

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West

Thomas Frei,
Kreisplaner

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 33 13

thomas.a.frei@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat

Winkelgasse 1

5503 Schafisheim

29. Oktober 2018



Abschliessender Vorprüfungsbericht (bereinigt)

Geschäfts-Nr.: BVUARE.14.165 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Schafisheim

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

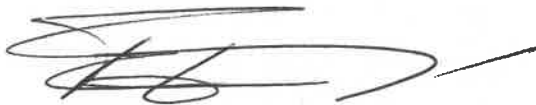
Am 9. Mai 2018 haben Sie uns die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem sind noch wichtige Hinweise enthalten.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die bereinigte Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht in der Beilage öffentlich auf. Dieser ersetzt den bereits mit Datum vom 18. Juli 2018 zugestellten abschliessenden Vorprüfungsbericht (Korrekturen: Wildtierkorridor bleibt im Genehmigungsinhalt, keine Waldfeststellung nötig).

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Thomas Frei
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Arcoplan klg, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
- Aargauische Gebäudeversicherung, Bleichemattstrasse 12/14, Postfach, 5001 Aarau, Georges Brandenburg

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- Aargauer Wanderwege, Horst Sager
- BKS/Denkmalpflege, Peter Mayer
- BKS/Kantonsarchäologie, Thomas Doppler
- DGS/CS, Raymond Dumont
- DFR/LWAG, Max Stucki
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/ATB, Sascha Vögeli
- BVU/ATB/IVS, David Marrel
- BVU/ALG/NL, Sebastian Meyer
- BVU/ALG/GN, Salome Reutimann
- BVU/ALG/WB, Anina Stäubli
- BVU/AW, Philipp Hug
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ARE/Jur., Astrid Huber

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

29. Oktober 2018

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.14.165 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Schafisheim

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 24. August 2016 (Unterlagen zur 1. Vorprüfung) beziehungsweise vom 9. Mai 2018 (Unterlagen zur abschliessenden Vorprüfung) 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 1:2'500 vom 9. April 2018
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 9. April 2018
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 9. April 2018

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 9. April 2018
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 12. Juli 2016
- Grundlagenplan Natur und Kultur 1:5'000 vom 9. April 2018
- Inventarliste Natur und Landschaft vom 25. Mai 2016
- Umsetzung Bauinventar kantonale Denkmalpflege vom 9. April 2018
- Bericht über die Mitwirkung vom 9. April 2018

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung ist am 18. Juni 1999 beschlossen, am 15. Mai 2000 genehmigt und seither mehrmals teilweise revidiert worden. Inzwischen haben sich diverse übergeordnete Vorgaben verändert. Diese neuen Vorgaben wie auch die Siedlungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsentwicklung in der Gemeinde Schafisheim führen zu einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland. In einem ersten Schritt wurde unter Einbezug der Bevölkerung ein "Räumliches Entwicklungskonzept" erstellt, welches als Grundlage für die vorliegende Revision dient.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde sorgfältig erarbeitet und gut dokumentiert. Mit der Revision werden die Voraussetzungen geschaffen, die Identität und die Ausstrahlung von Schafisheim durch

gezielte Erhaltung und sorgfältige Weiterentwicklung der dörflichen Baustrukturen zu sichern und zu stärken (Kapitel 4.1 Planungsbericht).

Die anzustrebende Gemeindeentwicklung ist im verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungskonzept dargelegt, welches als Basis für die vorliegende Gesamtrevision dient. Gestützt auf diese strategische Planungsgrundlage wird das Innenentwicklungspotenzial an den dafür geeigneten Lagen gesteigert und mobilisiert. Die gewählte Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden die Ziele des Entwicklungskonzepts weitgehend umgesetzt.

Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit sind noch einzelne Anpassungen notwendig (vergleiche Ziffern 3.3.6, 3.3.8 und 3.6).

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen und Hinweise vom 18. November 2014 sind in der Nutzungsplanung weitgehend berücksichtigt worden.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Schafisheim ist gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Dazu zählen dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten.

