

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 22. Mai 2019

Versand: 28. Mai 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-000588

Gemeinde Schöffland; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision; Genehmigung mit Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	15. Mai 2017
Mitwirkung	2. Mai 2016 bis 31. Mai 2016
Öffentliche Auflage	22. Januar 2018 bis 20. Februar 2018
Beschluss Gemeindeversammlung	19. November 2018
Eingereicht zur Genehmigung	21. Januar 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Februar 2019

Die Gemeindeversammlung hat die neu vorgesehenen planerischen Festlegungen im Gebiet "Hegmatte" an den Gemeinderat zurückgewiesen. Diese sind damit nicht beschlossen worden und es gilt in diesem Bereich die bisherige Nutzungsplanung weiter.

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, welche gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Schöffland am 19. November 2018 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 19. November 2018
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 19. November 2018
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 19. November 2018

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 20. November 2018 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schöffland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) wurde vom Grossen Rat am 2. Juli 1996 genehmigt. Zwischenzeitlich erfolgten verschiedene Neuerungen an übergeordneten rechtlichen Bestimmungen (unter anderem Raumplanungsgesetz, Baugesetz, Richtplanung). Die Nutzungsplanung entspricht daher in diversen Bereichen nicht mehr den übergeordneten Vorgaben.

Der Gemeinderat hat als Grundlage für die Überarbeitung der Nutzungsplanung ein Zielkonzept erarbeitet und am 7. März 2016 verabschiedet. Diese räumliche Strategie zeigt die längerfristige sowie zukunftsweisende Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft innerhalb der nächsten 20–25 Jahre auf.

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde als Ländliches Zentrum
- Stärkung der Standortqualitäten zur Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit der Gemeinde im regionalen und kantonalen Kontext
- Erhöhung der Lebensqualität
- Der Landschaftsraum und die Gewässer sind als attraktive Erholungsräume zu erhalten und aufzuwerten.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 15. Mai 2017 mit mehreren Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorlage wurde entsprechend überarbeitet und die Vorbehalte sachgerecht bereinigt.

Nutzungsplan Siedlung

Die Gemeinde Schöffland hat sich intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt und differenzierte planerische Massnahmen vorgesehen, welche die Stossrichtungen des Richtplans stützen:

- Einzonung "Geissgass" in die Wohnzone W3 mit Kompensation und Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht.
- Gebietsspezifische Aufzonungen wie Wohn- und Gewerbezone WG2 in Wohn- und Arbeitszone WA3, Wohnzone W2 in W3, Wohnzone H2 in W2.
- Festlegung von Sonderbauvorschriften (Anreizsystem) mit qualitativen Voraussetzungen gemäss § 32 BNO für alle Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen; inklusive differenzierter und weitergehender Ansatz für die Zone W2N.
- Reduktion der Minimalfläche für Arealüberbauungen.
- Vorgaben betreffend zulässiger Bautypologien.

Aufgrund laufender Abklärungen betreffend der betrieblichen Weiterentwicklung der Wynental- und Suhrentalbahn (AVA) und aufgrund des damit verbundenen Koordinationserfordernisses wurde das Gebiet westlich des Bahnhofs, namentlich zwischen der Unterdorfstrasse und dem Breiteweg, von der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgenommen. Die raumplanerischen Fest-

legungen für dieses Areal erfolgen in einer separaten Teilzonenplanänderung. Dies ist zweckmässig und begründet.

Nutzungsplan Kulturland

Die Kulturlandplanung bringt keine wesentlichen Neuerungen und wird massgeblich aktualisiert. Insbesondere wird die Siedlungstrennung im Sinne des Richtplans umgesetzt. Darin werden zudem nur aktive Landwirtschaftsbetriebe hervorgehoben.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde übernimmt die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Schöftland ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) als Ländliches Zentrum festgesetzt. In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Ein ansehnlicher Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden (+29 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +0,91 %/a). Zur Aufrechterhaltung des vorhandenen Verhältnisses zwischen Beschäftigten und Einwohnerinnen und Einwohnern (E) sind die Grundlagen für einen ausgewogenen Zuwachs an Arbeitsplätzen zu schaffen (rund +350 Beschäftigte).

