

Provisorische kantonale Vorprüfung, Ergebnisse

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
1	Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> - Einzonungsanträge können nur bei wertgleicher Kompensation in Aussicht gestellt werden, solange Richtplan nicht vom Bund genehmigt ist. . Einzonung Grünzonen am Waldrand 8a und 8b . Einzonung Gässliackerweg - Mehrwertausgleich / Förderung der Verfügbarkeit von Bauland gem. RPG ist zu berücksichtigen. 	<p>Hinweis ist verständlich. Richtplan wurde zwischenzeitlich am 23. August 2017 vom Bundesrat genehmigt.</p> <p>Keine mehrwertabgabepflichtigen Umzonungen (§ 28a Abs. 1 BauG).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, Verfahren kann nun weitergeführt werden ➤ Kein Handlungsbedarf
2	Gesamtbeurteilung	<ul style="list-style-type: none"> - Räumliches Entwicklungskonzept als strategische Planungsgrundlage wird ausdrücklich begrüsst, Innentwicklungspotenzial wird an dafür geeigneten Lagen gesteigert / mobilisiert. Sorgfältig erarbeitete Vorlage. Zusätzlicher Abstimmungsbedarf gemäss nachfolgenden Themenfeldern; . Fachmarkt innerhalb Arbeitszone (Ziffer 3.4.4) . Zone OE (Ziffer 3.4.5) . Einzonung Waldabstandsbereich (Ziffer 3.5.3) . Zone Bettenthal (Ziffer 3.4.7) 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Hinweise zu einzelnen Themenfeldern vgl. nachfolgende Abschnitte
2.2	Grundlagen	Die kantonalen Grundlagen und Hinweise vom 8. Juni 2017 wurden weitgehend berücksichtigt.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
2.3	Verfahren	Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG bereits durchgeführt. Der erstellte Bericht ist öffentlich.	Mitwirkungsbericht wird parallel mit der Bereinigung der Vorprüfung erstellt.	➤ Kenntnisnahme, parallele Verarbeitung Vorprüfung / Mitwirkung
3.1.2	Kantonaler Richtplan: Raumkonzept	Richtplan weist die gesamte Gemeinde dem gleichen Entwicklungsraum zu. Es ist jedoch sachgerecht, die beiden Ortsteile Dorf und Industrie auf kommunaler Ebene bezüglich Raumtyp differenziert zu betrachten und weiterzuentwickeln.	Grafische Darstellung im Raumkonzept Aargau unterscheidet klar zwischen „Ländlicher Entwicklungsachse“ und „Ländlichem Entwicklungsraum“.	➤ Kenntnisnahme, kann in Planungsvorlage so belassen werden
3.1.2	Kantonaler Richtplan: Siedlungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Einzonungen Grünzonen / Erschliessungsstrassen liegen grundsätzlich im Anordnungsspielraum des Richtplans (zu den Grünzonen vgl. Ziffer 3.5.3) Einzonung Erschliessungsstrasse Parz. 971 ist im Planungsbericht noch zu ergänzen. - Die Einzonungen sind begründet. Sie können jedoch erst genehmigt werden, wenn Richtplan vom Bund genehmigt ist. - Fachlicher Hinweis: Für Prüfung von allfälligen Auszonungen sind die Parz. 275 und 624 als wertgleich zu beurteilen. Parz. 679 und 680 sind FFF. 	<p>Einzonung Gässliackerweg im Planungsbericht noch separat auszuweisen.</p> <p>Richtplan wurde zwischenzeitlich vom Bundesrat am 23. August 2017 genehmigt.</p> <p>Es sind keine Auszonungen vorgesehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, Verfahren weiterführen ➤ Kenntnisnahme, Verfahren weiterführen ➤ vgl. nachfolgende Kapitel

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.2	Regionale Abstimmung	<p>- KGV und Nutzungsplanung sind gemäss LLS gut aufeinander abgestimmt.</p> <p>- LLS regt an, bisherige Bestimmung beizubehalten: <i>Umgebungsarbeiten inkl. Bepflanzung unmittelbar nach der Bauvollendung ausführen</i>, um die Umsetzung der Siedlungsqualität zu sichern.</p> <p>- LLS regt an, einigen landschaftlich prägende Elemente im Kulturlandplan zu ergänzen</p>	<p>vgl. Stellungnahme Lebensraum Lenzburg Seetal LLS mit Datum vom 13. März 2017</p> <p>Bisherige Bestimmung / § 43 Abs. 4 BNO kann wieder aufgenommen werden.</p> <p>Anregung: Obstgarten Dorfeingang West, 12 Elsbeerbäume Heuelmülipass, Baumreihe Aarauerstrasse vor Schelling/Coop.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Integration in § 51 Abs. 3 BNO ➤ In Prüfung mit Landwirten gemäss PA Gemeinderat vom 27.3.2017
