



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Schneisingen
Schladstrasse 2
5425 Schneisingen

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Judith Büchel, MSc Geografie
- Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA
- Sarah Lauener, Landschaftsarchitektin FH
- Johannes Jelitto, MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	1
1.3	Anlass zur Revision Nutzungsplanung	2
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
2.1	Planungskommission	3
2.2	Zusammenarbeit, Koordination	4
2.3	Ablauf der Planung / Terminprogramm	4
3	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	6
3.1	Statistische Grundlagen	6
3.1.1	Bevölkerung (Einwohnerdichte, Ausländeranteil, Steuerkraft)	6
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung und Prognosewerte	6
3.1.3	Stand der Erschliessung 2021	7
3.1.4	Beschäftigte und Arbeitsplätze	7
3.1.5	Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht	8
3.2	Übergeordnete Grundlagen	8
3.2.1	Kantonale Grundlagen / Richtplan Aargau	8
3.2.2	Regionale Anliegen	10
3.2.3	Vision Zurzibiet / Gemeindeverband Zurzibiet Regio	11
3.2.4	Regionale Arbeitshilfen und Projekte	11
3.3	Kommunale Grundlagen	13
3.3.1	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	13
3.3.2	Grundlagen Verkehr	16
4	Zentrale Sachthemen	19
4.1	Dorfkernzone und Objektschutz Gebäude	19
4.2	Innenentwicklung	23
4.2.1	Analyse Wohn- und Mischzonen	23
4.2.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung	23
4.3	Areal West / Entwicklung Mitteldorf, Chronologie Prozess	27
4.3.1	Ausgangslage / Antrag Bucher-Guyer AG	27
4.3.2	Grundhaltung Gemeinderat, beschlossen am 15. Mai 2017	27
4.3.3	Grundausrichtung REK	28
4.3.4	Haltung Gemeinderat beschlossen am 16. April 2018 (Auszug aus PA)	28
4.3.5	Inoffizielle Vernehmlassung bei den Regionalplanungsverbänden	29
4.3.6	Ergebnisse aus Gesprächen mit Nachbargemeinden	30
4.3.7	Bedürfnisse des örtlichen Gewerbes	31
4.3.8	Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes (später zurückgezogen)	31
4.3.9	Redimensionierte Vorlage; März 2021	32
4.4	Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO	33
4.4.1	Allgemeine Hinweise	33
4.4.2	Analyse bisherige Grundmasse in BNO Schneisingen	33
4.4.3	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Schneisingen	35

5	Nutzungsplanung	38
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung	38
5.2	Bauzonenplan	39
5.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime	39
5.2.2	Überlagernde Bestimmungen	39
5.2.3	Anpassungen am Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen	41
5.2.4	Umzonungen	44
5.2.5	Mehrwertabgabe	45
5.2.6	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	45
5.2.7	Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung / -gestaltung	48
5.2.8	Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	49
5.3	Spezialthemen	50
5.3.1	Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser	50
5.3.2	Gewässerräume	51
5.4	Bau- und Nutzungsordnung	55
5.5	Kulturlandplan	60
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	60
5.5.2	Landwirtschaftszonen / Weitre Zonen nach Art. 18 RPG	61
5.5.3	Schutzzonen und -objekte	61
6	Ergebnisse der Planung	63
6.1	Kantonale Vorprüfung; Phase 1	63
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	63
6.3	Kantonale Vorprüfung; Phase 2	63
6.4	Abschliessender Vorprüfungsbericht	63
6.5	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	65
6.6	Beschluss Gemeindeversammlung	66

Anhänge

- A1 Räumliches Entwicklungskonzept, 9. Oktober 2017, aktualisiert 22. Mai 2018
- A2 Handlungsprogramm Innenentwicklung, Analyse- und Massnahmenplan 1:5'500, 24. Sept. 2019
- A3 Verkehrsgutachten; Kapazitätsnachweis Areal West, ewp AG Effretikon, 1. Dez. 2022

Beilagen

Inventar Natur, Landschaft und Kultur

Bearbeitung arcoplan Ennetbaden
 Bericht vom 30. April 2021 / Grundlagenplan vom 16. Juni 2021

Bauinventar Gemeinde Schneisingen

Aktualisierung Objektliste, 22. Februar 2018; Bearbeitung: Kantonale Denkmalpflege

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Schneisingen. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut ist und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Grundlagen und der getroffenen Entscheidung. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden. Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe der Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument über die gegenwärtige Problemsituation und über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Juli 2022), worin Art. 47 RPV folgendes verlangt:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision geht von folgenden rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, inklusive der späteren Änderungen, aus:

Nutzungsplanung	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan, Kulturlandplan	10. März 1992	26. April 1994
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	30. Mai 1997	28. Oktober 1997
Teiländerung Bauzonen- / Kulturlandplan	30. Mai 1997	28. Oktober 1997
Teiländerung Bauzonen- / Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung	26. Mai 2006	16. August 2006
Teiländerung Bauzonenplan - Gewerbe- und Industriezone, Bau- und Nutzungsordnung	27. November 2009	24. März 2010

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung BNO) stammt aus dem Jahr 1994.

Im Jahr 1997 wurde die BNO auf das damalige übergeordnete Recht (BauG, ABauV) angepasst. Gleichzeitig mussten einzelne Vorbehalte aus dem kantonalen Genehmigungsverfahren umgesetzt werden. Zudem erfolgte eine Anpassung an die Waldgrenzen entlang der Bauzonen und das Waldnaturschutzinventar WNI wurde im Kulturlandplan aufgenommen.

Im Jahr 2006 erfolgten weitere Anpassungen am Bauzonenplan und der BNO. Diese umfassten eine Einzonung im Gebiet Bleichi (1.0 ha), die Zuordnung der Dorfkernzone DK in die 1. Etappe in Mittelschneisingen, die Umzonung von Gewerbezone G in Wohn- und Gewerbezone WG im

Gebiet Brüelwiese (0.4 ha) / Brüel (0.05 ha). Zudem wurden die Zufahrtsstrassen am Bauzonenrand in den Bauzonenperimeter aufgenommen (u.a. Verbreiterung Aemmertweg um 1 m) und Anpassungen im Bereich des neuen Kreisels Halde vorgenommen. Die Pensionspferdehaltung zwischen Breitestrasse / Breitegraben wurde in eine Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung umgezont. Die BNO wurde in § 6 (Firsthöhe W2, Grenzabstand Gewerbezone), den §§ 14 / 15 / 18 (Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone gemäss kant. M-BNO), § 22a (Ergänzung betreffend Umgebungsplan und Bepflanzung Siedlungsrand) und § 45 (Begrenzung der max. Höhen von Stützmauern auf 1.8 m) angepasst.

Eine dritte Teilrevision betreffend Industriezone der Bucher-Guyer AG wurde am 24. März 2010 vom Regierungsrat genehmigt.

Die in den Jahren 2010 bis 2012 eingeleitete „Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung 2012“ mit dem Ziel, gestützt auf den durchgeführten Leitbildprozess und im Sinne einer „rollenden“ Planung die Voraussetzungen für eine qualitative und kontinuierliche Entwicklung zu schaffen, indem zusätzliches Land eingezont werden sollte, konnte infolge der vom Volk am 3. März 2013 angenommenen Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes nicht mehr weiter geführt werden, weil zuerst auf kantonaler Ebene das Richtplankapitel S1.2 anzupassen war.

1.3 Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Schneisingen wurden diverse übergeordnete Grundlagen und Gesetze angepasst. Die wichtigsten Änderungen, welche für diese Gesamtrevision relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand: 1. Januar 2022)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 27. Februar 2023)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte / Richtplankarte mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau; Einfluss auf diese Revision hat insbesondere das 2015 angepasste Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet.

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Schneisingen integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO basierend auf § 50a BauG und § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Breiten der Gewässerräume müssen deshalb in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die zulässige Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes wird in Art. 41c GSchV definiert.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: § 28a bis § 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

Die aktuellen Planungsinstrumente von Schneisingen beruhen teilweise auf nicht mehr geltenden übergeordneten Grundlagen. Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision folgende Hauptthemen:

- Ortsbildgestaltung / -entwicklung; differenzierte Betrachtung der Ortsteile Ober-, Mittel- und Unterschneisingen, Qualitäten der Bauten sowie der Strassen- und Hofräume.
- Zentrums- und Gewerbeentwicklung / Entwicklung Areal West; Beibehaltung Zentrumsfunktion im Mitteldorf und gewerblicher Nutzungen entlang der Sagistrasse / des Zimmereiweges, Nutzungsintensivierung Areal West Bucher-Guyer.
- Innere Siedlungsentwicklung; Grundsatzfrage Aufhebung Ausnützungsziffer, Betrachtung Wohngebiete bzgl. Verdichtung in älteren Wohnquartieren und Nutzung von „Baulücken“.
- Qualitative Aspekte Siedlungsgestaltung; z.B. Gestaltung Bauten und Dachlandschaft, Umgebungs- / Terraingestaltung, Natur im Siedlungsraum, standortheimische Bepflanzung.
- Behandlung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr.
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.
- Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf neuem Inventar Natur und Landschaft.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Diese sind im „Räumlichen Entwicklungskonzept (REK)“ zusammengestellt. Davon ausgehend konnten anschliessend die Themenschwerpunkte vertieft erarbeitet sowie die Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorgenommen werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat folgende Planungskommission ein:

Mitglied	Funktion	Bemerkungen
Adrian Baumgartner	Gemeindeammann (Vorsitz Planungskommission)	Ressort Bauwesen (Hochbau), Landwirtschaft, Forstwirtschaft
Franz Meier	Vizeamman	Ressort Tiefbau (Strassen), Raumplanung, Bauamt
Nicole Blaser	Gemeinderätin; Jan. 2018 bis Juni 2022 / Mitglied Planungskommission b. Juni 2022	Ressort Finanzwesen, Energie, Jagd und Fischerei
Marco Wirsching	Bauverwalter Ehrendingen / Schneisingen	Bis März 2022
Monika Knecht	Mitglied Planungskommission	Bis Mitte 2020
Markus Ehrensperger	Mitglied Planungskommission, Landwirt	
Thomas Bocek Eisenring	Mitglied Planungskommission	
Paul Keller	Externer Projektleiter (arcoplan klg)	

Die Protokolle wurden verfasst von Beat Rohner (Gemeindeschreiber / Verwaltungsleiter) und von Sabine Schneider (Gemeindeschreiber-Stellvertreterin).

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner

HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die landschaftsplanerischen Belange wurden durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA bearbeitet.

2.2 Zusammenarbeit, Koordination

In der Planungskommission waren drei Mitglieder des Gemeinderates, der Gemeindeschreiber bzw. die Gemeindeschreiber-Stellvertreterin sowie die Bauverwaltung Ehrendingen / Schneisingen vertreten. Damit war die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat gewährleistet. Damit die Planungsarbeiten kontinuierlich abgewickelt werden konnten, wurden wichtige Grundsatzentscheide, wie die Verabschiedung des Räumlichen Entwicklungskonzepts und die Unterlagen zur öffentlichen Vernehmlassung im Juni 2018, durch den Gemeinderat getroffen.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt. Zudem wurden die baulichen und umgebungsgestalterischen Qualitäten anhand von Beispielen diskutiert und baurechtliche Fragen aus konkreten Baugesuchen besprochen. Damit wurde sichergestellt, dass die Anwendung in der Praxis im Sinne der Planungskommission erfolgen kann.

2.3 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Phasen	Themen / Bemerkungen	Daten
Einstieg	- Einführung in Thematik „Raumplanung / Ortsplanung“ - Einstieg in Zieldiskussion	Dez. 2016
Grundlagen	- Raumplanerische Eckdaten, Analyse, Qualitäten / Defizite - Kantonale und Regionale Grundlagen	Jan. / Feb. 2017 Mai 2017
Areal West	Information über deren Entwicklungsabsichten / Beratung Rückmeldungen Gemeinde	März / April 2017
Planungsziele, Prioritäten	- Räumliches Entwicklungskonzept - Beratung Zielformulierung / Handlungsoptionen	Juni bis Aug. 2017
Räumliches Entwicklungskonzept (REK), Verabschiedung Gemeinderat		9. Oktober 2017
Nutzungsplanung Baugebiet	- Ortsbildgestaltung / -entwicklung - Innere Siedlungsentwicklung; qualitativ / quantitativ - Analyse Grundmasse BNO, Ausnützungsziffer ja / nein - Bauzonenkapazität und Bauzonengrösse - Um-, Ein-, Auszonungen / Bauzonenabgrenzungen - Bauzonenregime / 1. Entwurf Bauzonenplan - Detailsführung in harmonisiertes Baurecht / IVHB - Umsetzung kantonales Bauinventar	Sept. bis Nov. 2017
Areal West / örtliches Gewerbe	- Information örtliches Gewerbe - Einbezug örtliches / Gespräche mit örtlichem Gewerbe - Runder Tisch örtliches Gewerbe / Bucher-Guyer AG	16. Nov.2017 Feb. / April 2018 27. März 2018
Entwurf BNO (Teil 1)	- Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Siedlung) - Bereinigung Entwurf Bauzonenplan / BNO-Lesung; Zonenregime Gewerbezon	Januar 2018 April / Mai 2018
1. Öffentliche Informationsveranstaltung (zur Vernehmlassung)		19. Juni 2018
Entwurf BNO / NP Siedlung	- Auswertung Vernehmlassung - Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser, Gewässerräume - Weiterführung Lesung BNO (NP Siedlung)	Aug. bis Okt. 2018

Areal West	- Gespräche mit Regionalplanungsverbänden und Gemeinde Niederweningen	20. Juni 2018 / 20. November 2018
Entwurf BNO / NP Kulturland	- Nutzungsplanung Kulturland / Spezialthemen - Inventarisierung / Überprüfung Schutzzonen und -objekte - Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Kulturland)	September 2018 / November 2018
Bereinigung	- Bereinigung: Entwürfe Bauzonen- / Kulturlandplan, BNO - 1. Beratung Entwurf Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	Januar bis Februar 2019
Areal West / örtliches Gewerbe	- Gespräche mit Nachbargemeinden - Schriftliche Rückmeldung Nachbargemeinden - 3 Gespräche IG Gewerbe / Bucher-Guyer AG - Bereinigung Vorlage unter Berücksichtigung der Begehren Replas, der Gemeinden und des örtlichen Gewerbes - Absichtserklärung zwischen Bucher-Guyer AG / Gemeinde Schneisingen	März 2019 April 2019 Juni - Aug. 2019 Aug. / Sept. 2019 September 2019
Vorlage kant. Vorprüfung	- Verabschiedung Dossier Nutzungsplanung und Antrag zur Anpassung kantonalen Richtplan* durch den Gemeinderat	Oktober 2019
Einleitung öffentlich-rechtliches Planungsverfahren		
Mitwirkung NP	- Öffentliches Mitwirkungsverfahren Nutzungsplanung	11. Nov. - 20. Dez. 2019
2. Öffentliche Informationsveranstaltung (zur Mitwirkung)		14. November 2019
Vorprüfung	- Durch kantonale Fachstellen - Aushändigung fachliche Stellungnahme durch kantonale Abteilung Raumentwicklung (BVUARE.15.235) - Information Regionalplanungsverbände, Nachbargemeinden, Gemeinde Schneisingen zum Richtplanantrag - Kantonale Ergänzung zur fachlichen Stellungnahme (bzgl. Antrag Richtplananpassung Areal West)	ab Nov. 2019 7. April 2020 21. August 2020 14. Oktober 2020
Bereinigung Vorprüfung und Mitwirkung	- Vorprüfungsbereinigung anhand kantonalen fachlicher Stellungnahme - Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht - Redimensionierung Vorlage Areal West - Information Regionalplanungsverbände, Nachbargemeinden über redimensionierte Vorlage Areal West	Aug. / Dez. 2020 Januar / Nov. 2020 Februar / März 2021 4. März 2021
Vorprüfung abschliessend	- Verabschiedung bereinigtes Dossier Nutzungsplanung - Abschliessende kantonale Vorprüfung - Aushändigung 2. fachliche Stellungnahme durch kantonale Abteilung Raumentwicklung (BVUARE.15.235)	Juli 2021 Juli bis Nov. 2021 13. Dezember 2021
Vorprüfung abschliessend	- Beratung / Bereinigung aus 2. fachlicher Stellungnahme - Areal West: Ergänzung Verkehrsgutachten, inkl. Verkehrszählungen - Areal West: Besprechungen / Bereinigung verkehrliche Themen sowie Umweltthemen Gewässer, Hochwasserschutz mit kantonalen Fachstellen - Parallel Aufnahme Thema Spezialwohnzone Aemmert - Neuerliche abschliessende kantonale Vorprüfung - Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.15.235)	Februar 2022 März bis Juni 2022 Sept. bis Nov. 2022 Nov. 2022 / Feb. 2023 April bis Juni 2023 31. August 2023
Öffentliche Auflage	- Bereinigung Vorlage / Vorbereitung öffentliche Auflage - Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG (30 Tage) - Einwendungsverhandlungen / -entscheide	Okt. 2023 / Jan. 2024 27. Feb. - 27. März 2024 Mai 2024 bis Aug. 2024
GV	- Beschluss über Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland	November 2024
Genehmigung	- Durch den Regierungsrat	ca. Frühjahr 2025

* Separates Verfahren zur Anpassung des kantonalen Richtplanes; nicht mehr weiterverfolgt bzw. im März 2021 sistiert

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

3.1 Statistische Grundlagen

Die statistischen Grundlagen wurden bei der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (vgl. Anhang 1) erhoben und ausgewertet. Zusammenfassend ergibt sich folgendes:

3.1.1 Bevölkerung (Einwohnerdichte, Ausländeranteil, Steuerkraft)

Die Einwohnerdichte von Schneisingen liegt mit 38.3 E/ha* (in überbauten Wohn- und Mischzonen) leicht unter dem Mittel von Zurzibiet Regio (41.7 E/ha)** und klar unter dem Mittel des Kantons Aargau (49.3 E/ha)**.

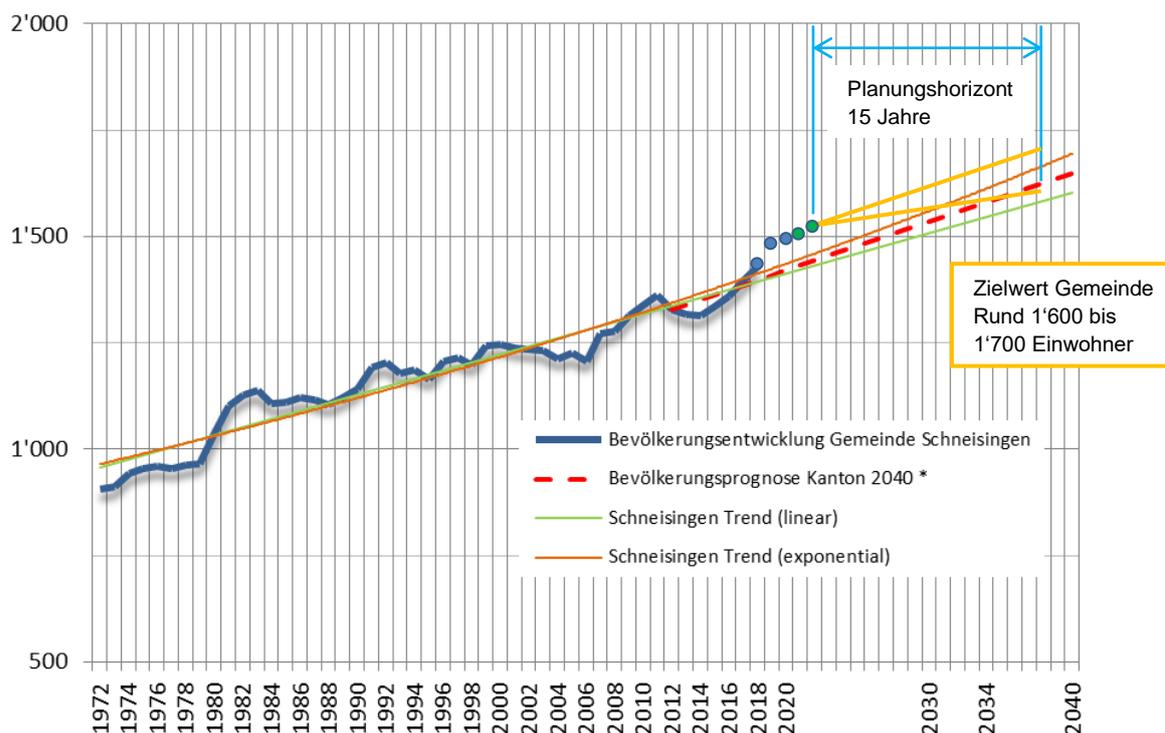
* Quelle: Fachliche Stellungnahme kantonale Abteilung Raumentwicklung, 7. April 2020

** Quelle: Raumeobachtung 2019, kantonale Abteilung Raumentwicklung, per Ende 2018

Der Ausländeranteil ist mit 13.2 % (2020) deutlich unter dem kantonalen Mittel von 25.1% (2020). Die Steuerkraft pro Einwohner beträgt Fr. 2'786.- und ist damit leicht höher als der kantonale Durchschnitt von Fr. 2'669.-.

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Prognosewerte

Die Einwohnerzahl von Schneisingen hat im Zeitraum 2000 bis 2015 um ca. 7 % zugenommen. Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden (17.6% bis 43.3%) und dem gesamten Kanton Aargau (19.3%) ist Schneisingen in diesem Zeitraum klar unterdurchschnittlich gewachsen.



Entwicklung Einwohnerzahl 1972 bis 2022, Bevölkerungsprognosen / -ziele

Die kantonale Planungsannahme, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 12. April 2016 mit einer Bevölkerung von 1'650 Einwohnern im Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum von 24% im Zeitraum von 2012 bis 2040.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde ist auf einen Planungshorizont von 15 Jahren auszurichten, also bis 2040 (ausgehend vom Beschluss der Gemeindeversammlung im Jahr 2024 und der kantonalen Genehmigung im Jahr 2025). Die aktuellen Bevölkerungszahlen Schneisingens betragen am 31.12.2016 1'361 Einwohner, am 31.12.2017 1'396 Einwohner, am 31.12.2018

1'463 Einwohner, am 31.12.2019 1'485 Einwohner, am 31.12.2020 1'490 Einwohner, am 31.12.2021 1'505 Einwohner und am 31.12.2022 1537 Einwohner.

Mit der abgeschlossenen Bautätigkeit im Gestaltungsplangebiet Mitteldorf ist die Einwohnerzahl in Schneisingen deutlich angestiegen. Insgesamt wurde auf dem Gestaltungsplanareal in Mittelschneisingen 87 neue Wohnungen gebaut. Weitere Wohnüberbauungen entstanden im Gestaltungsplanareal Bleichi. Die vom Kanton prognostizierte Bevölkerungsentwicklung dürfte bis 2035 annähernd erreicht werden.

3.1.3 Stand der Erschliessung 2021



- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif
- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie Tourismus-/Freizeitzone: baureif in 5 Jahren
- Arbeitszonen: baureif
- Zonen für öffentliche Nutzungen: baureif
- eingeschränkte Bauzonen
- Bauzonen: überbaut

Schneisingen verfügt gemäss Stand der Erschliessung 2021 noch über rund 2.55 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen, 1.97 ha unüberbaute Industriezonen und 0.61 ha unüberbaute Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Quelle:
AGIS, Stand der Erschliessung 2021

Zonen zusammengefasst	überbaut	baureif	5 Jahre	langfristig	Total
Wohn- und Mischzonen	32.52	2.55	0.13	0.00	35.20
Arbeitszonen	5.56	1.97	0.00	0.00	7.53
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen	3.61	0.61	0.00	0.00	4.22
Übrige (Grünflächen)	1.39	0.00	0.00	0.00	1.39
Total	43.08	5.13	0.13	0.00	48.34

Quelle: Stand der Erschliessung 2021, Kanton Aargau

3.1.4 Beschäftigte und Arbeitsplätze

Mit 340 Beschäftigten im Jahre 2016 hat sich die Zahl der Beschäftigten bei etwa einem Viertel gegenüber der Einwohnerzahl eingependelt.

	2001 ¹⁾		2008 ¹⁾		2014 ²⁾		2016 ²⁾	
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Sektor I	28	76	25	79	22	69	22 ³⁾	78
Sektor II	14	102	15	113	15 ³⁾	80	16 ³⁾	90
Sektor III	43	206	37	184	57	165	56 ³⁾	172
Total	85	384	77	376	94	314	94³⁾	340

Quellen:

¹⁾ Betriebszählungen / ²⁾ STATENT

³⁾ Nur Anzahl Mikrounternehmen (1-9 Beschäftigte), Anzahl kleine Unternehmen (10-49 Beschäftigte) aus Datenschutzgründen nicht vorhanden)

Zu beachten gilt, dass ein grosser Teil der Firma Bucher Guyer auf dem Gemeindegebiet von Niederweningen liegt. Die Zürcher Gemeinde weist deutlich höhere Werte als Schneisingen auf. Schneisingen verfügt jedoch mit dem noch unüberbauten Industriegebiet auf dem Areal West der Bucher-Guyer AG über ein sehr grosses ungenutztes Potenzial für Arbeitsplätze.

3.1.5 Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht

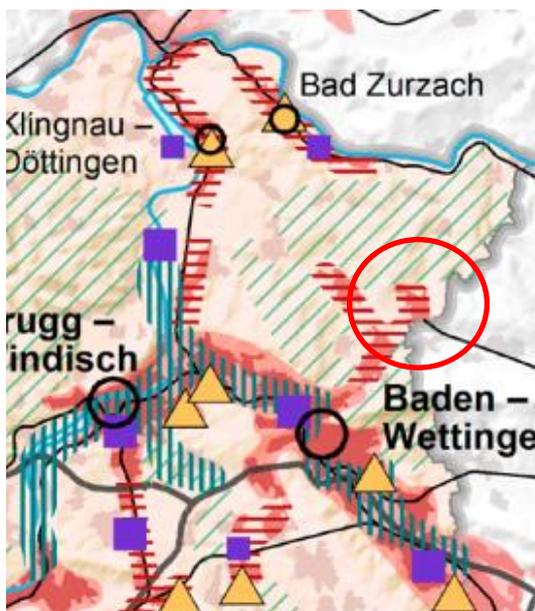
Die Altersstruktur der Gemeinde Schneisingen weicht in einzelnen Altersklassen von derjenigen der Aargauer Bevölkerung ab. Vor allem die 45- bis 49-jährigen sowie die 55- bis 64-jährigen und die 70- bis 74-jährigen sind im Vergleich zu den kantonalen Zahlen insgesamt deutlich stärker vertreten. Diese Altersklassen sind schon oder werden innerhalb des aktuellen Planungshorizonts von rund 15 Jahren das Pensionsalter erreichen. In diesem Zusammenhang muss von einer deutlich höheren Zahl betagter Personen ausgegangen werden. Auffallend ist im Gegensatz der deutlich geringere Anteil der 20- bis 35-jährigen.

3.2 Übergeordnete Grundlagen

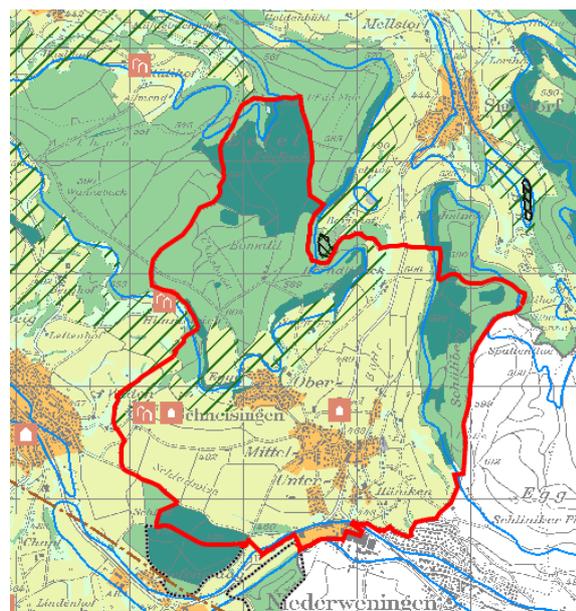
3.2.1 Kantonale Grundlagen / Richtplan Aargau

Zu Beginn der Planungsarbeiten hat die Gemeinde bei der kantonalen Abteilung Raumentwicklung die Grundlagen eingeholt. Diese liegen mit Datum vom 12. April 2016 (BVURO.15.235-1) vor. Sie enthalten die wesentlichen materiellen Hinweise basierend auf dem kantonalen Richtplan.

Der kantonale Richtplan wurde am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Aus diesem Grund wurde für das Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat, und die vom Bundesrat am 23. August 2017 genehmigt wurde.



