

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

31. August 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.235 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Schneisingen

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan, Situationsplan 1:2'500 vom 1. März 2023
- Kulturlandplan, Situationsplan 1:5'000 vom 1. März 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 1. März 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. März 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 1. März 2023
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) vom 22. Mai 2018
- Handlungsprogramm Innenentwicklung, Analyse- und Massnahmenplan 1:5'500 vom 24. September 2019
- Themenplan "Änderungsplan Bauzone" vom 16. Juni 2021
- Landschaftsinventar Grundlagenplan 1:5'000 vom 16. Juni 2021
- Inventar Natur, Landschaft und Kultur vom 30. April 2021
- Bauinventar vom 22. Februar 2018
- Verkehrsgutachten, Kapazitätsnachweis Areal West vom 1. Dezember 2022
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 16. Juni 2021
- Auswertung fachliche Stellungnahme vom 16. Juni 2021
- Auswertung 2. fachliche Stellungnahme vom 1. März 2023
- Arbeitsplan Zonenränder mit Grenzpunkten 1:2'500 vom 16. Juni 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Schneisingen wurde am 26. April 1994 genehmigt. Bis 2010 folgten die Überarbeitung der BNO sowie wenige Teiländerungen des

Bauzonen- und Kulturlandplans. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist längst erreicht. Die Gemeinde hat 2008 die Überarbeitung der Nutzungsplanung in die Wege geleitet und 2012 eine Planung mit umfangreichen Einzonungen zur Vorprüfung eingereicht. Diese Teiländerung der Nutzungsplanung setzte die vorgängige Anpassung des Richtplans voraus. Inzwischen hatten sich die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen massgeblich geändert (insbesondere Raumplanungsgesetz, Richtplan). Diese Planung konnte in der vorliegenden Form nicht weiterverfolgt werden.

Die Nutzungsplanung soll nun unter den aktuellen Rahmenbedingungen überprüft und angepasst werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde hat als strategische Grundlage für die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses wurde am 9. Oktober 2017 vom Gemeinderat verabschiedet und am 22. Mai 2018 aktualisiert. Das REK berücksichtigt wichtige Aspekte der räumlich-strategischen Gemeindeentwicklung und legt mögliche raumplanerische Massnahmen zur Erreichung der definierten Hauptziele fest. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage, mit Ausnahme nachstehender Punkte, als genehmigungsfähig.

- Umsetzung Gewässerraum
- BNO

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Mit Schreiben vom 12. April 2016 wurden dem Gemeinderat die kantonalen Grundlagen für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eröffnet. Im Zusammenhang des Beratungsgesprächs zu Umsetzungsprojekten mit Pilotcharakter (Potenzialgebiete) im Auftrag des Gemeindeverbands ZurzibietRegio ergab sich die Möglichkeit, die kantonalen Grundlagen im Sinne eines Startgesprächs zu erörtern.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Schneisingen liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R1) in einer Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem

öffentlichen Verkehr (öV) vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Schneisingen ist als Teilgebiet des Surbtals traditionellerweise im Gemeindeverband ZurzibietRegio verankert. Die Lage an der Grenze zum Kanton Zürich gebietet eine zweckmässige Abstimmung der Planung mit den Zielen und Festlegungen im Kanton Zürich.

Zur Planungsvorlage wurden die Stellungnahme von den drei Gemeinde- und regionalen Planungsverbänden ZurzibietRegio, Baden Regio sowie der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) eingeholt. Die Stellungnahme der PZU beschränkt sich auf die Entwicklung im Areal West.

Der Gemeindeverband ZurzibietRegio stellt fest, dass das Bevölkerungspotenzial der Bauzonen grösser ist als das mutmassliche Bevölkerungswachstum bis 2035 und verweist in diesem Zusammenhang auf das Interesse des Gemeindeverbands an Siedlungsgebietsflächen, welche im regionalen Interesse zielgerichtet verwendet werden könnten (Umlagerungen über den regionalen Siedlungsgebietstopf). Ferner wird empfohlen, die qualitative Siedlungsentwicklung verstärkt zu berücksichtigen und für bestimmte Areale die Gestaltungsplanpflicht verbindlich vorzugeben. Ebenso wird empfohlen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Werte und des S-Bahn-Anschlusses hohe Standortgunst noch besser in die Nutzungsplanung miteinzubeziehen. Zur geplanten Entwicklung im Areal West äussert sich der Gemeindeverband im unterstützenden Sinne, insbesondere da die Planungsvorlage in Bezug auf die Anzahl Parkfelder, Anzahl Personenfahrten sowie in Bezug auf die Verkaufsflächen den regionalen Bedürfnissen entsprechend angepasst wurde. Es wird festgestellt, dass die Planung insgesamt mit den regionalen Grundlagen abgestimmt ist.

Der PZU begrüsst die vorgenommenen Änderungen an der Planungsvorlage betreffend das Areal "West". Aus der Sicht des PZU sind die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung soweit wie möglich zu reduzieren und die negativen Konsequenzen für die Versorgungssituation in den umliegenden Dörfern zu minimieren. Aus der Sicht des PZU ist das diesbezügliche Potenzial noch nicht ausgeschöpft und verweist auf verschiedene Optimierungsmöglichkeiten, insbesondere bezüglich Verkehr/Mobilität. Zu den übrigen Inhalten der Planungsvorlage äussert sich der PZU mangels Betroffenheit nicht.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 48,83 ha auf. Davon sind ca. 43,36 ha überbaut und 5,47 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen 3,08 ha Wohn- und Mischzonen (inklusive Spezialzone Aemmert) und 2,39 ha Arbeitsplatzzonen. Infolge der Umzonung in die Spezialzone Aemmert werden keine unüberbauten Bauzonen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) mehr ausgewiesen. Der Umfang an Bauzonen ist gemäss der Planungsvorlage um 0,49 ha grösser als gemäss Stand Erschliessung 2021. Diese Vergrösserung geht auf die Anpassung an die amtliche Vermessung, auf Einzonungen von Erschliessungsstrassen sowie auf die verschiedenen kleinflächigen Einzonungen am Bauzonenrand (0,33 ha; Planungsbericht, Kapitel 5.2.3; Anpassungen 1 bis 6) zurück.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Umzonung Grünzone in Dorfkernzone (Mittelschneisingen, Gebiet "Ziegleren", Massnahme Nr. 8)
- Differenzierung der Mischzonen in Wohn- und Gewerbezone sowie Gewerbe- und Wohnzone bei gleichzeitiger Ausdehnung der Mischzonen zu Lasten der rechtskräftigen Gewerbezone
- Aufhebung der Ausnützungsziffer
- Festlegung der Gebiete für Arealentwicklung / Bedingte Gestaltungsplanpflicht
- Differenzierte Regelungen betreffend die Grenzabstände
- Differenzierte Regelung betreffend die Gebäudehöhe in Verbindung mit der Anzahl zulässiger Geschosse
- Verankerung des Handlungsprogramms Innenentwicklung gemäss Planungsbericht als weiteres Planungsinstrument der Behörde (§ 7 Abs. 2 BNO)