3.4.2	Fassungsvermögen Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)	<p>- Fassungsvermögen Wohn- und Mischzonen ist im Planungsbericht nur grob berechnet worden. Berechnungen sind anhand des Planungswegweisers ‚Hochwertige Siedlungsverdichtung nach Innen‘ vorzunehmen.</p> <p>1. Allfällige Schlüsselgebiete und Handlungsgebiete sind zu bezeichnen.</p> <p>2. Für Verdichtung bevorzugte Wohn- und Mischzonen bezeichnen. Potenzial zusätzliche Innenentwicklung ausweisen. Fachlich inneres Potenzial mit 70 Personen angenommen.</p> <p>- Ist für die Umzonung in die W3 eine Mehrwertabgabe vorgesehen?</p> <p>- Wie wird die Qualität der Überbauung in der W3 sichergestellt?</p> <p>- Schafisheim hat kein zusätzliches Siedlungsgebiet. Innenentwicklungsreserven sind möglichst bald zu aktivieren.</p> <p>- Das Bevölkerungswachstum sollte überkommunal mit den Nachbargemeinden und regional mit der Kernstadt Lenzburg abgestimmt werden.</p>	<p>Präzisierung Innenentwicklung hinsichtlich der Kriterien Quantifizierung / Mobilisierung - Qualitätssicherung / Zeitliche Realisierung im Planungsbericht</p> <p>Schlüsselgebiete sind v.a. grössere unüberbaute Flächen wie GP Talacker / EP Stapfe und einzelne zusammenhängende Areale am Schorenweg, am Schopfweg, an der Grienlochstrasse und oberhalb Erlenweg.</p> <p>Nein, primäres Ziel ist die Schaffung von Anreizen zur Innentwicklung.</p> <p>W3 ist bereits mehrheitlich überbaut; generell neu präzisierende Anforderungen Umgebungsgestaltung, Spielplätze / gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen, Anordnung Parkfelder, zudem Gestaltungsplan Talacker vorhanden und Arealentwicklung Wohnen bezeichnet (§ 4 BNO, beim Schorenweg)</p> <p>Massnahmen werden im Handlungsprogramm Innenentwicklung tabellarisch beschrieben.</p> <p>Regionale Abstimmung wurde vorgenommen (vgl. 3.2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ergänzung / Präzisierung Planungsbericht ➤ Erläuterung im Planungsbericht / Handlungsprogramm Innenentwicklung ➤ Nicht berücksichtigen ➤ Beantwortung im Sinne der Erwägungen ➤ Präzisierung im Planungsbericht ➤ Keine weiteren Planungsmassnahmen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.4	Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen	<p>- Standortausscheidung für Jumbo ist begründet.</p> <p>- § 12 Abs. 2 BNO ist ersatzlos zu streichen, Gewerbezone = ein Standort / kein Platz für weitere Verkaufsflächen.</p> <p>- Fachmarkt in Arbeitszone Dutschmis mit 5'000m² Verkaufsfläche, erfordert entweder Richtplaneintrag oder Begrenzung der Nettoladenfläche auf 3'000 m². Empfohlen wird Reduktion, da 5'000 m² mit Besitzstand gesichert sind.</p>	<p>Raumplanerisch sinnvoller, Verkaufsflächen auf gesamten Standort auszulegen, nicht bezogen auf eine bestehende Liegenschaft. Fachmarkt Jumbo mit Besitzstandsgarantie.</p> <p>Arbeitszone wurde erst im Jahr 2004 geschaffen, neue Richtplanvorgaben erfordern eine Anpassung gemäss kantonalem Hinweis.</p>	<p>➤ Anpassung BNO; § 13 Abs. 2 BNO belassen (auf aperiodischen Bedarf beschränken), Abs. 3 streichen</p> <p>➤ Anpassung BNO; in § 13 Abs. 2 BNO auf 3'000 m² beschränken</p>
3.4.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB	Es stellt sich die Frage, ob für die unüberbauten 2.5 ha OeB Zone ein Bedarf besteht oder ob Teile davon ausgezont werden können / müssen. Ergänzungen im Planungsbericht.	Erläuterungen finden sich auf S. 47 im Planungsbericht. Die angesprochenen Reserven können auch für regionale / überregionale Bedürfnisse eine längerfristig interessante Reserve sein.	➤ Keine Anpassung, Zone OeB belassen
3.4.6	Bauzonenabgrenzung im Einzelnen	<p>- Bauzone ist grundsätzlich sachgerecht abgegrenzt.</p> <p>. Arbeitszone Dutschmis: Im Bereich Parzelle Nr. 1075 und 432 stimmen aktuelle Nutzungen nicht mit Zonengrenze überein. Dies ist zu überprüfen.</p> <p>. Erschliessungsstrassen der Arbeitszonen Parz. 1100 und 1094 sind fälschlicherweise nicht (mehr) eingezont. Dies ist zu korrigieren.</p>	<p>Parzelle Nr. 432 ist keiner Zone zugewiesen bzw. Bestandteil der Bahnlinienparzelle.</p> <p>Kantonaler Hinweis ist richtig.</p>	<p>➤ Kenntnisnahme / in Ordnung</p> <p>➤ Keine Anpassung / Zonengrenze belassen. Auf Ebene Baubewilligungsverfahren prüfen.</p> <p>➤ Bauzonenplan anpassen</p>
