



---

### Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats Schafisheim

Sitzung Nr. 46 vom 12. November 2018

---

**289      1.1.3      Planung Gemeinde**  
**2017-0049      Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland**  
**Verabschiedung zur öffentlichen Auflage**

#### I. Sachverhalt

1. Die gestützt auf die fachliche Stellungnahme BVURO.14.165-1 vom 8. Juni 2017 überarbeiteten Entwürfe der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden der Abteilung Raumentwicklung (ARE) mit PA vom 9. April 2018 zur abschliessenden Vorprüfung zugestellt.
2. Die öffentliche Mitwirkung im Sinne von § 3 BauG bzw. Art. 4 RPG erfolgte vom 27. August bis 26. September 2016 bzw. bis 14. Oktober 2016. Die Mitwirkungseingaben wurden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst, woraus hervorgeht, ob und wie sich die Eingaben auf die Entwürfe auswirken.

Der Mitwirkungsbericht (tabellarische Übersicht) bildet Teil der öffentlichen Auflage.

3. Mit fachlicher Stellungnahme vom 8. Juni 2017 nahm die ARE erstmals Stellung zu den Entwürfen.

Die daraus resultierenden Ergänzungen und Änderungen an den Entwürfen gehen aus der Tabelle "Resultate provisorische kantonale Vorprüfung" vom 9. April 2018 hervor.

4. Mit abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2018 kommt die ARE zum Schluss, dass die Vorlage die Voraussetzungen zur Genehmigung mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte und Hinweise erfüllt und öffentlich aufgelegt werden kann.

Aufgrund der Vorbehalte und Hinweise im abschliessenden Vorprüfungsbericht wurden im Wesentlichen folgende Änderungen an den Entwürfen vorgenommen (vgl. auch Kapitel 6 Planungsbericht):

a. § 16 Abs. 3 BNO Grünzonen:

Abs. 1 geändert

*1 Die Grünzone dient aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes der Freihaltung und Siedlungsdurchgrünung sowie der **in untergeordnetem Mass** möglichen Erholung und Umgebungsnutzung.*

Abs. 3 ersatzlos gestrichen

~~"<sup>3</sup>Zulässig sind Erholungseinrichtungen wie Sitzbänke und Sitzplätze (bis max. 10 m<sup>2</sup>), Gartenanlagen (bis max. 30% der zugehörigen Landfläche in der Grünzone). Sorgfältig gestaltete, kleinflächige Terrainveränderungen und niedrige Stützmauern bis max. je 80 cm Höhe sind zugelassen. Einfriedigungen dürfen max. 1.2 m hoch sein. Vereinzelte Kleinbauten mit max. 8 m<sup>2</sup> Gebäudefläche, welche zur Pflege der Zone dienen, können zugelassen werden. Alle übrigen Bauten sind nicht gestattet."~~

b. § 4 BNO Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht:

Abs. 1 ergänzt durch

"Für die im Bauzonenplan bezeichneten Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht A bis C gelten folgende Zielsetzungen:

A Dem Ort angemessene Dichte mit guter Qualität der Bauten und Freiräume

B Sorgfältig in die Topografie eingepasste Überbauung und Umgebungsgestaltung

C Situationsgerecht auf Altbebauung reagierende bauliche Konzeption und qualitätsvolle Freiräume."

c. § 19 Abs. 1 BNO Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau

2. Satz gestrichen:

~~"<sup>1</sup>Zusätzliche, verwandte bodenabhängige, nicht erwerbsgerichtete Produktion (z.B. Hobby-Tierhaltung, Familiengärten u. dergl.) sind gestattet."~~

d. § 23 Abs. 3 Freihaltebereich Hochbauten

Abs. 3 ergänzt (fettgedruckt):

"<sup>3</sup> Neue Hauptverkehrsachsen, welche die offene Kulturlandschaft durchqueren, sind **nach Möglichkeit** unterirdisch anzulegen."

e. § 26 Abs. 3 Freihaltezonen Hochwasser

ergänzt/geändert (fettgedruckt):