Raumkonzept Aargau, Quelle Richtplan: Schneisingen liegt in einer ländlichen Entwicklungsschse



Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS; u. a. mit Siedlungsgebiet, Ortsbildern mit reg. Bedeutung, Weiler und Landschaften von kant. Bedeutung

Insgesamt betreffen die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext folgende Themen:

- Die Gemeinde Schneisingen liegt gemäss Raumkonzept Aargau auf einer ländlichen Entwicklungsachse. *Dies sind Talachsen, welche verkehrlich gut erschlossen sind. Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Innenentwicklung in den bestehenden Bauzonen unter Wahrung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.*
- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. In Schneisingen sind keine zusätzlichen und auch keine auszunehmenden Siedlungsgebiete ausgeschieden worden. Das neue Richtplankapitel S1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Im Übrigen sind Einzonungen nur bei flächengleicher Kompensation möglich.
- Bevölkerungsprognose: Die kantonale Prognose gemäss Richtplan geht von einer Bevölkerung von ca. 1'650 im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 24 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,47 % pro Jahr).
- Das Fassungsvermögen der gesamten Wohn- / Mischzonen liegt rechnerisch bei rund 1'550 Personen. 230 Personen ausserhalb der Wohn- / Mischzonen hinzukommend, erhöht sich das Fassungsvermögen auf rund 1'770 E per 2030. Ein Einzonungsbedarf ist nicht gegeben (aus den kantonalen Grundlagen Teil C Seite 7).
- Aufzuzeigen ist, mit welchen Planungsmassnahmen die Mindestdichten gemäss Richtplanbeschluss S 1.2 erreicht werden können. In Schneisingen sollen bis 2040 50 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen und 70 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen erreicht werden.
- Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2030 stark ansteigen (ca. plus 154 Personen, von 286 auf 440 Personen). Für die Abschätzung der Schülerzahlen in 15 Jahren relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen um etwa 11 % sinken wird. Die erwerbsfähige Bevölkerung steigt nur noch um ca. 14 % und sinkt langfristig wieder. Dies ist bei der Planung des Wohnraumes zu berücksichtigen. Empfohlen wird, die weiteren (Innen-)Entwicklungspotenziale und die demografische Entwicklung zu berücksichtigen, überkommunal abzustimmen und soweit möglich auf mehrgeschossigen Wohnungsbau zu setzen.
- Im Dorfzentrum sind Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die vorhandenen Versorgungs-Infrastrukturen und -Leistungen gestärkt oder zumindest erhalten werden können.
- Das Ortsbild der Gemeinde Schneisingen ist gemäss dem Inventar der Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler (Mittelschneisingen, Widen) und lokaler (Ober- / Unterschneisingen) Bedeutung. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 ff). Ortsbildrelevante Bauten und Freiräume sollten erhalten werden. Diesbezüglich sind die Dorfzonen- und Weilervorschriften zu überprüfen. Ebenfalls sollen sämtliche Objekte im Bauinventar überprüft werden.
- Handlungsprogramm Innenentwicklung: Die gemäss jüngst revidiertem RPG und kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen.
- Im Kulturland sind Landschaften von kantonaler Bedeutung sowie Naturschutzgebiete im Wald bezeichnet, welche in der Nutzungsplanung umgesetzt werden müssen. Ebenfalls wird empfohlen, die ökologisch wertvollen Waldränder im Kulturlandplan zu bezeichnen. In der BNO sind entsprechende Vorschriften festzulegen.
- Im Südwesten des Gemeindegebiets befindet sich der Wildtierkorridor AG 10 (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung).
- Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht innerhalb der Bauzone teilweise ein Schutzdefizit. Die Flächen mit einem Schutzdefizit sind in verschiedene Hochwassergefahrenzonen (HWZ) einzuteilen. Dazu sind Vorschriften in der BNO aufzunehmen.
- Das Freihaltegebiet Hochwasser gemäss Richtplankapitel L1.2 ist im Kulturlandplan zu sichern.

- Das historische Wegnetz (IVS) ist sehr gut erhalten. Die Struktur des Wegnetzes und die Wegstücke mit Substanz / viel Substanz sind in der Nutzungsplanung abzubilden.
- Das kantonale Wanderwegnetz ist im Zonenplan darzustellen und möglichst zu erhalten. Ende 2015 wurden die Wanderwege im Gebiet "Hüniken" (neuer Kreis) angepasst.
- Als Hauptlärmquellen, welche in der Planung berücksichtigt werden müssen, werden die Kantonsstrassen K 283 und K 284 gesehen. Ebenfalls ist die Schiessanlage und allfälliges lärmintensives Gewerbe zu berücksichtigen.
- Abstimmung Siedlung und Verkehr: Es ist aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird. Empfohlen wird, parallel zur Nutzungsplanung einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) zu erarbeiten.
- Areal West: Im Jahr 2010 wurde das Areal der Bucher-Guyer AG einer Gewerbe- und Industriezone zugewiesen. Dabei wurde die zulässige Nutzung neu festgelegt, so auch die zulässigen Verkaufsnutzungen. Dieses Areal soll zusammen mit dem Grundeigentümer und der Gemeinde entwickelt werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Grundsätze der Raumplanung, des Raumkonzepts Aargau und des kantonalen Richtplanes. Verlangt wird eine Bedarfsorientierung, Schwerpunktbildung und funktional-räumliche Ordnung. Siedlung, Verkehr und Freiräume sind konsequent aufeinander abzustimmen. Konkret sind Wohnen, Verkauf und Detailhandel oder Logistik aus kantonaler Sicht aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, der Standortfaktoren und der Siedlungsstrukturen nicht anzustreben. Die aktuellen Nutzungsbestimmungen entsprechen mit Ausnahme des Verkaufs diesen Vorgaben.
- Das Industriegebiet der Firma Bucher liegt exponiert im Talboden und bildet den Eingangsbereich von Schneisingen. An diesem Ort soll bei Bauten und deren Umgebung eine hohe Gestaltungsqualität angestrebt werden. Das Areal wird neu beplant und entwickelt, dabei bietet sich die Chance, wichtige Festlegungen zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung aufzunehmen, damit eine gute Gesamtwirkung erreicht werden kann.
- Die Gewerbe- und Industriezone sowie die Industriezone (Areal Bucher-Guyer) liegen über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel, was zu beachtlichen baulichen Einschränkungen führen kann. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung, GSchV). Dies ist bei der Nutzungsplanung, beim Erwerb von Grundstücken und bei Bauprojekten zu beachten (Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung).

3.2.2 Regionale Anliegen

Nach § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Zurzibiet Regio hat am 25. Mai 2015 die regionalen Anliegen zur Gesamtrevision Nutzungsplanung formuliert. Als Grundlagen für die regionalen Anliegen und für die Beurteilung gelten die Vision Zurzibiet, die regionale Standortförderstrategie und die Potenzialkarte. Bezüglich der Nutzungsplanungsrevision Schneisingen ergeben sich aus Sicht von Zurzibiet Regio insbesondere folgende Hauptanliegen:

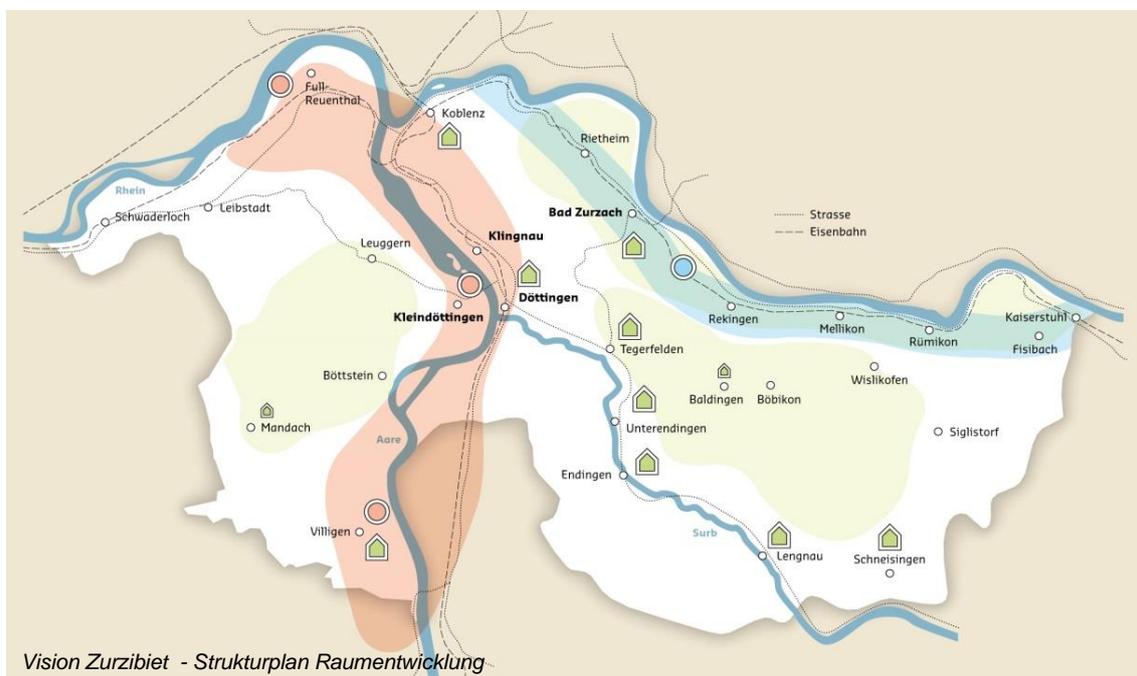
- Schneisingen bildet gemäss Vision Zurzibiet einen Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen. Die Entwicklung soll primär durch Verdichtung und Umzonung erfolgen. Insbesondere in für die Gemeinde bedeutsamen Gebieten ist mit geeigneten Massnahmen eine qualitativ hochwertige Entwicklung sicherzustellen. Die „Potentialkarte ZurzibietRegio-Potentialgebiete für Wohnen und Arbeiten“ bildet dafür eine Grundlage.
- Schneisingen liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Niederweningen mit einem Halbstundentakt nach Zürich. Die Nutzungsplanung ist darauf auszurichten und diese Lagequalität entsprechend in Wert zu setzen. Neben dem öV sind auch die Langsamverkehrsverbindungen im Dorf zu fördern.
- Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung der Industrie- und Gewerbezone Hünikerstrasse / Gewerbegebiet. Die Gemeinde Schneisingen sieht hier ein Potenzialgebiet für eine Arbeitsplatzzone der 3. Dimension vor. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind hierfür die Rahmenbedingungen zu schaffen.

- Das Zurzibiet möchte sich vermehrt als attraktive Wohnregion positionieren. Dazu ist insbesondere auch das Orts- und Landschaftsbild verstärkt aufzuwerten. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden von Zurzibiet Regio Aussagen hierzu erwartet.
- Schneisingen verfügt über gute naturräumliche und landschaftliche Lagequalitäten (Bowald, Schürliberg). Der Bezug zur Landschaft ist im Rahmen der Nutzungsplanrevision zu stärken. In diesem Zusammenhang werden von Zurzibiet Regio auch Aussagen über den Übergang von Siedlung und Landschaft erwartet.

Im Zeitpunkt des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens gemäss § 3 BauG erfolgt die regionale Abstimmung, zu deren Zweck die Entwürfe Zurzibiet Regio zur Stellungnahme vorgelegt werden.

3.2.3 Vision Zurzibiet / Gemeindeverband Zurzibiet Regio

Die Vision Zurzibiet ist ein Instrument, welches dem Zurzibiet helfen soll, sich im Wettbewerb der Regionen zu stellen und die Standortvorteile nutzen zu können. Sie besteht aus Karten sowie aus Visionen und daraus abgeleiteten Zielen, Strategien und Massnahmen.



In der Vision Zurzibiet sind verschiedene Aussagen zu Schneisingen ersichtlich:

- Schneisingen gilt als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen. Diese Gemeinden sind in ihrer Wohnentwicklung zu fördern.
- Im Strukturplan Raumentwicklung werden Teile des Gemeindegebietes als Landschaftsraum bezeichnet. Die Landschaftsräume gilt es im Einklang mit der Natur und der Landwirtschaft / dem Rebbaubau als zusammenhängende Erlebnisräume weiterzuentwickeln. Die Zugänge und die Wege sind klar zu kennzeichnen. Wenn möglich sind Rundwege vorzusehen. An geeigneten Orten sind Aussichtspunkte und Sichtachsen umzusetzen.
- Im Strukturplan Verkehr ist der Bahnhof Niederweningen (inkl. Park and Ride und Mobility-Standort) dargestellt.

3.2.4 Regionale Arbeitshilfen und Projekte

a) Potenzialkarte Zurzibiet Regio

Gemäss Schlussbericht vom 15. März 2016 soll der Fokus in den kommenden Jahren auf einer aktiven und auf Qualitäten ausgerichteten Entwicklungsplanung zur Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts Zurzibiet liegen. Wesentliche Herausforderungen stellen die Erreichung der im kantonalen Richtplan formulierten Mindestdichten dar. Deshalb erfolgte die Ermittlung

konkreter Entwicklungspotenziale für Wohnen und Arbeiten in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden und basierend auf den kantonalen Vorgaben. Im Rahmen des Projekts „Potenzialkarte ZurzibietRegio“ wurden die Potenzialgebiete ermittelt und in einer Potenzialkarte verortet.

Als regional bedeutend in Schneisingen wurden die Gebiete 21/1, 21/4 und 21/5 bezeichnet mit dem regionalen Interesse der Verdichtung und Innenentwicklung zur Stärkung des Ortszentrums und zur Erreichung der Mindestdichten.

Für das Gebiet 21/6 wurde ein regionales Interesse bezeichnet zur Schaffung von Siedlungsgebiet für Wohnen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Niederweningen mit qualitätssichernden Instrumenten (z.B. Testplanung, Wettbewerb, Gestaltungsplan).



Quelle: Umsetzungsprojekte mit Pilotcharakter Zurzibiet Faktenblatt Schneisingen

b) Pilotprojekt überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension, 15. März 2016

Ziel des Pilotprojekts war, die Möglichkeiten für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden im Bereich der Arbeitsplatznutzung zu prüfen. Im Vordergrund stehen Gewerbeflächen auf mehreren Geschossen. Im Bericht werden die Chancen und Grenzen von mehrgeschossigen Gewerbeflächen erläutert. Das Gebiet Hünikerstrasse / Gewerbegebiet (Areal West) gilt als kommunales Potenzialgebiet. Es besteht ein regionales Interesse an dessen Entwicklung.

c) Bericht Baulandmobilisierung, November 2017

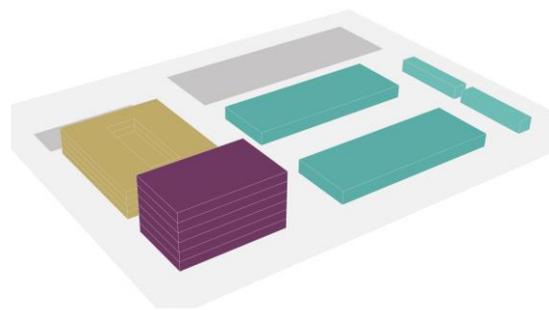
Im Bericht wird der Fokus auf die Mobilisierung von unüberbauten Bauzonenreserven gelegt. Es werden Massnahmen zur Umsetzung der Baulandmobilisierung aufgezeigt. Für Schneisingen wurden Baulandreserven ab einer Grösse von 400 m² auf ihre Entwicklungsabsicht und die Baureife überprüft.

d) Weitere Arbeitshilfen

In der „Arbeitshilfe qualitative Innenentwicklung und Verdichtung“ (Mai 2016) und „Aufwertung Strassenräume“ (November 2016) wird auf verschiedene qualitative Aspekte hingewiesen.



Beispielsammlung gestaltete Strassenräume



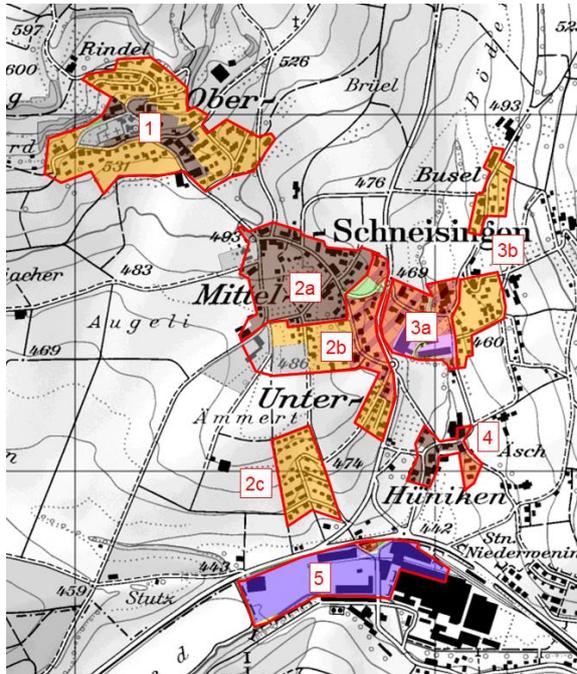
Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension

3.3 Kommunale Grundlagen

3.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Als Einstieg in die Revision wurde ein Räumliches Entwicklungskonzept (vgl. Anhang I) erarbeitet. In der Quartieranalyse sind darin die Handlungsoptionen ermittelt worden, um daraus die Zielvorstellungen und Massnahmen erarbeiten zu können.

A. Quartieranalyse / Handlungsbedarf



Oberschneisingen



Gewerbeareal Bucher-Guyer

Aus der Quartieranalyse ergab sich im Wesentlichen folgender Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung, woraus sich bereits die Themenschwerpunkte (farbig) heraus kristallisierten:

1. Oberschneisingen	<ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung und Inhalte der Dorfkernzone überprüfen (unter Einbezug ISOS) - Umgang mit historischer Baustruktur bei allfälliger Verdichtung in der Dorfkernzone - Anreize für massvolle Innenentwicklung in bestehenden Wohnquartieren
2a. Mittelschneisingen (westlich K 283) / Dorfkernzone	<ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung und Inhalte der Dorfkernzone überprüfen (unter Einbezug ISOS) - Umgang mit historischer Baustruktur bei allfälliger Verdichtung im Zentrum - Umsetzung Bauinventar, Substanzschutz und Volumenschutz - Anreize für massvolle Innenentwicklung in bestehenden Wohnquartieren
2b. Mittelschneisingen (westlich K 283) / Wohnzonen / WG-Zonen	<ul style="list-style-type: none"> - Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren - Entwicklungspotenziale unüberbauter Wohnzonen aktivieren - Zweckmässigkeit / Abgrenzung Wohn- und Gewerbezone WG überprüfen - Umzonung Grünzone in Dorfkernzone oder in eine andere geeignete Bauzone
2c. Mittelschneisingen (westlich K 283) / Sonnhalde	<ul style="list-style-type: none"> - Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren
3a. Mittelschneisingen (östlich K 283) / Gewerbegebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung Zweckmässigkeit Gewerbezone - Entwicklungspotenziale unüberbauter Bauzone aktivieren - Entwicklungsoptionen Areale Rossweid, Landi / Zimmerei Lehmann / Leo Knecht prüfen
3b. Mittelschneisingen (östlich K 283) / Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Anreize für massvolle Innenentwicklung in bestehendem Wohnquartier - Entwicklungspotenziale unüberbauter Wohnzonen aktivieren
4. Unterschneisingen / Hüniken	<ul style="list-style-type: none"> - Abgrenzung der Dorfkernzone überprüfen (unter Einbezug ISOS) - Umgang mit historischer Baustruktur bei allfälliger Verdichtung / Umsetzung Bauinventar
5. Gewerbegebiet Bucher-Guyer	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungspotenziale ungenutzter / unternutzter Gewerbeareale aktivieren, gesamthaft geplante Arealentwicklung unter Berücksichtigung kommunaler / regionaler Bedürfnisse - Abstimmung mit separater Planung Areal West (Bucher-Guyer): Einbringen kommunaler Ziele und Bedürfnisse

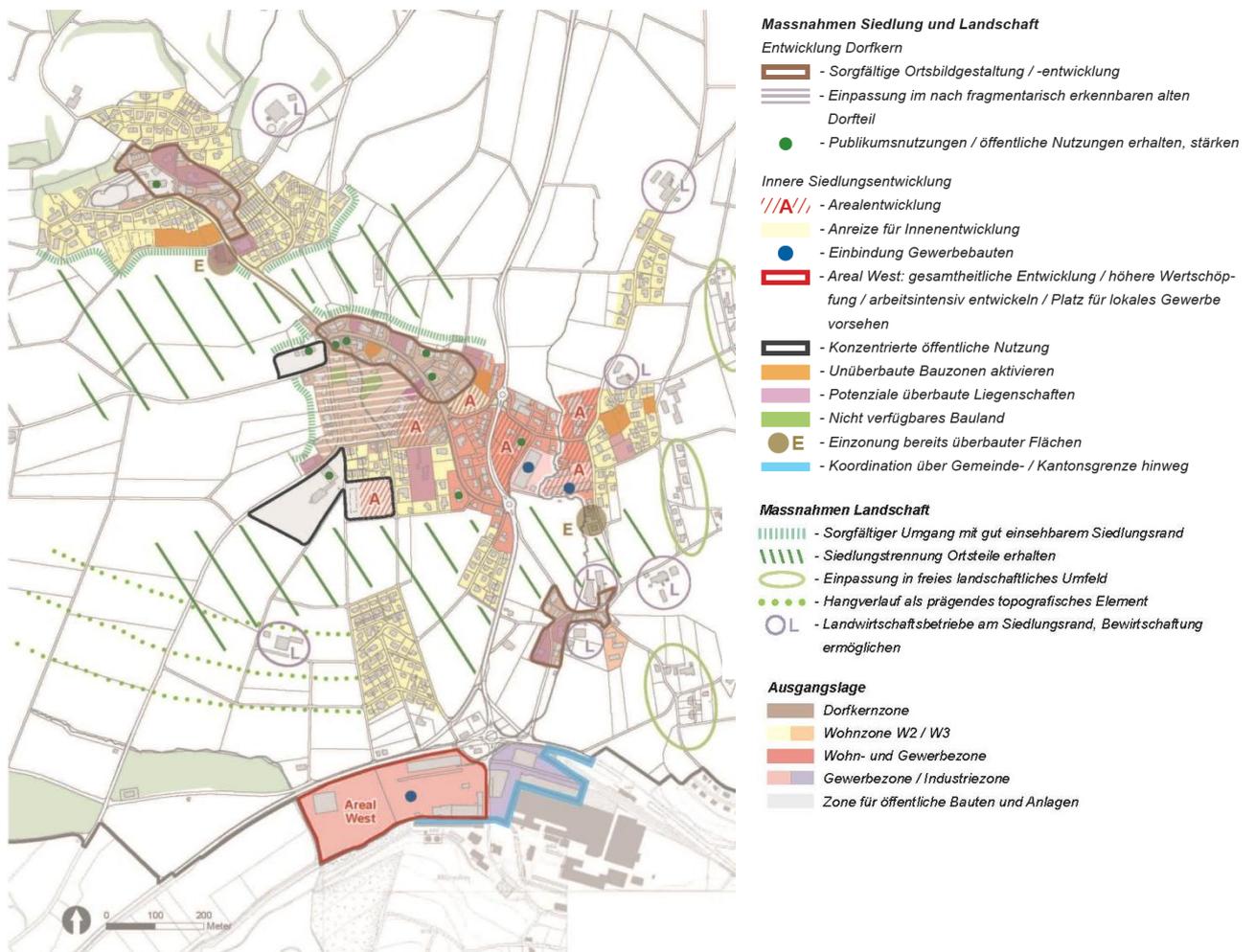
B. Ziele und Massnahmen

Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und dem ermittelten Handlungsbedarf wurden fünf Hauptziele formuliert und näher beschrieben:

- H1 Erhalten und Entwickeln der *Standortattraktivität* als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen
- H2 Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten *Bevölkerungsentwicklung*, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert
- H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer *Arbeitsplätze* im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch im grossflächigen Areal West
- H4 *Qualitative* und massvolle (innere) *Siedlungsentwicklung* und *Abstimmung auf den Verkehr*
- H5 Beibehaltung der vielfältigen *Kulturlandschaften* und *Naturräume* sowie des breiten *Freizeit- und Erholungsangebotes*

C. Konzeptpläne Siedlung und Landschaft / Verkehr und Immissionen

In den beiden Konzeptplänen werden die Massnahmen in den Bereichen Siedlung und Landschaft sowie Verkehr und Immissionen dargestellt. Die Planskizzen Siedlung und Landschaft ist nachfolgend dargestellt und dient dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung im Hinblick auf die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten. Die Planskizze Verkehr und Immissionen wird im Kapitel 3.3.2 Grundlagen Verkehr aufgezeigt.



D. Zentrums- und Gewerbeentwicklung

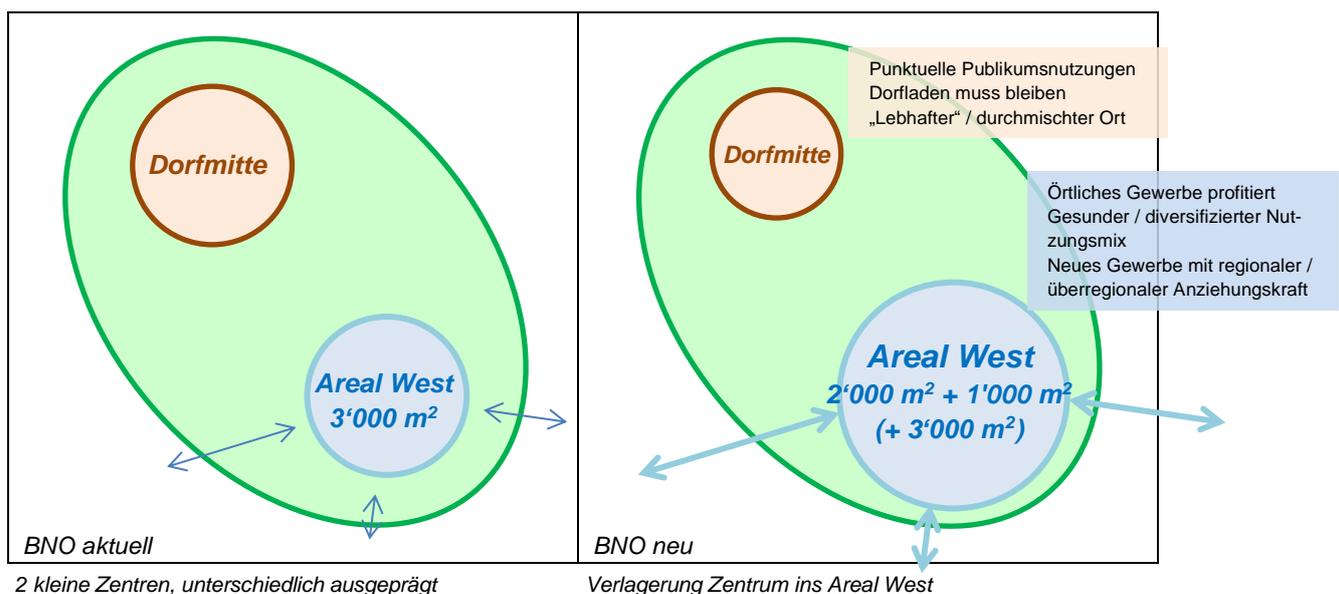
Ausgangslage generell

- Nur beschränkt mögliche Zentrumsentwicklung im Mitteldorf bzw. entlang der Dorfstrasse.
- Gut funktionierender, aber eher kleiner Dorfladen. Einbindung in Planungsprozess. Einkaufsverhalten tendiert zur Benutzung grösserer Läden im näheren und weiteren Umfeld der Gemeinde.
- Platz für lokales Gewerbe ist begrenzt. Gewerbezone Hünikerstrasse eignet sich bedingt für rein gewerbliche Nutzungen.
- Bestehende lokale Gewerbebetriebe sind in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeeengt. Einbindung in Planungsprozess.

Ausgangslage Areal West

- Raumplanerisch erfreulich ist, dass das grosse Areal West innert angemessener Frist verfügbar werden soll.
- Die primäre Sicht der Bucher-Guyer AG muss mit kommunalen, regionalen und kantonalen Rahmenbedingungen abgeglichen werden.
- In der aktuellen Industrie- und Gewerbezone ist die Nutzungspalette relativ offen formuliert mit Ausnahme der Beschränkungen der Verkaufsnutzungen und allenfalls der Grünflächenziffer und bedingt mit der Gebäudehöhe.
- Seitens der Bucher-Guyer soll eine raumplanerisch betrachtet erhebliche Verkaufs- / Ausstellungsfläche realisierbar gemacht werden. Dazu soll bzw. muss eine Grössenordnung entwickelt werden.
- Die Planungsabsichten sind auf eine qualitätsvolle Entwicklung auszulegen, die bei der angestrebten Intensivierung der Nutzungen gesichert werden müssen.
- Festzulegen ist, wann und wie die Feinerschliessung sowie die Umlegung des eingedolten Baches und die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit erfolgen.
- Der Planungsprozess muss so aufgelegt werden, um eine realistische Chance zur Umsetzung der angedachten Realisierungsabsichten der Bucher-Guyer AG wie auch der Sicherung der im öffentlichen Interesse liegenden Absichten der Gemeinde zu haben.

Szenarien Zentrums- und Gewerbeentwicklung Schneisingen / Entwicklung Areal West



3.3.2 Grundlagen Verkehr

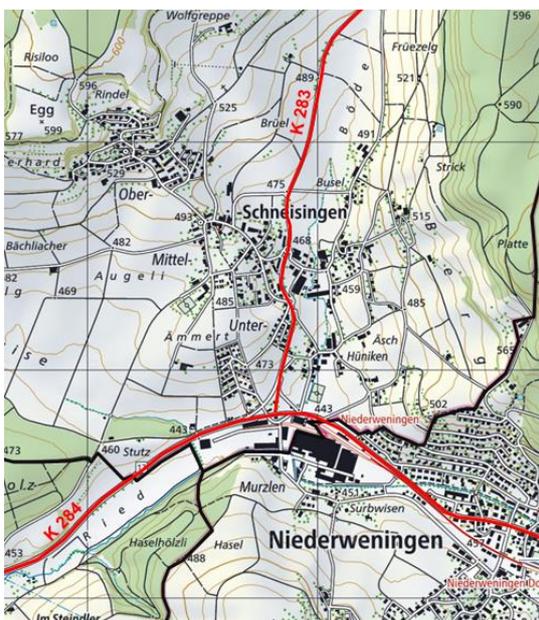
In Schneisingen besteht kein gesetzliches Erfordernis zur Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr, weil keine der in § 54a BauG aufgeführten Themen (Einführung Parkleitsystem, Begrenzung Anzahl Parkfelder über § 56 BauG hinaus, Bewirtschaftung Parkfelder auf privatem Grund) in die Planung integriert werden muss. Im Rahmen der gestützt auf § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden in dieser Nutzungsplanung jedoch Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Fuss- und Radwegen sowie zu verkehrsberuhigenden Massnahmen in den Quartieren gemacht.