3.4.7	Bettenthal	<p>- Es ist zu prüfen, ob noch ein Bedarf für spezielle Zonierung besteht, oder ob mit den wesentlichen Erleichterungen im RPG die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb Bauzonen gelten sollen.</p> <p>- Evtl. ist ein Weiler zu prüfen. Dazu wäre ein Richtplanverfahren notwendig. Da noch Vorbehalte des Bundes bestehen, wird empfohlen, die Thematik Bettenthal vorerst von der Revision der Nutzungsplanung auszunehmen und eine rechtskonforme Lösung nach der Genehmigung des Richtplans anzustreben.</p> <p>- Wenn die Bauzone belassen wird, ist deren Abgrenzung im Detail zu prüfen.</p>	<p>Wohnzone Bettetal lässt Nutzung bestehender Volumen zu, auch für nichtlandwirtschaftliche Nutzungen, und ist so eine klare und verständliche Rechtsgrundlage.</p> <p>Kriterien an Weiler sind kaum zu erfüllen. Es soll nicht ein Themenfeld aufgegriffen werden, das voraussichtlich nicht zu zweckmässigen Lösungen führt.</p> <p>Abgrenzungen in minimalem Umfang auf aktuelle Verhältnisse anpassen.</p>	<p>➤ Wohnzone Bettetal belassen</p> <p>➤ Nicht berücksichtigen</p> <p>➤ Abgrenzung Wohnzone Bettetal situationsgerecht, aber minimal anpassen</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.8	Siedlungsqualität	- Die Massnahmen gemäss Vorlage unterstützen eine hochwertige Innenentwicklung.		➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
	Siedlungsqualität <i>Historische Gartenanlagen</i>	Empfehlung, die historischen Gartenanlagen Schloss Schafisheim und Brutelgut zu schützen. Bitte prüfen. Leitfaden hilft bei Umsetzung in NP.	Schloss (001) und Brutelguet (005/006) liegen im Umgebungsbereich von kantonalen Denkmalschutzobjekten.	➤ Keine zusätzlichen speziellen Unterschutzstellungen
	Siedlungsqualität <i>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</i>	Es wird empfohlen, für die in die W3 aufgezonten Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht zu ergänzen und Ziele festzulegen. Z.B. ist zu prüfen, ob ein viertes Geschoss ausgeschlossen werden müsste.	Es handelt sich grösstenteils um bestehende Mehrfamilienhäuser (mit 3 VG und Sockel) und um das Gestaltungsplanareal Talacker (der rechtskräftig ist).	➤ Keine generelle Gestaltungsplanpflicht, allerdings zusätzliches Vollgeschoss mittelt Gestaltungsplan und Arealüberbauungen ausschliessen
	Siedlungsqualität <i>Ortsbildentwicklung, Dorfzone</i>	- Ausweitungen und Differenzierung der Dorfzone sowie Überarbeitung Einpassungsbestimmungen werden begrüsst. - Aus fachlicher Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb die bäuerlichen Vielzweckbauten SHE925 und SHE922, die im Ort eine wichtige Stellung einnehmen und im Bereich mit spezifischen Einpassungsbestimmungen gemäss § 8 Abs. 3 BNO liegen, nicht unter kommunalen Substanzschutz gesetzt werden.	SHE922 (alte Seonerstrasse 4) würde ausserordentlich hohen Aufwand zur Sanierung bedeuten, SHE925 (Seetalstrasse 83) ist tatsächlich prägend im Strassenraum an zentraler Lage	➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Ergebnis der Beratungen: SHE925 als Gebäude mit Substanzschutz aufnehmen / SHE922 nicht aufnehmen (wegen unverhältnismässig hohem Aufwand)
	Siedlungsqualität <i>Baudenkmäler und Kulturobjekte</i>	- aus den Unterlagen geht nicht nachvollziehbar hervor, weshalb folgende Gebäude nicht unter kommunalen Substanzschutz gestellt werden: <ul style="list-style-type: none"> . SHE906, Böhler-Haus, alte Seonstrasse . SHE920, Seetalstrasse (Mehrzweckgebäude) . SHE922, Alte Seonerstrasse 4 . SHE924, Lenzburgerstrasse 35 . SHE925, Seetalstrasse 83 Eine allfällige Nichtumsetzung ist fachlich belastbar zu begründen. - Grenzstein, Alte Bernerstrasse SEO915A (heute im Gemeindehaus) als Kulturobjekt umsetzen.	