Im Planungsbericht (S. 13) wird davon ausgegangen, dass der Norden der Gemeinde der Ländlichen Entwicklungssachse zuzurechnen sei. Dies ist nicht zutreffend, der Richtplan weist die ganze Gemeinde dem gleichen Raumtyp zu. Unabhängig davon ist es jedoch sachgerecht, die beiden Ortsteile auf kommunaler Ebene differenziert zu betrachten und weiterzuentwickeln.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungspläne sind regional abzustimmen. Die Kerngruppe Regionalplanung des Gemeindeverbands Lebensraums Lenzburg Seetal hat am 3. März 2017 zu den Entwürfen der Nutzungsplanung und des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) aus regionaler Sicht ausführlich Stellung genommen. Er kommt zum Schluss, dass die beiden Entwürfe gut aufeinander abgestimmt seien sowie den regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen entsprechen.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 127,4 ha auf. Davon sind ca. 103,4 ha überbaut und ca. 24 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 9,8 ha Wohn- und Mischzonen, 12,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 2,0 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2016). Mit der Teiländerung "Stapfe" (genehmigt am 10. Mai 2017) erhöht sich die unüberbaute Fläche der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf rund 2,5 ha.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) konformen Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor (Planungsbericht, Kapitel 5.2.3):

- Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht
- Ausnutzungszifferbonus (AZ-Bonus) bei mehr Wohneinheiten
- Aufzonungen in W3: Talhard und Milchgasse sowie Talacker
- Qualitätssicherung in Dorfzone sowie generelle Einpassungsvorschriften

Schafisheim hat für eine ländliche Gemeinde überdurchschnittliche Einwohnerdichten (E/ha) im Bestand. Die Mindestdichten von 40 E/ha nach Richtplan für 2040 sind mit rund 43 E/ha bereits heute übertroffen (Kapitel 3.1.2 Planungsbericht). Gemäss den Angaben aus dem Planungsbericht beträgt das innere Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand rund 170 Personen bis 2032. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen-Reserven bieten, mit den Angaben aus dem Planungsbericht gerechnet, rund 530 Personen Platz bis 2032 (Planungsbericht, Kapitel 5.2.3). Damit wird die Vorgabe des Richtplans (60 E/ha) bis 2040 schon fast eingehalten.

Bevölkerungsentwicklung und Fassungsvermögen

Insgesamt wird ein bis 2032 realisierbares Fassungsvermögen von rund 3'700 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) hochgerechnet. Das Fassungsvermögen der Gemeinde ist höher als die planmässige Bevölkerungszahl per 2030 (rund 3'200 E) beziehungsweise 2040 (rund 3'300 E). Die Gemeinde Schafisheim hat noch genügend Wohnzonen-Reserven, auch wenn sich das relativ starke Bevölkerungswachstum in den nächsten 15 Jahren fortsetzen sollte.

Bei der Innenentwicklung werden zwei grössere Gebiete, Talhard (5,14 ha) und ein Gebiet am südlichen Dorfende (2,91 ha) von der W2- beziehungsweise WG2-/Dorf- in die W3-Zone aufgezont (siehe Planungsbericht, Kapitel 5.2.2). Es wird empfohlen eine Teilabschöpfung der entstehenden Mehrwerte zugunsten des Quartiers zu prüfen. Diese könnte zum Beispiel für Freiraumaufwertungen, Fuss-/Veloweg und andere qualitätssteigernde Massnahmen genutzt werden.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen

Die Arbeits- und Gewerbebezonen sind zusammen mit denjenigen von Hunzenschwil im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Der ESP eignet sich für produzierende und verarbeitende Nutzungen sowie für Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf. Für arbeitsplatzintensive Nutzungen ist der Standort wegen der fehlenden Bahnhaltestelle nur bedingt geeignet. 2011 ist die Richtplanvorgabe in der BNO umgesetzt worden. In der vorliegenden Nutzungsplanung sind daher keine Änderungen vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.3.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die OeBA werden nicht geändert. Am 10. Mai 2017 wurde die Teiländerung "Stapfe" vom Regierungsrat genehmigt. Dabei wurde eine 0,5 ha grosse Fläche von der Spezialzone Pferdehaltung in die Zone OeBA umgezont. Sie ist Teil einer grösseren unüberbauten Fläche in der Zone OeBA. Gemäss den Aussagen im Planungsbericht (Kapitel 5.2.1) besteht seitens Gemeinde die Absicht, auf dem Gebiet der erwähnten Teiländerung (Parzelle 180) durch eine private Trägerschaft Alterswohnungen erstellen zu lassen. Zur Sicherung der öffentlichen Interessen soll gemäss Planungsbericht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ausgearbeitet werden (vergleiche dazu RRB Nr. 2017-000517).

3.3.5 Wohnzone Bettetal

Der Weiler Bettetal erreichte den Schwellenwert bezüglich Hauptbauten für die Aufnahme im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht. 1991/1995 sind im Bettetal die bestehenden Bauten kleinen Bauzonen zugewiesen worden. Im Richtplan wurde das Gebiet aufgrund der bestehenden Bauzone nicht als Weiler aufgenommen. Grundsätzlich stehen Kleinstbauzonen im Widerspruch zu den Zielen des Raumplanungsgesetz (RPG), insbesondere der Trennung von Bauland und Kulturland. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurde seitens Gemeinde entschieden, die Wohnzone Bettetal im Baugebiet zu belassen. Dies ist sachgerecht. Die Abgrenzung wurde in minimalem Umfang (- 0,06 ha) angepasst (Nummer 12 im Übersichtsplan Änderungen, Planungsbericht Kapitel 5.2.2).

3.3.6 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Bis auf die erwähnte minimale Anpassung in der Wohnzone Bettental werden keine Auszonungen vorgenommen. Dies ist vertretbar.

Wichtigste Umzonungen

Die wesentlichsten Umzonungen betreffen die Erweiterungen der Dorfzone um insgesamt 3,2 ha: im Süden jeweils westlich und östlich der Seetalstrasse (bisher WG2 und W2), im Bereich der Talgasse (bisher W2) und entlang der Lenzburgerstrasse (bisher W2). Neu wird eine 8,2 ha grosse Wohnzone W3 geschaffen: im Süden westlich der alten Seonerstrasse (bisher WG2) und südlich der Gewerbezone (bisher W2). Durch diese Umzonungen werden die W2-Zonen um 10,7 ha und die WG2-Zonen um 2,5 ha reduziert. Diese Umzonungen erhöhen längerfristig die Bauzonenkapazität.

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). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor (Nummern 8a und 8b sowie 11 im Übersichtsplan Änderungen, Planungsbericht Kapitel 5.2.2).

Die beantragten Arrondierungen Nummern 8a und 8b erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. c grundsätzlich. Demzufolge sind Einzonungen unter anderem möglich für Gebiete, mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzonen oder Waldabstandsflächen. Die Bauzonen sollen vorliegend nicht vergrössert werden, vielmehr soll der Waldabstandsbereich in eine Grünzone eingezont werden (Planungsbericht Kapitel 5.2.2 und 5.3). Der Freihaltezweck muss dabei langfristig garantiert sein. Das Legalisieren von unrechtmässig erstellten Bauten und Anlagen ist im Anordnungsspielraum jedenfalls ausgeschlossen. Sollten Bauten und Anlagen, die widerrechtlich erstellt worden sind, legalisiert werden, müsste die Zone WH entsprechend ausgedehnt werden. Dies müsste (im Gegensatz zu einer Arrondierung nach Planungsanweisung 3.5) flächengleich kompensiert werden durch eine wertgleiche Auszonung (mit

Mehrwertabgabepflicht). Die private Gartennutzung steht im Widerspruch zum Freihaltezweck. Der Vollzug im Bereich widerrechtlich erstellter Bauten und Anlagen obliegt der Gemeinde.

