierkorridors auf den Parzellen Nr. 948 und 951 wird verzichtet.
3.3.3	Hagenbuch Doris und Felix Gehrenweg 13 8917 Oberlunkhofen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Wildtierkorridor Jonen wurde im Jahr 2002 erstellt. Dazu wurden im Kulturlandplan Biodiversitätsförderflächen (BFF) ausgeschieden. Es bestand ein Bewirtschaftungsvertrag bis 31.12.2018 mit Jonen Parz. 67, 71 und 72. - Die Bewirtschaftung zeigt, dass die bestehenden Hecken falsch platziert sind. Zudem braucht es eine Lösung für die Ersatzpflanzung der 5 alternden Birnenbäume. - Eine Verschiebung der Hecke und die Neupflanzung der Birnenbäume wären ein Bewirtschaftungsvorteil. ➤ Verschiebung Hecke und Neubepflanzung 5 Birnbäume 	<p>Die genannten Objekte sind nicht im Kulturlandplan eingetragen, sondern im in diesem Gebiet erstellten Gestaltungsplan „Wildtierkorridor-Siedlungstrenngürtel“. Eine Verschiebung der Objekte betrifft daher die vorliegenden Planungsentwürfe nicht. Allenfalls ist eine Anpassung des Gestaltungsplans, ausserhalb des vorliegenden Verfahrens notwendig.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Zur Klärung der Schnittstelle zwischen Kulturlandplan und Gestaltungsplan wird dessen Perimeter im Kulturlandplan eingezeichnet und darinliegende Schutzobjekte nur im Gestaltungsplan ausgeschieden. Ansonsten ergeben sich keine notwendigen Anpassungen.</p>
3.3.4	Hagenbuch Hans Zürichstr. 25 8917 Oberlunkhofen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Wildtierkorridor verhindert eine allfällige Erweiterung (Gewächshäuser) des bestehenden Betriebs Kämpf. Die Schutzzonen sind auf das eidgenössisch vorgegebene Mass zu reduzieren. ➤ Siedlungstrenngürtel / Wildtierkorridor auf gesamter ev. nur Teil Parz. 630 weglassen 	<p>Die Parzelle liegt ausserhalb des Perimeters des eidgenössischen Wildtierkorridors. Die Parzellen 1, 2 und 630 liegen jedoch im Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan. Dieser ist im Kulturlandplan mit der Landschaftsschutzzone umgesetzt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Der Wildtierkorridor wird an den eidgenössisch geltenden Plan angepasst. Die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone bleibt bestehen.</p>
3.3.5	Hagenbuch Janine und Peter Nusshof 8917 Oberlunkhofen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Hecke 3.1.3 musste im Zusammenhang mit dem Sondernutzungsplan "Chriesiweg" angelegt werden und ist Inhalt des Labiola Vertrages. Dieser regelt den Schnittzeitpunkt und die Pflege der Hecken und Wiesen. Ein weiterer Schutz ist daher unnötig bzw. überflüssig 	<p>Das Objekt 3.1.3 bezieht sich nicht auf die Hecke, sondern auf die bereits im bestehenden Kulturlandplan enthaltenen Trockenstandort. Es ist richtig, dass die eingezeichnete Hecke im rechtsgültigen Gestaltungsplan Wildtierkorridor-Siedlungstrenngürtel als Schutzobjekt gekennzeichnet ist.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hecke aus Inventar und KLP streichen 	<p>Entscheid Gemeinderat: Der Trockenstandort 3.1.3 bleibt bestehen, die Hecken jedoch aus dem Kulturlandplan entfernt. Im Inventar wird das Objekt weiter genannt (daraus ergibt sich keine grundeigentümergebundene Rechtswirkung). Zur Klarheit wird im Kulturlandplan der Perimeter des Gestaltungsplans „Wildtierkorridor-Siedlungstrenngürtel“ eingezeichnet.</p>
3.3.6	Holliger Caspar Staldenstr. 1 8916 Jonen Parz. 541 / 500	<ul style="list-style-type: none"> - Besitzstandsgarantie für Unternehmer durch Einzonung Kiesabbaugebiet an der Zwillikerstr. Nachfrage an A-Zone ist gegeben und div. Zufahrt bereits gelöst. Zudem bestehen keine Konflikte mit Wohnquartieren. Evtl. könnte der Recyclinghof für die Gemeinde eingegliedert werden. ➤ Das Kiesabbaugebiet soll zu Arbeitszone umgezont werden 	<p>Die Kommission und der Gemeinderat unterstützt die Bestrebung, genügend Gewerbeland anbieten zu können. Eine Einzonung bedingt jedoch, dass im kantonalen Richtplan zusätzliches Siedlungsgebiet zugewiesen ist. Die Gemeinde Jonen verfügt jedoch über kein Siedlungsgebiet, das nicht bereits der Bauzone zugeteilt ist. Zudem liegt das ehemalige Abbaugebiet peripher und würde daher als Inselbauzone erscheinen, was auch aus kommunaler Sicht nicht anzustreben ist.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Eine Einzonung der ehemaligen Abbauzone wird nicht angestrebt.</p>
3.3.7	Huber Urs Förster 8916 Jonen Parz. 296	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Obj. 2.2.2 Seite 30 des Inventars ist im KLP geschützt. Das Foto im Inventar entspricht jedoch nicht dem Objekt. ➤ b) Obj. 3.5.5 Seite 69 des Inventars ist nicht geschützt und bereits weg. = Eig. Huber Bruno ➤ c) Obj. 4.5.3 Seite 124 des Inventars ist im KLP geschützt = Eig. Huber Bruno ➤ d) Obj. 3.7.7 Seite 95 des Inventars. Im Zonenplan nicht geschützt = Das Foto entspricht nicht dem Objekt. 	<p>Die Eingaben sind nachvollziehbar.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Das Inventar wird entsprechend angepasst.</p>
3.3.8	Rohrer-Ehrler Toni Litzli 15 8916 Jonen Parz. 103	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Teil der Parzelle 103 wird in die Weilerzone integriert. Zudem wird ein Teil des Landwirtschaftslands mit der Landschaftsschutzzone überlagert. ➤ Einverstanden mit Erweiterung Weilerzone ➤ Landschaftsschutzzone soll jedoch weggelassen 	<p>Infolge des vom Bund noch nicht genehmigten Richtplankapitels zu den Weilern ist auf sämtliche Anpassungen diesbezüglich in der laufenden Nutzungsplanung zu verzichten.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p>