SHE906 nicht aufnehmen (schlechter baulicher Zustand) SHE920 als Substanzschutz aufnehmen SHE922 nicht aufnehmen SHE924 nicht aufnehmen SHE925 als Substanzschutz aufnehmen Neben fachlicher Beurteilung ist für die Unterschutzstellung das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit (Eingriff ins Grundeigentum, Umfang baulicher Massnahmen) zu berücksichtigen. Eine Unterschutzstellung ist grundsätzlich denkbar. Allerdings stellt sich die Frage, ob dies an diesem Standort sinnvoll ist.	➤ Ergebnis der Beratungen: SHE920 / 925 als Gebäude mit Substanzschutz aufnehmen / SHE906 / 922 und 924 nicht aufnehmen (wegen unverhältnismässig hohem Aufwand bzw. Lage ausserhalb Dorfzone) ➤ Erläuterung im Sinne der Erwägungen ➤ Aufnahme in Inventar / Grundlagenplan Natur und Kultur

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.4.8	Siedlungsqualität	<p>- In den Bestimmungen zu den Gebäuden mit Substanzschutz (§ 25 BNO) ist die frühzeitige Kontaktnahme zu ergänzen analog § 53 BNO.</p> <p>- Substanzschutz ist bei Brunnenverlegung oder Ersatz nicht gewährleistet. § 26 Abs. 2 BNO ist ersatzlos zu streichen.</p> <p>- Es wird empfohlen, in BNO-Anhang die Kulturobjekte in § 26 BNO auch mit den Bauinventarnummern zu versehen.</p>	<p>Ergänzung ist zweckmässig, allerdings in § 53 BNO systemgerechter.</p> <p>§ 26 BNO soll mit der Flexibilität der Standortverschiebung bestehen bleiben, allerdings kann der Hinweis auf Ersatzbauten gestrichen werden</p> <p>Ergänzung Objekte 913A-B (Brunnen; A/K21, B/K18), 914 (Stundenstein; K02), 915 B-D (Grenzstein; K11, K10, K09) in Anhang BNO, 915A nur im Inventar</p>	<p>➤ § 55 Abs. 2 BNO ergänzen</p> <p>➤ § 26 Abs. 2 BNO anpassen</p> <p>➤ BNO Anhang ergänzen gemäss Erwägungen / kantonalem Hinweis</p>
3.4.9	Abstimmung Siedlung und Verkehr	Die geplanten Umzonungen im Siedlungsgebiet sind verkehrlich unproblematisch.		➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
	Abstimmung Siedlung und Verkehr <i>WSP</i>	Richtplanvorgabe wurde 2011 bereits umgesetzt; die unveränderte Übernahme der Arbeitszone ist sachgerecht.	Gemäss 3.4.4 wird Verkaufsfläche auf maximal 3'000 m ² Nettoladenfläche festgelegt.	➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
	Abstimmung Siedlung und Verkehr <i>Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen</i>	- Es ist grundsätzlich sachgerecht, im speziell gekennzeichneten Dorfzentrum Läden mit mehr als 500 m ² Nettoladenfläche zuzulassen. In Bezug auf die Denkmalschutzobjekte Brutelgut und Schlössli wird dies aus fachlicher Sicht kritisch beurteilt, da die Körnigkeit der bestehenden Dorfstruktur im direkten Umfeld der Objekte möglichst erhalten bleiben soll. Dies ist zu prüfen.	Die vorhandene Parzellen- und Arealstruktur lässt nicht allzu grosse Verkaufsnutzungen zu bzw. erwarten. In der Interessenabwägung muss an dieser zentralen Lage die angestrebte Nutzung Platz finden, ohne dass die kantonal geschützten Objekte darunter beeinträchtigt werden.	➤ Keine Anpassungen
	Abstimmung Siedlung und Verkehr <i>Parkierung</i>	Ergänzung § 43 Abs. 4 BNO empfohlen: ‚Bei Gemeindestrassen‘ hat der Garagenvorplatz ...		➤ § 46 Abs. 4 BNO anpassen
3.5.1	NP Kulturland Landwirtschaftszone, FFF und LW-Betriebe in BZ	<p>- Einzonungen (Grünzone) betreffen 2.85 ha übriges Landwirtschaftsgebiet. Planung setzt bezüglich FFF keine Richtplananpassung voraus.</p> <p>- Landwirtschaft als zulässige Nutzung in der WG2 ist sachgerecht.</p>		<p>➤ Kenntnisnahme / in Ordnung</p> <p>➤ Kenntnisnahme / in Ordnung</p>
3.5.2	Speziallandwirtschaftszonen	<p>- Die Aussagen zur betrieblichen Situation, Grösse und Abgrenzung der Spezialzonen sind aus fachlicher Sicht korrekt.</p> <p>- Speziallandwirtschaftszone Hinterberg steht teilweise im Konflikt mit dem Wildtierkorridor vgl. 3.5.6</p>		<p>➤ Kenntnisnahme / in Ordnung</p> <p>➤ Vgl. 3.5.6</p>

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.5.2	Speziallandwirtschaftszonen	- Aktuelles Bundesrecht sieht grundsätzlich eine Zone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG vor, ohne Genehmigung des Richtplans durch Bundesrat fehlt aber Rechtsgrundlage dazu. Es wird empfohlen, die bestehenden Speziallandwirtschaftszonen samt ihren Bestimmungen von der Genehmigung auszunehmen.	Zwischenzeitlich wurde der kantonale Richtplan vom Bund genehmigt, weshalb die Speziallandwirtschaftszone beibehalten werden kann.	➤ Zuweisung in Zone nach Art. 16a Abs. 3 RPG