Von den Siedlungsgebietsumlagerungen sind Fruchtfolgeflächen betroffen (Richtplankapitel L 3.1). Die Fläche der räumlichen Festsetzung übersteigt das Mass für eine Richtplanfortschreibung nicht. Ein vorgängiger Richtplanbeschluss ist nicht erforderlich, die räumliche Veränderung des Siedlungsgebiets wird fortgeschrieben (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 5.3).

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

3.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalverband Suhrental hat am 17. Juni 2015 zur Nutzungsplanung Stellung genommen. Folgende Aspekte der Planung werden hervorgehoben:

- Die von der Gemeinde formulierten Planungsziele sowie die Umsetzung dieser Ziele in der vorliegenden Planung stehen im Einklang mit dem Regionalen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012.
- Schöffland verfügt noch über Reserven in den Wohnzonen. Mit Um- und Aufzonungen sowie mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht werden die erforderlichen Innenentwicklungsmassnahmen beispielhaft umgesetzt.
- Die Reserven in der Gewerbezone werden als sehr gering eingestuft, was die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe einschränkt und die Ansiedlung neuer Betriebe verunmöglicht. Die Region bedauert die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten, da sie auf eine Arbeitsplatzzone von regionaler Bedeutung angewiesen ist.
- Die Ausweisung einer Zentrumszone sowie einer Zentrumserweiterungszone steht im Einklang mit den Entwicklungszielen der Region und wird unterstützt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 129,5 ha auf. Davon sind ca. 120,7 ha überbaut und ca. 8,8 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,4 ha Wohn- und Mischzonen, 0,9 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Bauzonendimensionierung als sachgerecht beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Das längerfristig realisierbare Fassungsvermögen des Baugebiets der Gemeinde beträgt, gestützt auf die Darlegungen im Planungsbericht, rund 5'300 E und liegt damit etwas über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 44 auf rund 52 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Für ein Ländliches Zentrum ist dies sachgerecht und begründet.

Die geplanten Massnahmen für die Innenentwicklung sind auf die vorhandenen Potenziale und die Funktion als Ländliches Zentrum ausgerichtet. Sie sind differenziert ausgestaltet und auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmt. In sämtlichen Wohn- und Mischzonen wird eine moderate Steigerung der Einwohnerdichten angestrebt. Die aufgezeigte Entwicklung ist rechnerisch (theoretisch) hoch angesetzt und wird bezüglich des Realisierungsgrads als optimistisch eingeschätzt. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum richtplanerischen Soll-Wert für 2040 von 55 E/ha werden entsprechend dem Handlungsprogramm Innenentwicklung weitere zielführende Massnahmen in Aussicht genommen. Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die für die Weiterentwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen notwendigen Flächen werden konsequent der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt.

Im überkommunalen Kontext soll die Gemeinde Schöffland hinsichtlich regionaler Arbeitsplatzzonen künftig eine wichtige Stellung einnehmen. Ansätze für die Entwicklung regionaler Arbeitsplatzstandorte sind im Zielkonzept vom 4. August 2014 vorhanden. Die Gemeinde klammert die Frage der weiteren Arbeitsplatzzonenentwicklung richtigerweise aus der vorliegenden Planung aus und zieht eine entsprechende Teilrevision nach der Genehmigung des geänderten kantonalen Richtplans in Betracht. Dies in Koordination mit der zurzeit in Prüfung stehenden Weiterentwicklung der Wynental- und Suhrentalbahn (AVA) in den Gebieten "Mühleareal" und/oder "Hegmatte".