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Schneisingen bis 2035 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 46 bis 50 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann (Planungsbericht, Kapitel 4.2). Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die unüberbauten Bauzonenflächen in den Wohn- und Mischzonen umfassen 3,08 ha. Diese Fläche setzt sich aus einer Vielzahl an kleineren Arealen und Parzellen, aus der Spezialzone Aemmert sowie aus der Umzonung der 0,34 ha grossen Grünzone in die Dorfkernzone zusammen. In den rund 2,5 ha prioritär für Wohnzwecke bestimmten Zonen bestehen keine grösseren, noch nicht bebauten Flächen (sogenannte Schlüsselgebiete). Diese Flächen liegen primär in der Dorfkernzone und in der Wohnzone 2. Die Gemeinde legt für die Berechnung des Einwohnerpotenzials, anstelle der Richtplanvorgabe von 70 E/ha, eine Bandbreite von 50 bis 70 E/ha zu Grunde. Das Fassungsvermögen der unüberbauten Bauzonen wird auf 195 bis 246 Personen geschätzt. Angesichts der aktuellen Einwohnerdichten in diesen Zonen von rund 40 E/ha sind die getroffenen Annahmen nachvollziehbar und vertretbar.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell rund 39,5 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 50 E/ha.

Das Potenzial an zusätzlichem Fassungsvermögen wurde standortspezifisch sowie gestützt auf generelle Anreize gemäss BNO ermittelt. Mit verschiedenen Massnahmen und Festlegungen soll das Innenentwicklungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen aktiviert werden. Dazu trägt die Aufhebung der Ausnützungsziffer wesentlich bei. Das zusätzliche Innenentwicklungspotenzial wird auf rund 170 bis 270 Personen geschätzt. Diese Werte liegen im Bereich der kantonalen Annahmen.

Aussenentwicklung [A]

Die Gemeinde sieht gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, Einzonungen von zwei bestehenden landwirtschaftlichen Liegenschaften sowie kleinflächige Erweiterungen am Bauzonenrand vor. Insbesondere durch die Einzonungen der Liegenschaften kann ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von 20 Personen geschaffen werden.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035 [R-I-A]

Die Gemeinde Schneisingen weist per 31. Dezember 2022 1'537 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde an einer Ländlichen Entwicklungsachse geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 1'600 Personen im Jahr 2034 und ca. 1'650 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 24 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,77 % pro Jahr). Die Gemeinde Schneisingen hat für eine Gemeinde in einer Ländlichen Entwicklungsachse ein leicht über der Richtplan-Annahme liegendes Bevölkerungswachstum.

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Schneisingen beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 1'905 bis 2'055 Personen (davon rund 200 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert von 1'650 Personen gemäss kantonaler Prognose. Bis 2035 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von aktuell 39,5 E/ha auf rund 46 bis 50 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Schneisingen ist ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

Auszonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven, sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen.

Die noch unbebauten, eher kleinflächigen Bauzonenflächen liegen innerhalb der kompakt festgelegten Bauzonen. Die Gemeinde legt im Planungsbericht (Kapitel 5.2.6) dar, warum Auszonungen nicht zweckmässig sind. Diese Begründungen sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an und verfolgt gleichzeitig ein qualitatives Wachstumsziel. Die Gemeinde sieht insbesondere bei der Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials bei den kleineren unüberbauten Bauzonen sowie innerhalb der überbauten Bauzonen Bedarf für die Grundeigentümeransprache. Die Gemeinde kann zudem, gestützt auf § 7 Abs. 2 BNO, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die Verdichtung und Erneuerung unternutzter beziehungsweise sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern.

Fazit Fassungsvermögen

Rein rechnerisch sind die Bauzonen der Gemeinde Schneisingen etwas zu gross dimensioniert (Planungsbericht, Kapitel 5.2.6). Mit der Planungsvorlage sind keine Auszonungen vorgesehen. Die noch vorhandenen Bauzonenreserven befinden sich innerhalb des kompakt abgegrenzten Siedlungsgebiets. Da das Fassungsvermögen nicht wesentlich von den kantonalen Berechnungsannahmen abweicht, die bauliche Entwicklung der letzten Jahre sowie die voraussichtliche Bautätigkeit mit der gewünschten Innenentwicklung übereinstimmt und Schneisingen mit dem öffentlichen Verkehr gut an die Regionalzentren im Surbtal, nach Baden und nach Zürich erschlossen ist, kann das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen als mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar beurteilt werden.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen

Gemäss dem REK ist für das örtliche Gewerbe nur begrenzt Platz vorhanden. Die Gewerbezone Hünikerstrasse eignet sich nach der Darstellung der Gemeinde nur bedingt für die rein gewerbliche Nutzung. Die ansässigen Gewerbebetriebe sind in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeeengt.

Die Misch- und Arbeitszonen in Mittelschneisingen, östlich der Kantonsstrasse, werden neu abgegrenzt und in differenzierte Mischzonen umgezont. Auf die Festlegung einer reinen Arbeitszone wird in diesem Gebiet verzichtet.

Der Erhalt von punktuellen Publikumsnutzungen in der Dorfmitte (wie dem Dorfladen) ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde (siehe REK). Im Bereich Sagistrasse–Zimmereiweg sollen die planerischen Rahmenbedingungen auf den Fortbestand der ansässigen Gewerbebetriebe ausgerichtet werden. Darüber hinaus sieht der Gemeinderat die zukünftige, gewerbliche Entwicklung im Areal West. Dieses soll auf die regionale und überregionale Entwicklung ausgerichtet werden, wobei auch das örtliche Gewerbe davon profitieren soll.

In Bezug auf die Bedürfnisse des örtlichen Gewerbes wurde mit der Grundeigentümerin eine Absichtserklärung abgeschlossen, welche einen Flächenanteil für das lokale Gewerbe sichert und die Modalitäten für die Zuteilung und Ermittlung des Landwerts regelt (Planungsbericht, Kapitel 4.3.7). Dieses Vorgehen wird aus fachlicher Sicht ausdrücklich begrüsst.

3.3.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)

Infolge der Umzonung Aemmert verfügt die Gemeinde über keine unüberbauten Flächen mehr innerhalb der OE. Der Raumbedarf für Verwaltung und Schulen kann innerhalb der OE abgedeckt werden (siehe Auswertung fachliche Stellungnahme). Es wird davon ausgegangen, dass diese Aussage auch nach der Umzonung noch zutrifft. Die Strassen und Werkleitungen sind auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung abgestimmt.

3.3.5 Demografie

Die Altersstruktur weicht in Bezug auf verschiedene Alterskategorien vom kantonalen Durchschnitt ab. Das Bevölkerungswachstum hingegen ist geprägt von einer üblichen Alterung der Bevölkerung.

Hinweise

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2033 (ca. +148 Personen, von 342 auf 490 Personen) ansteigen wird.

Relevant für die Abschätzung der Schülerzahlen ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2033 sinkt (um bis 2040 wieder zu steigen), wobei diese Planungsannahme sehr unsicher ist. Die Planzahl der erwerbsfähigen Bevölkerung steigt kaum an, wobei hier der Trend der letzten 5 Jahre eher nach oben zeigt.

3.3.6 Einzonungen und Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung sind verschiedene Einzonungen im Umfang von rund 0,5 ha vorgesehen. Davon entfallen rund 0,2 ha auf Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand sowie rund 0,3 ha auf Einzonungen von Liegenschaften und Grundstücksteilflächen.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.3) werden sechs Einzonungen deklariert und begründet. Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Planungsbericht, Kapitel 5.2.3); insbesondere Fall a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude / Fall b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen / Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau / Fall e) Baulücken bis 1'000 m². Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Die Einzonung Nr. 2 betrifft ein landwirtschaftliches Wohn- und Ökonomiegebäude am Bauzontrand. Gemäss unseren Unterlagen wird das Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 19 auf der Parzelle 690 nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die aktuelle Bewirtschafterin die landwirtschaftliche Nutzung in wenigen Jahren aufgeben wird. Diese Annahme wird nicht plausibel erhärtet.

- ▶ Die Verhältnisse auf der Parzelle 690 (Fortbestand, Nutzung des Wohn- und Ökonomiegebäudes) sind konkret in Erfahrung zu bringen. Dies ist im Planungsbericht plausibel darzulegen.
- ▶ Wenn das landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude auf der Parzelle 690 weiterhin und auf nicht absehbare Zeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist auf die Einzonung zu verzichten.

3.3.7 Umzonungen

Umzonung Grünzone in Dorfkernzone

In Bezug auf die gewünschte Bevölkerungsentwicklung und die Richtplanvorgaben zur Innenentwicklung besteht kein Bedarf für diese Umzonung. Die zusätzlichen 0,34 ha Wohn- und Mischzonen sind für die Beurteilung des Fassungsvermögens nicht ausschlaggebend.

Die Freihaltung dieser 0,34 ha grossen Fläche, wie sie mit der Grünzone bisher gesichert war, entspricht den Erhaltungszielen des ISOS¹ (ISOS regionale Bedeutung, Teil der Umgebungsrichtung I "a"). Für die Gemeinde ist die verringerte Bedeutung des Freiraums aufgrund des inzwischen umgebauten Umfelds sowie das Interesse an der Innenentwicklung an zentraler Lage ausschlaggebend für die Umzonung in die Dorfkernzone (siehe Auswertung fachliche Stellungnahme und Planungsbericht, Kapitel 5.2.4). Die Fläche wird der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben A gemäss § 4 Abs. 1 BNO zugewiesen. Diese fordern die sorgfältig in die dörfliche Struktur eingepasste Überbauung und Freiraumkonzeption mit respektvoller Reaktion auf die typischen Bauten und möglichst geringen Veränderungen des natürlichen Terrains.

Die Umzonung ist gestützt auf die Beurteilung der Gemeinde sachgerecht.

Umzonung Spezialzone Aemmert

Auf Antrag der Baugenossenschaft Wohnen-im-Alter Schneisingen wurde eine rund 0,5 ha grosse Fläche innerhalb der OE im Gebiet "Aemmert" in die Spezialzone Aemmert umgezont mit dem Ziel, nebst Wohnungen im Alter auch Wohnraum für die jüngere Generation bereitstellen zu können. Dies entspricht dem Legislaturziel des Gemeinderats. Die Umsetzung des Vorhabens setzt die Abgabe des Baulands im Baurecht voraus (Planungsbericht, Kapitel 4.2). Gemäss § 10 Abs. 3 BNO dient die Spezialzone Aemmert dem preisgünstigen Wohnen. Die Nutzungsbeschränkung wird durch den Gemeinderat im Grundbuch angemerkt.

Die Initiative der Baugenossenschaft sowie die planungsrechtlichen Festlegungen werden ausdrücklich begrüsst. Die Umzonung ist mehrwertabgaberelevant.

Umzonung Arbeitszone Murzelenstrasse (Areal West)

Gestützt auf die Entwicklungsstrategie der in der benachbarten Gemeinde Niederweningen ansässigen Firma sollen die Entwicklungspotenziale des brachliegenden Firmengeländes unter Berücksichtigung der kommunalen und regionalen Bedürfnisse aktiviert werden. Gemäss REK soll möglichst ein breiter Nutzungsmix mit verschiedenen kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und überregionalen Betrieben angestrebt werden.

Für das Areal West hat die Gemeinde Schneisingen unter Beteiligung der benachbarten regionalen Planungsverbände des Kantons Aargau und Zürich, der umliegenden Gemeinden, der kantonalen Fachstellen und auf der Basis eines externen Gutachtens (*Standortgutachten Areal West*;

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

intosens ag 2020) eine auf den Standort zugeschnittene Lösung bezüglich des erwünschten Gewerbes sowie bezüglich der Verkaufs- und Ausstellungsflächen erarbeitet. Damit sollen die negativen Auswirkungen auf die regionale Grundversorgung begrenzt und ein unerwartetes, zusätzliches Verkehrsaufkommen verhindert werden.

Die rund 6,5 ha grosse Gewerbe- und Industriezone wird in die Arbeitszone Murzelenstrasse umgezogen. Diese Arbeitszone ist für einen vielfältigen Branchenmix für regional und überregional tätiges, wie auch für lokal verankertes Gewerbe bestimmt. Mit Ausnahme von § 13 Abs. 2 BNO sind Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen nicht zugelassen.

Zur räumlichen Präzisierung der im Nutzungsplan getroffenen Festlegungen wurde gemäss § 13 Abs. 8 BNO ein Entwicklungsrichtplan (ERP) "Bucher Areal West" erarbeitet. Der ERP wird ausserhalb des Planungsverfahrens der Gesamtrevision durch den Gemeinderat als kommunal behördenverbindliches Instrument verabschiedet. Die Erarbeitung eines ERP wird ausdrücklich begrüsst.

Verkaufsnutzung

Gemäss § 13 Abs. 2 BNO werden die Verkaufsflächen auf 3'000 m² limitiert. Davon können maximal 1'000 m² Verkaufsfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte beansprucht werden. Zusätzlich sind gemäss § 13 Abs. 2 BNO maximal 3'000 m² neue Ausstellungsflächen (jedoch kein Direktverkauf) für nicht verkehrsintensives Gewerbe zulässig, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zu diesem stehen.

Parkfelder, Verkehrsaufkommen und Mobilitätsmanagement

Es liegt ein Verkehrsgutachten im Sinne des erforderlichen Erschliessungsnachweises beziehungsweise Kapazitätsnachweises am Anschlussknoten an die Kantonsstrasse K284 vor. Die Untersuchungen wurden auf den Zeithorizont ZO+15 Jahre beziehungsweise auf das Jahr 2035 ausgelegt. Der Betrachtungsperimeter schliesst die nächsten Knoten an der Surbtalstrasse im Gebiet Tiefenwaag sowie im Dorf Schneisingen mit ein. Am Firmenstandort (Areal-Ost, Kanton Zürich) sind zurzeit keine baulichen oder betrieblichen Massnahmen geplant, die zu einer Erhöhung der dortigen Parkfelder oder Fahrtenzahlen führen (Planungsbericht, Kapitel 4.3.9). Die ausserordentliche Anbindung des Areals an den öV erfordert die konsequente Ausrichtung der Mobilitätsbedürfnisse auf den Fuss- und Radverkehr sowie auf den Bus und die Bahn.

Die Schwellenwerte im Richtplankapitel S 3.1 für Parkfelder und Personenwagenfahrten pro Tag zielen auf diejenigen Nutzungen mit hohem Personenverkehr ab, die über die Verkaufsfläche nicht "gefasst" werden können (Freizeitanlagen wie zum Beispiel Kinokomplexe sowie kombinierte Nutzungen wie beispielsweise Kino und Verkauf). Nutzungen mit hohem Personenverkehr werden gemäss § 13 Abs. 1 BNO ausgeschlossen. Das Verkehrsaufkommen weiterer Nutzungen ist in der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Letzteres ist aber nicht massgebend für die Bemessung der verfahrensbestimmenden Schwellenwerte.

Bei der Parkplatzberechnung wurde der Standorttyp C berücksichtigt, der ein Parkfeldangebot zwischen 50 % und 80 % des Richtwerts zulässt. Demzufolge sind für die geplanten Nutzungen (nur im Areal West) zwischen 325 und 516 Parkfelder notwendig. Das abgeschätzte Fahrtenaufkommen liegt bei 246 Fahrten pro Stunde in der massgebenden Verkehrsspitze (ASP) beziehungsweise bei einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 1'302 Fahrten pro Tag (Montag bis Freitag). Die Leistungsfähigkeit des Kreisels "Murzelenstrasse" in der Abendspitzenstunde weist im Beurteilungszeitpunkt 2035 eine Qualitätsstufe D auf und ist somit genügend. Damit die Leistungsfähigkeit am Kreisel "Murzelenstrasse" sowie am Kreisel "Tiefenwaag Ost" auch zukünftig eingehalten werden, sind gemäss Verkehrsgutachten die Begrenzung der Anzahl Parkfelder sowie die Möglichkeit, weitere Massnahmen umzusetzen, erforderlich.

Gemäss § 13 Abs. 6 lit. a BNO wird die Anzahl Parkfelder für Personenwagen auf 60 % des Richtwerts limitiert. Gemäss § 46 BNO ist spätestens mit dem ersten Baugesuch in der Arbeitszone ein

Mobilitätskonzept inklusive Massnahmen zu erarbeiten. Dieses muss mit jedem Baugesuch durch die Bauherrschaft aktualisiert werden. In § 46 Abs. 3 BNO wird vorgegeben, was im Mobilitätskonzept zwingend abgehandelt werden muss.

Erschliessung

Aus fachlicher Sicht ist eine angemessene MIV²-Erschliessung mit dem Kreisverkehrsplatz "Halde" vorhanden, ohne dass Wohngebiete übermässig belastet werden. Auch eine gute, dem Zweck entsprechende Erschliessung mit dem öV (S-Bahnlinie Nr. 15 und Postautoverbindungen Nrn. 355 und 354) und dem Veloverkehr (Kantonale Radroute R512) ist vorhanden.

Die zweckmässige Erschliessung im Sinne von § 16 BauG³ wird im vorliegenden Entwicklungsrichtplan (Entwurf vom Mai 2023) aufgezeigt. Auf die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht wird daher verzichtet.

Öffentlicher Verkehr

Die Entwicklung des Areals West muss zwingend mit der Verbesserung der Anbindung an den öV (Bahn und Bus) einhergehen.

Die Auswirkungen auf den öV (Fahrplanstabilität) werden im Verkehrsgutachten (Kapitel 4.5) beschrieben. Es wird festgestellt, dass der Kreis "Tiefenwaag Ost" im Zeitpunkt 2035 gut ausgelastet ist und dass es zu grösseren Wartezeiten und Rückstaus kommen kann. Um die negativen Auswirkungen auf den öV zu minimieren wird vorgeschlagen, Massnahmen für die Busbevorzugung vorzusehen. Dies müsste jedoch in Absprache mit dem Kanton erfolgen.

Grundwasserschutz

Das Areal West liegt im Bereich eines nutzbaren Grundwasservorkommens mit hohem Grundwasserspiegel. Dies kann zu massgeblichen baulichen Einschränkungen führen. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung, GSchV). Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung.

Fazit Umzonung Arbeitszone Murzelenstrasse

Die für die Arbeitszone Murzelenstrasse festgelegte maximale Verkaufsfläche sowie die im Verkehrsgutachten ausgewiesene Anzahl Parkfelder und Personenwagenfahrten im Zusammenhang mit ebendiesen Verkaufsflächen, liegen unterhalb der verfahrensbestimmenden Schwellenwerten gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A. Die Festlegungen betreffend die Arbeitszone Murzelenstrasse bedingen keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Diese Arbeitszone bleibt aufgrund der Einschränkungen gemäss BNO wie bisher ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung.

Die Differenzierung der Verkaufsflächen sowie die Präzisierungen zur Verkehrsintensität, zum engen betrieblichen Zusammenhang und zum Direktverkauf, sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Gestützt auf § 13 und § 46 BNO kann davon ausgegangen werden, dass das umliegende Strassennetz den von der Arbeitszone Murzelenstrasse generierten Mehrverkehr aufzunehmen vermag. Sollte sich zeigen, dass sich die Leistungsfähigkeit verschlechtert und damit die Leistungsfähigkeit des Kreisels "Tiefenwaag Ost" von VQS D nicht mehr eingehalten werden kann, sind zusätzliche Massnahmen zu prüfen. Diese werden im Verkehrsgutachten aufgeführt. Die Festlegungen im Sinne des Mobilitätsmanagements wie die Begrenzung der Anzahl Parkfelder und das Mobilitätskonzept sind sachgerecht.

² Motorisierter Individualverkehr

³ Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

Übrige Umzonungen

Die übrigen Umzonungen sind soweit erkennbar sachgerecht.

3.3.8 Schlüsselgebiet der Innenentwicklung

Im Handlungsprogramm Innenentwicklung (Planungsbericht, Kapitel 4.2.2) werden drei Schlüsselgebiete innerhalb der Wohn- und Mischzonen eruiert. Dabei handelt es sich um relativ kleine Areale, die bereits in Entwicklung oder teilweise bebaut sind, jedoch neu entwickelt werden sollten. Zu zwei Arealen bestehen rechtskräftige Gestaltungs- oder Erschliessungspläne. Zwei dieser Schlüsselgebiete werden den Bereichen für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht zugeteilt.

3.3.9 Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-gezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ⁴ -Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG⁵</i>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo (gem. korrigierter Liste MWA) Zelglistrasse, Hünikerstrasse, Epistrasse, Dorfstrasse, Schladstrasse, Hünikerstrasse/Schmittebuck, alti Siglistorferstrasse, Guggimoos, Zimmereiweg	+0,53 ha	0,00 ha	-0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+ 0,53 ha	0,00 ha	-0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.3.10 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

► Es wird auf die Anpassungen (GIS-Kontrolle) gemäss Beilage verwiesen.

3.3.11 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

In § 3 BNO legt der Gemeinderat verschiedene Planungsgrundsätze hinsichtlich einer qualitätvollen Siedlungsentwicklung fest. Diese Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

⁴ Fruchtfolgeflächen

⁵ Landwirtschaft Aargau

Gemäss § 7 BNO strebt die Gemeinde eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in welchem die Erhaltung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.7) werden die Bestimmungen der BNO aufgeführt, die das Interesse an sowie den Vollzug für eine qualitative Innenentwicklung stützen sollen.

Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Der Bauzonenplan bezeichnet verschiedene unbebaute und bebaute Areale mit der überlagerten Festlegung "Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht. Gemäss § 4 Abs. 1 BNO besteht für diese Areale im Grundsatz eine Gestaltungsplanpflicht. Es kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, wenn die Ziele auf andere Weise erreichbar sind (§ 4 Abs. 2 BNO). Die Zielvorgaben zu diesen Arealen werden spezifisch auf vier Arealtypen beziehungsweise auf Areale im ähnlichen örtlichen Kontext ausgelegt.

Ortsbildentwicklung

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Die Gemeinde Schneisingen besitzt ein fragmentiertes Siedlungsgebiet. Nebst einigen isolierten Baugebieten weist die Gemeinde drei Ortskerne auf. Auch im ISOS sind diese drei Ortsbildteile separat beschrieben und unterschiedlich aufgenommen:

- Mittelschneisingen sowie der Weiler Widen als regional bedeutend
- Ober- und Unterschneisingen als lokal bedeutend

Die regional bedeutenden Ortsbilder sind im Richtplan festgesetzt und in der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisungen 1.1 und 1.2). Im ISOS sind für Mittelschneisingen mehrere Räume beziehungsweise Bauten mit Erhaltungszielen aufgenommen, die für eine Auseinandersetzung in der Gesamtrevision von Bedeutung sind:

- Gebiet (G) 1 "Dorf", Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur)
- Umgebungsrichtung (U-RI) I "Unverbaute Umgebung", Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche)
- Umgebungszone (U-ZO) II "Neubauzone", Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind)
- Mehrere Einzelelemente, darunter vier mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz; Bauernhäuser mit Sichtriegel, Gemeindehaus, 19. Jahrhundert, "Schlössli", Kapelle St. Antonius, 1667).

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1) werden die gebietsspezifischen Verhältnisse in Bezug auf das ISOS dargelegt. Die Abgrenzung der Dorfkernzone wurde insbesondere unter Einbezug der Erhaltungsziele des ISOS überprüft und wo nötig erweitert, um im sensiblen Umfeld eine sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext zu gewährleisten.

Bestimmungen zur Dorfkernzone

In der BNO werden die im REK formulierten Handlungsoptionen zur Dorfkernzone umgesetzt. Neu werden Höhenmasse und Grenzabstände als Richtmasse definiert oder die Bestimmungen präziser auf die typologischen Merkmale in den alten Dorfteilen angepasst sowie Einpassungskriterien festgelegt.

Die Bestimmungen in § 9 BNO gelten undifferenziert und ungeachtet der Bedeutung gemäss ISOS für alle historischen Ortskerne. In der Dorfkernzone sollen Ergänzungsbauten – und damit der Abbruch von Gebäuden – praktisch uneingeschränkt zugelassen werden. Dies ist nicht vereinbar mit dem Zonenzweck der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile.

Siedlungsrand

Die Festlegungen in § 49 und § 51 BNO zum Siedlungsrand sind sachgerecht.

- ▶ Die in § 3 BNO zum Ziel gesetzte Erhaltung der Identität der Dorfteile soll insbesondere auch durch die Erhaltung der historischen Bausubstanz sichergestellt werden. Im Interesse der Rechtssicherheit (im vorliegenden wie auch in den nachgelagerten Verfahren) wird dringend empfohlen, insbesondere für den historischen Dorfkern im regional bedeutenden Ortsteil Mittelschneisingen ein Abbruchverbot in der BNO festzulegen. Davon soll nur in Ausnahmefällen und nach einer qualifizierten Begutachtung durch ein Fachgremium abgewichen werden können.

Qualitätssicherung

Verschiedene Bestimmungen in § 9 BNO setzen im Vollzug fundierte ortsbauliche Fachkenntnisse voraus (zum Beispiel bei der Beurteilung der Verbesserung des Ortsbilds oder der architektonischen Qualität); zum Beispiel in Abs. 3, 2. Teil (Abweichungen von Grenz- und Gebäudeabständen sowie von Vollgeschosszahlen können vom Gemeinderat gestattet werden) oder in Abs. 10 (Bauten, Bauteile und Anlagen, die den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes nicht entsprechen, können nicht bewilligt werden).

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. c BNO kann der Gemeinderat in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.

Mit grundsätzlichem Blick auf Art und Wesen der BNO (nicht nur §§ 9 und 10 Abs. 2 BNO) ist nicht erkennbar, wie der Gemeinderat durch (fakultatives) Beiziehen von Fachleuten eine hinreichende rechtsgleiche Behandlung sicherstellen kann.

- ▶ Es wird dringend empfohlen festzulegen, dass für die Beurteilung von ortsbaulichen und architektonischen Fragestellungen, insbesondere für den Dorfkern von Mittelschneisingen, eine Fachkommission beigezogen werden muss.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2018, werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Infolge geringem künstlerischen beziehungsweise materiellen Zeugenwert wurden drei Kulturobjekte, Wegkreuze SSI911C, SSI911E und SSI911F aus dem Bauinventar entlassen.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.7) werden Massnahmen aufgeführt, welche aus Sicht der Gemeinde zu einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung beitragen. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der neuen Herausforderung ist im Planungsbericht jedoch nicht dargelegt.

- Aufgrund der bestehenden Hitzeinseln (siehe Klimakarten) wird dringend empfohlen, in den nachfolgenden Planungs- und Baugesuchsverfahren Massnahmen zur Hitzeminderung konsequent einzufordern.

3.3.12 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Durch die Gemeinde Schneisingen führen die zwei Kantonsstrassen K284 HVS⁶ (Surbtalstrasse) und die K283 RVS⁷ (Landstrasse). Die Surbtalstrasse K284 weist Richtung Niederwenigen eine Belastung von knapp 9'100 Fahrten pro Tag auf (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 DTV von knapp 6'800 Fahrten (DTV 2022) ist die Landstrasse deutlich weniger belastet als die Surbtalstrasse.

Das Fuss- und Radwegnetz innerhalb des Gemeindegebiets wird als attraktiv und engmaschig bezeichnet. Es bestehen vielfältige und sichere Optionen innerhalb der Ortsteile wie auch für die Verbindungen zwischen den Ortsteilen. Hervorgehoben werden insbesondere auch der Anschluss an die S-Bahn-Haltestelle Niederwenigen mit einer Park&Ride-Anlage, eines Mobilitätsstandorts sowie die zwei Buslinien zum Bahnhof Döttingen, zur Bahnhaltestelle in Kaiserstuhl und nach Baden.

Nach der Einschätzung der Planungsbehörde weist das Strassennetz unter Berücksichtigung der generellen Verkehrszunahme auch bezüglich der angestrebten Bevölkerungsentwicklung bis 2032 genügend Kapazitäten auf.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.3.2) ist bezüglich der Leistungsfähigkeit der Kreisel "Halde" der kritischste Punkt im bestehenden Strassennetz. Aktuell wird der Verkehrsfluss noch als stabil bezeichnet. Im Planungsbericht (Kapitel 4.3) sowie im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der Entwicklung der Arbeitszone Murzelenstrasse auf den Kreisel "Halde" untersucht. Die Festlegungen im vorliegenden Nutzungsplan werden als sachgerecht beurteilt.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Für die Umsetzung gewisser Massnahmen ist ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erforderlich (vgl. § 54a Abs. 2 BauG). Da die verkehrsplanerischen Ziele ohne KGV gesichert werden können, hat die Gemeinde auf die Erarbeitung eines KGV bewusst verzichtet.

Hinweis

Im Interesse der überkommunalen Abstimmung und zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des kantonalen Strassennetzes kann der Regierungsrat den Gemeinderat zum Erlass eines mit den Zentrums- und Nachbargemeinden abgestimmten KGV verpflichten.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder

⁶ Hauptverkehrsstrasse

⁷ Regionalverkehrsstrasse

erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gemäss der Planungsbehörde sind keine neuen Strassen nötig, um unüberbaute Flächen erschliessen zu können. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Die Festlegungen in der vorliegenden Planungsvorlage haben keine Auswirkungen auf den Umfang der FFF.

3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Gemeinde hat ihr Inventar Natur, Landschaft und Kultur überarbeitet, ergänzt und aufdatiert. Es ist eine gute und aktuelle Grundlage für die Nutzungsplanung und für die Beurteilung von Bauvorhaben, soweit öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes berührt sind (§ 6, Abs. 4 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz, NLD).

Schneisingen hat relativ wenige Naturwerte ausserhalb des Waldes. Die noch vorhandenen Elemente sind umfassend im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt und werden geschützt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.4.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Der Weiler "Widen" ist im Richtplan festgesetzt. Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 27. Juni 2023 das überarbeitete Richtplankapitel Weiler im Rahmen des Anpassungspakets GüP1 beschlossen. Demnach sind die Festlegungen im Kulturlandplan gemäss den Planungsgrundsätzen und Planungsvorgaben des Richtplankapitels S 1.6 zu überprüfen und anzupassen. Betreffend den Weiler "Widen" zeigt sich Handlungsbedarf betreffend die Bestimmungen und die Weilerzonenabgrenzung. Die Überprüfung und Anpassung der Festlegungen kann im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision oder im Rahmen einer separaten Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland und BNO erfolgen.

Der Kanton hat zum Vorgehen betreffend die Umsetzung der Weiler in der kommunalen Nutzungsplanung gemäss den aktuellen Anforderungen eine Arbeitshilfe "Weilerplanung" erarbeitet. Diese Arbeitshilfe wird im September 2023 auf der Homepage der Abteilung Raumentwicklung veröffentlicht. Die Gemeinden werden darüber informiert.

- ▶ Die Weilerzone sowie deren Bestimmungen sind gestützt auf § 30a BauG innert fünf Jahren seit dem Richtplanbeschluss zu überprüfen und an die neuen Vorgaben anzupassen.
- ▶ Es wird empfohlen, die Umsetzung in der allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen einer Weilerplanung gemäss der Arbeitshilfe vorzunehmen. Die für eine Weilerplanung erforderliche Erarbeitung von Grundlagen (wie Ortsanalysen und konzeptionellen Überlegungen) kann auf Gesuch hin, gestützt auf das Dekret über die Beiträge an die Raumplanung, mit einem Pauschalbetrag unterstützt werden.

Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes entspricht (unter anderem, inwiefern sich die Standortgebundenheit begründet).

Für den Pferdesportbetrieb wurde im Jahr 2006 die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung beziehungsweise für die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Pensionspferdehaltung festgelegt. Die Realisierung von Bauten und Anlagen ist geplant (Planungsbericht, Kapitel 5.5.2).

Aus fachlicher Sicht ist das Festhalten an der rechtskräftig festgelegten Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung sachgerecht.

3.4.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt. Darüber hinaus werden in den Gebieten "Moos", "Haldewise" und "Brügglächer" kommunal bedeutende Landschaftsschutzzone festgelegt. Dies wird begrüsst.

Die Standorte der aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone werden mit einem Symbol gekennzeichnet. An diesen Standorten können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere an die Einpassung in die Landschaft, bewilligt werden. Die konkrete Verortung neuer Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor AG 10 (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung), im Südwesten des Gemeindegebiets, wird im Kulturlandplan mit der Festlegung der überlagerten Schutzzone sachgerecht umgesetzt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Die öffentlichen Gewässer innerhalb und ausserhalb Bauzonen müssen, gestützt auf die aktuellsten Daten (unter anderem der amtlichen Vermessung und des Leitungskatasters), im Orientierungsinhalt vollständig und korrekt dargestellt werden. Die Lagegenauigkeit ist Sache der Planungsbehörden und wird durch die ALG/GN⁸ nicht konsequent im Detail überprüft.

Folgende Unstimmigkeiten wurden festgestellt und sind zu bereinigen (**Vorbehalt**):

- Verlauf Gewässer "Brüelwise" (verifizieren und anpassen, inklusive Gewässerraumzone)
- Däglimoosbach (oberster Abschnitt fehlt – ergänzen)
- Tüfebächli (oberster Abschnitt fehlt – ergänzen)
- Verlauf Gewässer "Wyde" (verifizieren und gegebenenfalls anpassen, unter anderem im Bereich des Weilers)
- Verlauf Gewässer "Wydemer Erle 1 und 2" (verifizieren und gegebenenfalls anpassen)

Umsetzung Gewässerraum

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

⁸ Abteilung Landschaft und Gewässer des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

Offene Gewässer

Die Festlegung der Gewässerraumzone an der Surb (22 m Breite respektive 11 m ab Gewässermittle/Kantonsgrenze), beim Hünikerbach und dem Gewässer "Brüelwise" (13 m Breite) und an den weiteren kleinen Gewässern (11 m Breite) ist sachgerecht.

- ▶ Am Goldbach wurde die Gewässerraumzone gegenüber dem Entwurf der 2. Vorprüfung angepasst und stimmt nun nicht mehr mit der Abgrenzung der Uferschutzzone überein. Die Uferschutzzone ragt minimal über die Gewässerraumzone hinaus. Es wird empfohlen, die Festlegungen aufeinander abzustimmen.
- ▶ Beim Tüfebächli ist die Gewässerraumzone an einer Stelle mit 3 m vermasst. Aus fachlicher Sicht wird von einem Fehler ausgegangen. Die Vermassung ist zu überprüfen und anzupassen.
- ▶ In der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans ist (wie in der BNO) die Bezeichnung "Gewässerraumzone" zu verwenden.

Eingedolte Gewässer ausserhalb Bauzone

Die eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone werden mit einem gelben Liniensymbol unterlegt. Der drainageartige Verlauf lässt sich nicht mit genügender Bestimmtheit eruieren, weshalb auf eine flächige Darstellung verzichtet wird (Planungsbericht, Kapitel 5.3.2). Aufgrund der hohen Anzahl an eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone wird das Vorgehen der Gemeinde akzeptiert.

Da auf die grundeigentümerverbindliche und parzellenscharfe Umsetzung des Gewässerraums (mittels Gewässerraumzone) an den eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone verzichtet wird, besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspendenz.

- ▶ Bei den eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone (mit "gelber Signatur") wird ein Gewässerraum (zumindest zwischenzeitlich) umgesetzt; dieser ist in der Planlegende als "Gewässerraum" (nicht "Abstand") zu bezeichnen.
- ▶ In einem späteren Planungsverfahren sind für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen (**wichtiger Hinweis**).

Grundwasser

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind im Kulturlandplan im Orientierungsinhalt dargestellt.

Siedlungsentwässerung

In der Gemeinde Schneisingen ist der Generelle Entwässerungsplan 2. Generation (GEP2) geplant. Die Auswirkungen und der Handlungsbedarf, insbesondere im Areal West, sind in diesem GEP2 aufzuzeigen.

3.5.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell

Die Gemeinde Schneisingen setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht um.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser und Oberflächenwasser

Der Schutz vor Hochwasser und Oberflächenwasser ist in § 36c BauV in allgemeiner Weise geregelt. In der Gemeinde Schneisingen sind keine speziellen Festlegungen über diese Vorgaben hinaus notwendig.

3.5.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Das rechtskräftig festgelegte Waldareal ist im Bauzonen- sowie im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

Naturschutz im Wald

Im Wald der Gemeinde Schneisingen gibt es mehrere "Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald" (NkBW). Die Umsetzung im Kulturlandplan mittels Naturschutzzone im Wald ist sachgerecht. Im Weiteren wurden verschiedene Amphibienlaichgewässer als Schutzobjekte festgelegt.

Waldrand

In der Gemeinde wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Von den neun inventarisierten Objekten werden zwei im Kulturlandplan als Schutzobjekte umgesetzt. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG), mit Ausnahme nachstehender Massnahme, nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Die geplante Umzonung der Parzelle 670 von der Grünzone in die Dorfkernzone ist aus lärmrechtlicher Sicht als Ausscheidung einer neuen Bauzone zu taxieren.

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV). Die Parzelle 670 befindet sich in einer Entfernung von ca. 25 m zur Kantonsstrasse K283 (Landstrasse). Der kantonale Emissionskataster weist für diesen Abschnitt der Kantonsstrasse Emissionspegel von 74,6 dB(A) am Tag und 62,8 dB(A) in der Nacht aus. Aufgrund der Distanz zur Kantonsstrasse sind die für die Dorfkernzone massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III, welche gemäss Anhang 3 LSV 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht betragen, ohne zusätzliche Massnahmen gerade eingehalten. Die Anforderungen von Art. 29 LSV sind erfüllt.

Die geplanten Anpassungen am Bauzonenrand (Nr. 1 bis 4 im Planungsbericht) werden aus fachlicher Sicht bezüglich der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV als unproblematisch beurteilt.

Belastete Standorte und Altlasten

In der Gemeinde Schneisingen sind belastete Standorte erfasst. Entsprechende Informationen sind über die Online-Karte des Katasters der belasteten Standorte abrufbar. In Bezug auf die vorliegende Nutzungsplanung besteht kein Handlungsbedarf.

Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften betroffen (insbesondere bei der ge-

planten Arealentwicklung im Bereich Ziegleren). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) 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).

Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch). Die archäologische Fundstellenkarte ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG).

Die entsprechenden Hinweise in § 6 Abs. 3 BNO sowie die Darlegung des Sachverhalts im Planungsbericht (Kapitel 5.1) sind zweckmässig.

Historische Verkehrswege

Die Gemeinde hat sich mit dem Thema der historischen Verkehrswege detailliert auseinandergesetzt. Die IVS⁹-Objekte mit Substanz oder viel Substanz sind im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans in vereinfachter Form dargestellt. Verschiedene Einzelobjekte werden unter kommunalen Schutz gestellt. Die Darlegungen im Planungsbericht sind zweckmässig.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.6.1 Geltendes Recht

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.6.2 Verzicht auf Ausnutzungsziffer

Die Gemeinde hat sich intensiv mit der Frage für oder gegen die Ausnutzungsziffer auseinandergesetzt (Planungsbericht, Kapitel 4.4.2) und ergänzende Bestimmungen im Interesse der qualitativen Bebauung sowie zu den Grenzabständen in der BNO festgelegt. Die Aufhebung der Ausnutzungsziffer mit ergänzenden Bestimmungen in der BNO liegt im Ermessen der Planungsbehörde.

3.6.3 Einzelne Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Nachstehende Anträge sind als **Vorbehalte** zu verstehen, soweit dies nicht anders deklariert wird.

- § 13 Abs. 8 Die Inhalte des ERP sollen im Grundbuch angemerkt werden. Gemäss § 163 Abs. 1 lit. a Ziffer 3 BauG können Nutzungsbeschränkungen, die in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden, im Grundbuch angemerkt werden.
 - ▶ Es wird empfohlen, die Bestimmung wie erwähnt zu präzisieren.
- § 23 Abs. 2 Hier wird die "Zulässigkeit" (nicht Zuständigkeit) von Bauten, Anlagen und Nutzungen geregelt.
 - ▶ Die Bestimmung ist anzupassen.
- § 23 Abs. 4 ▶ Die Formulierung ist gemäss der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom November 2022 anzupassen. (Empfehlung)

⁹ Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

- § 38 Abs. 1 und 2 Die Benennung von Strassen liegt gestützt auf § 101 Abs. 2 BauG im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Die Rücksichtnahme auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.
▶ § 38 BNO ist zu streichen.
- § 45 Abs. 1 Die Norm VSS 40 065 gilt lediglich als Richtlinie (§ 43 Abs. 4 BauV). Mit der Formulierung "verbindlich erklärt" wird dieser Richtliniencharakter nicht deutlich.
▶ Die Bestimmung ist entsprechend umzuformulieren (sollte bereits bereinigt worden sein; siehe Änderungen aufgrund der kantonalen Stellungnahme).
- § 56 Abs. 2 Neu definiert § 17a BauV den Hang.
▶ Die Formulierung ist entsprechend anzupassen (sollte bereits bereinigt worden sein; siehe Änderungen aufgrund der kantonalen Stellungnahme).

3.7 Verschiedenes und Formelles

- Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.2) sind die Flächenangaben zur OE in der Tabelle zu den unüberbauten Flächen gemäss Entwurf Bauzonenplan anzupassen (Total 3,58 ha anstatt 4,11 ha).
- Im Planungsbericht wird noch die alte Schreibweise der Norm verwendet (SN 640 281). Dies ist zu korrigieren.
- Im Planungsbericht wird bezüglich des Mobilitätskonzepts auf § 47 BNO anstatt § 46 BNO verwiesen.
- Im Planungsbericht sind die Verweise auf das Verkehrsgutachten bezüglich des Erstellungsdatums zu aktualisieren. Beim Verkehrsgutachten handelt es sich nicht um einen kantonalen Kapazitätsnachweis (Hinweis).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

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

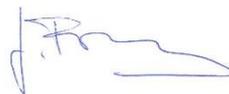
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Jürg Frey
Kreisplaner