3.5.3	Grünzone, Trockenstandort Rebenhübel	- Wie eine Nutzung und Pflege nach ökologischen Grundsätzen innerhalb der Grünzone umgesetzt werden soll, ist unklar. - Mit der Grünzone droht der Verlust des ökologischen Werts der Magerwiesen. Aus fachlicher Sicht ist im Bereich Rebenhübel auf die Festlegung einer Grünzone zu verzichten und stattdessen die Magerwiese als Naturschutzzone zu bezeichnen. - Variante: Grünzone festlegen, die im Sinne des Richtplankapitels S1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. c langfristig den Freihaltezweck garantiert. - Das Legalisieren von unrechtmässig erstellten Bauten und Anlagen ist gemäss lit c im Anordnungsspielraum ausgeschlossen. Hierzu müsste die Bauzone WH entsprechend ausgedehnt werden und flächengleich kompensiert werden durch eine wertgleiche Auszonung. - Private Gartennutzungen stehen im Widerspruch zum Freihaltezweck.	Grundeigentümerverbindliche Nutzungsbeschränkung, an die sich die Nutzer zu halten haben. Angestrebt wird eine situationsgerechte Flexibilisierung in der privaten Nutzung mit weitgehender Erhaltung der landschaftlichen und ökologischen Werte. Zuweisung in Grünzone entspricht dem Freihaltezweck; <i>Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutz zonen oder Waldabstandsflächen</i> Es geht nicht um die Legalisierung von unrechtmässig erstellten Bauten. Eine Ausdehnung der Wohnzone WH ist in Anbetracht der grossen Fläche und wegen fehlender Kompensationen keine Option. Private Gartennutzungen in engem Rahmen haben in der Regel in einer Grünzone Platz, sollen aber untergeordnete Flächenanteile begrenzt werden.	➤ Beibehaltung Grünzone, aber § 17 BNO hinsichtlich der Nutzung, baulichen Möglichkeiten und ökologischen Anforderungen präzisieren. Für Grünzone Rebenhübel den ökologischen Wert zusätzlich erhalten.
3.5.4	Naturschutz zonen und Naturobjekte Inventarliste, Naturschutz zonen Vogelschlag	- Die Festlegungen der Naturobjekte sind fachlich begründet. - Die Festlegungen zu den Naturschutz zonen bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen sind begründet und auf Eigentumsverhältnisse / örtliche Gegebenheiten abgestimmt. Dies ist sachgerecht. - Es sollte in der BNO eine Regelung gegen Vogelschlag für Um- und Neubauten festgehalten werden gemäss Leit faden der Vogelwarte.	Unklar, weshalb eine solche bisher nicht angewandte Bestimmung in die BNO aufgenommen werden soll.	➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Keine diesbezügliche Festlegung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.5.4	Naturschutzzonen und Naturobjekte BNO-Bestimmungen	<p>- Aus Sicht Natur und Landschaft sind folgende Bestimmungen zu präzisieren / ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> . § 12 Abs. 4: Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen; Bepflanzung mehrheitlich einheimisch und standortgerecht. . § 13 Abs. 6: Im Gestaltungsplan sind ökologische Ausgleichsflächen zu bezeichnen. Bepflanzung einheimisch und standortgerecht, Pflege naturnah und extensiv. . § 13 Abs. 8: Analog § 12 Abs. 4 . § 24 Abs. 2: Vorschlag alternative Formulierung: teilweise Artenzusammensetzung verbessern . § 14 Abs. 3: (...) mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzen, Umgebung naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. . § 47 Abs. 3: (...) sind (...) nach SIA-Norm 312 extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen zulässig . § 48 Abs. 3: Analog § 14 Abs. 3 	<p>Ist bereits in § 51 Abs. 3 BNO ähnlich enthalten und gilt für alle Zonen.</p> <p>Der betreffende Gestaltungsplan in der Arbeitszone (Materialabbauzone) besteht bereits.</p> <p>Ist bereits in § 51 Abs. 3 BNO ähnlich enthalten und gilt für alle Zonen.</p> <p>Ist bereits in § 51 Abs. 3 BNO ähnlich enthalten und gilt für alle Zonen.</p> <p>Hinweis grundsätzlich sachgerecht, jedoch eher im Planungsbericht erwähnen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Anpassung ➤ Keine Anpassung ➤ Keine Anpassung ➤ § 28 Abs. 2 BNO anpassen ➤ Keine Anpassung ➤ Hinweis im Planungsbericht vornehmen ➤ Keine Anpassung