Damit die beantragten Arrondierungen Nummern 8a und 8b als sachgerecht und mit der Planungsanweisung 3.5 vereinbar beurteilt werden können, sind die Vorschriften der Grünzone (§ 16 BNO) anzupassen: Im Planungsbericht ist bezüglich § 16 Abs. 1 BNO zu erläutern, inwiefern die Zone nur "in erster Linie" Freihaltung und Siedlungsdurchgrünung dienen soll und was genau mit "begrenzt möglicher Erholung und Umgebungsnutzung" gemeint ist. Es wird empfohlen auf diese Textpassagen zu verzichten. Auf jeden Fall zu verzichten ist auf § 16 Abs. 3 BNO. Dieser steht im Widerspruch zum Freihaltezweck (vergleiche auch Ziffer 3.6, **Vorbehalt**).

Die Arrondierung Nummer 11 erfüllt die Planungsanweisung 3.5 lit. d (bestehende Zonenrandstrasse) und ist sachgerecht.

Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	2,30 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	-0,06 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	2,24 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

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.

In der Gemeinde Schafisheim werden im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine mehrwertabgabepflichtigen Ein- und Umzonungen innerhalb des Baugebiets gemäss § 28a Abs. 1 Baugesetz (BauG) vorgenommen (vergleiche aber Ziffern 3.3.6 und 3.6).

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

3.3.7 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern (Richtplan-kapitel S 1.1).

In der Vorlage sind Massnahmen zur Sicherung der qualitativen inneren Siedlungsentwicklung vor-gesehen. So kann in der Dorfzone (§ 9 BNO) von den Richtwerten (§ 8 Abs. 2 BNO) abgewichen werden, wenn eine ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung entsteht. In der Gewerbezone sind Bauten so anzuordnen, dass sie den Verkehrslärm der Aarauerstrasse abhalten (§ 13 Abs. 4 BNO). In der Arbeits- und in der Gewerbezone gilt eine Grünflächenziffer von 10 %. Weitere Mass-nahmen betreffen die Gestaltung von Parkieranlagen (§ 46 BNO), Veloabstellplätze (§ 47 BNO), Spielplätze (§ 48 BNO), Dächer (§ 50 BNO, wobei Dachaufbauten nur ausserhalb der Dorfzone mehr als einen Drittel der Fassadenlänge aufweisen dürfen) und Vorgaben zur Aussenraumgestaltung (§ 51 BNO). Die Massnahmen unterstützen eine hochwertige Innenentwicklung.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Im Bauzonenplan werden keine gestaltungsplanpflichtigen Areale festgelegt. Im Süden der Gemein-de ist eine Aufzoning von WG2 in W3 vorgesehen (Änderung Nr. 6, Planungsbericht Kapitel 5.2.2). Im Bereich der unüberbauten Flächen ist ein Gestaltungsplan erarbeitet worden.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

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 Ak-tualität überprüft werden.

Die Ausweitungen und Differenzierung der Dorfzone und die Überarbeitung der Einpassungsbe-stimmungen (§ 9 BNO) werden begrüsst, insbesondere die erweiterte Dorfzone im Umfeld der kan-tonalen Denkmalschutzobjekte Fabrikgebäude Brutelgut, Pfarrkirche und Schlössli. Im speziell be-zeichneten Teil der Dorfzone gelten spezifische Einpassungsbestimmungen (§ 9 Abs. 3 BNO).

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Der Erhalt historischer Bauten ist für das Ortsbild und die Siedlungsqualität von grosser Wichtigkeit. Das aktualisierte Bauinventar (Stand 2016) wird weitgehend in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies wird begrüsst.

Auf der Liste der Kulturobjekte (Anhang BNO) fehlt der Grenzstein Alte Bernstrasse (SHE915A) von 1618, der heute im Gemeindehaus steht. Er ist im BNO-Anhang 2 und im Bauzonenplan zu ergän-zen.