		werden.	Sämtliche Festlegungen zu den Weilerzonen bleiben gemäss bisherigem Kulturlandplan bestehen und werden, sobald Klarheit auf kantonaler Ebene besteht, in einer Teiländerung der Nutzungsplanung behandelt.
3.3.9	Wiederkehr- Hausherr Jakob Waldhof 1 8916 Jonen Parz.140	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsschutzzone verhindert die bauliche Erweiterung, welche für den Erhalt des Betriebes allenfalls notwendig ist. Betriebsnachfolger ist gesichert ➤ Landschaftsschutzzone entsprechend anpassen 	<p>Die Landschaftsschutzzone ist in diesem Bereich die Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung aus dem kantonalen Richtplan und bestand grösstenteils bereits in der geltenden Nutzungsplanung. Betriebe, welche in der Landschaftsschutzzone sind, werden gemäss neuer Praxis im Kulturlandplan mit „L“ bezeichnet und damit Erweiterungen ermöglicht. Die Anwendbarkeit wird im konkreten Baugesuch beurteilt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Bezeichnung des Landwirtschaftsbetriebs im Kulturlandplan mit entsprechender Festlegung in BNO.</p>

3.4 Allgemein

3.4.1	Brunner Arthur Sonnenrain 1 8916 Jonen Parz. 355	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parkplätze entlang der Dorfstrasse z.G. VOLG genügen nicht. Zusammen mit dem dahinterliegenden wenig breiten Trottoir führt dies zu gefährlichen Situationen. ➤ Die Dorfstrasse soll von der Kantonsstrasse bis zum Kreuzmattweg um 2 Meter Richtung Bach verbreitert werden. Dazu soll die Gemeinde das notwendige Land erwerben. 	Der Inhalt der Eingabe ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.
3.4.2	Fiederling Funda Radmühlestr. 6 8916 Jonen Parz. 166	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Entsorgungsplatz soll direkt beim Versorger oder Gewerbegebiet im Gewerbegebiet platziert werden. - Der geplante Platz ist keine langfristige Lösung. Über kurz oder lang wird das Gelände für die Schulanlage oder andere öffentliche Gebäude benötigt. Zudem erhöht sich das Verkehrsaufkommen am Wochenende. - Der Entsorgungsplatz sollte so erreichbar sein, dass Automobilisten und Lastwagen für den Abtransport möglichst nicht durch das Wohnquartier müssen. Allenfalls ist eine Möglichkeit mit einer anderen Gemeinde zu prüfen. 	Der Inhalt der Eingabe ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat nimmt die Eingabe im Rahmen der laufenden Abklärungen zur Kenntnis.
3.4.3	Künzler Speich Liselotte Mattenhofstr. 2 8916 Jonen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Das Bauinventar soll mit einem Ortsplan und einem Inhaltsverzeichnis aller Objekte ergänzt werden ➤ Ungereimtheit Bauprojekt „Kreuz“ mit 4 Bauten. Projektierte Überbauung (ehem. Sägerei und Scheune) überschreitet das erlaubte Bauvolumen. Sägerei und Scheune entsprechen nicht dem Volumen der drei geplanten neuen Wohnbauten neben dem „Kreuz“ ➤ Planungsbericht Energie 3.10 Aussagen mit „untersagt“ streichen 	<p>Die Eingabe ist nachvollziehbar und wird begrüsst.</p> <p>Der Inhalt der Eingabe ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</p> <p>Zwischen dem Planungsbericht und § 9 Abs. 4 BNO bestand ein Widerspruch. Die Ausführungen im Kapitel „Energie“ des Pla-</p>