A. Kantonsstrassen

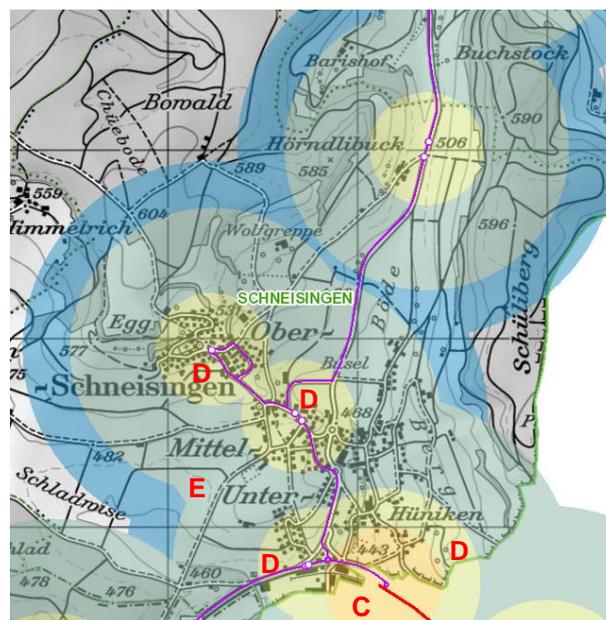
Die Surbtalstrasse K284 ist als Hauptverkehrsstrasse (HVS) klassifiziert, die Landstrasse K283 als Regionalverbindungsstrasse (RVS). Die Surbtalstrasse verläuft im Süden von Schneisingen. Sie führt Richtung Ehrendingen und weiter durchs Surbtal bis Döttingen. In Ehrendingen Tiefenwaag zweigt die K282 in Richtung Baden ab. Richtung Niederweningen führt die K284 als Wehntalerstrasse über Dielsdorf und Regensdorf direkt nach Zürich. Die Surbtalstrasse K284 weist Richtung Niederweningen eine Belastung von rund 9'100 Fahrten pro Tag auf (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2022). In Richtung Ehrendingen werden rund 11'500 Fahrten pro Tag (DTV 2022) ausgewiesen.

Von der Surbtalstrasse zweigt beim neuen Kreisel Halde die Landstrasse K283 in Richtung Norden ab und führt über Mittelschneisingen und Siglistorf nach Mellikon. Mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von knapp 6'800 Fahrten pro Tag (DTV 2022) ist die Landstrasse deutlich weniger belastet als die Surbtalstrasse.

Schneisingen ist somit in verschiedene Richtungen (Baden, Surbtal, Zürich, Rheintal) gut angebunden. Da an die stark befahrene Surbtalstrasse in Schneisingen kaum Wohnnutzung angrenzt, hält sich die Belastung durch den Verkehr in Grenzen. Mit dem neuen Kreisel Halde konnte ein Unfallschwerpunkt beseitigt und das Areal West optimal erschlossen werden.



Quelle AGIS: Kantonsstrassennetz



OeV-Güteklasse C (gelb), D (hellgrün), E (hellblau) F (blau)

Bezüglich der Leistungsfähigkeit ist der Kreisel Halde der kritischste Punkt im bestehenden Strassennetz. Aktuell kann der Verkehrsfluss noch als stabil bezeichnet werden (Verkehrsstufenstufe VQS B, basierend auf Verkehrszählung Januar 2018). Bezüglich der generellen Zunahme des Verkehrs ist aktuell von ca. 1.0% bis 1.5% pro Jahr auszugehen. Wird für die Leis-

tungsfähigkeit des Kreisels Murzlenstrasse eine Verkehrszunahme von 1.5% über die nächsten 10 Jahre angenommen, ergibt sich weiterhin eine VQS B (vgl. Verkehrsgutachten ewp AG Effretikon vom 16. Mai 2019, rev. 1. Dez. 2022). Auch um die angestrebten zusätzlichen 200 bis 300 Einwohner innerhalb des Planungshorizontes aufnehmen zu können, weist das Strassen-netz genügend Kapazitäten auf.

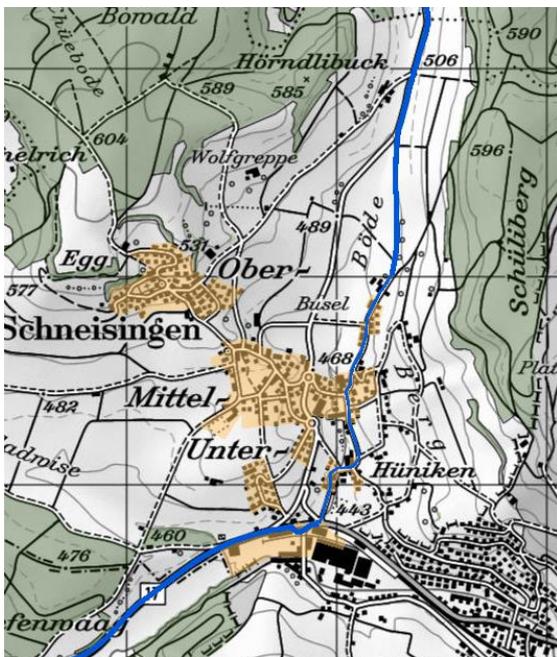
B. Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt in Richtung Niederweningen-Oberglatt-Zürich über die S-Bahnlinie Nr. 15. Mit der Realisierung der Durchmesserlinie im Hauptbahnhof Zürich wurde der Halbstundentakt bis zum Bahnhof Niederweningen eingeführt. Zudem bestehen die Postautoverbindungen Nr. 355 zum Bahnhof Döttingen via Eendingen und Nr. 354 von Kaiserstuhl nach Baden. Die Busverbindungen verkehren zu Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt. Im Umkreis von 300 m um die S-Bahnhaltestelle Niederweningen findet sich die ÖV-Güteklasse C (gelb), im Umkreis von 500 m sowie um die Bushaltestellen in Mittelschneisingen und Oberschneisingen die ÖV-Güteklasse D (hellgrün).

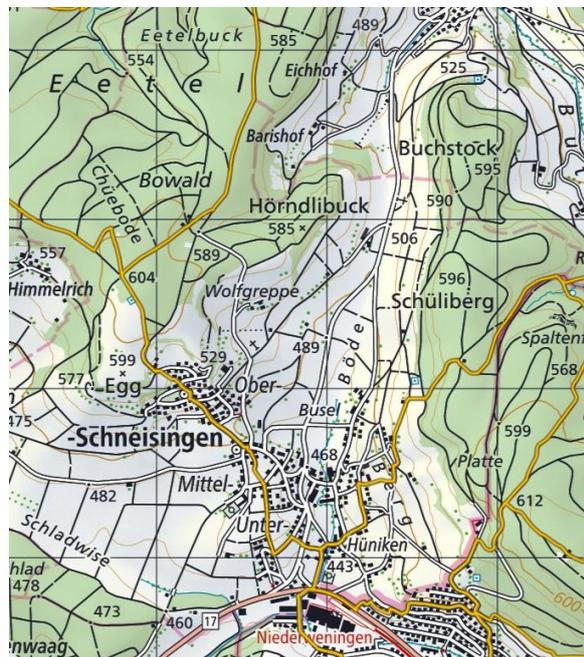
Bezüglich kombinierter Mobilität finden sich am Bahnhof Niederweningen ein Mobility Standort und eine Park&Ride-Anlage.

C. Fuss- und Radverkehr

Entlang des Surbtals verläuft die Kantonale Radroute Nr. 512 als eigenständiger Radweg. Die Radroute führt als Nr. 621 im Mischverkehr weiter Richtung Siglistorf über die Hünikerstrasse, Gass, Früzzelg in die Landstrasse. Ab der Landstrasse besteht wieder ein eigenständiger Radweg.



Kantonale Radrouten, Quelle AGIS

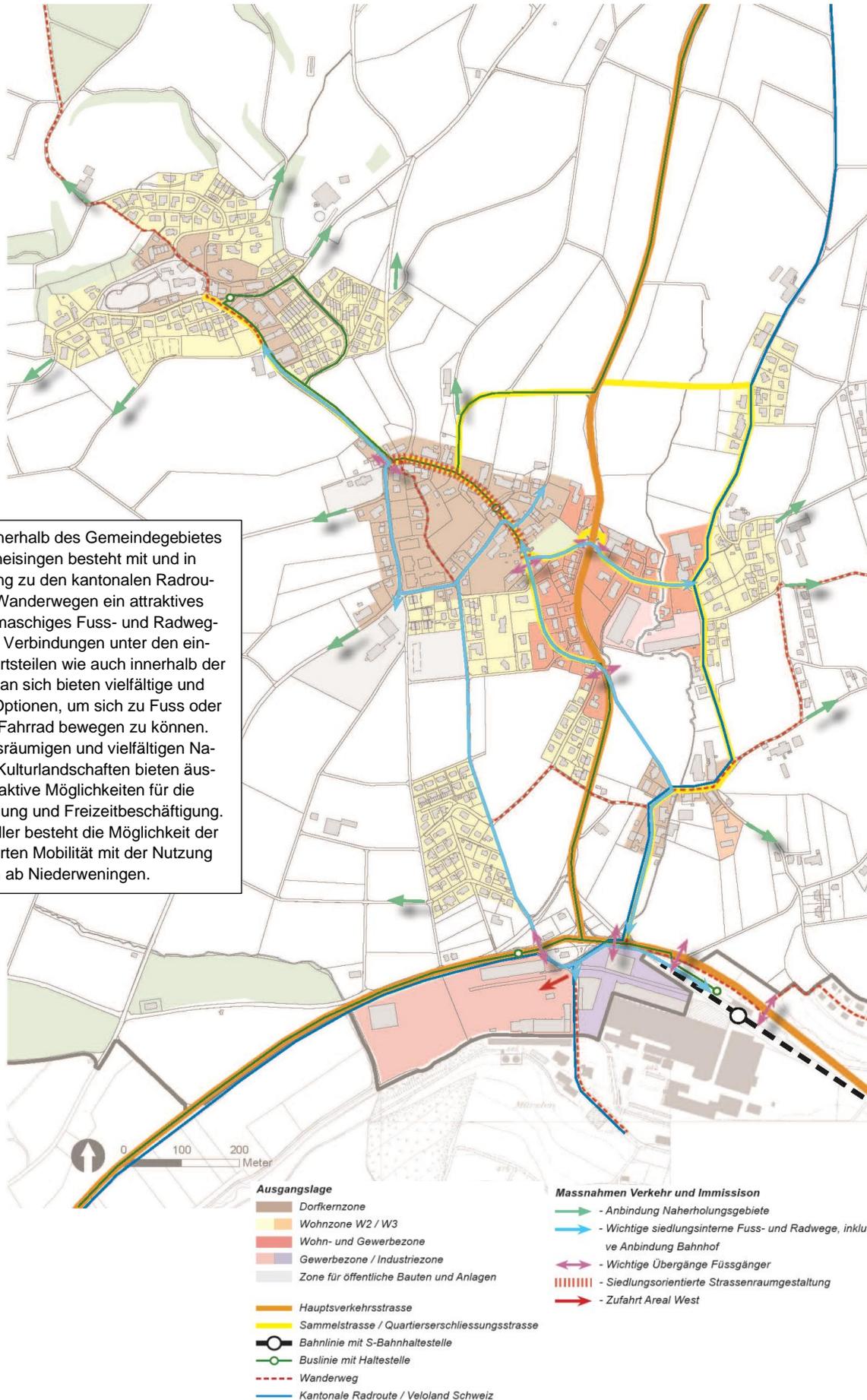


Wanderwege, Quelle swisstopo

D. Wanderwege

Vom Bahnhof Niederweningen führt ein Wanderweg in Richtung Norden in den Ortsteil Hüniken und zweigt von dort in Richtung Mittel- / Oberschneisingen und Schuliberg / Siglistorf ab.

Planskizze Verkehr und Immissionen aus REK



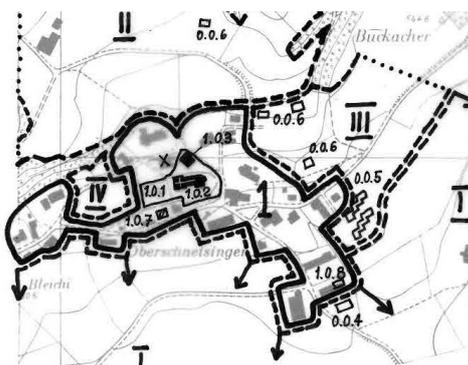
4 Zentrale Sachthemen

4.1 Dorfkernzone und Objektschutz Gebäude

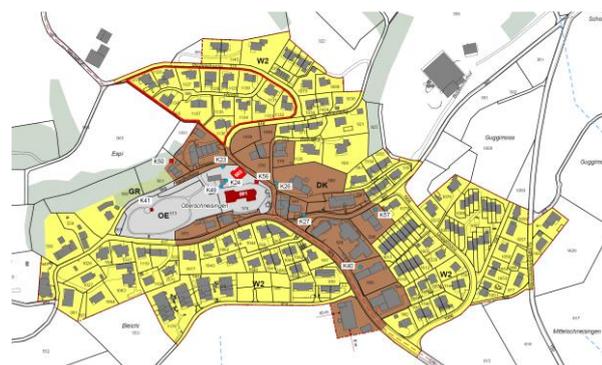
Im aktuellen Bauzonenplan sind die alten, grösstenteils bäuerlich geprägten Dorfteile in Ober-, Mittel- und Unterschneisingen bereits als Dorfkernzone DK ausgeschieden. In diesen Bereichen gelten gemäss BNO erhöhte Anforderungen an die Einpassung für alle bauliche Veränderungen und die aussenräumliche Gestaltung. Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden die jeweiligen Ortsbilder wie folgt eingestuft:

- Oberschneisingen als lokal bedeutendes Dorf
- Mittelschneisingen als regional bedeutendes Dorf
- Unterschneisingen als lokal bedeutender Weiler
- Widen als regional bedeutender Weiler

In **Oberschneisingen** umfasst das ISOS das als Dorf bezeichnete Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel B. Die Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich hebt die besonderen Lagequalitäten des erhöht am Hang gelegenen Dorfteiles hervor, die jedoch durch Neubauten in unmittelbarer Umgebung beeinträchtigt ist. Besondere räumliche Qualitäten sind keine vorhanden, das heisst in der Anordnung der fürs Ortsbild wichtigen Gebäude finden sich keine siedlungstypologisch bedeutsamen Merkmale. Speziell gewürdigt werden die Pfarrkirche (kantonales Denkmalschutzobjekt) und das Pfarrhaus (kommunal geschütztes Gebäude) mit dem Erhaltungsziel A und grosser Bedeutung für das Ortsbild.



Oberschneisingen, Ortsbild von lokaler Bedeutung



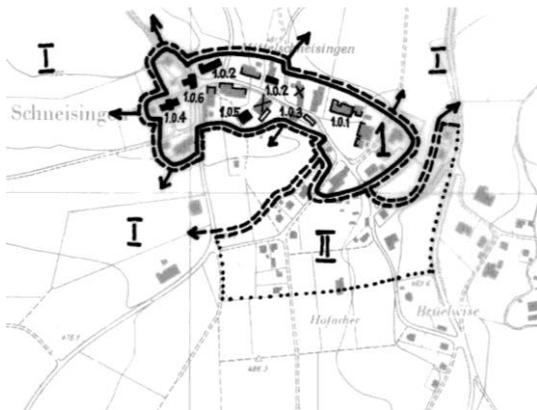
Entwurf Bauzonenplan

Noch heute bilden die Pfarrkirche St. Nikolaus, das Pfarrhaus und die westlich daran anschliessende Grünanlage des Friedhofes die architektonisch und aussenräumlich prägendsten Teile von Oberschneisingen. Die von hier ausgehenden historischen Weg- und Strassenverbindungen führen über Widen nach Lengnau (Espistrasse), nach Mittelschneisingen, nach Siglistorf (Alte Siglistorferstrasse) und über das Quartier Rindel zu den Waldungen auf der höheren gelegenen Ebene. Nur noch vereinzelte, eher weit verteilte Altbauten (Vielzweck- und Ökonomiegebäude) bilden zusammen mit der Pfarrkirche und dem Pfarrhaus den ursprünglichen Dorfteil ab. An verschiedenen Stellen sind innerhalb der Dorfkernzone neuere Bauten entstanden. Heute ist der alte Dorfteil Oberschneisingen umgeben von einem Gürtel von vorwiegend Einfamilienhäusern und wenigen Reihenhäusern und Terrassenbauten. Dies ist eine Folge der attraktiven Aussichtslage am Südhang.

Trotz - oder gerade wegen - dem umgebenden Gürtel mit neuer Bebauung ist es wichtig, die noch vorhandenen historischen Zeugen, welche das innere Siedlungsgebiet durch ihre Volumen, Firstrichtungen und Stellungen zur Zelgli- und Rindelstrasse auch heute noch prägen, zu pflegen und zu erhalten. Der Stellung der Bauten, mit den kleinen Abständen oder den Begrenzungen zur Strasse sowie den noch vorhandenen Freiräumen rund um diese Objekte ist besondere Beachtung zu schenken. Ersatzbauten haben sich hier in Volumetrie und Firstrichtung so weit wie möglich am Bestand zu orientieren.

Für die neueren Bauten um die Dorfkernzone DK ist eine feinkörnige Struktur mit ruhigem Erscheinungsbild und guter Durchgrünung anzustreben. Der Siedlungstrenngürtel zwischen Ober- und Mittelschneisingen ist unbedingt beizubehalten.

In **Mittelschneisingen** umfasst das ISOS das ebenfalls als Dorf bezeichnete Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel B. Die Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich hebt die *gewissen räumlichen Qualitäten durch die differenzierte Strassenraumbildung, welche im oberen Teil in einem kleinen Platz den Abschluss findet, hervor. Die Lagequalitäten des am Hang gelegenen Bauerndorfes sind beeinträchtigt durch neuere Wohnbauten im Süden. Gewisse architektonische / historische Qualitäten bestehen insbesondere durch einen grossen Anteil markanter, wertvoller Altbauten.*



Mittelschneisingen, Ortsbild mit regionaler Bedeutung



Entwurf Bauzonenplan

Der alte Dorfteil Mittelschneisingen liegt an der ehemaligen Verbindungsstrasse zwischen Niederweningen und Siglistorf. Seit der Verlegung der Hauptstrasse in Richtung Tal liegt der Ortskern ausserhalb der verkehrlichen Hauptverbindung. Der alte Dorfteil wird geprägt durch diverse, teils unter Schutz stehende Gebäude. Es befinden sich vier kantonale und sechs kommunale Schutzobjekte in Mittelschneisingen. Damit sind auch 3 von 4 Einzelelemente mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS geschützt.

Keinem objektspezifischem Schutz untersteht einzig das Einzelelement (E 1.02). Das Gebäude Nr. 51 / 707 (Dorfstrasse 32) wurde in der aktualisierten Bauinventar-Objektliste geprüft, aber nicht weiterverfolgt; im rückwärtigen Bereich bestehen diverse untypische Anbauten. Der Wohnteil wurde vor wenigen Jahren Innen umgebaut / verändert. Das Gebäude liegt unmittelbar vis-à-vis der Liegenschaft Dorfstrasse 28, dessen Vielweckbau im Bauinventar neu erfasst und als Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen wird. Das Gebäude Dorfstrasse 32 liegt so prominent, dass es beim Dorfrundgang der kantonalen Denkmalpflege aufgefallen wäre. In der Gesamtbetrachtung rechtfertigt sich eine objektspezifische Unterschutzstellung nicht. Mit den Erhaltungszielen der Dorfkernzonen wird dem Objekt gut Rechnung getragen,

Der alte Dorfteil ist nach wie vor gut ablesbar und beinhaltet noch zahlreiche ortstypische Gebäude, welche sich von der Kapelle St. Antonius her entlang der Dorfstrasse aufreihen. Topographische und eventuell repräsentative Gründe haben zu recht unterschiedlichen Gebäudestellungen geführt. Resultat sind spannungsreiche strassenräumliche Situationen. Zu diesen markanten und das Ortsbild prägenden Gebäuden ist Sorge zu tragen in Bezug auf ihre äussere Erscheinung, der Stellung zur Strasse und die umgebenden Freiräume.

Die Siedlungsentwicklung hat die ehemals bestehenden Zwischenräume zwischen Mittel- und Unterschneisingen fast gänzlich aufgefüllt. West- und nordostseitig bildet noch immer die Altbauung den Siedlungsrand. In neuerer Zeit entstanden neue Gebäude östlich der Schladstrasse und seit kurzem besteht auch die grosse Wohnüberbauung mit 10 Mehrfamilienhäusern im Mitteldorf.

In Mittelschneisingen finden sich verschiedene öffentliche Nutzungen (Gemeindehaus, Werkhof, Schulräume) und einzelne publikumsorientierte Nutzungen (2 Restaurants, VOLG-Laden mit Postagentur, Bankomat), so dass diesem Ortsteil eine gewisse Zentrumsfunktion zukommt. Allerdings sind diese Nutzungen relativ weiträumig verteilt, so dass die Wirkung als eigentliches Dorfzentrum nicht allzu stark zum Tragen kommt. Im Vordergrund steht der Erhalt dieser Nutzungen. Die Ansiedlung weiterer Nutzungen mit Publikumsverkehr wurde in der Gemeinde verschiedentlich intensiv diskutiert, erscheint aber in der heutigen Zeit mit dem aktuellen Konsumverhalten und den Möglichkeiten der neuen Medien als sehr unrealistisch.



Blick von der Oberen Bergstrasse in Richtung Mittel- und Oberschneisingen

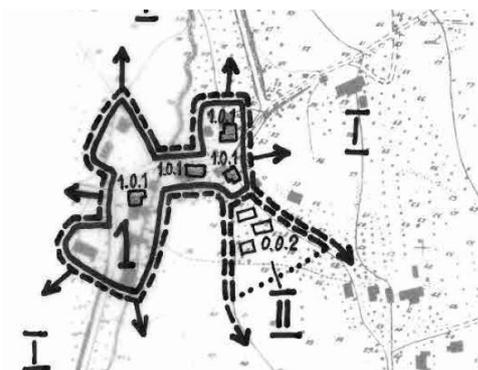


Dorfstrasse mit ortstypischen Vielzweckbauten



Blick von Widenstrasse auf westlichen Siedlungsrand

In **Unterschneisingen / Hüniken** umfasst das ISOS das als Weiler bezeichnete Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A. Die Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich hebt *die gewissen räumlichen Qualitäten durch die Bildung kurzer, ländlicher Strassenräume mit platzartiger Erweiterung im östlichen Ortsteil hervor. Gewisse architektonische / historische Qualitäten bestehen insbesondere durch die im Bezirk Zurzach selten vorhandenen Bauernhäuser mit ausgeprägtem Sichriegelwerk. Die Lagequalitäten sind beeinträchtigt durch einige neuere Bauten in der näheren Umgebung.*



Unterschneisingen, Ortsbild von lokaler Bedeutung



Entwurf Bauzonenplan

Der Kern des Weilers Hüniken wird im Bereich des Strassenkreuzes Hünikerstrasse und Hohlweg / Schmittebuck durch mehrere noch erhaltene Vielzweckbauten geprägt. Die Gebäude verfügen meist über sichtbares Riegelfachwerk. Die Reste der ehemals landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Nutzung sind noch erkennbar. Der Hünikerbach durchfliesst die Siedlung unmittelbar hinter den Gebäuden. Die Gebäude verfügen nach wie vor über grosse Freiflächen, was die Präsenz der Gebäude unterstreicht. Bauliche Eingriffe sind hier nur mit grosser Umsicht vorzunehmen, um das bestehende Ensemble nicht zu zerstören. Das nahe Umfeld des Weilers soll weiterhin frei bleiben, grossvolumige Bauvorhaben sind zu vermeiden.

Objektschutz / Umsetzung Bauinventar

Aktuell befinden sich in Schneisingen folgende 5 Objekte unter kantonalen Denkmalschutz

- SSI001, Röm.-kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, 1523 / 1664 / 1864 / 1924, Oberschneisingen
- SSI002, Kapelle St. Antonius, 1667, Schladstrasse, Mittelschneisingen, Gebäude Nr. 66
- SSI003, Schlössli, sp. 17 Jh., Schlössliweg, Mittelschneisingen, Gebäude Nr. 56 A B
- SSI004, Schulstrasse 43, Mittelschneisingen, Riegelhaus Gebäude Nr. 43
- SSI005, Schlössliweg 2, 19 Jh., Mittelschneisingen, eh. Vielzweckgebäude Nr. 60

Aktuell sind folgende 9 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz ausgeschieden:

- Objekt Nr. 902; Pfarrhaus, 1676/77, 19. Jh, Friedhofweg 85
- Objekt Nr. 903; Gemeindehaus, 1897, Schladstrasse 2
- Objekt Nr. 904; Altes Schulhaus an der Antonius-Kapelle, 1813, Zelglistrasse 1
- Objekt Nr. 905; Gasthaus „Löwen“, 16./17.Jh., Dorfstrasse 39
- Objekt Nr. 906; Bäuerlicher Vielzweckbau, 19. Jh., mit älterem Kern, Dorfstrasse 38 / 40
- Objekt Nr. 907; Bäuerlicher Vielzweckbau, 1822/23, Widenstrasse 1
- Objekt Nr. 908, Bäuerlicher Vielzweckbau, sp. 18.Jh., Hünikerstrasse 10
- Objekt Nr. 909; Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1780/90, samt Waschh., 1889, Hünikerstr. 15
- Objekt Nr. 910; „Wysshus“, 1562, 19. Jh., Wysshus 26

Gestützt auf das aktualisierte Bauinventar werden 2 zusätzliche Gebäude mit Substanzschutz aufgenommen:

- Objekt Nr. 913; Bäuerlicher Vielzweckbau, um 1800, Dorfstrasse 28
- Objekt Nr. 914; Bäuerlicher Vielzweckbau, 1925, Dorfstrasse 16

Abgrenzung und Zonenbestimmungen Dorfkernzone

Die Abgrenzung der Dorfkernzone wird weitgehend beibehalten. Die Dorfkernzone umfasst die im ISOS enthaltenen Gebiete. Sie wird in verschiedenen Bereichen wie bisher etwas grösser ausgeschieden, um im sensiblen Umfeld eine sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext zu gewährleisten.

In der BNO werden die im Räumlichen Entwicklungskonzept formulierten Handlungsoptionen in der Dorfkernzone umgesetzt:

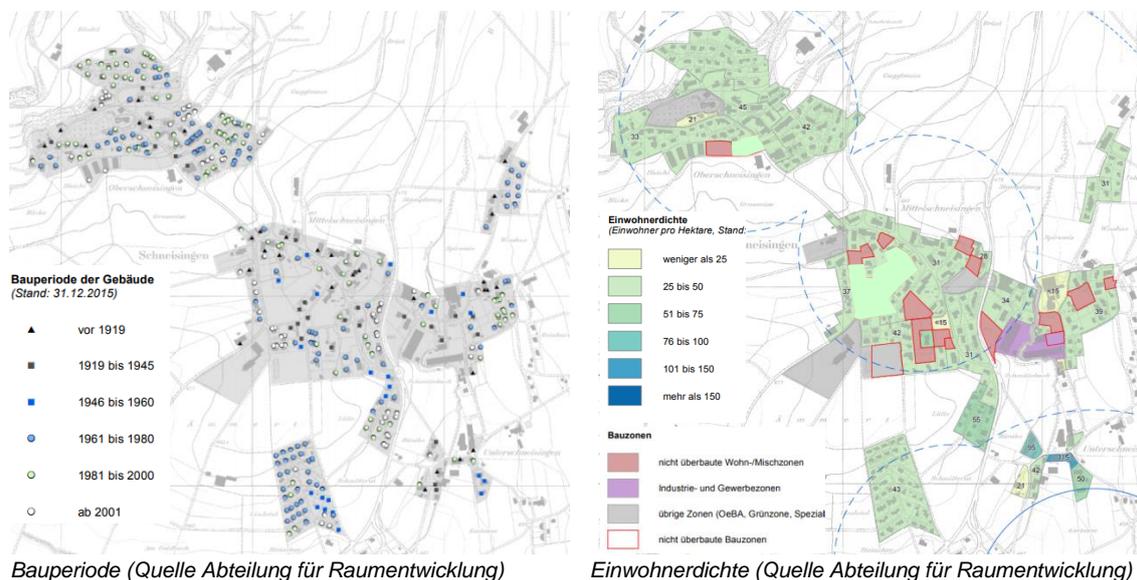
- Um klarere Vorgaben zu erhalten, werden die Höhenmasse und Grenzabstände als Richtmasse definiert.
- Die Zonenbestimmungen werden etwas präziser auf die typologischen Merkmale in den alten Dorfteilen angepasst mit darauf abgestimmten Einpassungskriterien. Satteldächer sind nur auf Hauptbauten zwingend, für An- und Nebenbauten sind andere Dachformen gestattet. Hinsichtlich der Anlagen zur Energiegewinnung werden qualitative Erfordernisse definiert.

Fazit: Insgesamt wird den Entwicklungszielen des ISOS vollumfänglich Rechnung getragen. Die betreffenden Gebiete sind der Dorfkernzone zugewiesen und die wichtigsten Bauten als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Generell ist die Beseitigung von Bauten und Anlagen, die für das Ortsbild wichtig sind, nicht gestattet.

4.2 Innenentwicklung

4.2.1 Analyse Wohn- und Mischzonen

Die beiden Parameter Bauperiode und Einwohnerdichte geben wichtige Hinweise zum theoretischen Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen.