3.5.5	Weiter Zonen nach Art. 18 RPG Materialabbauzone	Rekultivierungsabnahmen erfolgten am 28. Mai 2013 und am 17. August 2016. Die Flächen Gässliacher / Zelgli können der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, sie gelten bereits als FFF.	Rücksprache mit Kanton, ob gesamtes Gebiet gemeint ist, d.h. keine Materialabbauzone südlich Kantonsstrasse mehr.	➤ Abgrenzung Materialabbauzone belassen
	Spezialzone Pferdehaltung Hueb	Unveränderte Integration ist sachgerecht.		➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
3.5.6	Überlagernde Zonen im Kulturland	Bestimmungen Wildtierkorridore (§ 22 BNO), Freihaltbereich Hochbauten (§ 21 BNO) und Speziallandwirtschaftszone (§ 27 BNO) nicht kongruent.	Bei Überlagerungen sind stets alle betroffenen Festlegungen zu beachten.	➤ Querverweise zum Wildtierkorridor in BNO bei Landschaftsschutzzone, Freihaltbereich Hochbauten und Speziallandwirtschaftszone
		Die Wildtierkorridore sind parzellengenau festzulegen, damit im Baubewilligungsverfahren klar ist, was wo gilt.	Nachvollziehbare Abgrenzungen sind zweckmässig.	➤ Kulturlandplan: Anpassung der Abgrenzungen
	Hochstammbestand	Vorgehen (weder finanzielle Unterstützung für Pflege/Unterhalt noch Unterschutzstellung) ist konsequent und kann als vertretbar beurteilt werden.		➤ Kenntnisnahme / in Ordnung

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.6.1	Gewässerschutz, Gewässerraum	<ul style="list-style-type: none"> - Die öffentlichen Gewässer sind weder im Kulturlandplan noch im Bauzonenplan erkennbar. Diese sind eindeutig erkennbar darzustellen. - Alle Gewässer in Schafisheim sind < 2m natürliche Gerinnesohlenbreite, Gewässerräume sind direkt durch § 127 BauG definiert. Mit Verweis in Legenden wird darauf hingewiesen. Aus fachlicher Sicht wird zugestimmt, der Planungsbericht ist zu den Gewässerräumen entsprechend zu ergänzen. 	<p>Im Gebiet „Milchgass“ / Bettenthalbach und „Heuelmüli“ Bäche besser lesbar darstellen.</p> <p>Gemäss kantonalem Schreiben vom 30. August 2017 ist eine Integration der planerischen Festlegungen der Gewässerräume für sämtliche Gewässer nötig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bauzonenplan und Kulturlandplan grafisch anpassen. ➤ Konkretere Umsetzung von § 127 BauG in BNO sowie in Bauzonen- und Kulturlandplan; Ergänzung Planungsbericht mit eigenem Kapitel Gewässerraum
3.6.2	Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung Hochwasserschutz im BZP korrekt - Aufnahme des Freihaltegebietes Hochwasser in den Orientierungsinhalt im KLP wird empfohlen. - Vorschriften in § 23 BNO sind sachgerecht. - Umsetzung Freihaltegebiet Hochwasser mit allgemeinen Vorschriften ist zu wenig genau. Die Vorschriften sind in die BNO aufzunehmen. Überlagerte Schutzzone muss nicht dargestellt werden. 	<p>Widerspruch mit untenstehender Aussage zu Freihaltegebieten Hochwasser.</p> <p>Widerspruch mit obenstehender Aussage zu Freihaltegebieten Hochwasser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Lediglich Aufnahme in BNO (vgl. unten) ➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Ergänzung BNO bzgl. Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen
3.6.3	Wald <i>Bauzonenplan</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Die rechtskräftigen Walgrenzen im und angrenzend ans Baugebiet wurden korrekt übernommen. - Bezüglich Überbaubarkeit Grünzone (sofern rechtskonform; 3.5.4) gilt es die gesetzlichen Waldabstände gemäss § 48 BauG zu beachten. Ein Hinweis in § 15 BNO wird empfohlen. - Sobald Umsetzung Grünzone klar ist, definitive BZ-Grenze an Abt. Wald zustellen für WG-Plan. 	<p>Hinweis trägt zum Verständnis bei, soll aber nur im Planungsbericht vorgenommen werden.</p> <p>Formeller Abgleich Waldgrenzenplan und Bauzonenplan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kenntnisnahme / in Ordnung ➤ Ergänzung Planungsbericht ➤ Kenntnisnahme / in Ordnung