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

3.4.4.1 Umlagerungen von Siedlungsgebiet

Die Gemeinde sieht kompensatorische Einzonungen vor. Die einzuzonenden Gebiete liegen nicht innerhalb des im Richtplan räumlich festgesetzten Siedlungsgebiets gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsgrundsatz A. Entsprechend soll das bereits räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet, gestützt auf die Planungsanweisung 1.2, durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerungen räumlich neu angeordnet werden (siehe Ziffer 3.4.4.4).

Die verschiedenen Einzonungen führen zur Reduktion von rund 0,62 ha Fruchtfolgeflächen (FFF), die mit der Auszonung von weniger guten Flächen nicht kompensiert werden können. Das landwirtschaftliche Kulturland ist die betriebliche Grundlage der aargauischen Landwirtschaft. Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Richtplankapitel L 3.1, Planungsgrundsatz B).

Bei den auszuzonenden Flächen handelt es sich um mehrere landwirtschaftlich genutzte und teilweise nicht überbaubare Flächen, die neu der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Diese Flächen wurden trotz bestehender Erschliessung nicht überbaut beziehungsweise gehortet. Bei den Auszonungsflächen handelt es sich nicht um FFF.

Die beantragten Einzonungen mit Kompensation (Siedlungsgebietsumlagerungen) erfüllen die Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 1.2, knapp. Insbesondere erfolgen sie im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und sind gestützt auf das Raumkonzept (R 1) zur raumordnungspolitisch erstrebenswerten Stärkung des ländlichen Zentrums im vorliegenden Falle vertretbar. Unter Abwägung sämtlicher Interessen – insbesondere der Beitrag zur Innenentwicklung – sind die Interventionen sachgerecht. Die räumliche Festsetzung des Siedlungsgebiets wird im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

Einzonung 2 "Geissgass"

Die Einzonung Nr. 2 im Gebiet "Geissgass" (0,46 ha) stimmt mit dem kommunalen Zielkonzept sowie mit den Zielsetzungen gemäss Richtplan zur Innenentwicklung und mit den Anforderungen gemäss § 4 der Bauverordnung (BauV) überein. Die Einzonung ist mit den Vorgaben gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG vereinbar. Entgegen den Aussagen im Planungsbericht handelt es sich nicht um eine Einzonung nach Richtplankapitel S 1.2 Planungsanweisung 3.5, sondern ist Teil der Umlagerung von Siedlungsgebiet nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2.

Einzonungen 1, 3, 4 und 5

Bei den Einzonungen 1, 3, 4 und 5 handelt es sich um kleinflächige, sachgerechte Anpassungen der Bauzone an die bestehenden Verhältnisse (Parzellengrenzen oder längst bestehende Nutzungen). Diese Einzonungen werden entgegen den Aussagen im Planungsbericht im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Umlagerung) vollumfänglich kompensiert.

Einzonung "Bauernhausgruppe"

Die Einzonung im Gebiet "I de Matte" (0,55 ha) betrifft nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften am Bauzonenrand. Die Bauernhausgruppe ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der höchsten Aufnahmekategorie A mit Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) zugeteilt und wird folgerichtig mit einer Ensembleschutzzone (§ 49 BNO) überlagert.

Die Einzonung betrifft Fruchtfolgeflächen, die jedoch weitgehend überbaut oder im Grenzabstand von 4 m zu einer Hauptbaute liegen. Faktisch ist kaum landwirtschaftliches Kulturland betroffen. Die Einzonung der Bauernhausgruppe wird mit der 0,65 ha grossen Umzonung der Spezialzone Weiler Surtel (heute Bauzone gemäss Art. 15 RPG) in eine künftige Spezialbauzone nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet beziehungsweise mit der Umlagerung des Siedlungsgebiets kompensiert.

Auszonung 1 "Hubel" und Auszonung 2 "In der Rüti"

Die vorliegende räumliche Abgrenzung der auszunehmenden Flächen am "Hubel" entsprechen weitgehend der Fläche, die kaum oder nicht bebaubar ist. Diese Flächen sollen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Sie weisen im Vergleich zu den einzunehmenden Flächen jedoch eine schlechtere Bodenqualität auf und sind aufgrund der Lage und Form für eine landwirtschaftliche Nutzung höchstens bedingt geeignet.