3.3.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet und separat geprüft worden (Bericht Abteilung Verkehr vom 15. November 2016). Im Planungsbe-richt sind die wichtigen Themen des KGV nachvollziehbar erläutert. Die geplanten Umzonungen im Siedlungsgebiet sind aus Sicht Verkehr unproblematisch.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

An peripheren Lagen sollen keine Neuansiedlungen von mittelgrossen Verkaufsnutzungen (500 m² bis 3'000 m² Nettoladenfläche gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisung 3.2) zugelassen werden, insbesondere um die bestehenden Läden im Dorfzentrum nicht zu gefährden. Für die bestehenden mittelgrossen Verkaufsnutzungen in der Gewerbezone (Jumbo) wird eine entsprechende Regelung festgelegt (§ 13 Abs. 2 BNO).

In der Dorfzone sind grundsätzlich Läden bis 500 m² Nettoladenfläche zugelassen (§ 9 Abs. 2 BNO). Im speziell bezeichneten Dorfzentrum sind Läden mit maximal 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort zugelassen (§ 9 Abs. 8 BNO). Dies ist grundsätzlich sachgerecht. Hohe Nettoladenflächen im Bereich der kantonalen Denkmalschutzobjekte Fabrikgebäude Brutelgut (SHE006) und Schlössli (SHE001) werden aus fachlicher Sicht kritisch beurteilt. Die Körnigkeit der bestehenden Dorfstruktur soll im direkten Umfeld der Denkmalschutzobjekte möglichst erhalten bleiben.

In der Arbeitszone Dutschmis besteht ein Fachmarkt mit einer Nettoladenfläche von 5'000 m². Gemäss Richtplankapitel S 3.1 ist für einen Standort mit hohem Personenverkehrsaufkommen (Nettoladenfläche mit mehr als 3'000 m²) ein Richtplaneintrag nötig. Die in § 14 Abs. 2 BNO festgelegte Begrenzung auf 3'000 m² ist daher sachgerecht. Der bestehende Fachmarkt unterliegt den Bestimmungen des Besitzstands gemäss § 68 BauG.

Parkierung

Die Bestimmungen, die Parkfelder möglichst zusammenzufassen, damit eine gute Freiraumgestaltung resultiert und bei mehr als zehn Parkfeldern die Abstellplätze unterirdisch anzuordnen, sind sachgerecht und werden begrüsst.

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Nach § 4 BNO kann der Gemeinderat auf den im Bauzonenplan als "Bereich für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht" bezeichneten Flächen zur Sicherstellung einer gesamtheitlich geplanten Überbauung das Vorliegen eines Gestaltungsplans verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung oder bei Überbauungen grösserer überbauter oder un bebauter Arealé zu einer besseren Gesamtlösung beiträgt. Ob sich diese Lösung in der Praxis bewährt, ist äusserst fraglich, sind doch die Zielvorgaben sehr allgemein (bessere Gesamtlösung) formuliert und können daher fast immer erfüllt werden (keine Qualitätsgarantie). Die Ziele für die einzelnen bedingten Gestaltungsplangebiete sind deshalb zu konkretisieren; sie ergeben sich aus dem öffentlichen Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht (siehe auch Ziffer 3.6, **Vorbehalt**).

3.3.9 Landwirtschaftliche Betriebe in der Bauzone

Ein Landwirtschaftsbetrieb befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Landwirtschaft ist unter gewissen Voraussetzungen als zulässige Nutzung in dieser Zone erlaubt. Dies ist sachgerecht.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B).

Die FFF sind im Kulturland zur Orientierung dargestellt entsprechend den Anforderungen des Richtplankapitels L 3.1. Die Planung in der vorliegenden Form setzt bezüglich der FFF keine Richtplanänderung voraus.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die bestehenden Spezialzonen für bodenunabhängige Landwirtschaft und Gartenbau wurden hinsichtlich der betrieblichen Situation, der Grösse und der Abgrenzung überprüft. Die Aussagen zur Thematik sind aus fachlicher Sicht korrekt.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Inventarliste Naturobjekte

Mehrere Naturobjekte werden neu unter Schutz gestellt, so beispielsweise Feuchtstandorte, Bäume und fünf Hecken. Dagegen wird ein Baum, der heute Bestandteil einer neu zu schützenden Hecke ist, nicht mehr geschützt. Die Festlegungen der Naturobjekte sind fachlich begründet.

