

SEON



suisse plan

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Aarau, 21. September 2016

Gemeinde Seon, Gesamtrevision Nutzungsplanung, Ausscheidung der Gewässerräume

Mitwirkungsbericht gemäss § 3 Baugesetz

Vom Gemeinderat verabschiedet am: 26. September 2016

Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Die Gemeinde Seon hat die Ausscheidung der Gewässerräume vom 22. Juli bis zum 22. August 2016 zur Mitwirkung aufgelegt.

Eingaben

Während der Frist sind 25 Beiträge zur Ausscheidung der Gewässerräume seitens der Bevölkerung eingegangen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 29.08.2016 die Firma suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft damit beauftragt, den Mitwirkungsbericht zu erarbeiten. Dieser wurde am 26.09.2016 verabschiedet.

Die Eingaben wurden fortlaufend nummeriert und tabellarisch stichwortartig zusammengefasst. Die vollständigen Mitwirkungsbeiträge können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Eingaben werden wie folgt beurteilt.

Vorbemerkungen:

- In der kantonalen Fachkarte Gewässerraum vom 16. März 2016 wurde für den Aabach ein Gewässerraum von 37 m bis 42 m vorgegeben. Aufgrund einer Begehung mit Vermessung der Gerinnesohlenbreite konnte der Gewässerraum (GWR) durchgehend auf 27 m festgelegt werden, was bereits einer deutlichen Reduktion entspricht.
- Die Hinweis-Schraffur „dicht überbautes Gebiet“ in der Gewässerraumkarte stellt keinen verbindlichen Hinweis auf eine Ausnahmemöglichkeit dar und entbindet nicht von der Einzelfallprüfung. Kriterien für dicht überbaute Gebiete, in denen Einzelfallprüfungen für eine weitere Reduktion des Gewässerraums aufgrund der baulichen Gegebenheiten vorgenommen werden können, sind **Zentrums- und Kernzonen** sowie **Entwicklungsschwerpunkte**, die der inneren Verdichtung dienen. Raumplanerische Interessen müssen die Abweichung rechtfertigen. Eine wichtige Rolle spielt die Überbaubarkeit der einzelnen Parzelle: Ist die Nutzung gemäss BNO umsetzbar, erfolgt keine Anpassung der Gewässerraumbreite. Nur wenn eine zonengemässe Nutzung nicht mehr möglich ist, kann eine Anpassung an die baulichen Gegebenheiten geprüft werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Hier sind im Einzelfall unter Wahrung der öffentlichen Interessen in Absprache mit den kantonalen Behörden verhältnismässige Lösungen zu suchen.
- Bestehende Hochbauten unterstehen der Bestandesgarantie: Gemäss Art. 41c Abs. 2 GschV sind rechtmässig erstellte Anlagen grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt.
- In jedem Fall muss der Hochwasserschutz gewährleistet sein.
- Wo der Gewässerraum noch nicht festgelegt wird, ist der Bachabstand aus der kantonalen Fachkarte Gewässerraum abzuleiten (vgl. Merkblatt BVU „Umgang mit den neuen Gewässerabständen im Baubewilligungsverfahren“ vom 1. Mai 2016).

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
1	Urs Meier, Bachweg 20	2991	<p>a. Bei der Festlegung der Gewässerraumzone sind örtliche Gegebenheiten mehr zu gewichten. Ein durchgehender, rechnerisch festgelegter Gewässerraum führt zu unnötiger Entwertung des Landpreises.</p> <p>b. Anpassungen im bundesrätlichen Entwurf der GSchV vom 23.5.16 sind in Gesamtrevision Nutzungsplanung zu integrieren.</p>	<p>a. Ablehnung: Die Topografie entlang des Aabachs rechtfertigt keine Anpassung des Gewässerraums. Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche, daher werden die Landpreise kaum sinken.</p> <p>b. Ablehnung: Der Entwurf zu Art. 41a Abs. 4 trifft nicht auf die Topografie entlang des Aabachs zu. So füllt der Aabach weder einen Talboden aus, noch ist er beidseitig von Hängen gesäumt, deren Steilheit keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zulässt.</p>
2a	Marc Vogel, Bachweg 22	2871	<p>a. Anstelle von 27 m GWR ist der bestehende Bachabstand von 8 m beizubehalten.</p> <p>b. Folgende Arbeiten sollten innerhalb des Bachabstandes von 8 m möglich sein: Anlegung eines Sitzplatzes auf dem eigenen Grundstück mit Verlegung von Gartenplatten, Aufstellen eines Cheminée, Sandkastens usw.</p>	<p>a. Ablehnung: An der Breite des Gewässerraums von 27 m wird festgehalten. Da der bisherige Bachabstand abhängig von der Höhe der Bauten war, galten in der gleichen Bauzone bei den gleichen topografischen Verhältnissen unterschiedliche Abstandsvorschriften. Der Gewässerraum wird nun einheitlich gemäss kantonalen Vorgaben festgelegt.</p> <p>b. Die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen im Gewässerraum ergeben sich aus Art. 41c GschV. Dies sind vor allem standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Der Kanton kann zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.</p>
2b	Marc Vogel, Bachweg 22	2871	<p>c. Der Aabach misst an den meisten Stellen unter 7 m Sohlenbreite, daher wird ein GWR von 24.5 m beantragt.</p>	<p>c. Ablehnung: Die Gerinnsohlenbreite wurde bei einer Begehung durch einen Gemeinderatsvertreter und den Projektleiter Bewilligungen der Abteilung Landschaft und Gewässer des BVU ausgemessen und einheitlich festgelegt.</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
3	Ulrich Döbeli	3012	<p>a. Anstelle von 27 m GWR ist der bestehende Bachabstand von 8 m beizubehalten, da es sich bei der Einfamilienhauszone um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>a. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten. Der Gewässerraum wird auch im dicht überbauten Gebiet ausgeschieden. Dabei kann lediglich eine Anpassung auf die bestehenden Bauten erfolgen, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Die Baute liegt ausserhalb des Gewässerraums, die Nutzung gemäss BNO ist möglich. Für die Bewirtschaftung und Pflege des Grundstücks innerhalb des Gewässerraums ist der jeweilige Eigentümer zuständig. Diese richtet sich nach Art. 41c GSchV.</p> <p>b. Ablehnung: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ist eine Kompensation nicht notwendig.</p>
4	Jean-Marc und Margrit Ruffet	2992	<p>a. Anstelle von 27 m GWR ist der bestehende Bachabstand von 8 m beizubehalten, da es sich bei der Einfamilienhauszone um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und einer Pergola muss innerhalb Bachabstand möglich sein.</p> <p>c. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>a. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten. Der Gewässerraum wird auch im dicht überbauten Gebiet ausgeschieden. Dabei kann lediglich eine Anpassung auf die bestehenden Bauten erfolgen, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Die Baute liegt ausserhalb des Gewässerraums, die Nutzung gemäss BNO ist möglich.</p> <p>b. Die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen im Gewässerraum ergeben sich aus Art. 41c GSchV. Dies sind vor allem standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Der Kanton kann ausserdem zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
				c. Ablehnung: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ist eine Kompensation nicht notwendig.
5	Peter Gun	3193	<p>a. Anstelle von 27 m GWR ist der bestehende Bachabstand von 8 m beizubehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und einer Pergola muss innerhalb Bachabstand möglich sein.</p> <p>c. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	Ablehnung; Begründung s. o.
6	Hans Suter	3785	<p>a. Die Parzelle Nr. 3785 ist dem dicht überbauten Gebiet zuzuordnen.</p> <p>b. Antrag auf Ausnahmeregelung: Die Gewässerraumzone ist entlang der Parzellengrenze zu ziehen, damit Unterhaltsarbeiten an bestehenden Einrichtungen nach wie vor möglich sind und damit im Gartenteil gängige Düngemittel verwendet werden dürfen. Die heutige Uferschutzzone genügt als Gewässerraum. Eine allfällige Kompensation könnte auf der gegenüberliegenden Bachseite vorgenommen werden.</p>	<p>a. Zustimmung: Die Parzelle Nr. 3785 liegt gemäss kantonaler Fachkarte Gewässerraum bereits in dicht überbautem Gebiet. Hier handelt es sich um den Hinweis, dass eine Reduktion des Gewässerraums aufgrund der baulichen Gegebenheiten geprüft werden kann, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist.</p> <p>b. Ablehnung: Der Gewässerraum wird nicht reduziert, da das Hauptgebäude ausserhalb des Gewässerraums liegt und die Nutzung gemäss BNO möglich ist. Der teilweise im Gewässerraum liegende Anbau geniesst Bestandesgarantie und kann unterhalten werden. Die zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums richtet sich in jedem Fall nach Art. 41 c GSchV, wonach keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen. Für eine asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums bei Kompensation auf der gegenüberliegenden Seite wäre das</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
				Einverständnis aller Grundeigentümer notwendig.
7	Hans Lüscher	3020	<p>a. Anstelle 27 m GWR den bestehenden Bachabstand von 8 m beibehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und einer Pergola muss innerhalb Bachabstand möglich sein.</p> <p>c. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>Ablehnung: Siehe Beurteilung Nr. 4.</p> <p>Hinweis: Da am Geissmattkanal kein Gewässerraum ausgeschieden wird, verbessert sich die Situation für die betreffende Parzelle.</p>
8	Sigismühle AG, Benno Döbeli	3776 3775	<p>a. Anstelle von 27 m GWR ist der bestehende Bachabstand von 8 m beizubehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt. Bei der Sigismühle liegt die Bachsohle rund 2 m tiefer als das Terrain, ein Überschwemmungsgebiet befindet sich oberhalb der Sigismühle, der Hochwasserschutz ist mit 8 m gegeben. Der Aabach misst im Bereich der Sigismühli nur rund 6 m. Daher ist ein GWR von 27 m übertrieben.</p> <p>b. Die Gebäude Nr. 430 und 440 sollen ausserhalb des GWR liegen; Kiesplätze entlang Aabach brauchen Besitzstandsgarantie.</p>	<p>a. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten. Der Gewässerraum wird auch im dicht überbauten Gebiet ausgeschieden. Dabei kann lediglich die Abgrenzung des Gewässerraums der Bebauung angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Die Bauten liegen weit gehend ausserhalb des Gewässerraums, die Nutzung gemäss BNO ist möglich.</p> <p>b. Ablehnung: Das Gebäude Nr. 430 liegt vollständig ausserhalb des GWR, das Gebäude Nr. 440 liegt teilweise innerhalb, geniesst aber Bestandesgarantie. Auch gelten die Kiesplätze, so sie ordnungsgemäss bewilligt wurden, als Anlagen mit Bestandesgarantie.</p> <p>Hinweis: Da am Sigismülkanal kein Gewässerraum ausgeschieden wird, verbessert sich die Situation für die betreffenden Parzellen.</p>
9	Alex Fehlmann	2868	<p>a. Anstelle von 27 m GWR ist der bestehende Bachabstand von 8 m beibehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Anlegung eines Sitzplatzes mit Gartenplatten,</p>	<p>a. Ablehnung: Begründung siehe Nr. 4 ff.</p> <p>b. Ablehnung: Die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen im Gewässerraum ergeben sich aus Art. 41c GschV. Dies sind vor allem</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
			<p>Cheminée muss möglich sein. Man kann nicht 100 m² Land enteignen, wo man nichts mehr aufstellen darf.</p> <p>c. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Der Kanton kann ausserdem zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Es handelt sich nicht um eine Enteignung, da die Fläche innerhalb des Gewässerraums weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt. Die Nutzung gemäss BNO bleibt möglich.</p> <p>c. Ablehnung: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ist eine Kompensation nicht notwendig.</p>
10	Matthias Haldimann, Walter Dössegger, Kurt Walti	2772, 2797, 2805, 2841, 2842, 2843, 2829, 2831	<p>Die Parzellen (alle ausserhalb Bz) wurden bei der Ausscheidung Gewässerräume noch nicht einbezogen. Diese sollen im Zusammenhang mit dem geplanten Auenschutzpark nur mit dem absolut erforderlichen Minimum an Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen belastet werden. Ansonsten müssen Verhandlungen betreffend Realersatz und/oder Entschädigungszahlungen geführt werden.</p>	<p>Der Gewässerraum für den Auenschutzpark wird im Rahmen des Auenprojektes massgeschneidert ausgeschieden (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2). Bis dahin gilt für Bauvorhaben die kantonale Gewässerraumkarte (vgl. Merkblatt BVU „Umgang mit den neuen Gewässerabständen im Baubewilligungsverfahren“ vom 1. Mai 2016). Die Umsetzung des Auenschutzparks wird vom Kanton vorgegeben.</p>
11	Paul De Cet	3584 2866	<p>Anstelle des GWR von 13.50 m ab Bachmitte soll der bisherige Bachabstand von 8 m beibehalten werden. Der Abstand ist genügend für 2-geschossige Gebäude. Der Wegfall von ca. 300 m² führt zu einer wesentlichen Wertverminderung und einer kleineren bebaubaren Fläche. Seit Erwerb der Grundstücke hat sich der Bach kontinuierlich nach Süden ausgebreitet, dies ist in der Kalkulation zu beachten. Eine</p>	<p>Ablehnung: Am GWR von 27 m wird festgehalten. In der kantonalen Gewässerraumkarte ist ein GWR von 37 m vorgegeben. Der Aabach misst im Bereich der PN 2866 rund 8.5 m, daraus resultiert ein Gewässerraum von 27 m. Die Gewässermittelachse bildet sich aus den Parzellengrenzen der Gewässerparzelle. Die bisherige Bestimmung zum Bachabstand gem. § 31 BNO nach der Gebäudehöhe hat unterschiedliche</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
			<p>symmetrische Zonenverbreiterung gibt nicht das gewünschte Resultat. Wieso werden gewisse Grundstücke bei der Grenzfestlegung unterschiedlich behandelt?</p> <p>Fragen: Rechte und Pflichten sind nicht klar, was sind die Auswirkungen auf bestehende Anlagen (zwei Biotope, gekiester Sitzplatz mit Kindertrampolin, Bäume und Sträucher, gekieste Gartenwege).</p>	<p>Abstände in der gleichen Zone zur Folge. Bei späterer Aufstockung der Gebäude kann der Abstand nicht vergrössert werden. Da die Fläche innerhalb des Gewässerraums weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt, erfährt das Grundstück keine wesentliche Wertminderung. Die Nutzung gemäss BNO bleibt möglich. Durch die neue Systematik und eine einheitliche Festlegung des Gewässerraums wird eine Gleichbehandlung angestrebt.</p> <p>Die Rechte und Pflichten sowie die zulässigen Bauten und Anlagen ergeben sich aus Art. 41c GSchV: Dies sind vor allem standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Der Kanton kann ausserdem zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten bewilligen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.</p>
12	Margrit und Max Gun-Reifler	3523	<p>Die geplante Gewässerraumzone ist viel zu breit. Dies wäre eine Enteignung unseres Grundstücks. Überschwemmungsgebiete sollen ausserhalb der Bauzone ausgeschieden werden.</p>	<p>Ablehnung: Es wird am Gewässerraum von 27 m festgehalten. Da die Fläche innerhalb des Gewässerraums weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt, erfährt das Grundstück keine wesentliche Wertminderung. Die Nutzung gemäss BNO bleibt möglich. Der Schutz vor Hochwasser kann nicht nur durch Überschwemmungsgebiete ausserhalb des Baugebietes gewährleistet werden. Ziel der Gewässerraumzone ist neben dem Hochwasserschutz die Sicherstellung des erforderlichen Raums für eine Revitalisierung sowie der Natur- und Landschaftsschutz.</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
13	Erich Schmid	3802	<p>a. Anstelle von 27 m GWR ist der bestehende Bachabstand von 8 m beizubehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt. Auf Grundlage des Merkblattes (siehe Beitrag) kann der Bereich Aabachstrasse als dicht überbautes Gebiet eingestuft werden.</p> <p>b. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und einer Pergola muss innerhalb Bachabstand möglich sein.</p> <p>c. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>a. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten. Die bestehende Baute liegt ausserhalb des GWR. Weitere Begründung siehe Nr. 4 ff.</p> <p>b. Ablehnung: Bauten und Anlagen sowie die zulässige Nutzung ist in Art. 41c GSchV geregelt (siehe Nr. 4 ff).</p> <p>c. Ablehnung: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ist eine Kompensation nicht notwendig.</p>
14	Beat und Theres Gehrig	2840 2870 3596	<p>a. Bei der Planung ist auch das Kulturland miteinzubeziehen. Das Mitwirkungsverfahren betreffend GWR ist zu wiederholen.</p> <p>b. Das Gebiet ab südöstlicher Siedlungsgrenze (Bachweg 26) bis zur Giesserei ist generell als dicht überbaut zu bezeichnen, der GWR ist auf 23 m zu reduzieren.</p> <p>c. Es ist ein GWR von 25 m gemäss einer ersten Einschätzung der kt. Abteilung Landschaft und Gewässer. Die Festlegung des GWR bedeutet einen einschneidenden Eingriff in die Eigentumsrechte. Jeder Bachanstösser verliert einen wesentlichen Teil seiner Baurechte.</p> <p>d. Für die PN 2840 ist kein GWR festzulegen, da es sich beim Gebäude Nr. 304 um ein Schutzobjekt handelt und eine passende Umgebungsgestaltung möglich sein muss.</p> <p>e. Für die PN 2870 ist kein GWR festzulegen, da der Hochwasserschutz durch die Mauer gegeben ist und</p>	<p>a. Ablehnung: „Nutzungsplanung“ ist der Oberbegriff für die Planung innerhalb der Bauzone und im Kulturland. Zurzeit läuft die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat der Kanton der Gemeinde beantragt, die Gewässerräume auszuschneiden. Die Gewässerräume werden innerhalb des Siedlungsgebietes und im Kulturland nördlich des Siedlungsgebietes festgelegt. Südlich des Baugebietes wird aufgrund des Auengebietes und Wildtierkorridors vorerst darauf verzichtet (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2). Das Verfahren wird anschliessend in die Gesamtrevision integriert.</p> <p>b. Ablehnung: Teilweise ist das Gebiet in der kantonalen Fachkarte Gewässerraum als „dicht überbautes Gebiet“ bezeichnet. Es handelt sich um einen Hinweis, dass hier eine Einzelfallbeurteilung aufgrund der baulichen Gegebenheiten möglich ist. Im Allgemeinen befinden sich die bestehenden Bauten ausserhalb des GWR, eine Nutzung gemäss</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
			<p>ein Neubau verhindert werden würde.</p> <p>f. PN 3596: Für 4 Grundstücke (Demco, Hartmeier, Friedrich, Gehrig) ist eine Spezialzone auszuweisen, damit allfällige Erneuerungen sichergestellt werden können. Die Parkplätze über dem zugedeckten Bach sind ebenfalls einzubeziehen. Die Gebäudemauern sollen die Baulinie bilden.</p> <p>g. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und einer Pergola muss innerhalb Bachabstand möglich sein.</p> <p>h. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>BNO ist weiterhin möglich.</p> <p>c. Ablehnung: In der kantonalen Gewässerraumkarte werden Gewässerräume von 37 m bis 42 m festgelegt. In Seon wurde der Gewässerraum gesamthaft auf 27 m reduziert. Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher erfährt das Grundstück keine wesentliche Wertminderung.</p> <p>d. Ablehnung: Auf die Festlegung des GWR kann nur bei künstlich angelegten oder sehr kleinen Gewässern verzichtet werden. Die bestehenden Hochbauten incl. dem Gebäude Nr. 304 liegen ausserhalb des GWR. Eine passende Umgebungsgestaltung ist möglich. Gemäss Hinweis in der kt. Gewässerraumkarte handelt es sich um dicht überbautes Gebiet, sodass verhältnismässige Lösungen angestrebt werden. Dies ist im Rahmen der Baubewilligung abzuklären.</p> <p>e. Ablehnung: Auf die Festlegung des GWR kann nur bei künstlich angelegten oder sehr kleinen Gewässern verzichtet werden. Bei einem 3-geschossigen Gebäude gilt bereits heute gemäss § 31 BNO ein Bachabstand von 10 m. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufgrund der Parzellenform eine verhältnismässige Lösung zu finden.</p> <p>f. Das Gebäude auf PN 3596 liegt grösstenteils ausserhalb der GWR und untersteht der Bestandesgarantie. Die Parkplätze unterstehen ebenfalls der Bestandesgarantie, sofern sie ordnungsgemäss bewilligt wurden. Die übrigen</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
				<p>Grundstücke liegen auf Egliswiler Gemeindegebiet. Der GWR wurde hier als Hinweis dargestellt. Festgelegt wird er in diesem Verfahren nur auf Gemeindegebiet Seon (vgl. Nr. 16).</p> <p>g. Ablehnung: siehe Nr. 4 ff.</p> <p>h. Ablehnung: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ist eine Kompensation nicht notwendig.</p>
15	Boschetti Immobilien GmbH	2857	<p>a. Anstelle 27 m GWR den bestehenden Bachabstand von 8 m beibehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Zwei Meter über diesen Linien sollten PP, Sitzplätze, Abstellplätze realisierbar sein.</p> <p>c. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée muss innerhalb Bachabstand möglich sein und sollte mit einer Grösse von 15-20 m² beschränkt werden.</p> <p>d. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p> <p>e. Bestandsaufnahme durchführen und in Planung integrieren. Vorhandene Sitzplätze werden toleriert und sollen auch weiterhin erlaubt sein.</p>	<p>Parzelle liegt ausserhalb der Gewässerraumzone.</p> <p>a. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten. Begründung siehe Nr. 4ff.</p> <p>b. Ablehnung: zulässige Bauten und Anlagen sowie Nutzung richten sich nach Art. 41c GSchV.</p> <p>c. Ablehnung: s. o.</p> <p>d. Ablehnung: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ist eine Kompensation nicht notwendig.</p> <p>e. Ablehnung: Es wird keine Bestandsaufnahme durchgeführt. Ordnungsgemäss bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.</p>
16	E. Boschetti Baugeschäft AG	3654	<p>a. Der GWR soll im Gewerbepark Oholten entlang den Gebäude ausgeschieden werden, die Erschliessung und Parkplätze sind zu erhalten.</p> <p>b. Bestandsaufnahme durchführen, um die Gebäude zu integrieren.</p> <p>c. Der GWR sollte entlang der Gebäude Nr. 311, 202,</p>	<p>a. Ablehnung: Rechtmässig erstellte Anlagen sind in ihren Bestand grundsätzlich geschützt (gemäss Art. 41c Abs. 2 GschV).</p> <p>b. Ablehnung: Es wird keine Bestandsaufnahme durchgeführt, vgl. a.</p> <p>c. Ablehnung: Das Gemeindegebiet von Egliswil ist</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
			<p>218 in der Gemeinde Egliswil verkleinert werden. d. Die Verkleinerung des GWR könnte man vor- und nachkompensieren.</p>	<p>nicht Gegenstand dieser Planung, Ausweisung des Gewässerraums jenseits der Gemeindegrenze zur Information, die Gewässerraumzone wird nur auf Gemeindegebiet Seon festgelegt. Ein Teil von Gebäude Nr. 202 überdeckt den Bach. Soweit rechtmässig erstellt, untersteht er der Bestandesgarantie. d. Ablehnung: Bei der Kompensation von GWR bzw. der asymmetrischen Ausscheidung müssen alle Grundeigentümer einverstanden sein.</p>
17	Carina Lehmann	2863	<p>a. Anstelle 27 m GWR den bestehenden Bachabstand von 8 m beibehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt. b. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und einer Pergola muss innerhalb Bachabstand möglich sein. c. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	Ablehnung: Siehe Begründung Nr. 4 ff.
18	Heinz und Irene Lüscher	3011	<p>a. Das Gebiet ab südöstlichem Dorfrand (Bachweg) bis zur Giesserei ist generell als dicht überbaut zu bezeichnen und der GWR auf 23 m zu reduzieren. b. Falls Antrag a. nicht gutgeheissen wird, ist ein GWR von 25 m gemäss einer ersten Einschätzung der kt. Abteilung Landschaft und Gewässer vorzusehen. Aufgrund der Nutzungseinschränkung erfährt jede Liegenschaft eine Wertminderung.</p>	<p>a. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten, vgl. Begründung Nr. 4 ff. b. Ablehnung: In der kantonalen Gewässerraumkarte werden Gewässerräume von 37 m bis 42 m festgelegt. In Seon wurde der Gewässerraum gesamthaft auf 27 m reduziert. Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher erfährt das Grundstück keine wesentliche Wertminderung.</p>
19	Martin Beiner, Bettina Lüpold	3524	<p>a. Durch die Ausweitung der Gewässerraumzone entsteht eine Minderung des Verkaufspreises. b. Aufgrund hoher Anzahl an verschiedenen</p>	Hinweis zu a.: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher erfährt das Grundstück keine

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
			<p>Vogelarten kann auf eine Ausdehnung des GWR verzichtet werden.</p> <p>c. Anstelle 27 m GWR den bestehenden Bachabstand von 8 m beibehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>d. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und eines Hochbeets muss innerhalb Bachabstand möglich sein.</p> <p>e. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>wesentliche Wertminderung.</p> <p>b. Ablehnung: Die Förderung der Artenvielfalt ist eher ein Argument für die Festlegung des Gewässerraums.</p> <p>c. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten, Begründung vgl. Nr. 4 ff.</p> <p>d. Ablehnung: Nutzung sowie zulässige Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 41c GSchV, vgl. Nr. 4 ff.</p> <p>e. Ablehnung: Die Fläche innerhalb des Gewässerraums zählt weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ist eine Kompensation nicht notwendig.</p>
20	Rudolf und Eveline Wiederkehr	717	<p>a. Anstelle 27 m GWR den bestehenden Bachabstand von 8 m beibehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Der genehmigte Grillplatz muss mit Besitzstand erhalten bleiben.</p>	<p>a. Ablehnung: An der Gewässerraumzone von 27 m wird festgehalten. Begründung vgl. Nr. 4 ff.</p> <p>b. Rechtmässig erstellte Anlagen sind in ihren Bestand grundsätzlich geschützt (gemäss Art. 41c Abs. 2 GschV).</p>
21	Rosa Urech	3019	<p>a. Anstelle 27 m GWR den bestehenden Bachabstand von 8 m beibehalten, da es sich beim EFH-Gebiet um dicht überbautes Gebiet handelt.</p> <p>b. Anlegung eines Sitzplatzes, Verlegung Gartenplatten, Erstellen eines Cheminée und einer Pergola muss innerhalb Bachabstand möglich sein.</p> <p>c. Die verlorene Fläche im Siedlungsgebiet ist ausserhalb des Dorfes zu kompensieren.</p>	<p>Ablehnung: Begründung vgl. Nr. 4 ff.</p>
22	Samuel Sommerhalder	2280	<p>a. Der geplante GWR soll überprüft werden. Der natürliche Hochwasserschutz soll abgeklärt und der GWR auf 20 m verkleinert werden.</p> <p>b. Sollte Verkleinerung nicht möglich sein, sind die</p>	<p>a. Ablehnung: Die PN 2280 wurde bei der Einzelfallbeurteilung als dicht überbautes Gebiet beurteilt, die Gewässerraumzone wurde an die baulichen Gegebenheiten angepasst und deutlich bis</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
			<p>Bachabstände gemäss gültiger Bauordnung zu belassen.</p> <p>c. Hinweis: Holzschopf auf Parzelle 2280 im Plan einzeichnen.</p>	<p>auf die Parzellengrenze reduziert (vgl. erläuternder Bericht Abs. 4.3).</p> <p>b. Ablehnung: s. o.</p> <p>c. Die Situation entspricht den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung. Aufgrund des Massstabs werden nur Objekte dargestellt, welche gemäss der amtlichen Vermessung als Gebäude gelten. Der Schopf gilt als Unterstand.</p>
23	Sue Navarro	3351	<p>a. Die bestehenden Grünzonen sollen in die Berechnung der notwendigen Gewässerräume mit einbezogen werden, zugunsten kleinerer Abstände.</p> <p>b. Die Quartiere Oberfeldweg und Bachweg sollen auch als dicht überbaute Gebiete gelten.</p> <p>c. Die bestehenden Bachabstände der rechtsgültigen Bauordnung sollen weiterhin gelten.</p> <p>d. Unbefestigte Sitzplätze, Bauten und kleinere Gartengeräte/-möbel sollen weiterhin im Gewässerraum erstellt werden können. Die Liegenschaftsbesitzer nehmen schon eine finanzielle Abwertung in Kauf und sollten im Gegenzug von der Nähe zum Aabach profitieren können.</p>	<p>a. Ablehnung: Die Gewässerräume werden symmetrisch ausgeschieden und nicht auf der gegenüberliegenden Seite kompensiert.</p> <p>b. Ablehnung: Die Bezeichnung „dicht überbautes Gebiet“ richtet sich nach der kantonalen Fachkarte Gewässerraum. Weiter gelten Kernzonen und Entwicklungsschwerpunkte als dicht überbaut.</p> <p>c. Ablehnung: Die Bachabstände richteten sich bisher nach der Gebäudehöhe, was unterschiedliche Abstände in der gleichen Zone zur Folge hatte. Bei späterer Aufstockung der Gebäude kann der Abstand nicht vergrössert werden.</p> <p>d. Die Nutzung sowie die zulässigen Bauten und Anlagen richten sich nach Art. 41 c GSchV, vgl. Nr. 4 ff. Da die Fläche innerhalb des Gewässerraums weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählt, erfährt das Grundstück keine wesentliche Wertminderung.</p>
24	Urs Lüscher	3320	<p>Die westliche Seite der Gewässerraumzone im Bereich der Parzelle 3320 ist auf 11.0 m zu reduzieren.</p>	<p>Ablehnung: Gemäss § 31 BNO beträgt der Bachabstand heute bereits 10 m bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden (ab Bachparzelle = Böschungsoberkante). Durch die Gewässerraumzone</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
				bleibt die Situation auf der PN 3320 praktisch unverändert. Die Überbaubarkeit und Nutzung gemäss BNO ist gewährleistet.
25	WWF Aargau		<p>a. Es ist bei allen Gewässern ein Gewässerraum auszuscheiden, auch bei künstlich angelegten Gewässern.</p> <p>b. Es ist eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen, aus welchen Gründen bei künstlich angelegten Gewässern auf den Gewässerraum verzichtet wird.</p> <p>c. Begründung aufführen, warum die beiden Gebiete im Kap. 4.3 als dicht überbaut gelten.</p> <p>d. Begründung, warum der Gewässerraum in diesen Gebieten bis an die Fassadenlinie reduziert wird.</p> <p>e. Gründe nennen, die gegen eine Reduktion sprechen, und erläutern, weshalb trotzdem eine Reduktion vorgenommen wird.</p> <p>f. Auch beim Feuerwehrbach, dem Holderngraben und allfälligen weiteren kleinen Gewässern ist ein Gewässerraum auszuscheiden.</p>	<p>a und b. Ablehnung: Gemäss Art. 41a Abs. 4 kann auf die Festlegung des Gewässerraumes bei künstlich angelegten Gewässern verzichtet werden, sofern sie ohne besondere ökologische Bedeutung sind. Die Beurteilung, ob ein Gewässer künstlich angelegt ist, stützt sich auf die Gewässerraumkarte gem. RRB-Nr. 2016/289 vom 16.03.2016. Diese ist behördenverbindlich. Es ist davon auszugehen, dass der Gewässerraumkarte eine Beurteilung der ökologischen Bedeutung zugrunde liegt. Gemäss Naturgefahrenkarte ist der Hochwasserschutz gewährleistet. Im Bereich des Geissmattkanals wird mit der Grünzone zwischen Aabach und Kanal sogar ein Gewässerraumkorridor freigehalten, der weitaus grösser ist als erforderlich. Auch die übrigen Kanäle grenzen an Grünzonen oder Wald, sodass die Vernetzung gewährleistet ist.</p> <p>c. und d. Die Beurteilung stützt sich auf die Fachkarte Gewässerraum. Hier ist der Hinweis auf „dicht überbaute Gebiete“ angebracht, bei denen aufgrund einer Einzelfallbeurteilung eine Anpassung des Gewässerraums auf die baulichen Gegebenheiten möglich ist. Da der Hochwasserschutz gewährleistet ist, die bestehenden Bauten grundsätzlich der Bestandesgarantie unterliegen und eine zonengemässe Nutzung ausserhalb des Gewässerraums nicht mehr möglich wäre, wurde der Gewässerraum auf die bestehenden Bauten angepasst (vgl. Art. 41a Abs. 4 GSchV). Ohne die</p>

Nr.	Einsprecher/in	Kat.-Nr.	Begehren	Raumplanerische Beurteilung und Entscheid
				<p>Reduktion würde es sich um einen schweren Eingriff ins Privateigentum mit allfälligen Entschädigungsforderungen handeln.</p> <p>e. Auf eine Reduktion könnte verzichtet werden, wenn eine Nutzung gemäss BNO auch ausserhalb des Gewässerraums uneingeschränkt möglich wäre. Wäre der Hochwasserschutz nicht gewährleistet, müssten zudem allfällige Schutzmassnahmen geprüft werden.</p> <p>f. Ablehnung: Bei Gewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite gelten die Bestimmungen gemäss § 127 Abs. 1 BauG und damit ein Bachabstand von 6 m.</p>

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Philipp Baur, Gaby Horvath