Die beabsichtigte Auszonung am "Hubel" erfüllt die Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 1.2, im Lichte des Entwicklungserfordernisses eines Ländlichen Zentrums knapp. Schöffland hat sich insbesondere mit der Siedlungsentwicklung nach innen frühzeitig und intensiv auseinandergesetzt und differenzierte planerische Massnahmen vorgesehen. Insgesamt wird mit der Gesamtrevision eine gemäss Raumkonzept anzustrebende räumliche Entwicklung der Gemeinde erreicht.

Die betroffene Fläche im Gebiet "In der Rüti" ist Bestandteil des landwirtschaftlichen Grundstücks (Parzelle 919) und dient dem Direktzugang für die Bewirtschaftung.

Umzonung Spezialzone Weiler Surtel

Die Spezialzone Weiler Surtel, welche rechtskräftig als Bauzone gemäss Art. 15 RPG (inklusive Siedlungsgebiet im Richtplan) festgesetzt ist, wird vorliegend gestützt auf das Richtplankapitel L 2.7 sachgerecht gemäss Art. 18 RPG in eine Zone ausserhalb Siedlungsgebiet überführt. Diese Umzonung ist sach- und wesensgerecht. Sie entspricht den raumplanerischen Grundsätzen.

Das Siedlungsgebiet wird im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 räumlich anders angeordnet (siehe Ziffer 3.4.4.1 Einzonung "Bauernhausgruppe"). Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

3.4.4.2 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). Entgegen den Aussagen im Planungsbericht wird der Anordnungsspielraum nach Planungsanweisung 3.5 vorliegend nicht in Anspruch genommen, da die Einzonungen vollumfänglich mit Umlagerungen und Auszonungen kompensiert werden.

3.4.4.3 Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Bereich Teiländerung Wohnschwerpunkt (WSP) Hegmatte/Mühleareal sowie Rückweisung

Einerseits wegen dem Ausbau- und Erweiterungsbedarf der AVA an der Endhaltestelle im Zentrum von Schöffland und andererseits im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie aufgrund der Zielsetzungen des kantonalen Richtplans und des Raumkonzepts evaluieren die Gemeinde Schöffland, die AVA sowie die Abteilungen Raumentwicklung und Verkehr des Departements Bau,

Verkehr und Umwelt gemeinsam und ergebnisoffen die Machbarkeit einer sachbereichsübergreifend koordinierten, etappierbaren und zukunftsgerichteten (Zentrums-)Entwicklung des Ländlichen Zentrums in den Gebieten "Mühleareal" und "Hegmatte".

Mitte 2018 wurde eine Richtplanänderung zur Festsetzung eines Wohnschwerpunkts (WSP) in diesem Bereich zur Vernehmlassung gebracht. In der vorliegenden Gesamtrevision werden die vom WSP betroffenen Quartiere westlich des Bahnhofs innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Siedlungsgebiets entsprechend von der Gesamtrevision ausgenommen. Sie sollen erst zu gegebener Zeit in einer separaten Teilzonenplanänderung angegangen werden (nach dem Richtplanverfahren).

Über das fragliche Gebiet soll dannzumal innert 5 Jahren nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision ein Masterplan erarbeitet werden, mit dem die Voraussetzungen für eine Aktivierung der hochwertigen inneren Entwicklungspotenziale geschaffen werden sollen (Handlungsprogramm). Diese Vorkehren sind folgerichtig und sachgerecht.

Die Rückweisung der Gemeindeversammlung vom 19. November 2018 betrifft das Gebiet "Hegmatte" ausserhalb des festgesetzten Siedlungsgebiets, aber ebenfalls Bestandteil des laufenden Richtplanverfahrens hinsichtlich WSP. Eine koordinierte Vorgehensweise ist angezeigt und wird seitens Gemeinde angestrebt.