Naturschutzzonen

Die vorgesehenen Festlegungen sind begründet und auf die Grundeigentumsverhältnisse und die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Materialabbauzone

Die Materialabbauzone wird angepasst. Der Kiesabbau im Gebiet "Gässliacher/Zelgli" auf dem Gemeindegebiet Schafisheim ist abgeschlossen und der Perimeter ist bis auf eine kleinere Teilfläche rekultiviert. Die Abgrenzung der Materialabbauzone ist sachgerecht.

Spezialzone Pferdehaltung Hueb

Die bestehende Spezialzone Pferdehaltung Hueb (§ 31 BNO) wird unverändert integriert. Dies ist sachgerecht.

3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Wildtierkorridor, Siedlungstrenngürtel, Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)

Die beiden Wildtierkorridore und der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan werden mit einem Freihaltebereich Hochbauten, einer Landschaftsschutzzone und einer speziellen Bestimmung Wildtierkorridor umgesetzt. Die Durchlässigkeit für Tiere muss sichergestellt sein. Die entsprechenden Bestimmungen in der BNO (§ 22, 23 und 24 BNO) sind sachgerecht.

Hochstammobstbestand

Sowohl auf die finanzielle Unterstützung der Pflege- und Unterhaltsarbeiten als auch auf die Unterschutzstellung wird verzichtet. In § 28 Abs. 3 BNO wird aber die rechtliche Grundlage für ein allfälliges Förderprogramm geschaffen. Dieses Vorgehen ist vertretbar.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Schafisheim verfügt nur über wenige und kleine öffentliche Gewässer. Innerhalb des Baugebiets im Gebiet "Milchgass" befindet sich einzig ein kurzer Abschnitt des Bettetalbachs. Der Bettetalbach kommt aus dem gleichnamigen Seitental, wo auch noch zwei Seitenbäche in den Bettetalbach münden. Im Gebiet "Heuelmüli" wird das Landwirtschaftsgebiet ebenfalls von kleinen öffentlichen Gewässern gequert.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind nicht alle Bäche dargestellt. Folgende Unstimmigkeiten liegen vor:

- Der Bettetalbach ist im Bauzonenplan rund 55 m kürzer dargestellt als im kantonalen Bachkataster (ungefähre Koordinaten 2'653'198/1'247'110).
- Vom Bettetalbach fehlt ein eingedoltes Teilstück im Kulturlandplan (ungefähre Koordinaten 2'653'332 / 1'246'163).
- Der Bach "Mertleberg" fehlt im Kulturlandplan (ungefähre Koordinaten 2'652'726/1'245'646).
- Es fehlen das erste Teilstück des Bachs "Steindler" und die drei weiteren Zuflüsse in diesem Bereich "Höll 1", "Höll 2" und "Höll 3" im Kulturlandplan (ungefähre Koordinaten 2'652'490/1'245'613).
- Im Bereich nördlich des Waldweihers Bergmatte fehlt der im kantonalen Bachkataster als "Fischzucht" bezeichnete Gewässerabschnitt und die Linienführung weiterer Gewässerabschnitte im Gebiet stimmt nicht mit dem kantonalen Bachkataster überein (ungefähre Koordinaten 2'651'909/1'246'705).
- Der Bach "Fuude" fehlt im Kulturlandplan (ungefähre Koordinaten 2'651'803/1'247'156).
- Auf dem letzten Teilabschnitt des Bachs "Im Bann" fehlt die Gewässerraumsignatur. Es handelt sich um eine Waldrandsituation mit einseitigem Gewässerraum (ungefähre Koordinaten 2'652'241/1'247'138).