~~<sup>1</sup> Die Freihaltegebiete Hochwasser FGH sind den Grundnutzungszonen überlagert. Sie umfassen die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser mit allen Gefahrenstufen der Gefahrenkarte. Ausserhalb des Untersuchungsgebiets umfasst das FGH das Gefahrenhinweisgebiet gemäss Gefahrenhinweiskarte vom März 2021). Sie dienen der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt. Die überlagerte Freihaltezone Hochwasser dient der Sicherstellung des erforderlichen Raums ausserhalb der Bauzonen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen und seltenen Hochwasserereignissen, sowie für den Hochwasserrückhalt.~~

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Bauten für den Hochwasserschutz oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

<sup>3</sup> **Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen dürfen im Rahmen des Besitzstandsschutzes erneuert, teilweise geändert, massvoll er-**

**weitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.**

*4 Der Neubau von Bauten und Anlagen ist ausnahmsweise zulässig, wenn:*

- *erforderliche Hochwasserschutzmassnahmen umgesetzt und von der Gemeinde oder Landeigentümern finanziert werden können,*
- *keine anderen Standortmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können,*
- *der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- *die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird und*
- *keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.*

***5 In der Regel sind die erforderlichen Hochwasserschutzmassnahmen nach den Absätzen 3 und 4 auf die Schutzziele der kantonalen Schutzzielmatrix der Gefahrenkarte Hochwasser auszurichten. Sind Menschen oder hohe Sachwerte betroffen, ist das Schutzziel im Einzelfall zu bestimmen und gegebenenfalls zu erhöhen.***

- e. Im Weiteren erfuhren die Pläne darstellerische/grafische Ergänzungen und Korrekturen hinsichtlich
  - Darstellung aller Bäche im Bauzonen- und Kulturlandplan
  - Weglassen der Klammerbemerkung "Gewässer offen / eingedolt" in der Legende im Kulturlandplan
5. Es wird grundsätzlich auf den Planungsbericht verwiesen.

## **II. Beschluss**

1. Der Gemeinderat nimmt die aufgrund der Vorbehalte und Hinweise im abschliessenden Vorprüfungsbericht bereinigten Entwürfe zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Stand 30. Oktober 2018, samt Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie den abschliessenden bereinigten Vorprüfungsbericht BVURO.14.165 vom 29. Oktober 2018 zustimmend zur Kenntnis.
2. Die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG erfolgt im Lenzburger Bezirksanzeiger vom 15. November 2018 und im Kantonalen Amtsblatt vom 16. November 2018.  
Die Auflagefrist läuft vom 17. November bis 17. Dezember 2018.
3. Es gelangen folgende Unterlagen zur Auflage:
  - a. verbindliche
    - Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Stand 30. Oktober 2018
    - Anhang zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Stand 30. Oktober 2018
    - Bauzonenplan 1:2'500, 30. Oktober 2018
    - Kulturlandplan 1:5'000, 30. Oktober 2018

b. erläuternde

- Planungsbericht, Stand 30. Oktober 2018
  - Inventarliste Natur und Landschaft, Stand 25. Mai 2018
  - Grundlagenplan Natur und Kultur 1:5000, Stand 30. Oktober 2018
  - Umsetzung Bauinventar kantonale Denkmalpflege, Stand 9. April 2018
  - Räumliches Entwicklungskonzept vom 12. Juli 2016
- Tabelle "Resultate provisorische kantonale Vorprüfung" vom 9. April 2018
- Mitwirkungsbericht vom 9. April 2018 (tabellarische Übersicht)
  - Mitwirkungseingaben Übersichtsplan Kulturlandplan
  - Mitwirkungseingaben Übersichtsplan Bauzonenplan
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2018

Die Unterlagen werden auf der Homepage der Gemeinde Schafisheim zugänglich gemacht.

**Protokollauszug**

- Nadine Widmer, Gemeinderätin
- externe Bauverwaltung, Stadtbauamt Lenzburg, Christoph Schnegg, Kronenplatz 24, 5600 Lenzburg
- arcoplan klg, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
- Akten (Laufnummer 2017-49)

**GEMEINDERAT SCHAFISHEIM**

Gemeindeammann    Gemeindeschreiber

Roland Huggler

Stefan Ackermann

Versand: 13. November 2018