Bezüglich Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten könnten oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen auch Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. die heutigen Energiestandards oder die modernen Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Gebieten mit weniger als 40 Einwohnern pro Hektare ist grundsätzlich ein erhebliches Verdichtungspotenzial vorhanden. Für Schneisingen ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- In Mittelschneisingen ist die Einwohnerdichte sehr gering und es bestehen auch nach der Realisierung der Wohnüberbauung Mitteldorf noch diverse unüberbaute Flächen. Das Potential zur Innenentwicklung ist somit in Mittelschneisingen grundsätzlich relativ gross.
- Die Einfamilienhausquartiere, die in den 60er und 70er Jahren entstanden, weisen relativ geringe Einwohnerdichten respektive relativ grosse Landflächen auf (z.B. W2 Gass / Hünikerstrasse, teilweise Sonnhalde).
- Auffallend sind einzelne, stark unternutzte Areale, wie beispielsweise jenes im Gebiet Rossweid oder der Schild zwischen Aemmertweg und Hofacher.
- Wohngebiete mit stärker verdichteten Wohnbauformen wie 3-geschossige Mehrfamilienhäuser sind flächenmässig in sehr geringem Ausmass vorhanden.

4.2.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

A. Ausgangslage

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

Für die Kapazitätsberechnung wird das „RIA-Prinzip“ verwendet:

- **Reservenutzung [R]:** Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene „Schlüsselgebiete“.

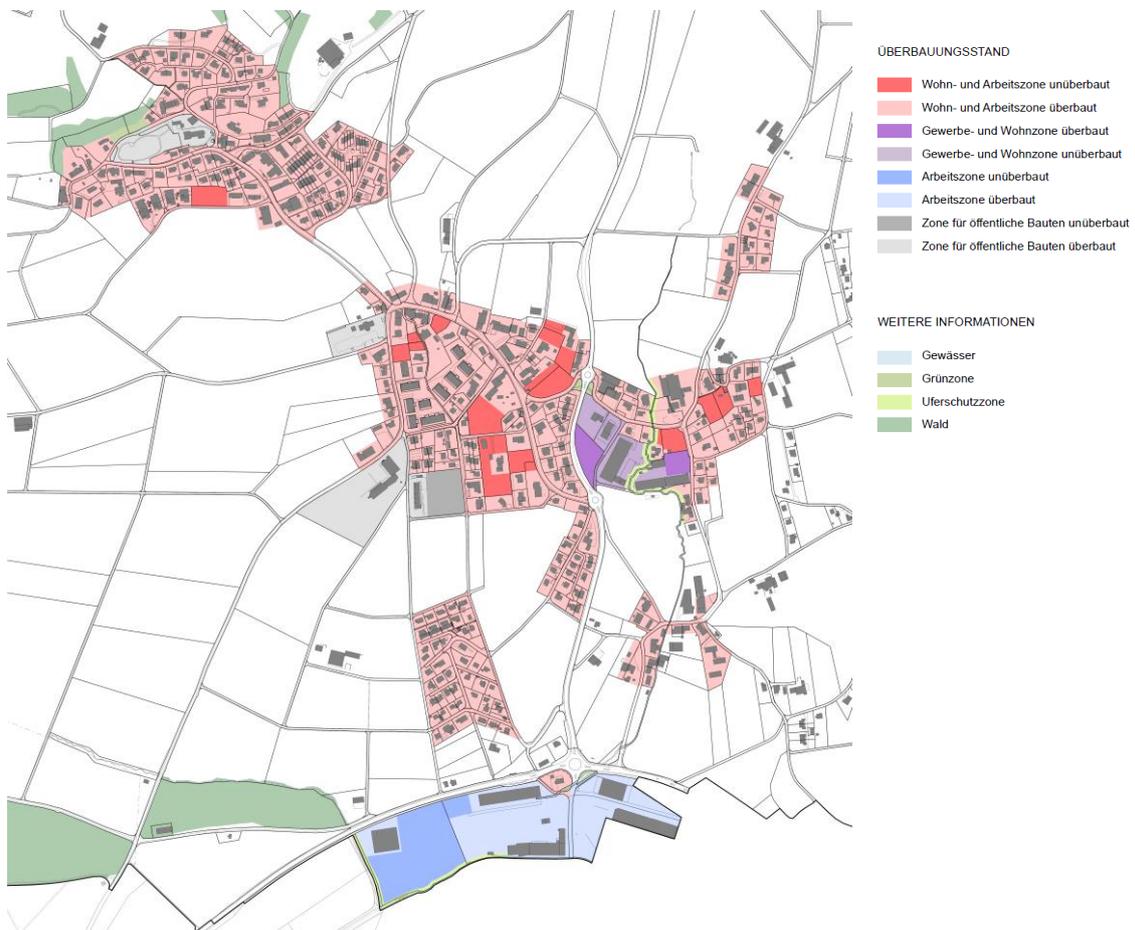
- **Hochwertige Innenentwicklung [I]:** Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- **Aussenentwicklung [A]:** Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

B. Raumkonzept und Richtplan Aargau

Die Gemeinde Schneisingen wird im Raumkonzept Aargau als eine ländliche Entwicklungsachse bezeichnet. Im Richtplankapitel S 1.2 Siedlungsgebiet gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Minstdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:*

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

C. Unüberbaute Flächen gemäss Entwurf Bauzonenplan



Stand der Überbauung aufgeschlüsselt nach neuem Zonenregime

In der folgenden Tabelle werden die überbauten und die unüberbauten Parzellen des neu geplanten Zonenregimes dargestellt (vergl. Plan im Anhang):

	Bauzonen	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	Total [ha]
DK	Dorfkernzone	10.50	1.08 *	11.58
W2	Wohnzone 2	18.73	1.14 *	19.87
W3	Wohnzone 3	0.35	0.00 *	0.35
WG	Wohn- und Gewerbezone	4.26	0.33 *	4.59
WAe	Spezialwohnzone Aemmert	0.00	0.53	0.53
GW	Gewerbe- und Wohnzone	1.37	0.48	1.85
A	Arbeitszone Murzlenstrasse	4.57	1.91	6.48
OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.58	0.00	3.58
	TOTAL	43.36	5.47	48.83

D. Einwohnerpotenzial

In der Karte Handlungsprogramm Innenentwicklung (Anhang) werden die Gebiete dargestellt, welche für die Innenentwicklung eine zentrale Rolle spielen. Ebenfalls wird in der Karte die Basis zur Quantifizierung angegeben.

	Quantifizierung	Potenzial	Mobilisierung
Reserven (R)	2.55 ha * unüberbaute Wohn- und Mischzonen (ohne GW) x 50 E/ha bis 70 E/ha = 127 E bis 178 E	127 - 178 E	Für grössere Flächen bestehen entweder bereits Gestaltungs- / Erschliessungspläne oder es handelt sich um Bereiche für Arealentwicklungen (§ 4 BNO). Für die Mobilisierung der kleineren Flächen wird bei Bedarf ¹⁾ das Gespräch mit den Grundeigentümern gesucht.
	0.53 ha unüberbaute Spezialwohnzone Aemmert WAe, 30 Wohnungen unterschiedlicher Grösse	60 E	Gemäss Legislaturziel des Gemeinderates soll günstiger Wohnraum für junge Familien und für die Jugend angeboten werden. Dies soll zeitnah mit der Baugenossenschaft Wohnen-im-Alter Schneisingen umgesetzt werden. Voraussetzung ist die Abgabe des Baulandes im Baurecht.
	0.48 ha unüberbaute Gewerbe- / Wohnzone (max. 25% Wohnen) x 70 E/ha = 33.6 x 0.25 = 8.4 E	8 E	Mögliche Entwicklung in Zusammenhang mit der Erweiterung der bestehenden Zimmerei
	1.91 ha unüberbaute Arbeitszone (Areal West)	-	vgl. Erläuterungen zum Areal West im Abschnitt 4.2.3
Innenentwicklung (I)	Potenzial überbaute Liegenschaften ²⁾ : 32 Wohnungen x 2.5 E = 80 E Rossweid: 0.6 ha x 50 E/ha = 30 E	110 E	Bei Bedarf ¹⁾ Gespräche mit Grundeigentümern.
	Generelle Anreize Innenentwicklung ³⁾ : theoretisch: 65 Wohnungen x 2.5 = 162 E realistisch: 25 Wohnungen x 2.5 = 63 E	63 E - 162 E	Mittels Anreizen in BNO verbesserte Voraussetzungen schaffen
Aussenentwicklung (A)	Als überbaut geltende Einzonungen mit Einwohner-Potenzial; 8 Wohnungen x 2.5 E = 20 E Alternative Berechnung 0.27 ha x 70 E/ha = 19 E	20 E	Nutzungen bestehender / ersetzter Volumen: Einzonungen überbauter Liegenschaften in DK und WG3

¹ Vor allem in Phasen, wo die bauliche Entwicklung ins Stocken gerät.

² Die überbauten Liegenschaften mit Potenzial werden abgesehen vom Areal Rossweid in der Karte mit „Anzahl Wohneinheiten bestehend / Anzahl Wohneinheiten Potenzial“ dargestellt. Diese Angaben beruhen auf einer Abschätzung des Planers. Es wird von durchschnittlich 2.5 E pro Wohneinheit ausgegangen. Beim Gebiet Rossweid ist damit zu rechnen, dass das gesamte Areal neu überbaut wird. Das Einwohnerpotenzial wird deshalb anhand der vorgegebenen Einwohnerdichte des Kantons ermittelt.

³ Vom Planer wurde abgeschätzt, wie viele Wohnungen theoretisch durch generelle Anreize der Innenentwicklung noch gebaut werden können. Theoretisch wurde ein Wert von ca. 65 Wohnungen resp. 162 Einwohnern ermittelt. Als realistisch wird im Zeitraum der nächsten 15 Jahre aber ein Wert von maximal 25 Wohnungen resp. 63 Einwohnern erachtet.

E. Bilanzierung „RIA-Prinzip“

Ausgangswerte

Zielvorgabe gemäss räumlichem Entwicklungskonzept (bis 2035)	1'600 bis 1'700 E
Kantonale Prognose (bis 2040)	1'650 E
Aktuelle Einwohnerzahl per 31.12.2022	1'537 E

Fassungsvermögen bis 2035

Unüberbaute Flächen	195 E bis 246 E
Innenentwicklung	173 E bis 272 E
Fassungsvermögen total	<u>1'905 E bis 2'055 E</u>

Ermittlung Einwohnerdichte

ca. 200 Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen	
mit Fassungsvermögen 1'705 E bis 1'855 E / 36.92 ha ergibt	46.2 bis 50.2 E/ha
mit Zielvorgabe 1'400 E bis 1'500 E / 36.92 ha ergibt	37.9 bis 40.6 E/ha

Fazit: Das Einwohnerpotential auf den unüberbauten Gebieten beträgt 195 bis 246 Einwohner und das Einwohnerpotential Innenentwicklung beträgt 272 (wovon max. 173 Einwohner realistisch erscheinen). Insgesamt besteht innerhalb der Bauzone somit ein **Potenzial für 368 bis 518 Einwohner**. Die Berechnungen zeigen, dass mit Erreichung der höheren Zielvorgabe von 1'700 E die kantonalen Dichteziele nicht erreicht, hingegen die Einwohnerdichte um rund 3 E/ha gesteigert werden kann. Erst mit einer verstärkten Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenziales kommt die Einwohnerdichte in einen Bereich der kantonalen Dichteziele. Dazu tragen insbesondere auch die geplanten einwohnerrelevante Umzonungen und Einzonungen bei.

F. Schlüsselgebiete

Für Schneisingen wurden folgende Schlüsselgebiete identifiziert.

Nr.	Bezeichnung	Nutzungszone neu	Fläche (ha)	Mobilisierung/ Qualitätssicherung	zeitliche Realisierung
1	Areal West	A	4.7 ha	Gesamtheitliche Entwicklung des ganzen Areals	mittelfristig
2	Mittelschneisingen	DK	0.7 ha	Bestehender Erschliessungsplan Mittelschneisingen vom 12.02.1997: neu Bereich für Arealentwicklung / bedingter Gestaltungsplanpflicht	mittelfristig
3	Bleichi	W2	0.23 ha	Bestehender Gestaltungsplan	in Realisierung
4	Rossweid	WG3	0.61 ha	Neu Bereich für Arealentwicklung / bedingter Gestaltungsplanpflicht	Kurz- bis mittelfristig

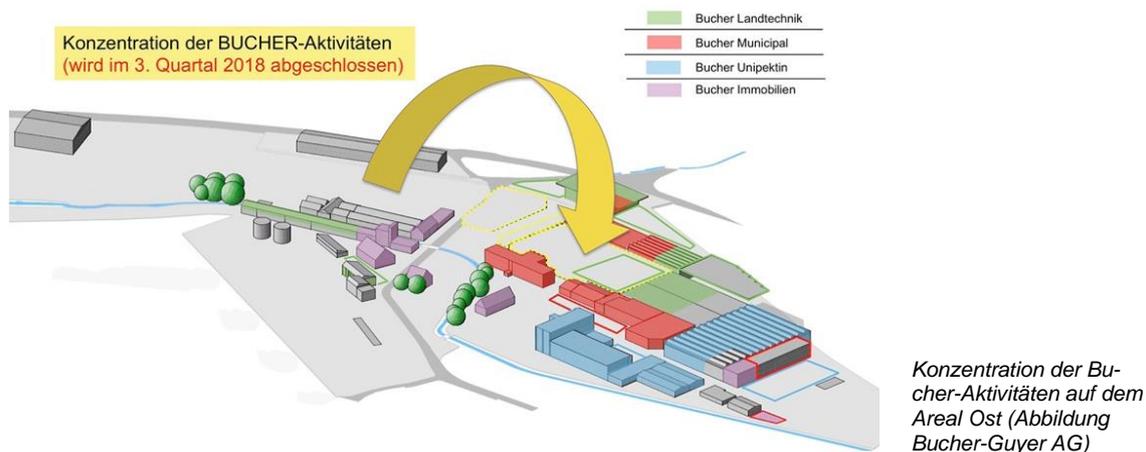
F. Weitere Massnahmen / Qualitätssicherung

Zusammenfassend werden bezüglich Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Sicherung der Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 4 Abs. 1 BauV) verschiedene Anreize und Massnahmen zur massvollen Innenentwicklung geschaffen, die im Abschnitt 5.2.6 aufgeführt sind.

4.3 Areal West / Entwicklung Mitteldorf, Chronologie Prozess

4.3.1 Ausgangslage / Antrag Bucher-Guyer AG

Die Aktivitäten der Bucher-Guyer AG werden sich zukünftig auf das Areal Ost auf dem Gemeindegebiet von Niederwenigen konzentrieren. Das rund 4.7 ha grosse Areal West wird somit frei für neue Nutzungen. Mit dem Bau des Kreisels besteht eine optimale Groberschliessung.



Gemäss den heutigen Vorgaben des kantonalen Richtplanes dürfen auf dem Areal-West max. 300 Parkfelder realisiert werden. Die Verkaufsnutzung ist gemäss aktueller BNO auf 3000 m² beschränkt (davon max. 500 m² für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs, aber höchstens 200 m² Innenflächen).

Vertreter der Bucher-Guyer AG gelangten deshalb bereits in einer frühen Phase der Revision Nutzungsplanung an den Gemeinderat mit dem Ziel, *auf dem Areal West der Bucher-Guyer AG zahlreiche Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung ansiedeln zu können. Dieses Ziel könne allerdings nicht erreicht werden, weil auf dem Areal ohne Richtplaneintrag maximal 300 Parkfelder realisiert werden dürfen. Aufgrund der Grösse des Areals und der möglichen Anzahl Betriebe seien jedoch je nach Nutzungskonzept 700 bis 900 Parkfelder erforderlich (anhand des später nochmals überprüften Nutzungspotenzials und dem aktualisierten Verkehrsgutachten wurde eine Korrektur auf 450 Parkfelder vorgenommen). Der Arbeitsstandort müsse heutigen Ansprüchen potenzieller Unternehmen und deren Arbeitnehmern genügen. Für Unternehmen zähle dazu unter anderem die Möglichkeit, Ausstellungsflächen oder Showrooms für Güter erstellen zu können. Für die Arbeitnehmer sei zudem ein angemessenes Angebot an Verkaufsgeschäften vor Ort relevant, das darüber hinaus auch die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung befriedigen kann. Ein Richtplaneintrag als Einzelstandort für Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist somit zwingende Voraussetzung dafür, dass sich neue Unternehmen am Standort ansiedeln und das gesamte Areal mit attraktiven Arbeitsplätzen bebaut werden kann. Erst mit dem Richtplaneintrag (nebst der Anpassung der darauf abgestützten Bau- und Nutzungsordnung) könne zudem die Planungs- und Rechtssicherheit gewährleistet werden.*

4.3.2 Grundhaltung Gemeinderat, beschlossen am 15. Mai 2017

Die Bucher-Guyer AG beantragte, dass die „Hemmnisse“ in der BNO beseitigt und Rechtssicherheit geschaffen wird. Beim Kanton soll beantragt werden, das Areal West als wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von regionaler Bedeutung in den kantonalen Richtplan aufzunehmen. Konkret sollen die zulässigen Verkaufsflächen für das Gesamtareal auf 6'000 m² beschränkt werden.

Gemäss einem ersten Beschluss vom 15. Mai 2017 steht der Gemeinderat dem Antrag von Bucher-Guyer grundsätzlich positiv gegenüber. Vor einer Entscheidung sollen jedoch noch ver-

schiedene Grundlagen und Hinweise bei den Regionalplanungsverbänden und beim Kanton eingeholt werden. Auch sollen die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes abgeklärt werden und die Entwicklungsszenarien im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Gesamtrevision Nutzungsplanung ausgearbeitet werden (inkl. Mitwirkung der Bevölkerung).

4.3.3 Grundausrichtung REK

Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK), welches der Gemeinderat am 9. Oktober 2017 verabschiedete, wurde festgehalten, dass für Publikumsnutzungen im Mitteldorf und für Gewerbe innerhalb der Bauzone nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Der Fokus der Entwicklung grossflächiger und intensiverer Gewerbenutzung soll deshalb auf dem Areal West liegen. In der Dorfmitte sollen punktuelle Publikumsnutzungen wie ein Dorfladen bestehen bleiben bzw. ermöglicht werden, um einen lebhaften / durchmischten Ort zu erhalten bzw. zu fördern. Für die ortsansässigen Gewerbebetriebe muss v.a. im Bereich Sagistrasse / Zimmereiweg das räumlich Mögliche unternommen werden, damit sich diese an den bestehenden Standorten entwickeln können.

Im Areal West soll sich ein „gesunder“ / diversifizierter Nutzungsmix mit neuem Gewerbe mit regionaler / überregionaler Anziehungskraft entwickeln können. Auch das örtliche Gewerbe soll bei ausgewiesenem Bedarf und bei vorhandenem Interesse davon profitieren können.

4.3.4 Haltung Gemeinderat beschlossen am 16. April 2018 (Auszug aus PA)

Erste Gespräche mit dem Kanton und mit den Regionalplanungsverbänden haben gezeigt, dass für eine Beurteilung der Auswirkungen eine Unterscheidung / Differenzierung der Verkaufsfläche nach Kundenintensität notwendig ist.

Die Bucher-Guyer AG hat mit dem Bericht vom 3. April 2018 den Antrag und die Begründung konkretisiert. Die Gemeinde wird gebeten, beim Kanton folgenden Antrag für das Areal West zu stellen:

Aufnahme in den Richtplan als **Einzelstandort für Nutzungen mit hohem Personenverkehr**.

Parkfelder:	max. 900
Personenfahrten / Tag:	max. 5000
Nettoladenfläche:	max. 6000 m ²
	davon max. 2000 m ² für kundenintensive Verkaufsgeschäfte

Im Rahmen des Protokollauszugs des Gemeinderats vom 16. April 2018 äussert sich die Gemeinde zum Antrag der Bucher-Guyer AG. Im Grundsatz wird der Antrag vom Gemeinderat unterstützt. Voraussetzung für die angestrebte Arealentwicklung sind wie dargelegt eine hohe bauliche Dichte mit unterschiedlichen Nutzungen, eine rationelle rückwertige Erschliessung sowie städtebauliche und freiraumplanerische Qualitäten. Die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele müssen gesichert werden.

Die angestrebte Anzahl Parkfelder und Personenfahrten pro Tag entsprechen einer bisher kommunizierten und als möglich erachteten Grössenordnung. Bei der angestrebten Nutzungsintensität muss jedoch ein Mobilitätsmanagement thematisiert und gesichert werden.

Ebenfalls müssen die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes in geeigneter Weise berücksichtigt werden. Zusätzlich sollen die städtebaulichen Bezüge zum Dorf Schneisingen sowie die Vorteile aus regionaler Sicht noch etwas differenzierter formuliert werden.

Der bisher aufgegleiste Planungsprozess soll sorgfältig weitergeführt werden und alle Gremien abgeholt werden. Als nächstes werden die Stellungnahmen der Regionalplanungsverbände und der Nachbargemeinden eingeholt.

4.3.5 Inoffizielle Vernehmlassung bei den Regionalplanungsverbänden

Die Basis für die erste inoffizielle Vernehmlassung bei ZurzibietRegio, BadenRegio und Planungsverband Zürcher Unterland bildeten folgende Unterlagen:

- Antrag Murzlenstrasse, Schneisingen; Anpassung Richtplan Kanton Aargau, Antrag und Bericht an den Gemeinderat vom 3. April 2018, Verfasser Planpartner AG Zürich
- Verkehrsgutachten vom 3. April 2018, Verfasser ewp AG Effretikon
- Areal Murzlenstrasse (Bucher-Guyer AG), Anpassung kantonaler Richtplan: Regionale Stellungnahme / Einladung zur Orientierung der Regionalplanungsverbände vom 29. Mai 2018, Gemeinderat Schneisingen

In Zusammenhang mit dem Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes erhielt der Gemeinderat Schneisingen folgende Rückmeldungen:

- Stellungnahme Gemeinderverband Zurzibiet Regio, 10. September 2018
- Stellungnahme Baden Regio, 22. Oktober 2018
- Planungsgruppe Zürcher Unterland, Entwicklung Areal Murzlenstrasse, 1. Oktober 2018
- Stellungnahme der Gemeinde Niederweningen, 22. Oktober 2018

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass v.a. die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr (Entwicklung stärker auf den öV ausrichten, Mobilitätsmanagement verlangen), die beantragten 900 Parkfelder (grosser Platzbedarf, Reduktion Angebot gemäss VSS-Norm) und die verkehrsintensiven Verkaufsnutzungen (2'000 m² Nettoladenfläche, überkommunales Angebot) kritisch beurteilt werden und in diesem Ausmass eher auf Ablehnung stossen.

Die Vertreter der Bucher-Guyer AG erklären, dass das Verkehrsgutachten vom Vollausbau ausgeht mit dem ungünstigsten Fall des Parkfelderangebotes. Das Areal soll sich über 10 oder mehr Jahre nach und nach entwickeln können. Selbstverständlich gehörten auch Massnahmen zur Verkehrslenkung und -verlagerung dazu, die jedoch noch nicht konkret benannt wurden. Das Potenzial mit der vorhandenen OeV-Güteklasse solle genutzt werden. Die Bucher-Guyer AG habe sich an der Realisierung des Kreisels Murzlen finanziell beteiligt, um das Areal zeitgemäss zu erschliessen und nutzen zu können. Nun werde bereits vor der eigentlichen Entwicklung ersichtlich, dass die Kapazitäten an ihre Grenzen stossen. Diese Problematik ergebe sich nicht nur aus der beantragten intensiveren Nutzung, sondern auch aus der generell prognostizierten Verkehrszunahme. Andererseits sei der Druck von Gemeinde und Region spürbar, um den Bedürfnissen des lokalen Gewerbes gerecht zu werden und um für die nähere Region attraktive Nutzung anbieten zu können.

Erste Einschätzung / Grundhaltung des Gemeinderates Schneisingen

Seitens des Gemeinderates konnte die Grundhaltung aus den Stellungnahmen geteilt werden, dass die Entwicklung verstärkt auf den öffentlichen Verkehr sowie auf den Fuss- und Radverkehr auszurichten ist. Aus Sicht des Gemeinderates muss dies aber in Abhängigkeit der Nutzungsintensität und -eignung geschehen. Die Thematik Mobilitätsmanagement / -konzept kann in der BNO aufgenommen werden (z.B. für Nutzungen / Bauvorhaben ab einer bestimmten Anzahl Parkfelder oder ab einer bestimmten Anzahl ausgelöster Fahrten pro Tag). Gestützt auf die nachfolgende kantonale Vorprüfung ist spätestens mit dem Baugesuch der 1. Etappe ein Mobilitätskonzept einzureichen, das mit jedem neuen Baugesuch zu aktualisieren ist.

Nicht ausser Acht gelassen werden dürfe, dass heute viele Einwohner für den Grosseinkauf umliegende grössere Einkaufsmöglichkeiten nutzen.

Die Parkplatz- bzw. die Fahrtenzahlberechnung im Verkehrsgutachten gehen von relativ hohen Werten aus. Die VSS-Norm SN 40'281 sieht in Abhängigkeit des Langsamverkehrsanteils und der Bedienungshäufigkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln Reduktionen der Richtwerte vor. Eine Reduktion der max. Parkfelderzahl und der max. Personenfahrten / Tag erscheint deshalb möglich, soll aber auch dazu führen, dass die Plafonierung nicht allzu grosse Einschränkungen in der baulichen / gewerblichen Entwicklung mit sich bringt.

Der hohe Grundwasserspiegel lässt allenfalls keine oder nur eine beschränkte unterirdische Parkierung zu. Klar ist jedoch aus Sicht der Gemeinde, dass ab einer gewissen Grössenordnung die Parkierungsanlagen mindestens zwei- oder auch mehrgeschossig konzipiert werden müssen (bereits § 56 Abs. 2 BauG in Kombination mit § 45 Abs. 1 BauV verlangt für Parkierungsanlagen ab 2'000 m² - Parkfelder samt Parkierungsanlagen - eine mehrgeschossige Bauweise). In der BNO werden voraussichtlich weitere gestalterische und funktionale Anforderungen definiert.

Bezogen auf die Arealgrösse von rund 5 ha erscheinen die zur Diskussion gestellten 6'000 m² angemessen. Bezüglich der kundenintensiven Flächen von 2'000 m² ist der Gemeinderat gerne bereit, mit den Nachbargemeinden eine vertiefende Diskussion zu führen. Im kommunalen Raumentwicklungskonzept (REK) hat sich die Gemeinde Schneisingen bereits mit der Frage der Dorfentwicklung und der Entwicklung im Areal West auseinandergesetzt. Diese Frage wurde auch bereits in eine öffentliche Vernehmlassung gegeben. Dabei ist eine Abwägung nötig, ob die Gemeinden im näheren Umfeld profitieren oder ob eine allzu grosse Konkurrenz zu den gewachsenen Zentren entsteht. Innerhalb der Gemeinde konnte im Rahmen der öffentlichen Vernehmlassung im Juni 2018 weder eine starke Opposition noch eine eindeutige Befürwortung festgestellt werden.

Mögliche Lösungsansätze

Als Fazit aus der Diskussion zeichnen sich folgende Lösungsansätze ab, die noch weiter zu präzisieren sind:

- Konsequenter Anbindung zukünftiger Nutzungen an den ÖV, u.a. aber auch in Abhängigkeit der Verkehrsintensität.
- Reduktion des Parkfelderangebotes in Abhängigkeit der öV-Anbindung (genannt wurde eine unter Umständen vertretbare Zahl von 600 Parkfeldern).
- Flächensparende Anordnung der Parkfelder durch Stapelung auf mindestens zwei oder mehr Geschossen.
- Akzeptanz und Grösse der publikumsintensiven Verkaufsnutzungen mit Nachbargemeinden ausloten. Allenfalls kann aus einem ausgewiesenen regionalen Bedürfnis und optimal unter den relevanten Gemeinden abgestimmten Nutzungen die Akzeptanz gestärkt werden.
- Ausarbeitung geeigneter raumplanerischer Instrumente, um die Entwicklungsziele bestmöglich sichern zu können (z.B. rationelle Erschliessung, Gestaltung Bauten und Aussenanlagen, Siedlungsrand, Einbezug Gewässerraum usw.).

4.3.6 Ergebnisse aus Gesprächen mit Nachbargemeinden

Um die Akzeptanz und Grösse der geplanten publikumsintensiven Verkaufsnutzungen auf dem Areal West mit den Nachbargemeinden ausloten zu können, wurden diese vom Gemeinderat Schneisingen am 7. März 2019 zu einem Gespräch eingeladen. Dabei wurde um die Beantwortung folgender Fragen in Form von ja / eher ja / eher nein / nein gebeten:

- **Standortvorteile Areal West:** S-Bahnhaltestelle, Bushaltestelle direkt beim Areal, grosse brachliegende Fläche, gute geografische Lage zu anderen Einkaufsstandorten mit überkommunalem Einzugsgebiet: **Sind diese anerkannt?**

- **Problemsituation im Surbtal:** Keine grösseren Verkaufsnutzungen, stagnierendes bis rückläufiges Einkaufsangebot, fehlende Entwicklungsmöglichkeiten, bevorzugter Einkauf in umliegenden Gemeinden. **Ist diese richtig erkannt?**
- **Ansätze gemeinsame Strategie:** Lokale Verkaufsläden bis 500 m² Nettoladenflächen bleiben weiterhin in den Dörfern. Ermöglichen zusätzliches Verkaufsangebot mit regionalem, gemeindeübergreifendem Einzugsgebiet mit folgenden Vorteilen: Kürzere Wege, weniger Verkehr, Steigerung Attraktivität. Ein geeigneter Standort ist das Areal Bucher-Guyer AG. Ermöglichung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung im regionalen Umfeld. **Können Sie diese unterstützen?**
- **Antrag kantonalen Richtplan:** Parkfelder: max. 600, Personenfahrten/Tag, max. 3500; Nettoladenfläche: max. 6000 m², davon max. 2000 m² für kundenintensive Verkaufsgeschäfte. **Können Sie diesen akzeptieren / unterstützen?**

Alle Gemeinden gaben in der Folge eine schriftliche Rückmeldung ab, woraus der Gemeinderat Schneisingen ein grundsätzlich zustimmendes bzw. sehr positives Fazit zur Unterstützung des Richtplanantrages und der damit zusammenhängenden Fragen entnehmen konnte. Grundsätzlich ablehnende oder gänzliche Verneinungen konnte keine festgestellt werden.