Die kommunale Nutzungsplanung ist entsprechend anzupassen und die fehlenden Bachabschnitte und Gewässerraumsignaturen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan zu ergänzen (**Vorbehalt**).

Der kantonale Bachkataster ist als verbindliche Grundlage beizuziehen. Bei Abweichungen zwischen der Realität und dem kantonalen Bachkataster wird die Gemeinde gebeten dies gegenüber der Abteilung für Landschaft und Gewässer, Sektion Gewässernutzung zu begründen, damit eine allfällige Anpassung diskutiert werden kann.

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Zur Umsetzung der Gewässerräume ist das kantonale Baugesetz (§ 127 BauG) revidiert worden. Zu-dem hat der Kanton Aargau die Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet. Das revidierte Baugesetz (§ 127 BauG) trat innerhalb Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb Bauzone am 1. Januar 2017 in Kraft.

In Schafisheim verfügen sämtliche öffentlichen Gewässer über eine natürliche Gerinnsolhlenbreite von weniger als 2 m. Dies bedeutet, dass deren Gewässerräume direkt durch § 127 BauG und Art. 41c GSchV definiert werden. Mit einer Schraffur im Bauzonen- und Kulturlandplan und einem Verweis beim Legendeneintrag wird auf diese Vorgaben hingewiesen. Im Planungsbericht wird die Umsetzung der Gewässerräume in Kapitel 4.7 beschrieben. Dieser Umsetzung kann zugestimmt werden, sofern sämtliche öffentlichen Gewässer vollständig dargestellt werden. Im Kulturlandplan kann jedoch die Klammerbemerkung "~~Gewässer offen/ingedolt~~" hinter dem Verweis auf die BNO in der Legende weggelassen werden.

3.5.2 Hochwassergefahren

Aus der Praxis haben sich Änderungen für das Freihaltegebiet Hochwasser ergeben, die im neuen Merkblatt „Hochwasserschutz ausserhalb des Siedlungsgebiets, Freihaltegebiet Hochwasser“ vom Dezember 2017 festgehalten wurden. In der Zwischenzeit wurde das Thema Freihaltegebiet Hochwasser überarbeitet und die Muster-BNO entsprechend angepasst. Es wird empfohlen, die neuen

Bestimmungen zum Freihaltegebiet Hochwasser gemäss der Muster-BNO zu übernehmen und die bisher vorhandenen Vorschriften entsprechend zu ersetzen.

3.5.3 Wald

Waldgrenzenplan

Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet der Gemeinde Schafisheim wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan übernommen.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau [AWaG]). Dieses Verfahren wird ab 2019 durch den Waldgrenzenplan (statische Waldgrenzen im gesamten Kantonsgebiet) ersetzt. Im Gebiet Rebenhübel und Geisshübel soll der bisherige Kulturlandstreifen entlang dem Wald der Grünzone zugeteilt beziehungsweise eingezont werden. Für die besagten Gebiete bestehen bereits rechtskräftige Waldgrenzenpläne. Eine Anpassung der Waldgrenzenpläne ist nicht notwendig.

Bezüglich der Überbaubarkeit der Grünzone mit Sitzplätzen, Gartenanlagen, Kleinbauten bis 10 m² gilt es die gesetzlichen Waldabstände gemäss § 48 BauG zu beachten.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung gilt im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt. Die Abteilung Wald hat die Waldausscheidung im Januar 2016 überprüft und nachgeführt. Im aktuellen Kulturlandplan wird die Waldausscheidung korrekt abgebildet.

Naturschutzzonen im Wald

Die in der Gemeinde Schafisheim vorhandenen Flächen der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW-Flächen) wurden korrekt in den Kulturlandplan übertragen.

3.5.4 Umweltschutz

Störfallvorsorge

Die angestrebte Innenentwicklung mit einer Aufzoning der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 im Gebiet Talhard tangiert den Konsultationsbereich von 100 m zum Coop-Verteilzentrum nur am Rande. Da das Gebiet mehrheitlich in zweigeschossiger Bauweise überbaut ist, ist die Aussage im Planungsbericht (S. 47) nachvollziehbar, wonach das Risiko mit der Aufzoning kaum erhöht wird.

3.5.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen müssen nicht mehr im Bauzonenplan und Kulturlandplan eingetragen werden. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Schafisheim ist in seiner Grundstruktur praktisch vollständig erhalten. Es enthält im und ausserhalb des Siedlungsgebiets verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler und regionaler Bedeutung. Ausserdem besitzt Schafisheim mit dem bernischen Stundenstein von ca. 1770 (IVS AG 8.2.3) einen Wegbegleiter von nationaler Bedeutung.

Die historischen Verkehrswege sind im Genehmigungsinhalt aufgeführt, es fehlt jedoch eine Bestimmung zum Schutzzumfang der historischen Verkehrswege. Sofern nicht einzelne Abschnitte unter besonderen Schutz gestellt werden müssen wird empfohlen, alle historischen Verkehrswege gemäss IVS im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans darzustellen, damit erübrigen sich Festlegungen in der BNO.

Die Wanderwege sind im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Anwendbares Recht

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

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

BNO-Bestimmungen

- § 4 Die Ziele für die einzelnen bedingten Gestaltungsplangebiete sind zu konkretisieren; sie ergeben sich aus dem öffentlichen Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht (**Vorbehalt**).
- § 8 Abs. 7 Der letzte Satz wäre nur für die Wohnzone Bettetal zweckmässig, gilt § 22 BauV doch nur, wenn keine Gesamt- oder Firsthöhe vorgegeben ist. Im Sinne der Verständlichkeit und der Rechtssicherheit ist auf diesen Umstand hinzuweisen.
- § 16 Abs. 3 Eine Grünzone im Sinne von S 1,2, Ziff. 3.5 lit. c des Richtplans muss einem langfristigen Freihaltezweck entsprechen. Bauten und Anlagen für die Erholung sind darin nicht zugelassen. Der Absatz ist entsprechend zu streichen (**Vorbehalt**).
- § 19 In der fachlichen Stellungnahme wurde empfohlen, die bestehenden Speziallandwirtschaftszonen samt ihren Bestimmungen von der Genehmigung auszunehmen. Die Bestimmungen wurden daher nicht im Detail überprüft. Unterdessen liegt die Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat vor.
- Die Überprüfung der Bestimmung führt zu folgendem Schluss: Die bodenabhängige nicht erwerbsgerichtete Produktion (Hobbytierhaltung, Familiengärten und der Gleichen) ist in einer Speziallandwirtschaftszone nicht zonenkonform. Solche Nutzungen sind nur soweit bewilligungsfähig, als diese nach Art. 16 RPG und der dazu entwickelten Praxis des Bundesgerichts in der Landwirtschaftszone als Ausnahme zugelassen werden. Der Passus hinsichtlich Zulässigkeit/Zonenkonformität von Hobbytierhaltung, Familiengärten, etc. ist hier zu streichen. Die Zulässigkeit solcher Nutzungen ist im konkreten Fall im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (**Vorbehalt**).
- § 23 Abs. 3 Auf diesen Absatz ist zu verzichten. Ob eine Hauptverkehrsachse (Umfahrung) unterirdisch gebaut werden soll, ist in den Projektierungsphasen des Strassenbauprojekts zu prüfen. Die Festlegung in einem kommunalen Erlass ist nicht sachgerecht (**Vorbehalt**).
- § 37 Abs. 2 Aufgrund der Kann-Formulierung ist nicht klar, ob in jedem Fall ein zusätzliches Geschoss zulässig ist, oder ob zusätzlich gewisse Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit ein zusätzliches Geschoss bewilligt werden kann. Bitte präzisieren.

4. Weiteres Vorgehen

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

haltloser 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.

Handwritten signature of Michael Rothen in black ink, consisting of stylized letters.

Michael Rothen
Sektionsleiter

Handwritten signature of Thomas Frei in black ink, consisting of stylized letters.

Thomas Frei
Kreisplaner