			<p>nungsberichts stammten fälschlicherweise aus einer früheren Version. Gültig ist die Festlegung in § 9 Abs. 4, wonach Solaranlagen in der Kernzone bewilligungspflichtig und damit erlaubt sind. In der Kernzone bestehen jedoch erhöhte Anforderungen an die Einpassung. Demnach werden in § 9 Abs. 4 Vorgaben diesbezüglich gemacht.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Bauinventar wird mit einem Übersichtsplan ergänzt. ▪ Im Planungsbericht wird der Widerspruch betreffend Solaranlagen bereinigt.
3.4.4	Odermatt Franz Gruebstr. 2 8916 Jonen	<ul style="list-style-type: none"> - Litzistrasse soll als Quartierstrasse / Wohnstrasse und nicht als Durchgangstrasse genutzt werden. - Kein Ausbau der heutigen Kantonsstrasse K 405 im Einzugsgebiet Chäppeli. 	Der Inhalt der Eingabe ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.
3.4.5	Rüttimann Albert Baarerstrasse 21 6302 Zug Parz. 460	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zur Ergänzung, bzw. Entlastung der heutigen Zufahrtstrasse ab ehm. Rest. „Löwen“ sei neu eine Zufahrtstrasse ab der „Holzgasse“ planerisch festzusetzen - mit Baugesuch auf Parz. 461, stellte sich heraus, dass die Gemeinde zur Erhaltung des alten Siedlungsbilds an den bestehenden Zufahrten ab „Löwen“ ohne Verbreiterung festhalten will - Die Planungskommission hat anlässlich der Orientierung ausgeführt, dass eine Verdichtung des Wohnraumes im Gebiet „Winkel“ künftig möglich ist. Dies ergibt Druck auf die bestehenden Zufahrtswege. - Eine neue Zufahrtstrasse ab „Holzgasse“ ist topographisch möglich und sinnvoll. 	Der Inhalt der Eingabe zur Erschliessung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.
3.4.6	Thurner Ernst Sonnenrain 3 8916 Jonen Parz. 354	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parkplätze entlang Dorfstrasse z.G. VOLG genügen nicht. Zusammen mit dem dahinterliegenden wenig breiten Trottoir führt dies zu gefährlichen Situationen. ➤ Die Dorfstrasse soll von der Kantonsstrasse bis zum 	Der Inhalt der Eingabe ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.

		Kreuzmattweg um 2 Meter Richtung Bach verbreitert werden. Dazu soll die Gemeinde das notwendige Land erwerben.	
3.4.7	Weber Bless Chäppelistr. 8 8916 Jonen Parz. 238	<ul style="list-style-type: none"> - Postautogarage Stutz, Parz. 74 Arbeitszone <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Wohnanteil in der BNO fehlt - KLP Parz. 356; im KLP ist Brücke von Dorfstr. zur Dorfstrasse 12 (Försterhaus) als von „lokaler Bedeutung“ definiert. Brücke existiert nicht mehr. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Brücke aus KLP entfernen - Weiher Jonental; warum lässt man den Weiher verlanden? - Inventar Natur und Landschaft; Schreibfehler z.B.: Seite 36 = „Ergiebige quelle“ Seite 26 = „Wald freir Fluss“ <ul style="list-style-type: none"> ➤ Inventar auf Schreibfehler überprüfen - Das Mitwirkungsformular ist nicht gerade ein optisch gut wirkendes Formular 	<p>Die Kommission strebte eine Lösung an, dass in den Attikageschossen Wohnungen zugelassen werden können. Dies ist seitens Kanton in der Arbeitszone nicht bewilligungsfähig. Betriebsbedingter Wohnraum soll demnach weiter zugelassen werden.</p> <p>Die Brücke ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz mit lokaler Bedeutung enthalten und stellt im Kulturlandplan einen Orientierungsinhalt dar. Es handelt sich dabei um einen historischen Verlauf, der auch ohne Brücke ablesbar sein soll.</p> <p>Der Inhalt der Eingabe ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Der Gemeinderat nimmt die Eingabe zur Kenntnis.</p> <p>Die genannten Punkte werden korrigiert und das Inventar auf Schreibfehler überprüft.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ § 14 Abs. 1 wird mit der Zulassung von betriebsbedingtem Wohnraum ergänzt. ▪ Der IVS-Weg wird als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan belassen.

3.5 Begehren ausserhalb Mitwirkungsverfahren

3.5.1	Wernder Widler im Rahmen der Infoveranstaltung	Objekt-Nr. 4.5.4 in Landschaftsinventar ist im Eigentum des Grundstückbesitzers und nicht wie angegeben im Eigentum der Einwohnergemeinde.	Die Änderung wird im Inventar vorgenommen.
-------	--	--	--