4.3.7 Bedürfnisse des örtlichen Gewerbes

Im April 2019 meldete die Interessengemeinschaft Gewerbeland, der insgesamt 6 Betriebe angehören, ihre Bedürfnisse zur Nutzung von Gewerbeflächen auf dem Bucher-Areal an. Daraufhin fanden verschiedene Gespräche mit einer Vertretung der IG Gewerbe, der Bucher-Guyer AG und dem Gemeinderat statt. Als Folge dieser Gespräche resultierte eine Absichtserklärung, welche zwischen der Bucher-Guyer AG und dem Gemeinderat abgeschlossen wurde mit u.a. folgenden Inhalten und Rahmenbedingungen:

- Bereitschaft, einen Flächenanteil für das lokale Gewerbe bereit zu stellen
- Generelle Modalitäten für die Zuteilung und die Ermittlung des Landwertes
- Erfolgreiche Annahme der revidierten BNO / der Anträge zur Anpassung des kantonalen Richtplanes

Während des Prozesses der Gesamtrevision Nutzungsplanung soll eine schrittweise Konkretisierung und eine weitere Annäherung der noch offenen Punkte erfolgen.

4.3.8 Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes (später zurückgezogen)

Gestützt auf den bisherigen Planungsprozess und die bisherigen Gespräche soll parallel zu dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung folgender Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes weiter verfolgt werden.

Aufnahme Areal West in den kantonalen Richtplan als Einzelstandort für Nutzungen mit hohem Personenverkehr mit folgenden Kennwerten	
Parkfelder:	max. 450
Personenfahrten / Tag:	max. 3500
Nettoladenfläche:	max. 6000 m ² davon max. 2000 m ² für kundenintensive Verkaufsgeschäfte

Im Verkehrsgutachten der ewp AG in Effretikon wurde ein Kapazitätsnachweis erarbeitet mit folgendem Fazit: Unter Einbezug der angedachten Entwicklung im Areal West erreicht der Kreis Murzlenstrasse die Verkehrsqualitätsstufe VQS D. Um die geforderte Leistungsfähigkeit auch langfristig sicher zu stellen, wird empfohlen, weiterführende Massnahmen bei der Entwicklung des Areals West umzusetzen (vgl. Verkehrsgutachten ewp AG Effretikon, 16. Mai 2018).

4.3.9 Redimensionierte Vorlage; März 2021

Aus dem Planungsprozess ergaben sich von Seiten des Kantons und der Regionalplanungsverbände eine grundsätzlich ablehnende Haltung, die primär die angestrebten Verkaufsflächen für kundenintensive Geschäfte betraf, welche eine Anpassung des kantonalen Richtplanes bedingen würden. Vorbehalte wurden auch bezüglich des prognostizierten Verkehrs und der Anzahl Parkfelder gemacht. Auch eine möglichst gesamthaft optimierte verkehrliche Einbindung unter Einbezug aller Verkehrsträger (motorisierter Verkehr, öffentlicher Verkehr, Radfahrer, zu Fuss gehende) wurde thematisiert.

Die Nachbargemeinden äusserten sich grundsätzlich zustimmend bzw. gaben ein positives Fazit zur Unterstützung des Richtplanantrages ab. Grundsätzlich ablehnende Haltungen wurden nicht festgestellt. Auch im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung gingen nur vereinzelte, jedoch nicht grundsätzlich ablehnende Eingaben ein, welche die Richtplananträge für das Areal West betrafen. Dies bestätigte die grundsätzlich positiven Ergebnisse aus der Vernehmlassung zum räumlichen Entwicklungskonzept (REK), die im Juni 2018 unter der Bevölkerung von Schneisingen durchgeführt wurde.

Als Folge aller Rückmeldungen wurde seitens des Gemeinderates Schneisingen, nach Rücksprache mit der Bucher-Guyer AG, folgender redimensionierter Lösungsansatz entwickelt:

- Die kundenintensiven Verkaufsflächen wurden von 2'000 m² auf 1'000 m² Nettoladenfläche reduziert.
- Bezüglich des gesamthaften Kontingentes von 6'000 m² wurde die über das Richtplankontingent für mittelgrosse Verkaufsnutzungen von 3'000 m² Nettoladenfläche hinausgehende Fläche als Ausstellungsfläche definiert, so dass sie in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit am Ort angesiedelten gewerblichen Nutzungen stehen müssen.
- Für die 3'000 m² Ausstellungsfläche wurde eine Definition in die BNO aufgenommen, um diese nicht als Nettoladenfläche anrechnen zu müssen.

Als Ausstellungsfläche sollen z.B. Abstellflächen für Neuwagen und Gebrauchtwagen gelten, die zu einem Autogaragenbetrieb mit Reparatur- und Servicewerkstatt gehören. Auch eine Küchenausstellung einer klassischen Schreinereibetriebes soll als Ausstellungsfläche gelten. Ebenso sollen Ausstellungen von reinen Handelsunternehmen, z.B. für Bauhandel, Platten, Bodenbeläge, Nasszelleneinrichtungen, als Ausstellungsflächen gelten. Als wesentliches Merkmal solcher Nutzungen gilt, dass eine Privatperson entsprechende Produkte oder Artikel zwar besichtigen und vergleichen, jedoch in der Regel nur über eine Firma bestellen und liefern lassen kann. Ein direkter Verkauf von Waren findet in der Regel nicht oder nur in beschränktem Umfang statt.

Für das Areal-Ost, den Bereich des heutigen Stammwerks der Bucher AG in Niederweningen, sind auf absehbare Zeit keine baulichen oder betrieblichen Massnahmen geplant, die zu einer Erhöhung der dortigen Parkfelder oder Fahrtenzahlen führen. Vielmehr sind die Arbeitsplatzahlen (AP) für das Areal Ost seit ca. 2015 von etwas mehr als 1'000 AP auf ca. 400 AP deutlich zurückgegangen.

Gestützt auf eine weitere Informationsveranstaltung vom 4. März 2021 ergaben sich von den Regionalplanungsverbänden sowie von den Nachbargemeinden Niederweningen, Ehrendingen, Lengnau und Siglistorf durchwegs positive Rückmeldungen zur redimensionierten Vorlage. Nur noch vereinzelt, dies auch nur von den Regionalplanungsverbänden, wurden kritische Voten vorgebracht.

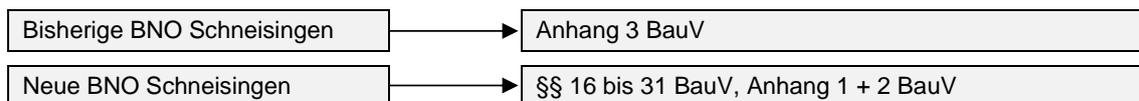
Im Verkehrsgutachten mit Stand 16. Mai 2019, revidiert am 1. Dez. 2022 (vgl. Anhang 3), konnte schliesslich der Nachweis erbracht werden, dass die übrigen Schwellenwertes des kantonalen Richtplanes (300 Parkfelder, 1'500 Personenwagenfahrten pro Tag) nicht überschritten sind. Somit kann auf den Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes verzichtet werden.

4.4 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

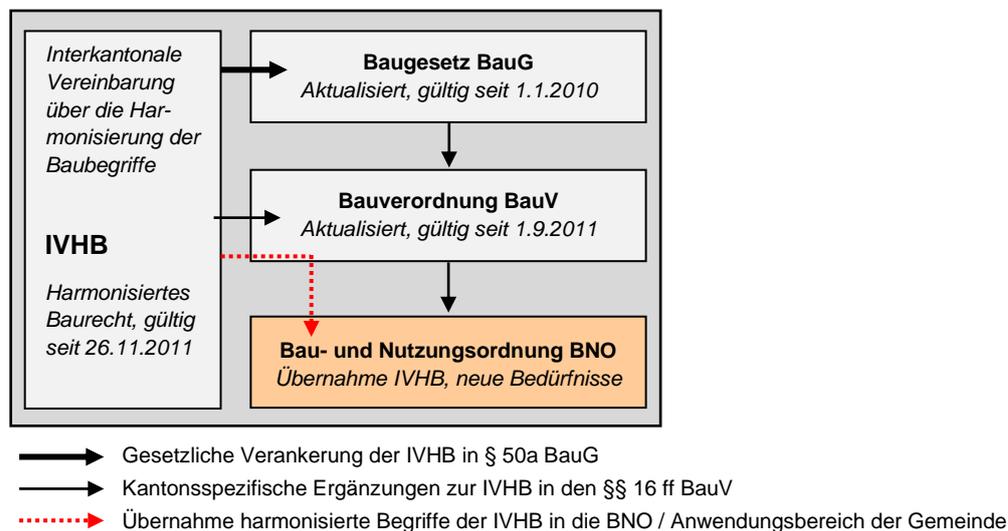
4.4.1 Allgemeine Hinweise

In der neuen BNO Schneisingen wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Bisherige / neue BNO Schneisingen, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer.

Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

4.4.2 Analyse bisherige Grundmasse in BNO Schneisingen

Im bisherigen § 6 BNO findet sich eine übliche Regelungsdichte mit differenzierten Grundmassen für die jeweiligen Wohnzonen:

- Die Höhen sind über die Vollgeschosszahl sowie die Gebäude- / Firsthöhen definiert. Bezüglich der *Höhenmasse* reicht es, ein Mass für die Bemessung an der Fassade (Vollgeschoss oder neu Fassadenhöhe) und für das gesamten Volumens (neu Gesamthöhe) festzulegen.
- Die Ausnützungsziffern entsprechen in den Wohnzonen W2 (0.4), W3 (0.6) und WG (0.6) üblichen Dichtemassen. Dies auch unter dem Aspekt, dass Nutzflächen in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden.

- Die kleinen und grossen Grenzabstände liegen im üblichen Rahmen, sind jedoch in den Zonen W3 und WG eher hoch.

Im Rahmen der Beratung wurde intensiv darüber diskutiert, ob die Ausnutzungsziffer aufgehoben oder beibehalten werden soll. In der Auslegeordnung wurden folgende Aspekte einander gegenübergestellt:

Was spricht für die Ausnutzungsziffern?

- Klare Massvorgaben, einfacher Vollzug führen zu
 - . gleicher Behandlung (keine Interpretationen)
 - . zielgerichteter Dichte (Varianten: zurückhaltende, angemessene, maximale Dichte)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen nötig, z.B.
 - . kann - wo als zweckmässig erachtet - der grosse Grenzabstand weggelassen werden
 - . ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung erforderlich, welche nur im Rahmen des Ermessens beurteilt werden kann (damit ist eine einfachere Sicherstellung der Siedlungsqualität bzw. der Siedlungsstruktur möglich)
- Besserer Vergleich mit anderen Gemeinden, da Ausnutzungsziffer seit langem verbreitet angewendet wird
- Realistische Preiserwartungen von Bauland.

Was spricht gegen die Ausnutzungsziffern?

- Anstelle von Mengenvorgaben kann sich die bauliche Dichte aus der situationsgerechten Einpassung in die örtliche Situation ergeben (Qualität tritt in den Vordergrund, allerdings fehlt in der einzelfallweisen Behandlung von Baugesuchen sehr oft eine Gesamtschau)
- Zufällig entstandene Parzellengrössen und -formen treten in den Hintergrund (so ergeben sich z.B. die zulässigen baulichen Volumen aus der Einpassung in die Siedlungsstruktur)
- Haushälterische Bodennutzung der Baulandflächen wird tendenziell eher erreicht (v.a. in Gebieten mit hoher „Baudynamik“ streben Bauherren / Investoren nach einer möglichst hohen Dichte bzw. Gewinnmaximierung, was jedoch zu Lasten der Qualitäten gehen kann).

Regelungsbedarf bei Aufhebung der Ausnutzungsziffer

In einem zweiten Schritt wurde untersucht, welche Auswirkungen der Verzicht auf die Ausnutzungsziffer hat. Wird keine solche Nutzungsziffer angewandt, so fragt sich, welches das begrenzende Mass der Überbauung ist. In der Regel sind dies dann nur noch die Abstands- und Höhenbestimmungen, wodurch sich eine relativ allgemein definierte und grossvolumige Gebäudehülle ergibt. Hier müssen folgende Fälle unterschieden werden:

- In Zonen mit erhöhten qualitativen Anforderungen wie in der Dorfkernzone reichen Abstands- und Höhenbestimmungen in der Regel aus, da hier die BNO strengere Einpassungskriterien beinhaltet, um die geforderte Einpassung zu sichern.
- In Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen ergibt sich bei der Aufhebung der Ausnutzungsziffer folgender Regelungsbedarf, um die angestrebte Einpassung in die Quartierstrukturen zu sichern und um den wohnhygienischen Anforderungen genügen zu können;

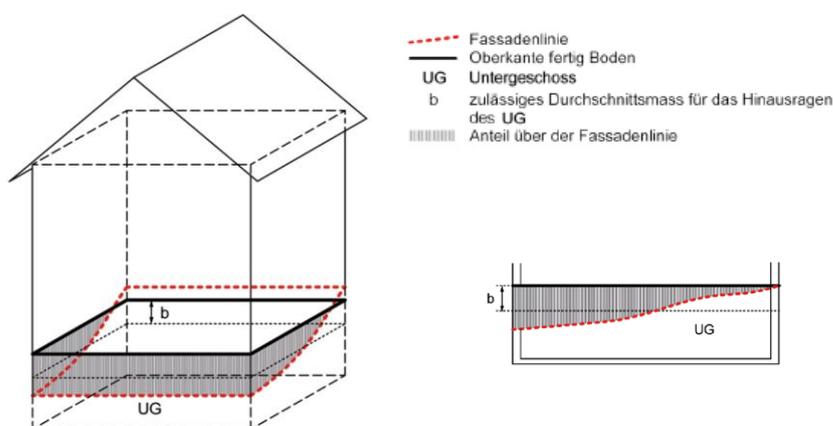
Präzisierung Abstandsvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> . Grosser Grenzabstand auch zur Strasse hin einhalten . Genehmigungspflicht von Näherbaurechten
Ergänzende qualitative Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> . Angemessene Einordnung ins Quartierbild unter Beachtung einer Gesamtschau (v.a. bei grösseren Überbauungen ab rund 1'500 m² anrechenbare Landfläche) . Sicherstellung Aussenraumqualitäten inklusive gestalterische Anordnung Parkplätze
Zwingende Durchsetzung der Nebenbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> . Ausreichende Manövrierbarkeit auf der privaten Parzelle . Auffindbare Besucherparkplätze . Durchdachte Anordnung allgemein zugänglicher Aussen- / Spielflächen

In Abwägung der dargelegten Argumente wurde entschieden, auf die Ausnützungsziffer zu verzichten, im Gegenzug jedoch die BNO mit den vorgängig aufgeführten Punkten zu ergänzen. In den kleinteiligen Parzellenstrukturen dürften sich in der praktischen Anwendung keine unerwünschten Auswirkungen auf die Qualitäten der Überbauungen ergeben. Ein spezielles Augenmerk muss auf grössere zusammenhängende Überbauungen (v.a. in W3, WG, GW) gelegt werden, wenn eine möglichst hohe Dichte ohne besondere Rücksichtnahme auf die Qualitäten des Aussenraumes angestrebt wird. Hier hat der Gemeinderat die Möglichkeit, gestützt auf eine zusätzliche Bestimmung in der BNO eine Begutachtung in Auftrag zu geben oder gestützt auf § 21 BauG resp. § 4 nBNO einen Gestaltungsplan zu verlangen.

4.4.3 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Schneisingen

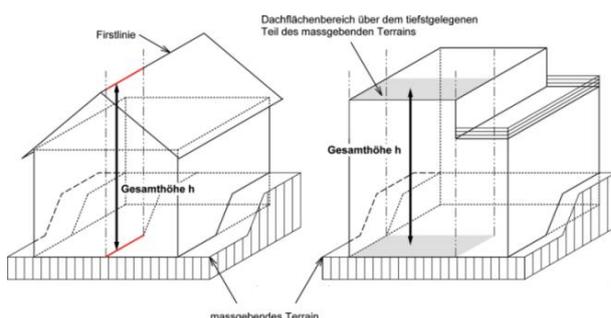
Anstelle der bisherigen Definition des gewachsenen Terrains gilt neu der Begriff **massgebendes Terrain**. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse sowie über die Masse der Gebäudehöhe und der Firsthöhe definiert. In der neuen BNO wird die Definition über die Vollgeschosse beibehalten, wobei sich in der Messweise erhebliche materielle Änderungen ergeben. Bei der Bemessung der Vollgeschosse gilt neu im Durchschnitt eine Geschosshöhe von max. 3.2 m (bisher 3.0 m). Ein wesentlicher Unterschied ist auch, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein **Durchschnittsmass** von 80 cm gilt (vgl. nachfolgende Skizze), wodurch das Untergeschoss deutlich stärker herausragen kann.



Präzisierungsskizze zur Figur 6.2 zum Durchschnittsmass von 80 cm gemäss Anhang 2 BauV

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet.



Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

Die bisherige und die neue Messweise für die **Höhen eines Gebäudes** sind im Folgenden schematisch einander gegenübergestellt:

Bisherige Messweise

Vollgeschosse und Gebäudehöhe

	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p>Anzahl Vollgeschosse (§ 14 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Anzahl Vollgeschosse - Geschosshöhe durchschnittlich höchstens 3 m <p>Gebäudehöhe Flachdach (§ 12 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab anschliessendem Terrain bis zum obersten Punkt der Brüstung (roter Pfeil), gemäss Rechtspraxis müssen filigrane Brüstungen nicht angerechnet werden - am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen <p>Gebäudehöhe Schrägdach (§ 12 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche (oranjer Pfeil) - Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m - am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen <p>Firsthöhe Schrägdach (§ 12 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab anschliessendem Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (blauer Pfeil) - am Hang wird die Firsthöhe talseitig gemessen <p>Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschosse dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene / 1.2 m am Hang überschreiten.
--	---

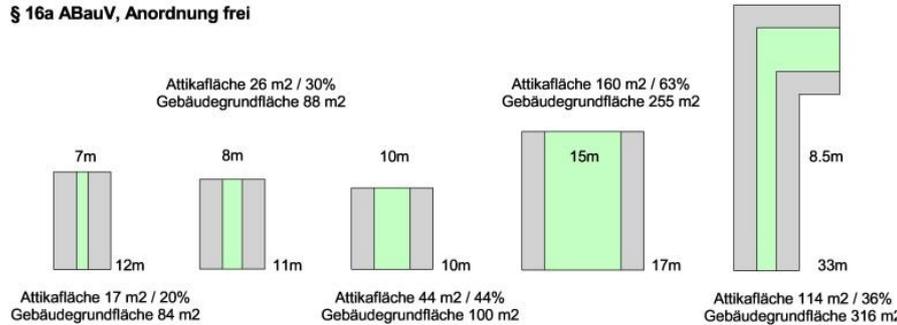
Neue Messweise

Anzahl Vollgeschosse und Gesamthöhe

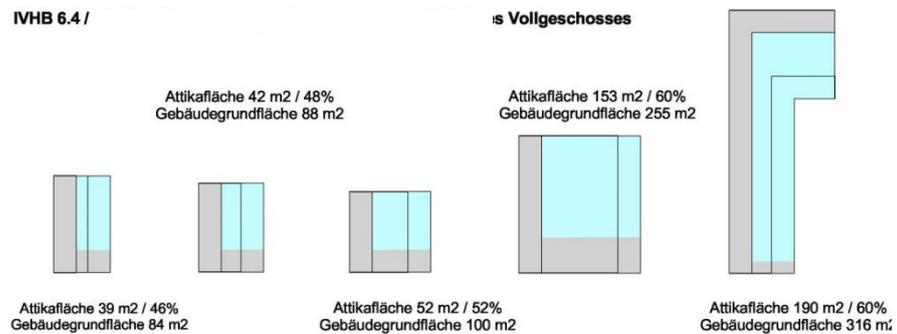
	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p>Anzahl Vollgeschosse (Ziffer 6.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Anzahl Vollgeschosse - Höhe beträgt durchschnittlich höchstens 3.2 m (§ 22 Abs. 2 BauV) <p>Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion - Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet <p>Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion <p>Definition Untergeschosse (§ 23 BauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziffer 6.2 Anhang 1 BauV). - Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen (§ 23 BauV).
--	--

Die neu gemäss IVHB mögliche **Attikafläche** wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4 /



Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und dem Kulturlandplan 1:5'000 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Zonen, Bestimmungen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszonen)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzonen Kulturland, Naturschutzzonen Wald)
- Spezialzonen nach Art. 18 RPG (Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Wildtierkorridor, Hochwassergefahrenzonen, Gewässerraumzone)
- Schutzobjekte (Hecken, Feld- und Ufergehölze, Waldränder; Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen; Weiher, Trockensteinmauern, Aussichtspunkte, Alpenrosenkolonie Chüebode, geomorphologische Objekte, Gebäude mit Substanzschutz, Kulturobjekte).

Grundnutzungszonen sind die Bau-, Landwirtschafts-, Spezial- und Schutzzonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen / -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Weilerzone (vorübergehend nur im Orientierungsinhalt dargestellt, da zuerst die im kantonalen Richtplan festgesetzten Weiler auf ihre Bundeskonformität überprüft werden mussten, erst danach kann eine Aktualisierung in der kommunalen Nutzungsplanung erfolgen)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (basierend auf dem kantonalen Kulturgesetz und der Verordnung zum Kulturgesetz)
- Kantonale Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt) und historische Verkehrswege (basierend auf dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS)
- Fruchtfolgeflächen (Richtplanbeschluss L3.1)
- Hochspannungsleitungen (Leistungsverordnung, Verordnung nichtionisierende Strahlung)
- Bauzonengrenze und Gemeindegrenze.

Archäologie: Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind gemäss Kulturgesetz vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonenplan 1:2'500 und im Kulturlandplan 1:5'000 bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

5.2 Bauzonenplan

5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Das vorhandene Bauzonenregime wird bei den Wohn- und Mischzonen (DK, W2, WG) beibehalten. Die bisherigen Gewerbebezonen (G, GI, I) werden neu gegliedert und formuliert. Das angepasste Bauzonenregime ermöglicht örtlich differenzierte Gestaltungs-, Zweck- und Nutzungsbestimmungen und ergibt sich aus folgenden ortsplanerischen Überlegungen:

- Die Dorfkernzone DK umfasst wie bisher die alten Dorfteile Oberschneisingen, Mittelschneisingen und Unterschneisingen / Hüniken, wo die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung im Vordergrund steht und wo generell erhöhte qualitative Anforderungen an die Ortsbildgestaltung inklusive der Aussenräume gelten.
- Die Wohn- und Gewerbezone WG3 befindet sich im unteren Bereich der Dorfstrasse, entlang der Landstrasse und der Sagistrasse sowie in einzelnen Abschnitten der Hünikerstrasse, wo gemischte Wohn- und Gewerbenutzungen in einem eher kleinteiligen Umfeld vorhanden sind oder wo gewisse Lärmbelastungen aus dem Durchgangsverkehr bestehen. Zudem wird die Liegenschaft Murzlenstrasse 2 wie bisher in der Zone WG belassen.
- Die Wohnzonen W2 und W3 umfassen die primär dem Wohnen dienenden Gebiete an weitgehend ruhigen Lagen. Ein Spezialfall stellt die neu geschaffene Spezialwohnzone Aemmert dar, welche gezielt für altersgerechtes Wohnen und als Wohnraum für die jüngerer Generation dient.
- Die neu geschaffene Gewerbe- und Wohnzone GW enthält die bisherige Gewerbezone an der Hünikerstrasse sowie den Schild zwischen Zimmereiweg, Sagistrasse und Landstrasse. In diesen Bereichen soll das örtliche Gewerbe bestehen bleiben und sich weiterentwickeln, aber in noch vertretbarem Masse in den örtlichen Kontext integrieren.
- Die neu geschaffene Arbeitszone A Murzlenstrasse beinhaltet die bisherigen Industrie- sowie die Industrie- und Gewerbebezonen. Sie soll im Areal der Bucher-Guyer AG eine intensivere Nutzung mit möglichst vielfältigem Branchenmix sichern, gleichzeitig aber auch eine Erhöhung der Verkaufsnutzungen zulassen.
- Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE umfassen diejenigen Flächen, die dem öffentlichen Interesse dienen und diesem Zweck dienende Bauten / Anlagen zulassen.
- Die Grünzone GR bleibt für den Waldabstandsbereich oberhalb des Friedhofweges in der steilen Lage erhalten. Ebenfalls wird die Grünzone beim Kreisel Murzlen für zwei Kleinstflächen zwischen Strasse und Bach beibehalten.
- Die Uferschutzzone ist entlang des Hünikerbaches, der Surb und des Goldbaches ausgedehnt. Sie ist mit den neu festzulegenden Gewässerräumen abgeglichen.

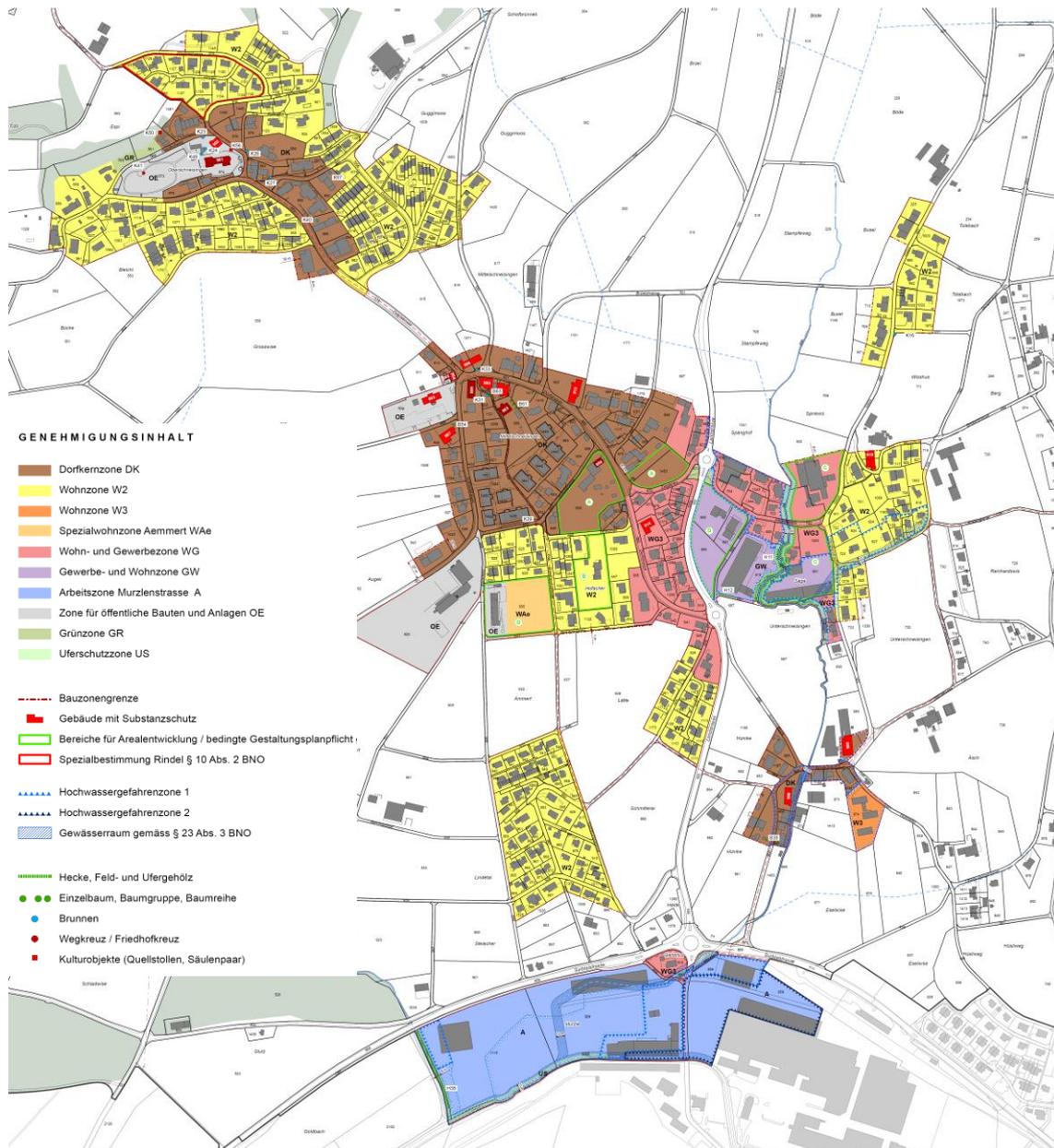
5.2.2 Überlagernde Bestimmungen

Der Bauzonenplan enthält im Weiteren überlagernde Darstellungen zur Sicherung einer raumplanerisch erwünschten, koordinierten Innenentwicklung (Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht), zur Unterschützstellung von Gebäuden mit Substanzschutz, zur Festlegung einzelner Schutzobjekte, zur Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser und zur Festlegung der Gewässerräume.

In Zusammenhang mit der aus raumplanerischer Sicht verstärkt anzustrebenden Innenentwicklung wurden verschiedene Flächen ermittelt, wo eine gesamthaft geplante Arealentwicklung erwünscht und wo somit grundsätzlich ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. Die BNO definiert die ortsspezifischen Ziele der einzelnen Gebiete, die zu erfüllen sind. Damit wird das öffentliche Interesse an einer qualitativvollen Entwicklung dargelegt. Die betreffenden Flächen sind im Plan auf Seite 40 grün umrandet und als *Bereiche Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht* bezeichnet. Diese Bestimmung schliesst nicht aus, dass der Gemeinderat für weitere Flächen direkt gestützt auf § 21 BauG einen Gestaltungsplan verlangen kann.