3.4.4.4 Bauzonenbilanz

Die Gemeinde sieht insgesamt 1,06 ha zur Einzonung und 1,21 ha zur kompensatorischen Auszonung gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 vor.

Gebiete		Bauzonenanpassung	Flächenbilanz	FFF-Bilanz
Änderung/Bezeichnung		gemäss PA 1.2, 1.3, 1.5, 3.5 des Richtplans	Räuml. angeordnetes Siedlungsgebiet	netto
Planungsanweisung 1.2				
Total/Saldo		ha	ha	ha
Einzonung 2	Geissgass	+0,46 ha	+0,46 ha	-0,46 ha
Einzonungen	div. Einzonungen	+0,08 ha	+0,08 ha	-0,05 ha
1, 3, 4 und 5				
---	Bauernhausgruppe	+0,52 ha	+0,52 ha	-0,11 ha
Auszonungen 1, 2	"Hubel" und "In der Rütli"	-0,56 ha	-0,56 ha	0 ha
---	Spezialzone Weiler Surtal	-0,65 ha	-0,65 ha	0 ha
Gesamttotal/Saldo		-0,15 ha	-0,15 ha	-0,62 ha

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das von der Auszonung betroffene, in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet im Umfang von 0,15 ha innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf") und steht für begründete Einzonungen zur Verfügung.

3.4.5 Siedlungsqualität

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Sämtliche Schlüsselgebiete werden der Sondernutzungsplanpflicht (Gebiete "Wallenhof" und "Buchenweg/Sonnenfeldweg/Obstgartenweg") oder der Gestaltungsplanpflicht (Gebiete "Geissgass", "Feldackerstrasse/Heimatweg") unterstellt. Darüber hinaus wird auch für die Kernzone mit dem Schloss- und Kirchenbezirk die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Für die Gestaltungsplangebiete werden differenzierte Zielvorgaben in der BNO formuliert (§ 5 BNO). Ferner kann der Gemeinderat die Erarbeitung eines Gestaltungsplans auch in anderen Gebieten verlangen (§ 5 Abs. 6 BNO; siehe auch Ziffer 3.6.2). Dies ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessenabwägung, Planung und Projektierung. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisungen 1.2 und 1.3).

Die Gemeinde trifft mit verschiedenen Festlegungen im Bauzonenplan und in der BNO Vorkehrungen im Interesse der qualitätsvollen Ortsbildentwicklung. Die mit der vorliegenden Planung erfolgten Festlegungen sind mit den Erhaltungszielen des ISOS vereinbar.

Bereiche 1.1 "Dorfkern mit Kirche und Schloss" und 2.2 "Wohnhäuser beim Brückenübergang"

Innerhalb des Gestaltungsplans "Kernzone" aus dem Jahr 2001 befinden sich die national bedeutenden ISOS-Perimeter 1.1 Dorfkern und 2.2 Wohnhäuser beim Brückenübergang, die im Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde (Stand 1998) mit den Nummern SCL901 und SCL902 aufgenommen wurden. Beide ISOS-Perimeter sind mit dem höchsten Erhaltungsziel "A" ausgezeichnet. Die Bereiche 1.1 "Dorfkern mit Kirche und Schloss" und 2.2 "Wohnhäuser beim Brückenübergang" wurden der Kernzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Der Einbezug der massgebenden kantonalen Fachstellen ist bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans "Kernzone" sichergestellt (§ 5 Abs. 5 BNO). Die Vorgaben zur Kernzone sind sachgerecht (§ 9 BNO).

Bereich 0.4 "Bauernhausgruppe in der Matten"

Der Bereich 0.4 "Bauernhausgruppe in der Matten" wird der W2 zugeteilt. Die Gebäude Mattenweg 2, 4 und 6 werden unter kommunalen Schutz gestellt. Am Mattenweg sind auf der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz schützenswerte Gärten aufgeführt. Das ganze schützenswerte Gebäudeensemble sowie dessen Freiraumstrukturen werden mit der Ensembleschutzzone sachgerecht überlagert (§ 49 BNO).