3.6.3	Wald <i>Kulturlandplan</i> <i>Naturschutz im Wald</i>	<ul style="list-style-type: none"> - die aktuellste Waldausscheidung im Kulturland vom Januar 2016 ist noch zu bestellen und im KLP aufzunehmen. - Dünner Waldstreifen zwischen Altholzinsel Bergmatte und Gemeindegrenze ist ebenfalls als NKBW erfasst und im KLP als Naturschutzzone im Wald darzustellen - Feuchtstandorte sind sachgerecht aufgenommen - Kapitel Naturschutzzone Wad ist gemäss angepasster Muster-BNO vom Feb. 2017 umzusetzen. 		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anpassung Kulturlandplan mit aktuellster Waldausscheidung ➤ Anpassung Kulturlandplan ➤ Kenntnisnahme, in Ordnung ➤ Anpassung § 21 BNO

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
3.6.4	Umweltschutz <i>Lärm</i>	- Grund für neue Zuweisungen der Lärm-ES in der OE ist unklar; ES IV beim Strassenverkehrsamt eher unzweckmässig aufgrund Büroarbeitsplätze.	Zone OE; Nutzungen Schulanlagen, Gemeindeverwaltung entsprechen eher ESIII	➤ Anpassung; ES III im Bereich Strassenverkehrsamt
	<i>Störfallvorsorge</i>	- Es ist aufzuzeigen, was die Umzonung / Änderung Nr. 10 und Nr. 7 (innerhalb bzw. am Rand des Konsultationsbereichs von 100 m zu Coop) für die Risikosituation bedeuten. Vgl. Brief Raumplanung und Störfallvorsorge vom 24. Februar 2015 an GR.	Nr. 10; Legitimierung bestehender Nutzungen Jumbo Nr. 7; Aufzonung W2 in W3 Brief vom 24. Februar 2015 konsultieren.	➤ Kurze Erläuterung im Planungsbericht.
3.6.6	Hist. Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege	- es ist nachvollziehbar, dass das IVS-Objekt AG 1124.0.1 nicht als Schutzobjekt eingestuft wurde. - aus fachlicher Sicht wird empfohlen, das IVS mit offiziellen IVS-Farben im Orientierungsinhalt des KLP darzustellen, evtl. mit Annexplan zum KLP.	Darstellung IVS im Grundlagenplan sinnvoller	➤ Kenntnisnahme, in Ordnung. ➤ Ergänzung Grundlagenplan
3.6.7	Wanderwege	- Sind im BZP und KLP korrekt dargestellt.		➤ Kenntnisnahme, in Ordnung
3.7	BNO § 4	- Es ist nicht zulässig, dass die Nutzungsvorschriften einen Gestaltungsplan statuieren, ohne das gestaltungsplanpflichtige Areal konkret festzulegen. Vorliegende Bestimmung widerspricht übergeordnetem Recht (Vorbehalt). <i>Möglicher Lösungsansatz:</i> Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen (mit Vorgaben) und in BNO Möglichkeit des Verzichts auf den Gestaltungsplan bei erfüllen bestimmter wesentlicher Voraussetzungen vorsehen.	Bereiche „Arealentwicklung Wohnen“ aus Plan „Innenentwicklung“ im Planungsbericht als „Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht“ im Bauzonenplan aufnehmen und § 4 BNO entsprechend anpassen.	➤ Ergänzung Bauzonenplan und § 4 BNO
	§ 6	- Es fehlen Aussagen zu Grün- und Freiräumen welche bei der inneren Siedlungsentwicklung besonderer Beachtung bedürfen. Bitte prüfen.	Ergänzung „sowie angemessener Grün- und Freiräume“	➤ § 7 BNO ergänzen
	§ 8	- Erhalt und Entwicklung sind gegensätzliche Ziele. Bestimmung ist so umzuformulieren, dass primäres Ziel der Erhalt des dörflichen Charakters ist, eine sorgfältige Entwicklung jedoch zulässig ist, wenn der dörfliche Charakter erhalten bleibt und damit (die Pflege) und die Verbesserung des Ortsbilds mit den typischen Bauten [...] erreicht wird.	Erhalt und sorgfältige Entwicklung müssen nicht gegensätzlich sein. Pflege und Verbesserung des Ortsbildes gilt für Erhalt und sorgfältige Entwicklung.	➤ § 9 BNO belassen

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 8 Abs. 5	- Für Solaranlagen sind nur Gestaltungsvorschriften für Bereiche mit dem Erhaltungsziel A gem. ISOS erlaubt. Wenn ja, ist Bereich im BZP mit Schraffur zu bezeichnen, wenn nein ist Abs. 5 zu streichen.	Bereich mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS entspricht grösstenteils dem schraffierten Bereich der Dorfzone mit Ausnahme einzelner annähernd gleichwertiger Fläche entlang Seetalstrasse, deren Erhalt und sorgfältige Entwicklung ebenso wichtig ist.	➤ § 9 Abs. 5 BNO auf schraffierten Bereich der Dorfzonen (Abs. 3a) beziehen.