Als Grundlage für diese Gesamtrevision wurde von der kantonalen Denkmalpflege das bisherige Kurzinventar in ein aktualisiertes Bauinventar überführt. Die Umsetzung als Gebäude mit Substanzschutz erfolgte im Rahmen einer Interessenabwägung zwischen den Würdigungen im Bauinventar, den Einschätzungen in der Planungskommission und den im jeweiligen örtlichen Kontext entstehenden Eigentumsbeschränkungen. Gestützt darauf wurden die 9 bisher als Gebäude mit Substanzschutz ausgeschiedenen Objekte belassen. Neu aufgenommen werden im aktuellen Bauzonenplanentwurf die folgenden beiden Objekte:

- Bäuerlicher Vielzweckbau, 18./19. Jh., Dorfstrasse 28
- Bäuerlicher Vielzweckbau, 1925, Dorfstrasse 16



Entwurf Bauzonenplan, Stand 1. März 2023

5.2.3 Anpassungen am Bauzonenrand / Ein- und Auszonungen

Die bisher als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft. Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung sind keine Ein- und Auszonungen von unüberbauten Flächen vorgesehen. Die Bauzonengrenze am Rande des Siedlungsgebietes entspricht, mit Ausnahme der minimalen Anpassungen Nr. 3, 4, 5 und 6 in der Detailabgrenzung dem bisherigen Verlauf. Die Einzonungen Nr. 1 und 2 betreffen überbaute Liegenschaften, welche direkt an Bauzonen grenzen und die sich auf den Richtplanbeschluss S1.2/3.5 abstützen. Zudem werden drei kurze Abschnitte von Zonenrandstrassen und eine öffentliche Fusswegparzelle unmittelbar am Bauzonenrand eingezont (siehe Plan Seite 43).

Das in der kantonalen Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen Bst. d) bis h) genügen, wie die Einzonung für:

- nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau.

Gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG beschliesst der Gemeinderat *unwesentliche Änderungen der allgemeinen Nutzungspläne wie namentlich Berichtigungen auf Grund von amtlichen Vermessungen und andere Korrekturen offenkundiger Versehen sowie Änderungen planerisch unzweckmässig verlaufender Zonengrenzen.*

Der neue Bauzonenplan sieht folgende Einzonungen unmittelbar am Bauzonenrand vor, die sich auf die erwähnten Richtplankarten und baugesetzlichen Rahmenbedingungen abstützen:

Nr.	Ort	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1	Oberschneisingen	Ökonomiegebäude Nr. 147, Parzelle Nr. 550, im Bereich Zelglistrasse / Obstgartenweg; Einzonung gemäss Punkt a. (vgl. S. 42)	1'681 m ²
2	Unterschneisingen	Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 19, Parzelle Nr. 690, Hünikerstrasse 21; Einzonung gemäss Punkt a. (vgl. S. 42)	526 m ²
3	Oberschneisingen	Zu Einfamilienhaus gehörende Gartenanlage, Espistrasse 29, Anpassung an Parzellengrenze, Parzelle Nr. 991; Einzonung gemäss Punkt a	86 m ²
4	Mittelschneisingen	Zu Gebäuden im alten Dorfteil Mittelschneisingen gehörende Umgebung, Anpassung an Parzellengrenzen, Gebäude Nr. 46 / 651, Parzelle Nr. 664 / 665, Dorfstr. 26 (Rest. Alpenrösli); Einzonung gemäss Punkt a und b	451 m ²
5	Mittelschneisingen	Grenzabstandsbereich Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 62, Parzelle Nr. 543, Schladstr. 21; Einzonung gemäss Punkt a und b	428 m ²
6	Hüniken	Grenzabstandsbereich Wohnbauten Gebäude Nr. 115 und 664, Parzelle Nr. 685 und 1187, Hünikerstr. 21 / Schmittebuck 1; Einzonung gemäss Punkt a und b	108 m ²

Die Einzonungen Nr. 1 und 2 liegen anhand folgender Gesamtbetrachtung im Anordnungsspielraum des Richtplanbeschlusses S1.2/3.5 und sind somit raumplanerisch sachgerecht.



Einzonung Nr. 1; Ansicht von Süden

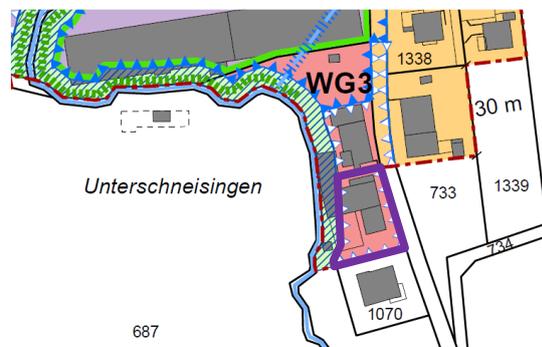


Ausschnitt Bauzonenplan, Einzonung violett umrandet

Einzonung Nr. 1	Beurteilung	Zelglistrasse / Obstgartenweg
Kriterium		Erläuterungen
Siedlungsgeschichte	+	Ökonomiegebäude wurde ca. in den 1930-er Jahren erstellt. Ist im ISOS als Bestandteil des Gebietes 1 bezeichnet.
Historische Wegführung	+	Liegt an historischem Verkehrsweg AG306.1 (regional, historischer Verlauf).
Erschliessung / Zufahrt	+	Ist mit unmittelbar angrenzender Zelglistrasse vorhanden.
Öffentlicher Verkehr	+ / -	ÖV-Güteklasse D mit rund 130 m Distanz zur Bushaltestelle Oberdorf.
Naherholung	+	Liegt im Umfeld von grossen, freien und attraktiven Landschaftsräumen.
Flächenverbrauch	+	Fläche der Einzonung beträgt 1'681 m ² , Gebäudegrundfläche 531 m ² .
Landschaft	+	Gebäude ist als Teil des Siedlungsgebietes erkennbar.
Landwirtschaft	+	Bestehendes Gebäude wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.
Umwelt	+	Areal liegt abseits stark befahrener Hauptverkehrsstrassen.
Raumplanung	+	Gebäude bildet den Auftakt des hier nur noch fragmentarisch erkennbaren alten Dorfteiles.

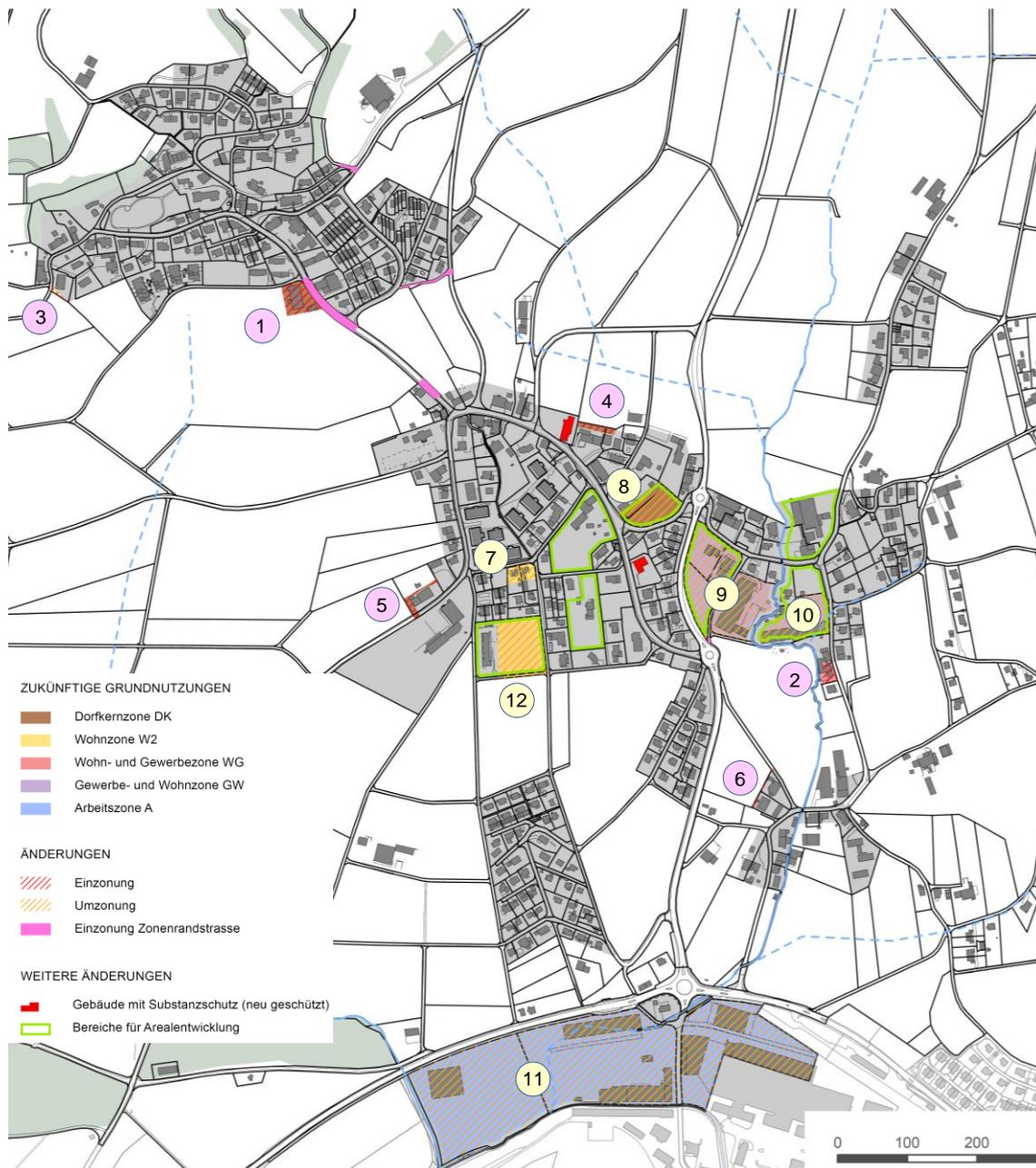


Einzonung Nr. 2; Ansicht von Westen



Ausschnitt Bauzonenplan, Einzonung violett umrandet

Einzonung Nr. 2	Beurteilung	Hünikerstrasse
Kriterium		Erläuterungen
Siedlungsgeschichte	+	Wohn- und Ökonomiegebäude ist bereits auf der Siegfriedkarte von 1880 erkennbar. Wurde um 1900 mit den Gebäude Nr. 20 / 21 zu einem Ensemble.
Historische Wegführung	+	Liegt an historischen Verkehrsweg AG37.3.1 (national mit Substanz)
Erschliessung / Zufahrt	+	Ist mit unmittelbar angrenzender Hünikerstrasse vorhanden.
Öffentlicher Verkehr	+	Ca. 10 Gehminuten vom Bahnhof Niederweningen entfernt.
Naherholung	+	Liegt im Umfeld von grossen, freien und attraktiven Landschaftsräumen. Kantonale Radroute verläuft auf der Hünikerstrasse.
Flächenverbrauch	+	Fläche der Einzonung beträgt 526 m ² , Gebäudegrundfläche 140 m ² .
Landschaft	+	Gebäude sind als Teil eines alten Gebäudensembles erkennbar.
Landwirtschaft	+	Gebäude sind nicht für zeitgemässe landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Enge Platzverhältnisse, zum Hünikerbach steil abfallendes Gelände.
Umwelt	+	Areal abseits stark befahrener Hauptverkehrsstrassen. Mit Einzonung bietet sich Möglichkeit, Ökonomiegebäude im Gewässerraum zurückzubauen.
Raumplanung	+	Gebäude ist Bestandteil der gewachsenen dörflichen Struktur.



Übersicht der Einzonungen Nr. 1 bis 6 und der Umzonungen Nr. 7 bis 12

Fazit zu den Einzonungen: Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/5.3 sind die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gemäss den Beschlüssen 1.2, 1.3 und 3.5 jährlich auszuweisen, mit dem Monitoring und Controlling gemäss Kapitel G7 zu erfassen und fortzuschreiben. Ein separater Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes ist dementsprechend nicht erforderlich. Für die Einzonungen müssen die Zugeständnisse im Rahmen der kantonalen Vorprüfung erwirkt werden. In der fachlichen Stellungnahme vom 13 Dezember 2021 ist folgendes festgehalten:

- Die Einzonung Nr. 1 (Zelglistrasse / Obstgartenweg) erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5.
- Die Einzonung Nr. 2 (Hünikerstrasse) erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5 nicht, weil das Ökonomiegebäude weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Im Planungsbericht wurden jedoch alle relevanten Aspekte dargelegt, die für die Einzonung sprechen. Eine Ausscheidung als Bauzone ist an diesem Standort raumplanerisch gut vertretbar. Allein die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist als massgebende Rahmenbedingung nicht gerechtfertigt, weshalb seitens der Gemeinde an der Einzonung festgehalten

wird. Der Betrieb weist wenig Standardarbeitskräfte (SAK: 0.4) auf, wird nebenberuflich bewirtschaftet, eine alleinige landwirtschaftliche Existenz ist nicht möglich. Die jetzige Eigentümerschaft möchte an der Einzonung festhalten, aber die Gebäude momentan und die nächsten 10 bis 15 Jahre noch landwirtschaftlich nutzen.

5.2.4 Umzonungen

Im Bauzonenplan werden folgende Umzonungen vorgenommen (siehe Plan unten):

Nr.	Ort	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
7	Mittelschneisingen	Schulstrasse 11 / Sandbuckstrasse 2: Umzonung von Dorfkernzone in Wohnzone W2; sind nicht Bestandteil des alten Dorfteiles	930 m ²
8	Mittelschneisingen	Parzelle Nr. 670: Umzonung von Grünzone in Dorfkernzone; detaillierte Erläuterungen dazu siehe unten	3'420 m ²
9	Unterschneisingen	Parzellen Nr. 696, 697, 698; Zimmereiweg: Umzonung Wohn- und Gewerbezone bzw. Gewerbezone in neu geschaffene Gewerbe- und Wohnzone; Ziel Einpassung gewerbliche Bauten in kleinteiliges Umfeld	13'230 m ²
10	Unterschneisingen	Parzelle Nr. 691; Hünikerstrasse: Umzonung Gewerbezone in neu geschaffene Gewerbe- und Wohnzone; Ziel Einpassung gewerbliche Bauten in kleinteiliges Umfeld	4'790 m ²
11	Areal West	Parzellen Nr. 856, 908, 1116; Murzlenstrasse: Umzonung Gewerbe- und Industriezone bzw. Industriezone in neu geschaffene Arbeitszone Murzlenstrasse.	64'800 m ²
12	Aemmert	Parzelle Nr. 630; Hünikerstrasse: Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in neu geschaffene Spezialwohnzone WAe; Ziel preisgünstiger Wohnraum* für altersgerechtes Wohnen sowie Wohnraum für die jüngere Generation.	5'300 m ²

* Definition preisgünstiger Wohnraum auf der Basis der Kostenmiete: Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden.



Umzonung Nr. 8; Ansicht von Osten



Ausschnitt Bauzonenplan, Umzonung Nr. 8 violett

Umzonung Nr. 8	Beurteilung	Ziegleren / Dorfstrasse
Kriterium		Erläuterungen
Siedlungsgeschichte	+	Am Rande des alten Dorfteiles gelegen, zwischenzeitlich rundum überbaut.
Historische Wegführung	+	Liegt an historischem Verkehrsweg AG306.1 (regional, historischer Verlauf).
Erschliessung / Zufahrt	+	Ist mit Erschliessung Liegenschaft Poststrasse realisierbar.
Öffentlicher Verkehr	+	ÖV-Güteklasse D, ca. 12 Min. Fusswegdistanz zu Bahnhof Niederweningen.
Naherholung	+	Sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
Flächenverbrauch	+	3'420 m ² , einwohnerrelevante Umzonung / qualitätsvolle Innenentwicklung.
Landschaft	+	Freifläche mit deutlich geringerer Bedeutung, als das ISOS angibt.
Landwirtschaft	+	Für landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet.
Umwelt	+ / -	Mit geeigneter Reaktion kann gut auf Lärmimmissionen reagiert werden.
Raumplanung	+	Überbauung inmitten des Siedlungsgebietes ist raumplanerisch sinnvoll.

5.2.5 Mehrwertabgabe

Der Grosse Rat hat am 20. September 2016 die §§ 28 a bis h BauG betreffend Mehrwertabgabe beschlossen. Diese Bestimmungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. In Schneisingen sind keine grundsätzlichen Einzonungen von Bauland vorgesehen. Eine Mehrwertabgabepflicht ergibt sich für die Anpassungen am Bauzonenrand (vgl. 5.2.3) sowie aus der Aufzoning der Grünzone in die Dorfkernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Spezialwohnzone (vgl. 5.2.4). Gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe sieht der Gemeinderat von der Verfügung einer Mehrwertabgabe ab, wenn sie weniger als Fr. 5'000.- beträgt oder wenn die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m² und der Mehrwert unter Fr. 100'000.- liegt.

Die Gemeinde hat sich entschieden, die Höhe der Mehrwertabgabe auf 20% gemäss § 28a Abs. 1 BauG festzusetzen, die wie folgt lautet: *Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20% des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.* Die konkreten Beträge über die Höhe der Abgaben müssen spätestens bis zur öffentlichen Auflage vorliegen (§ 28b BauG).

5.2.6 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

A. Bauzonenreserven

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen besteht gemäss aktuellem Bauzonenplanentwurf eine Reserve von **2.55 ha** ohne bzw. von 3.08 ha inklusiver Spezialwohnzone Aemmert WAe. Per 31.12.2022 verfügt die Gemeinde über 1'537 Einwohner. Gemäss kantonaler Prognose entwickelt sich die Bevölkerung von Schneisingen bis ins Jahr 2040 auf 1'650 Einwohner.

Im Vollausbau ergeben sich durch die unüberbauten Bauzonen 195 bis 246 zusätzliche Einwohner. Weitere Kapazitäten auf überbauten Bauzonen betreffen gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung 173 bis 273 weitere Einwohner. Somit haben theoretisch im Vollausbau 1'905 bis 2'055 Einwohner Platz. Auf Grund der aktuellen Bautätigkeit und der voraussichtlichen Entwicklung dürfte die kantonale Prognose von 1'650 Einwohner bis 2040 bereits in 10 Jahren erreicht bzw. übertroffen werden können.

Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) wurde der Zielwert für die nächsten 15 Jahren auf 1'600 bis 1'700 Einwohner festgelegt. Dieser Wert ist auf Grund der erwähnten Situation realistisch und gut erreichbar. Rein rechnerisch sind die Bauzonen der Gemeinde Schneisingen etwas zu gross. Allerdings kann auch festgestellt werden, dass die kantonale Prognose für Schneisingen zu tiefe Werte enthält. Die noch vorhandenen Reserven befinden sich innerhalb des kompakten Siedlungsgebietes, wo eine Auszonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist.

Gemäss neuem Richtplankapitel S1.2 zeigen die Gemeinden die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Bauzonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:

- 50 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen
- 70 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen

Innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen von Schneisingen ist bis ins 2040 eine Steigerung um mehr als 25% (von 40 E/ha auf 50 E/ha) nötig, um die vorgegebenen 50 E/ha zu erreichen. Die aktuelle und voraussichtliche Bautätigkeit mit den feststellbaren Steigerungen der Einwohnerzahlen führt von alleine zu einer allmählichen Steigerung der Einwohnerdichte. Mit der angestrebten Aufhebung der Ausnützungsziffer werden erhebliche Anreize für eine Innenentwicklung geschaffen. Die Lagequalität der Gemeinde mit der Bahnhaltestelle Niederweningen dürfte zudem dazu beitragen, dass eine weitere Innenentwicklung stattfinden wird. Insgesamt

samt kann so eine allmähliche Steigerung der Einwohnerdichte im Sinne des kantonalen Richtplanes erwartet werden.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Zu beachten ist aber auch, dass die rein rechnerische Beurteilung eine Grössenordnung darstellt, also keine mathematisch genaue Betrachtung ist. Insbesondere sind bei der Ausscheidung der Bauzonen auch alle übrigen und weiterhin geltenden Grundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu beachten wie

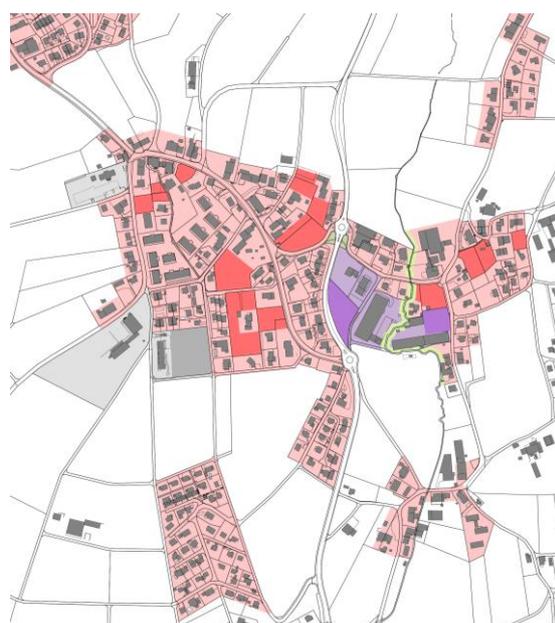
- klare Trennung von Baugebiet vom Nichtbaugebiet sichern
- kompakte Siedlungen schaffen
- keine Baulücken innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes entstehen lassen.

Der Plan der unüberbauten Flächen (Seite 24, Ausschnitt unten rechts) zeigt, dass sich alle Bauzonenreserven innerhalb der kompakt ausgeschiedenen Bauzonen befinden. Die grössten Reserven finden sich in Mittelschneisingen:

- Im Schild Schulstrasse, Hofacher, Dorfstrasse besteht der rechtskräftige Erschliessungsplan Mittelschneisingen vom 12. Februar 1997, der es zulässt, ohne weitere planerische Massnahmen ein Baugesuch einzureichen. Zur Qualitätssicherung wurde hier neu eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.
- Eine Auszonung der 5'480 m² umfassenden Parzelle Nr. 646 südlich der Strasse Hofacher wurde diskutiert. Es zeigte sich aber, dass bei der Zuweisung in eine Nichtbauzone unter Beachtung des zwingend in der Bauzone zu belassenden Gebäudes in der Mitte der Parzelle Nr. 646 keine sinnvolle Abgrenzung entsteht. Zur Qualitätssicherung wurde neu eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.
- Die Umzonung Nr. 8 (vgl. Plan Seite 43) ist raumplanerisch ebenfalls zweckmässig, um innerhalb der rundum von Bauzonen umgebenden Fläche eine einwohnerrelevante Entwicklung herbeiführen zu können.
- Auch die Auszonung weiterer Flächen in Mittel- und Unterschneisingen im Umfang von rund 20 bis 30 Aren macht raumplanerisch überhaupt keinen Sinn.
- Weitere potenzielle Auszonungsflächen sind keine vorhanden, da alle überbaut sind. Die letzte Reserve in Oberschneisingen im Gebiet Bleichi steht kurz vor der Überbauung mit 6 einheitlich geplanten Einfamilienhäusern.



Erschliessungsplan Mittelschneisingen vom 12. Feb. 1997



Unüberbaute Flächen (rot) in Unter- / Mittelschneisingen

Innerhalb den Gewerbe- bzw. Arbeitszonen besteht gemäss aktuellem Bauzonenplanentwurf eine Reserve von **2.39 ha**. Die violett dargestellten Bauzonenreserven im Umfang von 0.48 ha (neu Gewerbe- und Wohnzone GW) dienen zur Entwicklung des örtlichen Gewerbes. Aus Sicht der Gemeinde ist es ausserordentlich wichtig, für dieses das nötige Entwicklungspotenzial zu sichern. Die noch vorhandenen Reserven von **0.29 ha** in der Gewerbe- und Wohnzone dient für die Erweiterung der Zimmerei Lehmann.

In der Arbeitszone Murzlenstrasse betragen die Bauzonenreserven **1.91 ha**, die Grösse des Areal West insgesamt 4.7 ha. Diese Flächen stehen in Zusammenhang mit der geplanten Arealentwicklung (vgl. Abschnitt 4.3).

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE waren bis zur Gesamtrevision Nutzungsplanung noch **0.53 ha** unüberbaute Bauzonen vorhanden. Diese befinden sich an der Sandbuckstrasse unmittelbar neben den Alterswohnungen. Das Land ist im Grundeigentum der Kirchgemeinde und bietet die Option für eine 2. Etappe des Projektes Wohnen im Alter. Neu soll auch Wohnraum für die jüngere Generation möglich sein, weshalb diese Fläche in die Spezialwohnzone Aemmert umgezont wird. Somit reduziert sich die Reserve auf **0.00 ha**.

B. Umsetzung / Realisierung

Im Handlungsprogramm Innenentwicklung (vgl. Abschnitt 4.2.2) finden sich Angaben zur Umsetzung der Planungsmassnahmen.

Insgesamt umfasst die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und auf vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. an Informationsveranstaltungen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Bauverwaltung bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat direkt gestützt auf § 21 BauG ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

C. Mobilisierung / Qualitätssicherung

Im Handlungsprogramm Innenentwicklung (vgl. Abschnitt 4.2.2) ist die Massnahmenpalette aufgeführt, welche zur Erreichung der Mindestdichten beitragen.

Zusammenfassend werden bezüglich Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2bis BauG) verschiedene Anreize und Massnahmen zur massvolleren Verdichtung geschaffen:

§	Thema	Massnahmen
	Bauzonenplan	- Diverse Auf- und Umzonungen, welche innerhalb bestehender Bauzonen zusätzliche Einwohner generieren
4	Bedingte Gestaltungsplanpflicht	- Pflicht zur Erarbeitung von Gestaltungsplänen mit gebietsweise formulierten Zielen: Möglichkeit für Gemeinderat, auf einen Gestaltungsplan verzichten zu können, wenn die Ziele auf andere Weise erreichbar sind.
5	Kommunale Richtpläne	- Verankerung von kommunalen Richtplänen, welche die erwünschte räumliche Entwicklung in einzelnen Gebieten aufzeigen.

7	Innere Siedlungsentwicklung	- Grundsätze einer örtlich differenzierten Verdichtung festgelegt, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt, sowie Unterstützung von Projektverfassenden und Bauherrschaften.
(8)	Ausnützungsziffer	- Die Ausnützungsziffer wird aufgehoben. Im Gegenzug werden präzisierende Abstandsvorschriften und ergänzende qualitative Anforderungen festgelegt. Zudem ist die Durchsetzung der Nebenbestimmungen zwingend.
8	Grenzabstände	- Möglichkeit, den grossen Grenzabstand anders anzuordnen (wovon v.a. bei schmalen Parzellen Gebrauch gemacht werden kann).
8	Höhenmasse	- Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht besteht für die Anordnung der Geschosse (v.a. im EG) mehr Spielraum. - Bei bestehenden Bauten mit überhöhtem Sockelgeschoss Ermöglichung der zusätzlichen zonengemässen Anzahl Vollgeschosse.

5.2.7 Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung / -gestaltung

Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität
(§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV)

Gemäss § 4 Abs. 1 BauV zeigen die Gemeinden namentlich auf, *wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume, namentlich durch Massnahmen zur lokalen Hitze-minderung, Biodiversitätsförderung sowie Lärmsenkung, verbessert werden.*

In der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO werden verschiedene Bestimmungen, aufgenommen, die eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sicherstellen:

- Gestaltungsplanpflicht, um eine gesamthaft koordinierte Erschliessung und Überbauung zu sichern, die zu einer besseren Gesamtlösung beitragen (§ 4 BNO).
- Möglichkeit zur Abweichung von Richtwerten, falls ortsbaulich und architektonisch bessere Lösungen entstehen (§ 8 Abs. 3 BNO).
- Erhöhte qualitative Anforderungen hinsichtlich Einpassung in der Dorfkernzone (§ 9 BNO).
- Erweiterte Bewilligungspflicht in der Dorfkernzone (§ 9 Abs. 11 BNO).
- Örtliche spezifische Anforderung an die Einpassung in der Wohnzone W2 im Gebiet Rindel (§ 10 Abs. 2 BNO).
- Anforderungen bzgl. Einpassung gewerblicher Bauten in bestehende Siedlungsstrukturen in der Gewerbe- und Wohnzone GW (§ 12 Abs. 2 BNO).
- In den Gewerbe- und Wohnzonen der Situation Rechnung tragende Einpassungsbestimmungen im landschaftlichen und strassenräumlichen Umfeld (§ 12 Abs. 4 BNO).
- Qualitätssichernde, konkretisierende Anordnung von Parkfeldern (§ 43 BNO).
- Präzisierende qualitätssichernde Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen (§ 46 BNO).
- Einbezug der Möglichkeit gemäss BauV, Dachaufbauten auf mehr als einem Drittel der Fassadenlänge zuzulassen, sofern eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung erreicht wird, bis maximal zur Hälfte der Fassadenlänge (§ 49 BNO).
- Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen und der Gestaltung (§ 50 BNO).

In all diesen Bestimmungen sind auch verschiedene Massnahmen im Sinne einer lokalen Hitze-minderung enthalten wie z.B.

- Grünflächenziffer in der Arbeitszone Murzlenstrasse (§ 13 BNO).
- Gestaltung von Parkfeldern (§ 43 BNO).
- Begrünung von Flachdächern und Pultdächern (§ 49 BNO).
- Bodenversiegelung auf das Notwendige beschränken (§ 50 BNO).
- Umgebungsgestaltung / Vorgabe einheimische standortgerechte Pflanzen (§ 50 BNO).

5.2.8 Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

(§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 15 Abs. 3 BauG, § 4 Abs. 2 BauV)

Die verkehrlichen Grundlagen sind im Abschnitt 3.3.2 zusammengefasst. Diesbezüglich lässt sich zusammenfassend folgendes aussagen:

- Die vorhandenen Kantonsstrassen weisen noch genügend Kapazitäten auf, um den Verkehr aus der angestrebten Bevölkerungsentwicklung aufnehmen zu können.
- Die Verbindungen unter den einzelnen Ortsteilen wie auch innerhalb der Ortsteile an sich bieten vielfältige und sichere Optionen, um sich zu Fuss oder mit dem Fahrrad zu bewegen.
- Ein besonderes Augenmerk wird darauf gelegt, dass die Bahnhaltestelle Niederweningen zu Fuss und mit dem Fahrrad sicher und möglichst bequem erreichbar ist.