Bereich 0.5 "Kleinvillenquartier am Staudenrain"

Der Bereich 0.5 "Kleinvillenquartier am Staudenrain" ist der W1-Zone zugewiesen. Zwei Gebäude sind kommunal geschützt. Auf eine Festlegung einer Ensembleschutzzone wird verzichtet. Dies ist vertretbar.

Umgebungsrichtung X "Unverbauter Seitenhang"

Die Umgebungsrichtung X "Unverbauter Seitenhang" liegt zukünftig in der W1. Diese ist wegen dem Aussichtsschutz mit einer Spezialregelung für eine gute Einpassung überlagert (§ 12 Abs. 3 BNO). Terrassierte Bauten werden bewusst nicht ausgeschlossen. Dies ist begründet.

Umgebungsrichtung XI "Unverbaute Ebene gegen Westen"

Die Umgebungsrichtung XI "Unverbaute Ebene gegen Westen" liegt grösstenteils ausserhalb der Bauzone. Im Bereich "Untere Mühle" sind Aufzonungen von der WG2 in die WA3 vorgesehen. Auf die Festlegung eines Gestaltungsplanperimeters wird verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die neun kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im Bauzonenplan vollständig dargestellt und im Orientierungsinhalt aufgeführt. Die Auflistung dieser Objekte in der BNO erfolgt im orientierenden Sinne.

Das Bauinventar dient als Grundlage für die Bestimmung der kommunalen Substanzschutzobjekte. Diese sind gemäss kantonaler Praxis als "Gebäude mit Substanzschutz" umzusetzen. Aufgrund des schlechten Zustands (Planungsbericht Kapitel 7.7) werden drei Objekte des Bauinventars nicht unter kommunalen Schutz gestellt. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Schöffland hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) verzichtet.

Schöffland ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr, mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie für den Fuss- und Radverkehr sehr gut erschlossen. Das Siedlungsgebiet liegt zu grossen Teilen innerhalb der öV-Güteklasse B. Die geplanten Massnahmen zur Innenentwicklung betreffen Dorfbereiche, die sich überwiegend auf gut erschlossene Lagen konzentrieren. § 46 BNO verlangt eine qualitativ hochwertige Entwicklung der öffentlich zugänglichen Räume, mitunter die Ausrichtung der ortsinternen Verkehrsverbindungen auf die Bedürfnisse des Fuss- und Radverkehrs. Im Weiteren wird in den Gestaltungsplanperimetern die Abstimmung mit dem Verkehr vorausgesetzt. Insofern besteht eine gute Übereinstimmung mit den kantonalen Zielsetzungen.

Der durch nutzungsplanerische Massnahmen zu erwartende Verkehr stellt gestützt auf Abschätzungen und Berechnungen keine Probleme in Bezug auf die heutigen Strassenkapazitäten dar.

3.4.7 Erschliessung

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde gemäss § 33 BauG. Einerseits ist das Erschliessungsprogramm für die Finanzplanung der Gemeinde relevant und andererseits bildet es die Voraussetzung für die Realisierbarkeit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Gemeinde hat ein Erschliessungsprogramm erarbeitet und macht Aussagen zu der Einzonung "Geissgass" und der Baulandreserve im Gebiet "Hubel".

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone richtig dargestellt (Orientierungsinhalt).

Aufgrund der verschiedenen Einzonungen werden die Fruchtfolgeflächen um 0,62 ha reduziert (vgl. Ziffer 3.4.4.1). Bis auf die Einzonung im Gebiet "Geissgass" handelt es sich bei den betroffenen Fruchtfolgeflächen um bereits seit mehreren Jahrzehnten überbaute Flächen oder um Kleinstflächen zu einer Baulandparzelle. Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Landschaftsschutzzonen

Die Festlegung der Landschaftsschutzzone stimmt mit der Festsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplan überein.