	§ 8 Abs. 8	- Im Sinne der Rechtssicherheit soll hier eine Obergrenze für zulässige Nettoladenfläche im Rahmen eines Gestaltungsplans gesetzt werden.	Kantonaler Richtplan lässt bis 3'000 m ² ohne Eintrag zu.	➤ § 9 Abs. 8 BNO ergänzen
	§ 9 Abs. 2	- Es ist zu überlegen, ob die Fläche der 2.5-Zi-Whg begrenzt werden soll (in % der GF EFH oder in m ²)	Da eine Ausnützungsziffer festgelegt ist, macht eine solche Begrenzung keinen Sinn.	➤ Belassen
	§ 15	- Formulierungen in Abs. 3 und 4 sind schwammig. Konkretisierung ist notwendig für ‚kleinflächige Terrainveränderungen‘ und ‚niedrige Stützmauern‘.		➤ § 16 BNO (Grünzone) präzisieren (vgl. auch 3.5.3)
	§ 21 Abs. 2	- Ob die Umfahrung Schafisheim unterirdisch gebaut werden soll, bedarf einer Interessensabwägung. Die Festlegung eines regionalen Strassenbauvorhabens in der BNO ist nicht sachgerecht und kann in der Umsetzung zu Problemen führen. Sie kann in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden (Vorbehalt).	Die Ostumfahrung liegt in einem grossflächigem Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan. Auf der beträchtlichen Länge von rund 2 km würde das offene Kulturland bei einer oberirdischen Linienführung ausserordentlich stark durchschnitten, die Ziele aus dem Planungsgrundsatz A im Richtplankapitel S2.1 wären nicht erfüllbar. Im Übrigen wird mit dieser Bestimmung kein Strassenbauvorhaben festgelegt.	➤ Belassen
	§ 28 Abs. 6	- Im Sinne der Rechtssicherheit ist das das massgebende Datum aufzuführen (Genehmigungsdatum des § 28 Abs. 6), da ab diesem Datum die Frist zu laufen begonnen hat.		➤ Anpassung § 31 Abs. 6 BNO gemäss kantonalem Hinweis
	§ 29 Abs. 6	- Nördlich der Kantonsstrasse ... Bitte Kantonsstrassen bezeichnen, da unklar, welche gemeint ist. - Im neuen BZP gibt es keine Industrie- sondern nur noch Gewerbe- und Arbeitszonen. Korrigieren.		➤ Anpassung § 32 Abs. 6 BNO gemäss kantonalem Hinweis

Nr.	Titel	Auszüge aus Stellungnahme Kanton	Erwägungen	Fazit
	§ 30 Abs. 4	- Was an die AZ anzurechnen ist, bestimmt das übergeordnete Recht, Für kommunale Regelung besteht kein Raum. Abs. 4, letzter Absatz ist ersatzlos zu streichen.		➤ Bestimmung betreffend Zwischenklimazonen streichen
	§ 51	- Trotz Vorgabe in der letzten Fassung der M-BNO kann die Gemeinde die Immissionen nicht vorsorglich beschränken (Vorsorgeprinzip gilt nur für Emissionen). Die Bestimmung ist ersatzlos zu streichen, bitte neue M-BNO (Fassung Feb. 2017) beachten.		➤ streichen
	§ 56	- Entgegen den Ausführungen im Planungsbericht wird hier bestimmt, dass hängige BG nach dem bisherigen Recht beurteilt werden. Damit verlieren sämtliche Sistierungen und Planungszonen, welche im Hinblick auf die NP-Revision erlassen werden / worden sind, ihren Sinn. Ist dies gewollt? Bitte prüfen.	Ziel: In laufenden Verfahren sollen nicht plötzlich andere „Spielregeln“ gelten. Falls Baugesuche eingereicht werden, welche den neuen Bestimmungen v.a. in qualitativer Hinsicht wesentlich widersprechen, besteht die Möglichkeit zum Erlass einer Bausperrre bzw. Planungszone	➤ § 58 BNO belassen mit Anpassungen / präzisierenden Erläuterungen im Planungsbericht
3.8	Verschiedenes und Formelles	- Es wird empfohlen, statt den Begriff ‚Gewerbezone‘ den Begriff ‚Arbeitszone 1‘ und ‚Arbeitszone 2‘ zu verwenden (Anpassung ans kant. Datenmodell). - Im BZP ist Begriff ‚Kantonale Denkmalschutzobjekte‘ zu verwenden. - Im BNO-Anhang für die Denkmalschutzobjekte SHE004, SHE005, SHE006 und neu zu ergänzendem SHE007, Hof und Barockgarten Brutelgut, Parz. 758 die Bezeichnung ‚Brutelgut‘ präzisieren - - für sämtliche Objekte für Zuordnung und Klarheit im BNO-Anhang Inventarnummern SHE angeben (913A-B, 914, 915A-D).		➤ Belassen ➤ Anpassen ➤ Anpassen
4	Weiteres Vorgehen	Gemeinsame Besprechung mit Kreisplaner Andreas Guntern, Tel. 062 835 33 13		➤ Besprechung 12.09.2017