Aus der verkehrlichen Betrachtung flossen folgende planerischen Massnahmen in die BNO ein:

- Differenzierte Zulassung Verkaufsnutzungen je Zone (Richtplanbeschluss S3.1/1.1).
- Gestützt auf die geltenden VSS-Normen ist eine Förderung des Fahrradfahrens durch benutzerfreundliche Platzierung der Veloabstellplätze möglich (§ 44 Abs. 1 BNO).
- Rechtliche Grundlage, ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung zu verlangen (§ 43 Abs. 3 BNO).

Areal West

- VSS-Normen so auslegen, dass ein möglichst reduziertes Parkfelderangebot realisiert wird; Festlegung der Berechnungsgrundlage der Anzahl Parkfelder für Personenwagen auf 60% der Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot (§ 13 Abs. 6a BNO).
- Soweit wie möglich mehrgeschossige Parkieranlagen (§ 13 Abs. 6b BNO).
- Mobilitätskonzept mit dem Baugesuch der 1. Etappe über das gesamte Areal West, das mit jedem Baugesuch zu aktualisieren ist (§ 45 Abs. 1 BNO).
- Definition der Inhalte des Mobilitätskonzeptes (§ 45 Abs. 3 BNO)
- Fazits aus Verkehrsgutachten vom 1. Dezember 2022:

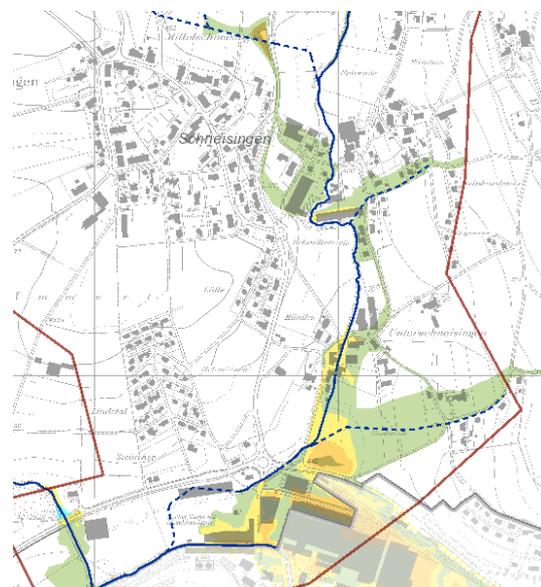
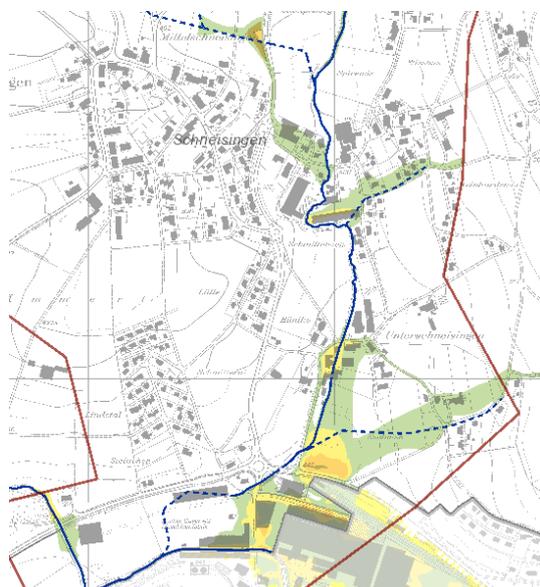
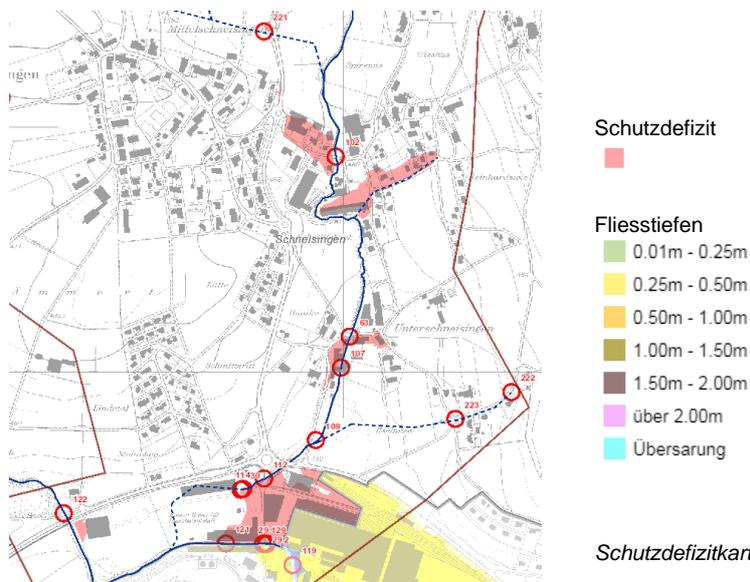
Die Kreisel im Einflussbereich erreichen für den Zeithorizont Z0+15 mit dem Areal West mindestens die ausreichende VQS D. Dabei ist die Zufahrt auf der Surbtalstrasse beim Kreiselpunkt *Tiefenwaag Ost* am stärksten belastet. Dennoch kann die geforderte Leistungsfähigkeit sichergestellt werden. Sollte sich die Leistungsfähigkeit langfristig verschlechtern, sind weiterführende Massnahmen erforderlich.

Das Projekt Areal West der Bucher-Guyer AG erfüllt die Anforderung (mind. VQS D auf dem Kantonsstrassennetz) gemäss dem kantonalen Kapazitätsnachweis. Bucher-Guyer ist in erster Linie nicht gezwungen, weitere Massnahmen umzusetzen. Es ist aber zwingend notwendig, die Parkfeldzahl auf 390 Parkfelder, respektive die bei der Berechnung angewandte Reduktion von 60% des maximalen Parkfeldbedarfs, zu begrenzen. Nur so kann die Verkehrsqualitätsstufe D am Kreiselpunkt *Tiefenwaag Ost* eingehalten werden. Unter der Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist diese Parkfeld-Anzahl plausibel. Es wird jedoch empfohlen, bei der Bebauung des Areals West Massnahmen in Betracht zu ziehen. Da ein Aus- oder Umbau der angrenzenden Knoten nicht in Frage kommt, sind Massnahmen im Zusammenhang mit dem Areal West zu prüfen. Da zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen ist, welche konkrete Nutzungen auf dem Areal West entstehen und somit unklar ist, welche Massnahmen für eine Reduktion des Fahrtenaufkommens ergriffen werden sollen, können erst bei einem konkreten Bauvorhaben geeignete Massnahmen erarbeitet werden. Diese sind dann zusammen mit dem Bauvorhaben umzusetzen. Des Weiteren wird empfohlen, ein Mobilitätsmanagement für das Areal West zu konzipieren. Dadurch kann eine Reduktion des Fahrtenaufkommens erzielt und somit die zusätzliche Belastung im bestehenden Verkehrssystem verringert werden. Dies soll der Bauherrschaft bewusst offengelassen werden.

5.3 Spezialthemen

5.3.1 Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser

Gemäss § 13 Abs. 2^{ter} BauG legen die Gemeinden die notwendigen Vorschriften zum Schutz vor Naturgefahren fest. Die Basis für die Umsetzung der Hochwassergefahr in der Nutzungsplanung bilden die Schutzdefizit- und Fliesstiefenkarten (HQ100, HQ300). Schutzdefizite bestehen für Gebiete im alten Dorfteil Hüniken, die Gewerbeareale entlang des Hünikerbachs und der Surb. In Ober- und Mittelschneisingen und im Weiler Widen bestehen keine Schutzdefizite.



Als Hochwassergefahrenzone 1 werden Bereiche ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und bei einem HQ100 mit Fliesstiefen bis 0.5 m zu rechnen ist. Dort wo mit Fliesstiefen über 0.5 m zu rechnen ist, wird die Hochwassergefahrenzone 2 ausgeschieden. Mit Fliesstiefen über 2 m ist in Schneisingen nicht zu rechnen. Diejenigen Gebiete ausserhalb der ausgewiesenen Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringere Gefährdung besteht, werden im Bauzonenplan mit einer Restgefährdung bezeichnet (Orientierungsinhalt). Ausserhalb der Bauzonen bestehen hochwassergefährdete Gebiete im Kulturland, die mit § 36c BauV geregelt sind. Diese Gebiete umfassen die Aussenabgrenzung aller Gefahrenstufen gemäss der Gefah-

renkarte Hochwasser. Ausserhalb des Untersuchungsgebietes der Gefahrenkarte Hochwasser umfasst es das Gebiet Gefahrenhinweiskarte Hochwasser.

Um das „Areal West“ neu überbauen zu können, muss der eingedolte Hünikerbach verlegt resp. offengelegt werden. Die Hochwassersituation wird sich durch eine Verlegung / Offenlegung des Bachs eventuell verändern. Im Rahmen eines allfälligen Wasserbauprojekts muss das Thema Hochwasser berücksichtigt werden und die Gefahrenzonen entsprechend angepasst werden.

5.3.2 Gewässerräume

Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Breiten der Gewässerräume müssen deshalb in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Schneisingen werden die Gewässerräume somit für alle Gewässer umgesetzt. Betroffen sind folgende Gewässer:

- Surb: Festlegung innerhalb Baugebiet
- Hünikerbach: Festlegung innerhalb und ausserhalb Baugebiet
- Goldbach: Festlegung innerhalb und ausserhalb Baugebiet
- Brüelwise (Dolung): Festlegung innerhalb Baugebiet
- Folgende Dolungen im Kulturland sind betroffen: Äsch, Schofbrünneli, Mitteldorf, Chaltherbrunne1, Chaltherbrunne 2, Frühzelg, Augeli, Schladwise, Wyde, Wydemer Erle 1
- Weiter sind Bäche im Wald betroffen, für welche kein Gewässerraum ausgeschieden werden muss: Wydemer Erle 2, Tüfebächli, Däglimoosbach, Chrüzlibach

Die Festlegung der Gewässerräume stützt sich auf folgende Grundsätze:

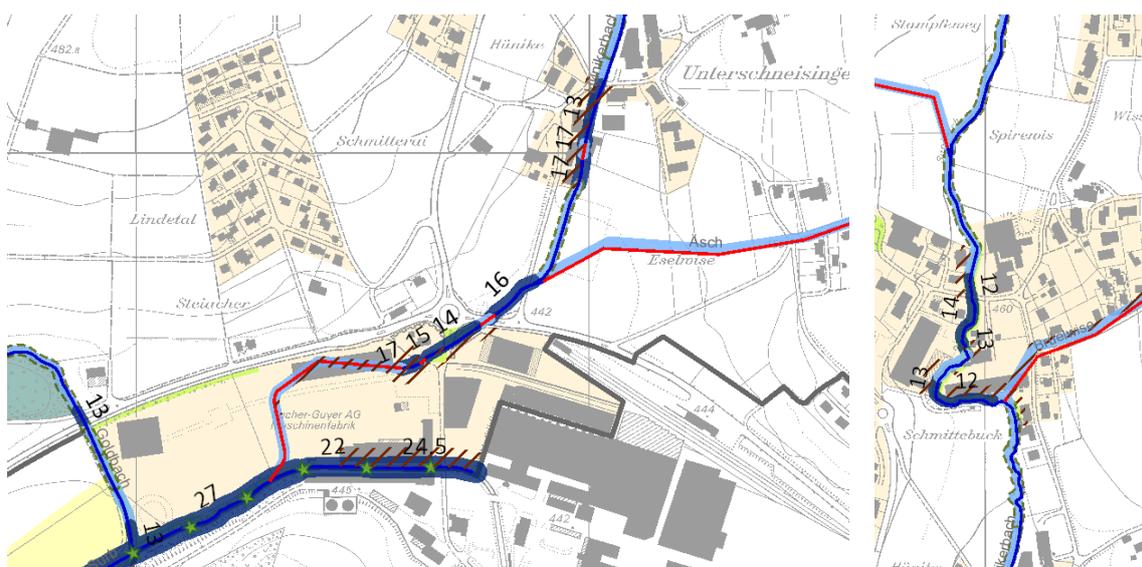
- Bei den Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m wird ein Uferstreifen von 6 m festgelegt. Beim Hünikerbach und Goldbach entspricht dies der bisherigen Uferschutzzone.
- Bei eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzone beträgt die Breite des Uferstreifens 6 m (§ 127 Abs. 1c BauG).
- Die Surb hat eine Gerinnesohlebreite von mehr als 2 m. Der Gewässerraum wird demnach gestützt auf die Fachkarte Gewässerraum des Kantons und der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung festgelegt. In der Fachkarte Gewässerraum ist die Surb als Gewässerabschnitt bezeichnet, bei welchem eine Revitalisierung ein hoher Nutzen hätte. Eine Erhöhung des Gewässerraumes ist zu prüfen.
- Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle zwischen 0.5 bis 2 m Breite wird gestützt auf § 127 Abs. 1b BauG ein Gewässerraum von 11 m festgelegt. Der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.
- Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone wird gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV zwar ein Gewässerraum festgelegt, hingegen gelten nur die Mindestabstände für Bauten und Anlagen, wobei diese zum Rand der Gerinnesohle 6 m betragen.
- Bei künstlich angelegten Gewässern wie Kraftwerkskanälen, Bewässerungs- und Entwässerungsgräben sowie bei Gewässern im Wald kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Surb

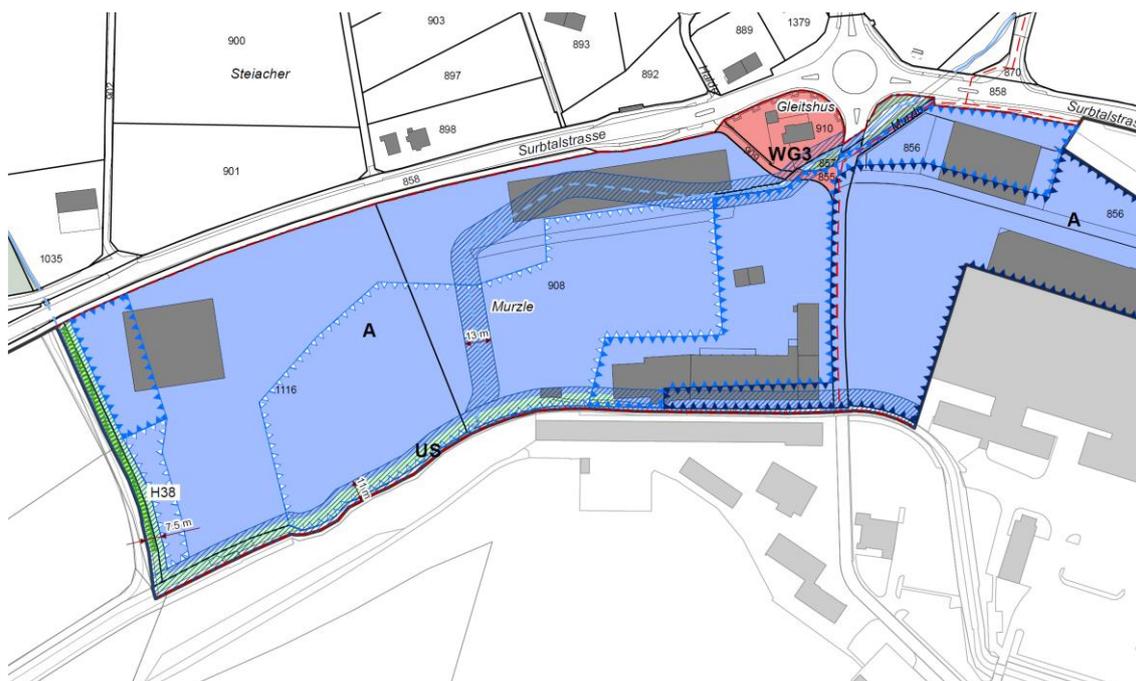
In der Gewässerraumkarte des Kantons Aargau wird der Raumbedarf des Gewässers festgelegt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Ehrendingen wurde von der Abteilung Landschaft und Gewässer festgehalten, dass für die Surb, unter Zuhilfenahme von natürlichen Vergleichsstrecken, ein symmetrisch zur Bachmitte angeordneter Gewässerraum von 22 m ausreichend ist. Die Surb liegt auf der Gemeinde- und Kantonsgrenze zwischen Schneisingen und

Niederwenigen. Die Gemeindegrenze verläuft in der Mitte der Bachparzelle, deshalb wurde in diesem Bereich die Gemeindegrenze als Bezug für den Verlauf des Gewässerraums gewählt. Der Gewässerraum entlang der Surb wird somit durchgehend mit 11 m Breite zur Bachmitte resp. zur Gemeindegrenze festgelegt.

Thema	Surb
Zonierung / Bebauung	Die Surb verläuft auf einer Länge von rund 400 durch das Gemeindegebiet von Schneisingen und grenzt an die Arbeitszonen Murzlenstrassen. Sie ist im oberen Bereich kanalisiert und im unteren Bereich mit natürlichen Böschungen versehen (einseitig an Wald angrenzend).
Fachkarte Gewässerraum	Natürliche Sohlenbreite 8.0 m (4.0 m mit Korrekturfaktor 2).
Sohlenbreite aktuell	Natürliche Sohlenbreite 4.0 m bis 6.0 m im frei fließenden Bereich.
Sohlenbreite historisch	Rund 7 m bis 8.5 m gemäss Siegfriedkarte 1882 / rund 7.0 m gemäss Landeskarte 1955
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht im Bereich der Murzlenstrasse ein Schutzdefizit. Eine Revitalisierung des Gewässerraums ist in der Fachkarte Gewässerraum eingetragen. Auf rund der Hälfte bestehen beidseitig Gewerbebauten relativ nahe an der Surb, wodurch in gewissem Sinne von dicht überbautem Gebiet gesprochen werden kann. Unter Berücksichtigung aller Aspekte erscheint eine Gewässerraumzone von 22 m als vertretbar.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Gewässerraum: $((6 \text{ m} * 2.5) + 7 \text{ m}) \approx 22 \text{ m}$ (beidseitig 11 m ab Bachachse)
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Bestehende Gebäude Nr. 107, 136, 146 sind vom Gewässerraum betroffen.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Innerhalb der Arbeitszone Murzlenstrasse ist dem Spannungsfeld Rechnung zu tragen, der neuen Gewässerschutzgesetzgebung entsprechende, genügend breite Gewässerräume auszuscheiden. Für die wenigen besonders betroffenen Gebäude wird das maximal mögliche unternommen, um den Gewässerraum zu reduzieren. Sie liegen bereits heute innerhalb des Bachabstandes, die Betroffenheit steigert sich somit nicht wesentlich.



Ausschnitte Fachkarte Gewässerraum (Quelle AGIS, Stand Dezember 2018)



Ausschnitt aus Bauzonenplan, Stand 8. Januar 2024

Thema	Hünikerbach
Zonierung / Bebauung	Der Hünikerbach mündet im Areal West in die Surb. Gemäss Bachkataster ist er rund 2.7 km lang. Er entspringt im Gebiet Hörndli / Widacher als eingedolter Bach und verläuft wechselweise durch das offene Kulturland (3/4 seiner Länge) und durch Bauzonen (1/4 seiner Länge). Rund die Hälfte seiner Länge ist eingedolt und offen fliessend.
Fachkarte Gewässerraum	Natürliche Sohlenbreite 2.0 m bis 4.0 m (mit Korrekturfaktor 2).
Sohlenbreite aktuell	Natürliche Sohlenbreite 2.0 m bis 2.5 m in frei fliessenden Bereichen.
Sohlenbreite historisch	Zu schmal, um in den Landeskarten verlässliche Breiten herausmessen zu können.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht in Teilbereichen eine mittlere Hochwassergefahr mit Schutzdefizit. Eine Revitalisierung des Gewässerraumes ist in der Fachkarte Gewässerraum nicht eingetragen. Unter Berücksichtigung aller Aspekte erscheint eine Gewässerraumzone von 13 m als vertretbar.
Neuer Gewässer- raum in diesem Abschnitt	Gewässerraum: $((2.5 \text{ m} * 2.5) + 7 \text{ m}) \approx 13 \text{ m}$ (beidseitig 6.5 m ab Bachachse)
Bestehende Bau- ten im Gewässer- raum / privat be- troffene Parzellen	Bestehende Gebäude sind wie bisher vom Gewässerraum betroffen.
Interessenabwä- gung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt.

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen für offene Bäche sind im Bauzonenplan als überlagerte Flächen dargestellt. Um die detaillierten Abgrenzungen nachvollziehen zu können, wird der äussere Verlauf der Gewässerraumzonen soweit wie möglich auf Parzellengrenzen (resp. bei der Surb auf die Gemeindegrenze) bezogen und vermassst.

Die Gewässerräume für offene Gewässer ausserhalb der Bauzone werden ebenfalls flächig dargestellt. Die eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone werden mit einem gelben Liniensymbol unterlegt. Der drainageartige Verlauf lässt sich nicht mit genügender Bestimmtheit eruieren, weshalb eine flächige Darstellung keinen Sinn macht.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerraumzonen ist in Art. 41 c. GSchV geregelt, wobei folgende wichtigsten Bestimmungen gelten:

- *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. *zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;*
 - a^{bis} *zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;*
 - b. *land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;*
 - c. *standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.*
- *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Interessenabwägung

Generell können die Regel-Gewässerraubreiten gestützt auf die Fachkarte des Kantons und der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung übernommen und festgesetzt werden. Den Anliegen der Gewässerschutzgesetzgebung wird somit gut Rechnung getragen.

Mit der flächigen Darstellung entlang der Surb und dem Hünikerbach wird eine möglichst gut nachvollziehbare Abgrenzung festgelegt, so dass für betroffene Grundeigentümer klare Verhältnisse entstehen.

Für diejenigen Gebäude, welche im Bereich des Gewässerraums liegen, gilt der Besitzstand nach § 68 BauG. Bei einem Abbruch und Neubau muss entweder der Gewässerraum eingehalten werden, oder es muss eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c GSchV geltend gemacht werden. So können z.B. Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen in dicht überbauten Gebieten zugestanden werden (Art. 41c Abs. 1 lit.a GSchV). Ebenfalls können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen in einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen gegeben werden (Art. 41c Abs. 1 lit.a^{bis} GSchV).

Grundsätzlich sind keine neuen Gebäude vom Gewässerraum betroffen, die nicht schon bisher innerhalb von Gewässerabständen lagen. Auch mit der bisherigen Gesetzgebung musste ein Gewässerabstand eingehalten werden. Insgesamt entsteht durch die neue Festlegung des Gewässerraums in Schneisingen für keine Liegenschaft ein so grosser Nachteil, dass dieser nicht verhältnismässig wäre. Dem Schutz der Gewässer ist ein hohes Interesse beizumessen und private Parzellen werden in Schneisingen durch den Gewässerraum nicht übermässig beeinträchtigt.

Für Grenzfälle muss weiterhin im Baubewilligungsverfahren im Detail anhand konkreter Bauabsichten und einer vertieften Interessensabwägung beurteilt werden, was zugestanden werden kann.

5.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptziele aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab für raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind. - Neu aufgenommene Themen: Standortattraktivität, Innenentwicklung, Abstimmung Siedlung - Verkehr, Kulturland - Naturräume - Erholung, Energie; gestützt auf die aktuellen Tendenzen der Raumentwicklung.
4	Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Sicherung einer qualitätvollen inneren Siedlungsentwicklung wird ein Gestaltungsplan verlangt, um eine bessere Gesamtlösung zu gewährleisten. Darauf kann verzichtet werden, wenn die gebietsweise formulierten Ziele auf andere Weise erreicht werden, z.B. überzeugende Gesamtkonzeption mit allfälligem Etappierungsnachweis. - Folgende Flächen sind im Bauzonenplan grün umrandet dargestellt: Zone OE / Parzelle Nr. 630 (Land der Kirchgemeinde), Zone DK / Parzelle Nr. 650 (rechtskräftiger Erschliessungsplan), Zone W2 / Parzelle Nr. 646 (haushälterische Bodennutzung), Zone DK / Parzelle Nr. 670 u. 1453 (bisherige Grünzone), Zone GW / Parzellen Nr. 696 - 698 (Areal Landi, Zimmerei Lehmann), Zone WG3 / Parzellen Nr. 707 u. 933 (Areal Rossweid), Zone WG3 / GW, Parzellen Nr. 691, 1352, 1353 - Diese Bestimmung schliesst nicht aus, dass aus anderen Gründen bzw. in anderen Gebieten Gestaltungspläne erlassen werden können (§ 21 BauG).
7	Innere Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf differenzierte Betrachtung der Verdichtung, indem Rücksicht auf Quartierstrukturen genommen werden soll. Diese Bestimmung erlangt durch die Aufhebung der Ausnützungsziffer Bedeutung, da sie bei allzu grossen Dichtesprüngen in die Abwägung der Interessen miteinbezogen werden kann. - Aktive Unterstützung durch Gemeinde formuliert gestützt auf die angestrebte Innenentwicklung. Verankerung des Handlungsprogrammes Innenentwicklung, auf dessen Basis die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere initiiert und gefördert werden kann.
8	Bauzonen Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> - Generelle Aufhebung der Ausnützungsziffer; an deren Stelle treten die generellen Abstands- und Höhenschriften sowie leicht einschränkendere Bestimmungen zu den Grenzabständen (§ 32 BNO) und eine qualitative Bestimmung zur Einpassung in die Quartierstrukturen (§§ 7, 30 BNO). - Anstelle der „Firsthöhe“ neue „Gesamthöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt, um die baulichen Volumen nach oben begrenzen zu können. Die Gesamthöhe bezieht die Volumen aller Dachformen mit ein. Das Mass der Gesamthöhe ist so festgelegt und definiert, dass möglichst geringe materielle Änderungen und nicht allzu überdimensionierte Dachvolumen entstehen. - Die unterschiedlichen Richtmasse von 2 oder 3 Geschossen in der Dorfkernzone ergeben sich aus dem Bestand heraus. Im Einzelfall muss aus dem unmittelbaren Umfeld abgeleitet werden, welche Geschosshöhe möglich ist.

§§	Thema	Erläuterungen
8	Bauzonen <i>Grundmasse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Vollgeschosszahl beibehalten. Durch die Einführung der IVHB ergeben sich in der Definition der Untergeschosse (im Mittel nicht mehr als 80 cm über massgebendes Terrain; § 23 BauV) und der Vollgeschosse (Höhe im Durchschnitt 3.2 m; § 22 Abs. 2 BauV) grössere Höhen. - Grosser Grenzabstand: In den Zonen W2, W3 und WG3 wurde die Möglichkeit zur anderen Anordnung der sich aus dem grossen Grenzabstand ergebenden Fläche aufgenommen, damit v.a. auch schmale Parzellen zweckmässig überbaubar sind. - Zone DK: Vollgeschosse, Gesamthöhe und Grenzabstände als Richtmasse eingeführt, damit bei Neubauten eine Rechtsicherheit besteht, von welchen Massen auszugehen ist. - Neu eingeführte Zonen GW und A mit Höhenbegrenzungen und Grenzabständen. Mit der Festlegung einer Gesamthöhe besteht eine klare Begrenzung der Volumen nach oben, die aber im Sinne des Gewerbes auch ansprechende stattliche Volumen ermöglicht. - Vollgeschosszahl; Anreiz zur baulichen Verdichtung bei bestehenden Bauten, um auf einem überhöhten Sockelgeschoss die zonengemässe Vollgeschosszahl beanspruchen zu können.
9	Dorfkernzone DK	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Zone präzisiert und weiterhin typische Elemente beschrieben, die erhalten und sorgfältig entwickelt werden müssen. - Zulässige Nutzungen ergänzt: Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude werden zugelassen, was im örtlichen Kontext noch vertretbar ist. - Einpassungskriterien präzisiert, um der dörflichen Struktur gerecht werdende Volumen zu erhalten. - Ortsbildkonforme Dachform / -gestaltung definiert; Hauptbauten zwingend mit Satteldächern von in der Regel 35° - 45°; für eingeschossige Gebäude bis in der Regel 60 m² Gebäudefläche sind andere Dachformen zulässig, um eine klare volumetrische Gesamtkonzeption erreichen zu können. - Dachaufbauten sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und sorgfältig anzuordnen, um die im örtlichen Kontext in der Regel vorhandene ruhige Gesamtwirkung beizubehalten. - Qualitative Anforderungen für Anlagen zur Energiegewinnung aufgenommen. Der Gemeinderat hat dazu am 11. Januar 2021 ein Merkblatt genehmigt. - In den ortsbaulich heiklen Lagen und den oft kleinteiligen Parzellenstrukturen wird mit einer Ergänzung darauf hingezielt, Anlagen zur Anlieferung und Parkierung gemeinschaftlich zu lösen oder darauf auszurichten. - Erweiterung Bewilligungspflicht gemäss Möglichkeiten des kantonalen Rechts aufgenommen, um aus ortsbildgestalterischen Gründen Einfluss nehmen zu können. - Einzonung Ökonomiegebäude Parzelle Nr. 550; östlichen Freihaltebereich definiert, um eine ortsbaulich gute Einpassung und die Freihaltung der Aussicht gegenüber den bergseitigen Liegenschaften zu sichern. Diese eigentumsrechtliche Auflage ist u.a. möglich, weil diese Fläche eingezont wird.
10	Wohnzonen W2 / W3	<ul style="list-style-type: none"> - In vorhandenen Quartierstrukturen vertretbare Läden bis 100 m² Nettoladenfläche zugelassen (Bestimmung wurde wegen neuem Richtplankapitel Verkaufsnutzungen und angepasster Definition „nicht störendes Gewerbe“ nötig). - Für das an exponierter Lage befindliche Gebiet Rindel spezielle Einpassungsbestimmung zur Erreichung einer ruhigen Gesamtwirkung aufgenommen (als Folge der beim Kauf getätigten privatrechtlichen Vereinbarung). In der Regel sind Schrägdächer mit Dachfirstverlauf entlang den Höhenlinien vorzusehen. Abweichungen können sich z.B. aus unregelmässigen Geländeverläufen oder besserem Erscheinungsbild ergeben. - Bestimmung zur neu geschaffenen Spezialwohnzone Aemmert aufgenommen mit Festlegung der Bewohnerstruktur, von preisgünstigem Wohnraum und der nötigen Ausstattung. Sicherung Nutzungsbeschränkung mittels Anmerkung im Grundbuch (hergeleitet aus Legislaturzielen des Gemeinderates).
11	Wohn- und Gewerbezone WG	<ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² festgelegt, Ziel gemischte Nutzungsstrukturen entlang Dorfstrasse.