Die Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone werden symbolhaft von der Schutzüberlagerung ausgespart ("Siedlungsei"); nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften sind richtigerweise von der Landschaftsschutzzone überlagert.

3.5.3 Siedlungstrenngürtel

Der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan wird mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt.

Im Gebiet "Chäber" (Parzelle 1734), an der Grenze zu Hirschthal, wird die Landwirtschaftszone im Umfang von ca. 1 ha nicht mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Diese Aussparung steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Betriebsentwicklung (zweite Etappe) der Firma Huplant Pflanzenkulturen AG in der Gemeinde Hirschthal.

Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben stehen noch verschiedene Nachweise aus. Mitunter stellen sich Fragen in Bezug auf das Siedlungsgebiet (Kompensation), die Verkaufsnutzung und Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr. Die Festlegungen betreffend den Gärtnereibetrieb werden im Rahmen einer separaten Teiländerung bearbeitet. Dies ist sachgerecht.

Bei der grundeigentümergebundenen Umsetzung des Siedlungstrenngürtels in der Nutzungsplanung besteht in Randbereichen ein gewisser Ermessensspielraum betreffend die äussere Abgrenzung. Aus fachlicher Sicht ist der Siedlungsfreiraum in der West-Ost-Achse erst südlich des Gartencenters und der Arbeitszone ablesbar. Der Verzicht auf die Umsetzung des Siedlungstrenngürtels im fraglichen Bereich ist begründet. Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.5.4 Speziallandwirtschaftszonen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone verzichtet. Die bisher dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilte Fläche der Parzelle 1015 im Gebiet "Hügeli" der Ortsbürgergemeinde Schöffland wird neu als Landwirtschaftszone festgelegt. Die fragliche Fläche ist eingezäunt und mit einer Lagerhalle/Werkhofgebäude sowie einer Garage überbaut. Die heutige Nutzung entspricht nicht dem Zweck von Art. 16 RPG. Da jedoch keine Entwicklungsabsichten bestehen, ist die Zonierung sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb 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.

Die Gemeinde Schöffland setzt mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung in einem ersten Schritt die Gewässerräume der beiden wichtigsten Gewässer Suhre und Ruederche um. Im Bereich der Kernzone wird der grundeigentümergebundene Gewässerraum erst koordiniert mit dem dannzumal zu erarbeitenden Gestaltungsplan in der Nutzungsplanung umgesetzt. Dies ist sachge-

recht, da die Gesamtrevision zum Zeitpunkt, als die kantonalen Bestimmungen zu den Gewässerräumen in Rechtskraft erwachsen, bereits sehr weit fortgeschritten war. Zum Zeitpunkt der Anpassung der Aargauer Praxis aufgrund des Entscheids des Verwaltungsgerichts war der Erarbeitungsprozess der Gesamtrevision mehrheitlich abgeschlossen. Aufgrund dieses Sachverhalts ist das mit dem Kanton abgesprochene Vorgehen der Gemeinde begründet.

Die Gewässerräume der Suhre und Ruederche basieren auf der Grundlage von bestehenden ortsspezifischen Gewässerabstandslinienplänen und wurden hinsichtlich den heutigen gesetzlichen Anforderungen Abschnittsweise überprüft und neu festgelegt. In dicht überbauten Gebieten können Gewässerräume reduziert werden. Vorliegend wurden Reduktionen nach Möglichkeit kompensiert (asymmetrische, variable Festsetzung). Für die Suhre gilt in der Regel ein Gewässerraum von 27–29 m, für die Ruederche ein solcher von 18–22 m Breite. Die Umsetzung der Gewässerräume für die Suhre und Ruederche erfolgt differenziert und wird im Planungsbericht abschnittsweise detailliert dargestellt und erläutert. Die Gewässerräume entsprechen den gesetzlichen Anforderungen und sind sachgerecht.

Die ausstehenden Gewässerräume der übrigen Bäche sind zeitnah in Koordination mit den Sondernutzungsplanungen festzusetzen. Für sämtliche Gewässer und Gewässerabschnitte, bei denen der Gewässerraum in vorliegender Gesamtrevision nicht festgesetzt wurde, gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Bundesrecht.

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzonen der öffentlichen Quellen werden derzeit überarbeitet. Aufgrund der Überarbeitung kommt es zu einer Konfliktsituation zwischen dem Materialabbaugebiet und der Quelfassung Haberberg 11 und 12. Gemeinsam mit dem beauftragten Ingenieurbüro ist die Gemeinde derzeit daran, diese Differenzen zu bereinigen. Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden dort, wo noch Unstimmigkeiten (Grundwasserschutzzonen "Haberberg" und "Im Lälli") bestehenden, die heute rechtskräftigen Abgrenzungen beibehalten und dargestellt. Dies ist sachgerecht. Die übrigen Abgrenzungen (Grundwasserschutzzonen "Peukmatten" und "Daspelacher") wurden an die neuen Verhältnisse angepasst.

3.6.2 Hochwassergefahren

Da sich durch verschiedene Projekte (beispielsweise Kraftwerk Obere Mühle) die Gefahrensituation kurz- bis mittelfristig wieder ändern wird, soll das Delegationsmodell für die Umsetzung der Gefahrenkarte innerhalb des Siedlungsgebiets umgesetzt werden. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung des hochwassergefährdeten Gebiets erfolgt im Bauzonenplan. Die Festlegung des Freihaltegebiets (nicht hochwassergefährdetes Gebiet) sowie die Vorschriften in § 23 BNO sind sachgerecht.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht, die im Grundbuch angemerkt wird:

- Parzelle 361
- Parzelle 367
- Parzelle 552
- Parzelle 949
- Parzelle 1067
- Parzelle 1231
- Parzelle 1290
- Parzelle 1514
- Parzelle 1881
- Parzelle 1883
- Parzelle 1884
- Parzelle 1944
- Parzelle 2352

Die Schätzung des Mehrwerts der Parzellen 361, 367, 1514 und 2353 ist noch ausstehend. Aufgrund der Grösse der jeweiligen betroffenen Flächen ist mit einer Mehrwertabgabepflicht zu rechnen. Die Anmerkung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch erfolgt trotz ausstehender Schätzung bereits auch für diese Parzellen.

Die Gemeinde legt in § 7 Abs. 1 BNO die Mehrwertabgabe auf 30 % fest. Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. § 7 Abs. 2 BNO regelt das Vorgehen insbesondere für die Umzonung von reinen Gewerbe-/Arbeitszonen in gemischte Nutzungszonen.

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Baupflicht

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen), legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren).

Gemäss Angaben in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" ist für die Einzonung "Geissgass" (Parzelle 552) eine Baupflicht von 5 Jahren vorgesehen. Die Baupflicht wird durch den Gemeinderat nach Genehmigung der Gesamtrevision verfügt. Dies ist sachgerecht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Schöffland am 19. November 2018, wird unter Vorbehalt von Dispositivziffer 2 genehmigt.

2.

§ 62 Abs. 1 BNO "Aufhebung bisherigen Rechts" wird wie folgt ergänzt und geändert:

- lit. a: "... ausser in den im Bauzonenplan und Kulturlandplan vom 19. November 2018 dargestellten Bereichen 'separate Teiländerung Zentrumsentwicklung Schöffland; neuer Werkstattstandort AAR bus+bahn' sowie 'Teilrückweisung gemäss Gemeindeversammlung vom 19. November 2018'."
- lit. b: "... ausser § 7, §§ 9–13 sowie §§ 14–15 und § 21 Abs. 1–5 BNO"

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Bahnhofstrasse 5, 5040 Schöffland
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Abteilung Wald BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.