§§	Thema	Erläuterungen
12	Gewerbe- und Wohnzone GW	<ul style="list-style-type: none"> - Auf örtliches Gewerbe ausgerichtete neue Zone mit gemischten Nutzungen und untergeordnetem Wohnanteil von max. 25%. - Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² festgelegt, Ziel gemischte Nutzungsstrukturen entlang der Dorfstrasse. - Örtlich spezifische Anforderungen bzgl. Einpassung ins eher kleinteilige örtliche Umfeld definiert. - Möglichkeit zur Formulierung von Auflagen bezüglich kubischer Gestaltung und Farbgestaltung der Gebäude.
13	Arbeitszone Murzlenstrasse A	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenfassung der bisherigen Gewerbe- und Industriezonen sowie der Industriezone - Zonenkonforme Nutzung auf angestrebte Intensivierung ausgerichtet mit der Zweckbestimmung, dass ein vielfältiger Branchenmix mit überregional tätigem sowie mit regional und lokal verankertem Gewerbe angestrebt wird. Neu gilt die Empfindlichkeitsstufe III. - Verkaufsflächen auf generell max. 3'000 m² Nettoladenfläche erhöht, wobei kundenintensive Verkaufsgeschäfte auf 1'000 m² beschränkt werden. Zusätzliche 3'000 m² Ausstellungsflächen (jedoch kein Direktverkauf) zugestanden für nicht verkehrsintensives Gewerbe, die in engem betrieblichem Zusammenhang stehen müssen. - Festlegung einer maximalen Baumassenziffer mit dem Ziel, eine genügende Rechtssicherheit für die zulässigen Baumasse zu erhalten. - Qualitätsvorgaben bezüglich begrünter Flächen und Einpassung in den offenen Landschaftsraum und ins Ortsbild. - Anforderungen für die Erschliessungsanlagen definiert in Analogie zur angestrebten Nutzungsintensität. - Da die Schwellenwerte des kantonalen Richtplanes (Beschluss S3.1 / Planungsgrundsatz A.a. und Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen 3.1) eingehalten sind, wurde während des Planungsprozesses auf einen Antrag zur Anpassung des kantonalen Richtplanes verzichtet. - Die Anzahl zulässiger Parkfelder für Personenwagen wird bei 60% des Richtwertes gemäss VSS-Norm SN 40'281 plafoniert. - Erfordernis eines Entwicklungsrichtplanes im Sinne von § 5 BNO aufgenommen, um die definierten Inhalte behördenverbindlich zu sichern. Um gegenüber Dritten eine genügende Wirkung zu sichern, muss der Entwicklungsrichtplan vom Gemeinderat im Grundbuch als Anmerkung eingetragen werden.
16/ 17	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons.
18	Naturschutz-zonen Kultur-land	<ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen - Einzelne Ergänzungen gemäss Muster BNO - Uferschutzzone auf neue Gewässerraumzone abgestimmt
19	Naturschutzzone Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Bestimmungen mit neuester Muster-Vorlage der kantonalen Abteilung Wald ergänzt. - Tabelle auf aktuellen Betriebsplan angepasst
20	Landschafts-schutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons, neu werden die bisherigen Aussparungen (Siedlungseier) mit L bezeichnet und dieses in Abs. 4 definiert.
21	Wildtierkorridor	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung Wildtierkorridor AG 10 (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung) gemäss Richtplanbeschluss L2.6
22	Hochwasserge-fahrenzone	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser neu aufgenommene Bestimmung.
23/ 24	Gewässerräu-me	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Gewässerräume (vgl. Abschnitt 5.3.2)
25	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierte Inventarisierung und konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen.

§§	Thema	Erläuterungen
26	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung des Schutzzinhaltes mit Grundstruktur (wo auch die innere Raumordnung gemeint sein kann), Fassadengliederung und wertvollen Oberfläche (der dann im Einzelfall im Rahmen des Baugesuchverfahrens anhand einer Zustandsanalyse festgelegt werden muss) - Hinweis auf frühzeitige Beratung und der Möglichkeit zur Leistung von Beiträgen.
27	Kulturobjekte	- Bezeichnung der konkret geschützten Typen von Kulturobjekten
28	Weilerzone	- Der bisherige § 22 aBNO bleibt mit § 28 nBNO unverändert und wird gemäss § 53 Abs. 2 BNO von der Aufhebung ausgenommen.
29	Spezialzone gewerbliche Pferdehaltung	- Analog der bisherigen Bestimmung übernommen. Keine Änderung. Nähere Erläuterungen siehe 5.5.2
30	Ausnutzung	- Infolge Aufhebung der Ausnützungsziffer Aufnahme einer Bestimmung zur Überprüfung der Einpassung ins Quartierbild.
(24)	Gewerbe	- Begriffe <i>nicht störend</i> und <i>mässig störend</i> werden seit 1. November 2021 in § 15d BauV geregelt.
	Verkaufsflächen	- Werden seit 1. November 2021 in § 15d BauV geregelt.
31	Grosser Grenzabstand	- Infolge Aufhebung der Ausnützungsziffer Aufnahme einer Bestimmung, welche in jedem Fall auf mindestens einer Seite einen grossen Grenzabstand verlangt.
32	Kleiner Grenzabstand	- Genehmigungspflicht für Dienstbarkeitsverträge zur Reduktion / Aufhebung Grenz- und Gebäudeabstände, um geforderte Einpassung sichern zu können.
33	Strassenabstand	- Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln.
34	Abstand zum Kulturland	- Differenzierte Abstände für Gebäude je nach volumetrischem Erscheinungsbild, wo keine Parzellengrenze zwischen Bauzonen und Kulturland vorhanden ist (auf der Basis von § 29 BauV).
35	Wärmepumpen	- Regelung des Grenzabstandes von 4m, da im übergeordneten Recht keine diesbezügliche Regelung besteht.
36	Grenz- u. Gebäudeabstände	- Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können.
	Arealüberbauung	- Infolge Weglassung der Ausnützungsziffer ist keine Erhöhung der Ausnutzung mehr möglich, weshalb diese Bestimmung gestrichen wird.
37	Abgrabungen	- Mögliche Abweichung gegenüber kantonalem Recht, um zweckmässige Abgrabungen z.B. für Garagen, Hauseingänge und Erschliessungsanlagen von mehr als einem Drittel zuzulassen.
(29)	Benutzung von Privateigentum	<ul style="list-style-type: none"> - § 29 Abs. 1 aBNO weggelassen, in § 101 Abs. 2 BauG geregelt - Streichung bisheriger Abs. 2 betreffend öffentlichen Einrichtungen, da in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.
38	Allgemeine Anforderungen	- Aufnahme zusätzlicher Kriterien gemäss M-BNO des Kantons, um eine konkrete Grundlage zur Durchsetzung baulicher Standards zu erhalten.
(33)	Raummasse	- Bisheriger § 33 BNO gestrichen, da seit 1. November 2021 neu in § 36a Abs. 1 BauV geregelt.
	Balkone	- Aufgehoben: Diesbezügliche sicherheitstechnische Bestimmungen regelt die SIA-Norm.
42	Elementarereignisse	- Gesetzliche Grundlage, damit durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung zerstörte Gebäude abgetragen oder wiederhergestellt werden müssen.

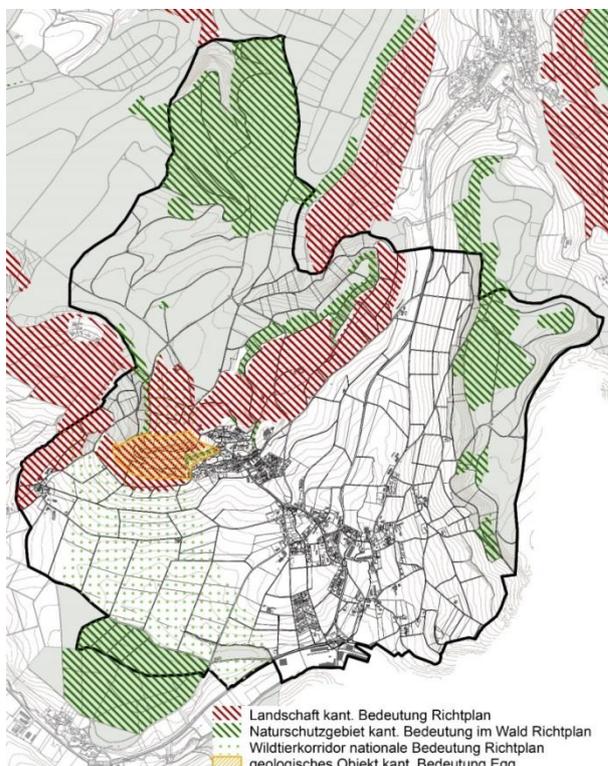
§§	Thema	Erläuterungen
43	Parkfelder	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Parkfeldern, da diese Grundlage in der Regel nicht geläufig ist. - Qualitätssichernde Anordnung von Parkieranlagen verlangt (Freiräume) - Ab 10 Parkfeldern kann insbesondere bei Überbauungen mit hoher baulicher Dichte (in der Regel ab einer AZ von rund 0.5) eine unterirdische Parkierung verlangt werden, um die Qualität im Aussenraum zu sichern, die Verkehrssicherheit und den Immissionsschutz zu gewährleisten
44	Velos / Kinderwagen	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Veloparkplätzen, da diese Grundlage in der Regel nicht geläufig ist. - Aufteilung der Bestimmungen zu Velos und Kinderwagens, um klarere Formulierung vornehmen zu können.
45	Mobilitätskonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilitätskonzept mit dem Baugesuch der 1. Etappe über das gesamte Areal West, das mit jedem Baugesuch zu aktualisieren ist (§ 45 Abs. 1 BNO). - Definition der Inhalte des Mobilitätskonzeptes (§ 45 Abs. 2 / 3 BNO)
46	Spielplätze und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnet werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung) - Hinweis auf unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken angeordnet oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen.
48	Einordnung, allg. Anforderungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verweis auf Einpassungskriterien gemäss § 15e BauV, die seit 1. November 2021 abschliessend gelten.
49	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung des seit 1.1.2015 geltenden § 24 BauV mit den qualitativen Anforderungen, wo Dachaufbauten mehr als ein Drittel, aber maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen dürfen - Pflicht zur Begrünung von Flachdächern mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen.
50	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Klarere Anforderungen an Terraingestaltung, damit Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform folgen. - Maximale Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen inklusive der Regel von in der Höhe gestaffelten Stufen. - Verbot bezüglich Verwendung von Pflanzen von invasiven Neophyten.
	Einfriedigungen und Stützmauern	<ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Abstände von Stützmauern und Einfriedigungen gilt neu die BauV, weshalb § 47 aBNO und § 48 aBNO gestrichen werden.
	Umweltschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmung hinsichtlich Einwirkungen, Lärmschutz, Versickerung und Einleitung in Bäche gestrichen, da diese im übergeordneten Umweltrecht abschliessend geregelt sind
54	Übergangsbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO.
55	Inkrafttreten	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung des Zeitpunktes des Inkrafttretens.

5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Landwirtschaftszonen, Fruchtfolgeflächen (L 3.1)</i>	- Wie bisher werden die Landwirtschaftszonen im Kulturland grundeigentümergebunden festgelegt. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als orientierender Inhalt dargestellt.
<i>Weiler (S1.6); Widen</i>	- Wie bisher als Weilerzone ausgeschieden, aber vorerst nur im Orientierungsinhalt. § 22 aBNO bleibt unverändert und wird von der Aufhebung ausgenommen.
<i>Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB, L 2.3)</i>	- Die LkB sind im Kulturlandplan als Landschaftsschutzzone umgesetzt und werden unverändert übernommen. - Anstelle der Aussparungen (Siedlungsei) um landwirtschaftliche Betriebe werden die Standorte mit L bezeichnet.
<i>Wildtierkorridore (L 2.6)</i>	- Der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung wird im Kulturlandplan als überlagernde Schutzzone dargestellt und in § 21 BNO geregelt.
<i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald L4.1</i>	- Die Naturschutzgebiete im Wald werden gemäss dem kantonalen Richtplan festgelegt.
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	- Hochwassergefährdete Gebiete sind mit genereller Bestimmung in § 36c BauV gesichert.
<i>Gefahrenkarte Hochwasser</i>	- Im Baugebiet siehe Abschnitt 5.3.1 - Oberflächenabfluss mit § 36c BauV gesichert.



Auszug der für Natur und Landschaft wichtigsten Aussagen aus dem kantonalen Richtplan, ergänzt mit dem Inventar der geologischen Objekte von kantonaler Bedeutung

5.5.2 Landwirtschaftszonen / Weitre Zonen nach Art. 18 RPG

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Schneisingen sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision wurde überprüft, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschrieben werden können bzw. müssen. Auf Grund dieser Abklärungen zeigte sich, dass im revidierten Kulturlandplan für den Planungshorizont von 15 Jahren keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandorte Landwirtschaft ESL erforderlich sind.

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung.

Die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung östlich angrenzend ans Siedlungsgebiet wurde im Rahmen einer Teiländerung im Jahr 2006 als weitere Zone nach Art. 18 RPG genehmigt. Die Abgrenzungen im Kulturlandplan und die Bestimmungen in der BNO bleiben unverändert bestehen. Im Jahr 2017 wurde ein Baugesuch eingereicht, dass die Nutzung für rund 25 Pferde (75% Freizeit, 25% Sportpferde) vorsah. Dafür waren entsprechende Stallungen und Ausläufe geplant. Zudem war eine Reithalle und Föhranlage vorgesehen, die als Bewegungs- und Trainingsfläche dienen sollte, nicht aber für Wettkämpfe. Das Baugesuch wurde nicht umgesetzt, soll aber gemäss Auskunft des neuen Eigentümers im Sinne eines Pferdehofes weiterverfolgt und spätestens innert 5 Jahren realisiert werden.

Pendenz Weilerzone: Die kantonale Abteilung Raumentwicklung teilte am 12. Dezember 2016 allen Gemeinden im Kanton Aargau mit, dass vom Bund die Rechtskonformität der Weiler im kantonalen Richtplan infrage gestellt wird. Deshalb bestehen für die Weiler für den vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossenen kantonalen Richtplan Vorbehalte. In dieser Revision der Nutzungsplanung kann deshalb die Weilerzone materiell nicht behandelt werden.

5.5.3 Schutzzonen und -objekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll den Bestrebungen der gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte diene ein erneuertes Landschaftsinventar, welches im Sommer 2017 erarbeitet wurde. Im Grundlagenbericht Inventar Natur, Landschaft und Kultur sind die Erhebungsmethoden bei den einzelnen Objekttypen (Kap. 2) im Detail erläutert. Die Einteilung der Naturschutzzonen erfolgt nach einer neuen Systematik.

Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Planungskommission als Vorschlag unterbreitet. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

Naturschutzzonen im Wald:

- Im Wald werden 16 Flächen als Naturschutzzonen ausgeschrieben. Die verschiedenen Flächen werden in der BNO aufgelistet (W01 bis W16) und spezifiziert.

Naturschutzzonen im Kulturland:

- Magerwiese 1 Schnitt; 3 Flächen werden als Magerwiesen 1 Schnitt geschützt, 2 davon werden neu als Naturschutzzone aufgenommen
- Magerwiese 2 Schnitte; 5 Flächen werden als Magerwiesen 2 Schnitt geschützt, eine Fläche wird neu aufgenommen.

- Feuchte Wiese; eine Fläche beim Guggimoos wird weiterhin geschützt als feuchte Wiese

Trockenmauer:

- Es wird eine Trockenmauer neu geschützt.

Feuchtstandorte (Weiher und Tümpel):

- Es werden neu 11 Feuchtstandorte geschützt (überlagerter Schutz), welche alle auf Waldgebiet liegen.

Hecken, Feld und Ufergehölze:

- Die bisher geschützten Objekte werden weiterhin geschützt. Neu werden im Kulturland 28 Objekte geschützt. In der Bauzone werden weitere 3 Objekte geschützt.

Waldränder:

- Von den 9 inventarisierten Waldrändern werden 2 neu geschützt.

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen:

- Im Kulturland werden 7 Objekte neu geschützt. In der Bauzone werden weitere 4 Objekte neu geschützt.

Obstgärten

- Bisher waren mehrere Obstgärten im Kulturlandplan geschützt. Auf die Unterschutzstellung soll verzichtet werden, da dieser Schutz nicht die gewünschte Wirkung zeigte. Viele Obstgärten sind sehr lückig und mit abgängigen Bäumen bestückt. Aus Sicht der Gemeinde gibt es andere Möglichkeiten für einen langlebigen Erhalt der prägenden Obstgärten (Förderprogramme). Ein Förderprogramm durch die Gemeinde wird zurzeit diskutiert und zu dessen Initiierung eine BNO-Bestimmung aufgenommen.

Naturobjekte; Alpenrosenkolonie, Bärengrube, Findlinge

- Die Alpenrosenkolonie wird weiterhin als Naturobjekt geschützt.
- Neu aufgenommen wird die Bärengrube Himmelrych (Bärenlöcher und Erdwall)
- Neu aufgenommen wird ein Findling im Gebiet Wydemer Erle.

Kulturobjekte: Brunnen, Wegkreuz, Gedenkstein + Hohlweg

- Im Kulturland werden 12 Brunnen, 6 Wegkreuze, 4 historische Wege (Hohlwege) sowie je 1 Grenzstein, Quellstollen und Säulenpaar geschützt. In der Bauzone werden zusätzlich 7 Brunnen und 2 Wegkreuze geschützt.

Aussichtspunkte:

- Neu werden 4 Aussichtspunkte unter Schutz gestellt. Bisher waren 5 geschützt, wovon einer nicht mehr als schutzwürdig erachtet wurde.

Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) erfasst die Wege und deren Wegbegleiter. Die Nutzungsplanung ist insbesondere darauf auszurichten, Wege mit hoher vorhandener Substanz und / oder wichtige Wegbegleiter zu erhalten (Richtplankapitel S 1.5 sowie § 25 Abs. 2 KG und § 23 VKG). Das historische Wegnetz von Schneisingen ist in seiner Grundstruktur nahezu vollständig und nur mit wenigen unwesentlichen Unterbrüchen erhalten, vermag also die örtlichen und überregionalen Verkehrsbeziehungen der historischen Ortsteile ungewöhnlich gut abzubilden. Im Kulturlandplan werden die IVS-Objekte mit Substanz bzw. mit viel Substanz dargestellt (Orientierungsinhalt). Bauliche Eingriffe dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des Schutzes der restlichen historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departements BVU konsultiert werden.

6 Ergebnisse der Planung

6.1 Kantonale Vorprüfung; Phase 1

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Die Ergebnisse sind in der kantonalen fachlichen Stellungnahme vom 7. April 2020 (BVUARE.15.235) zusammengefasst. Die Erwägungen und Fazits der Gemeinde sind aus der tabellarischen Zusammenstellung vom 16. Juni 2021 ersichtlich.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Eine erste Vernehmlassung zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und zu den bis dahin vorhandenen Entwürfen fand im Juni 2018 statt.

Die Bevölkerung wurde anlässlich der öffentlichen Informationen vom 14. November 2019 über die gesamten Planungsakten informiert. Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG fand vom 11. November 2019 bis 20. Dezember 2019 statt. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht vom 16. Juni 2021 zusammengefasst. Der Bericht ist öffentlich.

6.3 Kantonale Vorprüfung; Phase 2

Mit Datum vom 14. Oktober 2020 hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung, Grundlagen und Kantonalplanung bezüglich Aufnahme Areal West als Einzelstandort für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen ergänzend Stellung genommen. Infolge der Redimensionierung der Schwellenwerte in der Arbeitszone Murzlenstrasse ist keine Richtplananpassung mehr nötig.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat in der 2. fachlichen Stellungnahme vom 13. Dezember 2021 (BVUARE.15.235) eine weitere Beurteilung abgegeben. Die Erwägungen und Fazits der Gemeinde sind aus der tabellarischen Zusammenstellung vom 1. März 2023 ersichtlich.

6.4 Abschliessender Vorprüfungsbericht

Das kantonale Departement BVU hat mit Datum vom 31. August 2023 den abschliessenden Vorprüfungsbericht (BVUARE.15.235) ausgehändigt. Grundsätzlich kommt das BVU zum Schluss, dass die Genehmigungsanforderungen erfüllt sind, mit Ausnahme der enthaltenen Vorbehalte. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Zusammengefasst ergibt sich folgendes:

	Themen (Auszügen Vorprüfungsbericht)	Erwägungen Gemeinde / Fazit
3.3.6 / S. 7	<p>Einzonung Wohn- / Ökonomiegeb. Nr. 19</p> <p>Gemeinde geht davon aus, dass die aktuelle Bewirtschafterin die landwirtschaftliche Nutzung in wenigen Jahren aufgeben wird. Annahme wird nicht plausibel erhärtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhältnisse auf Parzelle 690 (Fortbestand, Nutzung des Wohn- und Ökonomiegebäudes) sind konkret in Erfahrung zu bringen. Dies ist im Planungsbericht plausibel darzulegen. 	<p>Grundsätzlich wird für die eingereichte Einzonung kein Vorbehalt definiert. Somit besteht eine Chance, die Einzonung zu vollziehen. Die erwähnten Punkte müssen nachgewiesen werden können. Entsprechende Informationen wurden bei der Bewirtschafterin schriftlich eingeholt. Gemäss Schreiben vom 25. Nov. 2023 möchte die jetzige Eigentümerschaft an der Einzo-</p>

	Themen (Auszüge Vorprüfungsbericht)	Erwägungen Gemeinde / Fazit
	- Wenn landwirtschaftliches Wohn- und Ökonomiegebäude auf der Parzelle 690 weiterhin und auf nicht absehbare Zeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist auf Einzonung zu verzichten.	nung festhalten, aber die Gebäude momentan und die nächsten 10 bis 15 Jahre noch landwirtschaftlich nutzen. Der Betrieb weist wenig Standardarbeitskräfte (SAK: 0.4) auf, wird nebenberuflich bewirtschaftet. Eine alleinige landwirtschaftliche Existenz ist nicht möglich. Eine Nachfolge steht nicht in Aussicht und die bestehenden Gebäude sind für eine moderne Landwirtschaft nicht zweckmässig nutzbar. Trotzdem wurde das Baugesuch für ein neues Ökonomiegebäude auf dem unüberbauten Teil in der Landwirtschaftszone mit Schreiben vom 25. Nov. 2023 zurückgezogen. ➤ <i>Einzonung wird beibehalten</i>
3.3.7 / S. 7	Umzonung Spezialzone Aemmert Planungsrechtliche Festlegung wird ausdrücklich begrüsst. Die Umzonung ist mehrwertabgaberelevant.	Das kantonale Steueramt hat die Fläche der Spezialwohnzone Aemmert WAe sehr hoch geschätzt, wie die weiteren <i>normalen</i> Bauzonen (DK). Die Absicht, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, wird damit nicht speziell unterstützt. ➤ <i>An Umzonung festhalten</i>
3.3.7 / S. 8	Arbeitszone Murzlenstrasse Zonenbestimmungen in Ordnung / Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplanes (ERP) ausserhalb des Planungsverfahren wird ausdrücklich begrüsst.	Die kantonale fachliche Beurteilung zu ERP (BVUARE.23.185) liegt mit Datum vom 11. Dez. 2023 vor. Parallel zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung wird das Mitwirkungsverfahren zum ERP durchgeführt (Stand ERP Einreichung Kanton, Beurteilung als Bestandteil der Mitwirkung mit auflegen). Die Vertreter Bucher Guyer AG werden zur öffentlichen Information eingeladen (ERP wird aber von Gemeinde vorgestellt). ➤ <i>Mitwirkung für ERP gleichzeitig mit NP</i>
3.3.10 S. 10	Mehrwertabgabe und Baupflicht Von Mehrwertabgabe betroffene Eigentümer müssen vor der öffentlichen Auflage über die Höhe der Mehrwertabgabe informiert werden.	Erfolgt gestützt auf die definitive Schätzung des kantonalen Steueramtes. ➤ <i>Erledigung durch Gemeinde</i>
3.3.11 S. 12	Siedlungsqualität / Abbruchverbot Dringende Empfehlung (aber kein Vorbehalt), für den historischen Dorfkern im regional bedeutenden Ortsteil Mittelschneisingen ein Abbruchverbot in der BNO festzulegen.	Mit § 9 Abs. 6 BNO (dauernde Beseitigung von für das Ortsbild wichtiger Bauten und Anlagen ist nicht gestattet) wird dieser Aspekt berücksichtigt. Zudem werden in Mittelschneisingen diverse Gebäude mit Substanzschutz ausgeschieden. ➤ <i>Thema ist berücksichtigt</i>
3.3.11 S. 12	Siedlungsqualität / Qualitätssicherung Dringende Empfehlung (aber kein Vorbehalt), festzulegen, dass für die Beurteilung von ortsbaulichen und architektonischen Fragestellungen, insbesondere für den Dorfkern von Mittelschneisingen, eine Fachkommission beigezogen wird.	Begründungen wurden gemeindeseits bereits im Dossier zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingehend formuliert. ➤ <i>Wird nicht berücksichtigt</i>
3.3.11 S. 13	Siedlungsqualität / Hitzeminderung Dringende Empfehlung (aber kein Vorbehalt), aufgrund bestehender Hitzeinseln in den nachfolgenden Planungs- und Baugesuchsverfahren Massnahmen zur Hitzeminderung konsequent einzufordern.	Hinweis wird als selbstverständlich erachtet, das Thema v.a. in bedeutenden Planungs- und Baugesuchsverfahren aufzunehmen. Die im Planungsbericht erwähnten Punkte der BNO werden generell angewandt. ➤ <i>Thema ist / wird laufend berücksichtigt</i>

3.4 / S. 14	Weiler Weilerzone ist gestützt auf § 30a BauG innert 5 Jahren seit Richtplanbeschluss zu überprüfen und den neuen Vorgaben anzupassen.	➤ <i>Kenntnisnahme / Thema wird zu gegebener Zeit in separatem Verfahren behandelt</i>
3.5.1 S. 15	Öffentliche Gewässer Unstimmigkeiten im Verlauf der Gewässer bereinigen	Offensichtlich wurde zwischenzeitlich der Bachkataster an den erwähnten Stellen angepasst. ➤ <i>Anpassungen im Bauzonenplan / Kulturlandplan</i>
3.5.1 S. 15 S. 16	Umsetzung Gewässerraum Verschiedene (primär) formale Anpassungen Umsetzungspendenz eingedolte Bäche im Kulturland; anstelle symbolische eine flächenhafte Darstellung vorsehen.	Anpassung am Goldbach gemäss kantonalem Hinweis. Am Tüfebächli alte Vermassung von 3 m herausgenommen. Begriffe Gewässerraumzone (offene Bäche) / Gewässerraum (eingedolte Bäche) in Legenden verwendet. ➤ <i>Anpassungen im Bauzonenplan / Kulturlandplan</i> ➤ <i>Kenntnisnahme der Umsetzungspendenz</i>
3.6 S. 18 S. 19	BNO Verschiedene primär formale Anpassungen	Alle Punkte in überarbeiteter BNO berücksichtigt. ➤ <i>Anpassung BNO</i>
3.7 S. 19	Verschiedenes und Formelles Verschiedene formale Anpassungen	Alle Punkte im überarbeiteten Planungsbericht berücksichtigt. ➤ <i>Anpassung Planungsbericht</i>

6.5 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, konnte innerhalb der Auflagefrist Einwendung erheben.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden 14 Einwendungen eingereicht. 7 davon zum gleichen Thema mit demselben Wortlaut. Von den Einwendungen konnten 11 teilweise gutgeheissen werden. 6 wurden nach Durchführung einer Einigungsverhandlung zurückgezogen. Alle anderen wurden abgewiesen.

Gestützt auf die Einwendungsentscheide des Gemeinderates wurden an der Vorlage gegenüber der öffentlichen Auflage die folgenden Anpassungen vorgenommen.

Bauzonenplan

Hochwassergefahrenzone 1 auf der Parzelle 1375: Leichte Reduktion im Sinne des Antrages.
„Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung 2012“

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 9 Abs. 12 BNO / 2 Ergänzungen

„Ersatzneubauten müssen einen Abstand von 12 m aufweisen, wobei vorspringende Gebäudeteile diesen Abstand unterschreiten dürfen.“

„Die maximale Höhe ist auf die Oberkante der bestehenden Dachkonstruktion des Hauptgebäudes beschränkt.“

§ 12 Abs. 2 BNO / Anpassung

„Gewerblich genutzte Bauten und Aussenanlagen müssen sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren und dürfen bezüglich optischem Erscheinungsbild und Immissionen die Nachbargrundstücke nicht in unzulässigem Masse (bisher übermässig) beeinträchtigen.“

§ 21 Abs. 2 BNO / Anpassung

„Weidezäune mit weniger als 1 m Höhe und einem bis drei (bisher zwei) Drähten oder Bändern können ohne Baubewilligung erstellt werden.“

6.6 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen.