

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 21. Oktober 2015

Versand: 23. Oktober 2015

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2015-001192

**Gemeinde Schinznach; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

## Sachverhalt

### 1. Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Vorprüfungsbericht	24. September 2014
Mitwirkung (Schinznach-Dorf)	10. April 2012 bis 9. Mai 2012
Mitwirkung (Oberflachs)	18. März 2013 bis 14. April 2013
Öffentliche Auflage	15. Oktober bis 15. November 2014
Beschluss der Gemeindeversammlung	6. März 2015
Ablauf der Beschwerdefrist	18. Mai 2015
Eingereicht zur Genehmigung	30. Juni 2015

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Zuständigkeit zur Genehmigung

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 Rechtsschutzverfahren

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

## 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Schinznach am 6. März 2015 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan
- Kulturlandplan
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im orientierenden Planungsbericht der Gemeinde vom 10. Juni 2015 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## **2.1 Ausgangslage und Planungsziele**

Die aktuelle Zonenplanung der ehemaligen Gemeinde Schinznach-Dorf stammt von 1996, diejenige von Oberflachs von 1998. Eine Überprüfung und Anpassung ist notwendig, da seither sowohl die tatsächlichen wie auch die rechtlichen Verhältnisse geändert haben (neues Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG], revidierter Richtplan, BauG, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB] usw.). Die Gemeinde hat ein kommunales Leitbild erstellt (2011), welches die Grundlage für die vorliegende Revision bildet. Zudem haben die Gemeinden Schinznach-Dorf und Oberflachs auf den 1. Januar 2014 fusioniert. Die Revision der Nutzungsplanungen wurde bereits vor der Fusion in Angriff genommen, jedoch ab Beginn aufeinander abgestimmt. Die im Planungsbericht formulierten Zielsetzungen sind nachvollziehbar und sachgerecht.

## **2.2 Planungsablauf/Vorprüfung**

Die abschliessende Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 24. September 2014 ohne Vorbehalte.

## **2.3 Bauzonen- und Kulturlandplan**

Die Gemeinde Schinznach hat sämtliche Bauzonen hinsichtlich Abgrenzung und Zonenbestimmungen überprüft und auf die übergeordneten und kommunalen Ziele hin abgestimmt. Daraus resultieren diverse kleinere Anpassungen (Umzonungen). Es werden auch verschiedene Massnahmen vorgesehen, die auch die Abgrenzung der Bauzone betreffen. Neueinzonungen von 0,55 ha stehen Auszonungen von knapp 0,81 ha gegenüber. Das Baugebiet wird insgesamt um 0,26 ha verkleinert.

Verschiedene Umzonungen sind bedeutsam. Da die ARA im Schachen aufgehoben und abgebrochen wurde, wird die ehemalige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auch im Gebiet Halde zum Hang hin wird eine kleine Fläche, vor allem aus Gründen des Ortsbildschutzes, ausgezont. Im Ortsteil Oberflachs wird die Gewerbezone für den ansässigen Betrieb erweitert. Bei den weiteren Umzonungen am Bauzonenrand handelt es sich um marginale Anpassungen.

Die Gemeinde unterscheidet neu zwei verschiedene Dorfzonen; die Dorfzone I mit dem historisch gewachsenen Dorfkern mit detaillierten Schutzvorschriften und die Dorfzone II mit leicht gelockerten Vorschriften, um die Innenentwicklung in diesen mehrheitlich noch nicht oder wenig überbauten Flächen zu fördern (Ortsbildhintergrund). Dies betrifft nur den Ortsteil Oberflachs. Auch die Abgrenzung der Zonen wurde gestützt auf die gegebene Situation in verschiedenen Bereichen angepasst. Gestaltungsplanpflichten wurden lediglich für das Gebiet Oberdorf und das Gebiet Untere Mühle festgelegt.

Analog zur bereits bestehenden Uferschutzzone im Ortsteil Oberflachs wird neu auch im Ortsteil Schinznach-Dorf innerhalb des Siedlungsgebiets entlang des Talbachs eine Uferschutzzone, teilweise eine Grünzone bezeichnet.

Der Kulturlandplan wurde überprüft und angepasst. Wesentlich sind die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone für den Aarhof und die Erweiterung der Baumschulanlagezone für die Firma Zulauf sowie die punktuelle Erweiterung der Landschaftsschutzzone, die planerische Umsetzung des Wildtierkorridors und die Anpassung der Naturschutzgebiete und Naturschutzobjekte. Für das Schloss Kasteln wird neu eine auf die vorhandene Nutzung zugeschnittene Spezialzone nach Art. 18 RPG geschaffen.

## **2.4 Bau- und Nutzungsordnung**

Die BNO wurde in Anlehnung an die kantonale Muster-BNO vollständig überarbeitet. Diverse Anpassungen erfolgten aufgrund neuer Erfordernisse wie Hochwasserschutz, Wildtierkorridor, Festlegung

von Planungsgrundsätzen, Verpflichtung zur Erarbeitung einer Masterplanung zur Innenentwicklung innert 5 Jahren.

## **Erwägungen**

### **3. Beurteilung der Vorlage**

#### **3.1 Allgemeine Beurteilung**

##### **3.1.1 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).

##### **3.1.2 Übereinstimmung mit dem Richtplan**

###### **Raumkonzept Aarau (Richtplankapitel R1)**

Der Grosse Rat hat im Richtplan 2011 das Raumkonzept Aargau beschlossen. Schinznach ist Teil des ländlichen Entwicklungsraums. Dieser umfasst die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Die Gemeinden achten insbesondere auf die Erhaltung beziehungsweise Weiterentwicklung der Standortqualitäten und der gewachsenen Dorfstrukturen, gestützt auf das spezifische Potenzial.

###### **Richtplan Siedlungsgebiet (Richtplankapitel S 1.2 und S 1.9)**

Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S 1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Per 29. Juni 2015 ist diese Richtplanänderung formell in Kraft getreten und erlangt Verbindlichkeit für die Behörden des Kantons Aargau. Sie bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne (vgl. § 27 Abs. 2 BauG). Entsprechend haben die Gemeinden die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen der neuen Richtplankapitel S 1.2 und S 1.9 zu berücksichtigen und die geforderten Nachweise im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision beizubringen, namentlich:

- Kapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2
- Kapitel S 1.9, Planungsanweisungen 2.1–2.3

Bis zur Genehmigung der Richtplananpassung zum Siedlungsgebiet durch den Bundesrat sind Einzonungen weiterhin nur bei gleichzeitiger und flächen- sowie wertgleicher Kompensation zulässig (Art. 38a Abs. 2 RPG). Überdies sind im Rahmen von solchen Siedlungsgebietsumlagerungen und den damit verbundenen Aus- und Einzonungen zugleich die Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 aufzuzeigen. Die neue Anordnung des Siedlungsgebiets in der Richtplankarte wird nach der Genehmigung des Nutzungsplans als Fortschreibung vorgenommen.

Die Gemeinde nimmt verschiedene Umzonungen vor, die auch die Abgrenzung der Bauzone betreffen. Neueinzonungen von 0,56 ha stehen Auszonungen von knapp 0,82 ha gegenüber.

Rein flächenmässig sind damit die Anforderungen der Übergangsbestimmungen des revidierten RPG erfüllt; das Baugebiet wird insgesamt um 0,26 ha verkleinert. Die verschiedenen kleineren Umzonungen mit Auswirkungen auf die Bauzonenabgrenzung (Ein- und Auszonungen) können gesamthaft als gleichwertig (flächen- und wesensgleich) bezeichnet werden und erfüllen damit auch die weiteren Anforderungen des kantonalen Richtplans.

## Festlegungen im Anordnungsspielraum (S 1.2, Planungsanweisung 3.5)

Verschiedene Umzonung liegen im Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen gemäss Planungsanweisung 3.5 des Richtplankapitels S 1.2. Dies betrifft die Umzonungen im Gebiet Wallbach (Anpassung an Ist-Zustand; + 0.04 ha), im Gebiet Fälsche (Zuweisung Grünzone; + 0.01 ha) und im Gebiet Räggnisbiel (Einzonung Strasse; + 0.01 ha). Das Siedlungsgebiet wird in diesen Gebieten nicht angepasst, die Bauzone gesamthaft um 0,06 ha vergrössert. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind nicht betroffen.

## Bilanz des Siedlungsgebiets (Richtplankapitel S 1.2)

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgesetzt (Planungsanweisung 1.1).

Gemäss Planungsanweisungen 1.2 und 4.2 wird das aufgrund der beiden Ein- und Auszonungen in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet im Ausmass von gesamthaft 0,32 ha innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf") und steht entsprechend für begründbare Einzonungen zur Verfügung.

Die Rücknahme des Siedlungsgebiets im vorgesehenen Ausmass von 0,32 ha ermöglicht die Festsetzung nachfolgender Richtplanfestlegungen in den betroffenen Gebieten:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- oder ausgezont gemäss Beschlüssen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (ha)
Planungsanweisung 3.5	+ 0,06 ha	0,00 ha	0,00 ha
Planungsanweisung 1.2			
Schachen (OeB)	- 0,50 ha	- 0,50 ha	+ 0,50 ha
Halde	- 0,15 ha	- 0,15 ha	- 0,00 ha
Geezhalde	+ 0,12 ha	+ 0,12 ha	- 0,00 ha
Hofacher	+ 0,03 ha	+ 0,03 ha	- 0,03 ha
Obweg	+ 0,18 ha	+ 0,18 ha	- 0,18 ha
<b>Total/Saldo</b>	<b>- 0,26 ha</b>	<b>- 0,32 ha</b>	<b>+ 0,29 ha</b>

### 3.1.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf § 13 Abs. 1 BauG sind Zonenplanungen regional abzustimmen. Die regionalen Anliegen wurden bereits frühzeitig eingebracht (mit Bericht vom 27. April 2012 zum Ortsteil Schinznach-Dorf und vom 28. Juni 2012 zum Ortsteil Oberflachs).

Zur vorliegenden Gesamtrevision liegt die Stellungnahme von Brugg Regio vom 11. April 2014 vor. Der Bericht stützt sich auf den Entwurf des regionalen Entwicklungskonzepts (REK). Zusammenfassend nimmt Brugg Regio wie folgt Stellung:

- Mit dem Zusammenschluss der beiden Gemeinden Schinznach-Dorf und Oberflachs wird auch die wichtige Abstimmung der Zonenplanung dieser beiden Ortsteile vorgenommen. Dies ist aus regionaler Sicht wichtig.
- Mit den Anpassungen am Zonenplan konzentriert sich die Gemeinde auf sein ländlich geprägtes Potenzial. Ein kompaktes Siedlungsbild bleibt erhalten.

- Einzonungen (mit Kompensationen) sollen nach Ansicht von Brugg-Regio in erster Priorität im Ortsteil Schinznach-Dorf und nur in zweiter Priorität in Oberflachs vorgenommen werden. Für eine Konzentration sprechen die bessere öV-Erschliessung und die bessere Ausstattung mit Infrastrukturanlagen aller Art. Aus regionaler Sicht sollte auf Einzonungen von Wohnbauland in Oberflachs verzichtet werden.
- Die Repla begrüsst die Absicht, eine Masterplanung zur Innenentwicklung und Freiraumplanung durchzuführen (Art. 5 BNO). Idealerweise hätte die Masterplanung für die vorliegende Ortsplanungsrevision bereits vorliegen sollen. Mit der Frist für die Erarbeitung der Planung in der BNO gibt die Gemeinde allerdings ein klares Bekenntnis dafür ab, diese Planung zeitnah durchzuführen. Die bereits getroffenen Massnahmen zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen (Reduktion Grenzabstände, Erhöhung der AZ in der W3) werden begrüsst.
- Brugg-Regio bemängelt, dass aus den Planungsunterlagen nicht hervorgehe, inwiefern die Gemeinde gegen die Baulandhortung vorgeht beziehungsweise die Verfügbarkeit des neu eingezonten Landes sicherstellt. Bei Einzonungen sind aus Sicht der Repla rechtzeitig vertragliche Vereinbarungen abzuschliessen, die ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde im Fall einer Nicht-Überbauung sichern.

## **3.2 Bauzonenplan**

### **3.2.1 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplan S 1.1 und 1.2; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der verdichteten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder für qualitätsvolle Neuüberbauungen sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltungen.

Der vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossene Richtplan (Teil Siedlungsgebiet) enthält insbesondere in den Kapiteln S 1.2 und 1.9 Planungsanweisungen und Vorgaben zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität.

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal noch nicht abschliessend definiert. Es gilt jedoch, die gemäss RPG und kantonal geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 anzugehen und entsprechende Massnahmen verbindlich festzulegen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen und ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten. Die Revision der Zonenplanung der Gemeinde Schinznach wurde bereits 2012 angegangen und die Vorlage am 6. März 2015 von der Gemeindeversammlung beschlossen, also noch vor Inkrafttreten des neuen Richtplans Siedlungsgebiet. Die Gemeinde hat verschiedene Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung in die vorliegende Planung aufgenommen. Gesamthaft entspricht die vorliegende Planung diesbezüglich noch nicht vollends den Anforderungen zur Innenentwicklung nach neuem Richtplan. Der Grundstock wurde in diesem ersten Planungsschritt jedoch gelegt und mit § 5 BNO eine Folgeplanung sinngemäss einem Handlungsprogramm Innenentwicklung in Aussicht genommen (vgl. nachfolgend).

Als Schwerpunkte zur Innenentwicklung sind folgende Massnahmen in die vorliegende Planung eingeflossen: Dach- und Untergeschosse werden nicht mehr zur Ausnützungsziffer angerechnet, in der Wohnzone W2 sind Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten zugelassen, der grosse Grenzabstand in der Dorfkernzone, der Dorfzone und der Wohnzone W2 wird von 8 auf 6 m verringert und in der Wohnzone W3 wird die Ausnützungsziffer von 0,6 auf 0,7 erhöht. Im Weiteren hat die Gemeinde für zwei wichtige Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Für diese Gebiete sind in § 4 BNO die grundsätzlichen Zielsetzungen festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Das grösste Potenzial zur intensiveren Nutzung der vorhandenen Kuben und zur Siedlungserneuerung liegt ohne Zweifel in der grossflächigen Dorfzone. Konkrete Massnahmen bedingen jedoch vorwiegend eine sorgfältige Analyse mittels detaillierter Masterplanung (vgl. § 5 BNO).

Der Gemeinderat hat sich entschieden, den Prozess der Innenentwicklung nach vorliegender Zonenplanung aktiv voranzutreiben. Er lässt sich mit § 5 BNO verpflichten, innerhalb von 5 Jahren mit einer Masterplanung das Potenzial der Innenentwicklung in Kombination mit der Freiraumplanung aktiv zu erheben. Aufgrund von aktuellen Baugesuchen im Dorfkern hat die Gemeinde zwischenzeitlich die Masterplanung bereits an die Hand genommen. Unter diesem Aspekt sind die bisher getroffenen Massnahmen zur Innenentwicklung vertretbar und im Sinne eines ersten Planungsschritts konform zum jüngst beschlossenen Richtplan.

### **3.2.2 Ortsbildschutz**

Gemäss § 40 BauG sind die Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und zu entwickeln. Nach dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besitzt die Gemeinde Schinznach ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Diese sind im kantonalen Richtplan festgesetzt und damit behördenverbindlich. Der Umgang mit dem Ortsbild im Rahmen dieser Revision ist deshalb von grosser Bedeutung.

Wesentlich ist die Differenzierung der Dorfzone im Ortsteil Oberflachs in eine Dorfkernzone, welche im Wesentlichen die Erhaltung des historisch wertvollen Dorfkerns bezweckt und in eine Dorfzone 2, welche der Entwicklung des Dorfkerns dient (Ortsbildhintergrund). Diese Unterscheidung entspricht den Gegebenheiten im Ortsteil Oberflachs und ist zweckmässig.

Die vorgenommenen Abgrenzungen der Dorf(kern)zone sind sachgerecht. Die neuen Schutzbestimmungen in der Dorfkernzone D mit dem generellen Erhaltungsziel der Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten und den Vorplatzbereichen sowie das generelle Abbruchverbot werden der Situation und den gesetzlichen Vorgaben gerecht. Sie tragen zur Erhaltung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung bei. Die Beurteilungskriterien in § 7 Abs. 6 BNO entsprechen den wesentlichen Beurteilungselementen im historischen Kontext. Die vorzeitige Bauberatung (Abs. 9) kann zudem helfen, Fehlplanungen zu vermeiden.

Die Ortsbilder sind geprägt durch die historischen Bauten, welche mehrheitlich in der Dorfzone liegen. Die für eine Gemeinde wichtigsten Zeitzeugen sind im Bauinventar erfasst. Dieses wird sachgerecht umgesetzt (Substanzschutz).

Der nach ISOS wichtige innere Freiraum (Erhaltungsziel A) im Gebiet Oberdorf wird der Dorfkernzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In § 4 Abs. 2 BNO wird aufgenommen, dass mit dem Gestaltungsplan eine grössere Freifläche sicherzustellen und als öffentlich zugänglicher Raum zu gestalten ist. Einzelne mögliche Bauten haben hohen architektonischen Ansprüchen zu genügen; insbesondere ist eine gute ortsbauliche Einpassung sicherzustellen.

Im Hinweisinventar des Internationalen Rats für Denkmalschutz (ICOMOS) sind in der national bedeutsamen Gemeinde 20 Garten-Objekte aufgelistet. Diese liegen ausnahmslos in der Dorfzone. Mit der geplanten Masterplanung wird auch der sachgemässe Umgang mit dem Freiraum und den historischen Gärten zu überprüfen sein.

### **3.2.3 Grösse der Bauzone (Art. 15 RPG)**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total knapp 114 ha auf. Davon sind ca. 97 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 17 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen knapp 12 ha Wohn- und Mischzonen, 5 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,7 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) oder Freizeitzonen.

Die aktuelle Einwohnerdichte in Schinznach beträgt rund 31 Einwohnerinnen und Einwohner (E)/ha. Dies liegt deutlich unter dem durchschnittlichen Wert für eine Landgemeinde (aktuell 35 E/ha). Gestützt auf die Anforderungen des kantonalen Richtplans Siedlungsgebiet (S 1.2) sollte die Nutzung der noch unüberbauten Flächen mit einer durchschnittlichen Dichte von 60 E/ha erfolgen. Dies würde 720 zusätzliche E ergeben. Nimmt man die anzustrebende innere Siedlungsentwicklung der bereits mehrheitlich überbauten Gebiete ebenfalls noch dazu, kann von einer langfristigen Gesamtkapazität von über 3'000 E ausgegangen werden. Die kantonale Prognose für das Jahr 2030 rechnet mit rund 2'450 E. Aufgrund der rein rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität (Grundlage: kantonale Prognose) sind die rechtskräftigen Bauzonen aus fachlicher Sicht grosszügig bemessen. Sie entsprechen den Anforderungen von Art. 15 RPG und des kantonalen Richtplans (S 1.2, Planungsanweisung 1.3) nicht ohne Weiteres. Bei der vorliegenden Dimensionierung besteht die Gefahr, dass die haushälterische Bodennutzung und die Innenentwicklung nicht oder nur ungenügend umgesetzt werden.

Die Gemeinde weist auf die vielen, nicht zur Verfügung stehenden, unüberbauten Einzelparzellen hin. Es ist eine Tatsache, dass in der Gemeinde Schinznach eine Fülle von noch unüberbauten Einzelparzellen besteht, deren Überbauung trotz geführter Einzelgespräche mit den Grundeigentümern mittelfristig kaum realisiert werden. Mit den künftig zur Verfügung stehenden Instrumenten gegen die Baulandhortung wird die Gemeinde rechtliche Möglichkeiten erhalten, diese Herausforderung fallweise aktiv anzugehen. Jedenfalls kann gehortetes Bauland bei der Beurteilung des RPG-konformen Fassungsvermögens nicht in Abzug gebracht werden.

Da erst nach Vorliegen der gemäss § 5 BNO verpflichtend in Aussicht genommenen Masterplanung über die grossflächige Dorfzone – wo gleichsam merkliche Freihalte- und Freirauminteressen nach ISOS zu berücksichtigen sein werden – eine realistische Abschätzung zum Innenentwicklungspotenzial möglich ist und bereits in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung einige Massnahmen zugunsten der Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen werden, kann vorerst noch von einer den Vorgaben nach Art. 15 RPG entsprechenden und zum jüngst revidierten Richtplan konformen Bauzonendimensionierung ausgegangen werden. Anhand der Ergebnisse der Masterplanung wird das Fassungsvermögen jedenfalls neu zu beurteilen sein.

### **3.2.4 Beurteilung der verschiedenen Umzonungen**

#### **Auszonung ÖBA "Untere Schache"**

Die stillgelegte Kläranlage im Gebiet "Untere Schache" wurde vor Jahren zurückgebaut und die betreffende Fläche rekultiviert. Gestützt auf die Tatsache, dass diese Fläche heute ackerbaulich genutzt wird, sind die Qualitätskriterien für die Festlegung guter Fruchtfolgefleichen (FFF) erfüllt. Durch die Auszonung der ÖBA in die Landwirtschaftszone wurde die Verbrauchsbilanz der FFF um 0,50 ha verbessert.

#### **Einzonung "Geezhalde"**

Bei der Parzelle 601 im Gebiet Geezhalde wird eine Umlagerung von Bauland vorgenommen, welche eine zweckmässigere Nutzung des Areals sicherstellt. Insgesamt resultiert an diesem Standort eine Erweiterung der Bauzone um rund 0,12 ha, welche jedoch anderweitig kompensiert wird. Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit kann eine gute Nutzung des Areals unter Wahrung der Siedlungsqualität in den nachfolgenden Verfahren sichergestellt werden. Die Umlagerung der Bauzone betrifft den gleichen Eigentümer und erfolgt aufgrund von konkreten Studien. Es ist vorgesehen, das Gebiet baldmöglichst zu überbauen.

#### **Einzonung "Obweg"**

Am Westrand des Ortsteil Oberflachs, direkt angrenzend an die bestehende Gewerbezone, soll ein Areal im Umfang von 0,25 ha neu eingezont und der Gewerbezone zugewiesen werden. Die Einzonung erfolgt bedingt auf 5 Jahre (§ 12 Abs. 5 BNO) und dient der Erweiterung der ansässigen Firma

Gebr. Käser Tiefbau oder einem Rechtsnachfolger. Sie ist reserviert für die Betriebserweiterung für die Nutzung auf der Parzelle 2428. Der Übergang zwischen Gewerbezone und Landwirtschaftszone ist sorgfältig zu gestalten (Abs. 6). Wird innert 5 Jahren nach Rechtskraft der Einzonung das Projekt nicht begonnen, gelten automatisch wieder die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und das Siedlungsgebiet wird dem "regionalen Topf" zugeführt.

Die Einzonung erfolgt bedingt und gestützt auf einen Bedarfsnachweis. Das Begehren zur Erweiterung der Gewerbezone des ansässigen Traditionsbetriebs hat die räumliche Konzentration von Lager- und Betriebsflächen zum Ziel. Nebst dem Hauptstandort für den Maschinenpark auf Parzelle 583 unterhält die Firma zwei weitere Standorte. Mit der Einzonung dieser Fläche am Obweg und anschliessender Überbauung verpflichtet sich die ansässige Firma vertraglich, den bestehenden Lagerplatz "Schlossmatt/Breite" (ausserhalb der Bauzone) aufzulösen und ihn zu landwirtschaftlichem Kulturland (mit FFF-Qualität) zu rekultivieren.

### **Einzonung "Hofacher"**

Im zentrumsnahen Gebiet wird eine 0,03 ha grosse Fläche an der Peripherie des Baugebiets der Dorfzone zugeteilt. Mit der geplanten Einzonung eines schmalen Streifens wird die Erschliessungsmöglichkeit für das Gebiet in der zweiten Bautiefe verbessert. Als Kompensation werden im Gebiet "Unterdorf" Flächen ausgezont. Dies ist zweckmässig und planerisch vertretbar. Bei sachgerechter Anwendung der Vorschriften der Dorfzone kann eine gute Einpassung in die bestehende Situation sichergestellt werden.

### **Umzonung "Biel"**

Mit der Umzonung der Gewerbezone im Gebiet "Biel" in eine Wohn- und Gewerbezone 2 ändern sich die Vorgaben für die Beurteilung der Immissionsverhältnisse für den benachbarten Landwirtschaftsbetrieb. Gestützt auf die aktuellen Beurteilungsgrundlagen ist ein Mindestabstand von 26 m gegenüber Mischzonen einzuhalten. Diese Anforderung wird erfüllt.

## **3.3 Kulturlandplan**

### **3.3.1 Landwirtschaftszone**

Die Sicherung des wertvollen Kulturlandes, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplan Kapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit höher gestellten Interessen dient, auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt oder durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die verschiedenen Ein- und Auszonungen ergeben bei den FFF eine positive Bilanz von ca. 0,29 ha.

Die Ausscheidung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die zugewonnenen FFF werden im Kulturlandplan richtigerweise als orientierender Inhalt dargestellt. Dies entspricht der Planungsanweisung 2.3 im Richtplankapitel L 3.1/2.3.

### **3.3.2 Speziallandwirtschaftszonen**

#### **Speziallandwirtschaftszone Aarhof**

Die Speziallandwirtschaftszone Aarhof wird aus kantonaler Sicht sachgerecht abgegrenzt. Die Zone umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und lässt auf zwei Seiten des Betriebsareals untergeordnete Erweiterungen zu. Die Landschaftsschutzzone wird symbolhaft rund um die Speziallandwirtschaftszone abgegrenzt. Die Nutzungsbestimmungen in § 28 BNO sind auf die spezielle Situation zugeschnitten.

## **Baumschulanlagezone (Gärtnerei Zulauf AG)**

Die Baumschulanlagezone wurde bezüglich Bedarfs überprüft. Die Zuweisung der Flächen wurde mit der Freihaltung für den Wildtierkorridor abgestimmt. Im Interesse der Betriebsentwicklung wird eine zusätzliche Fläche im Umfang von 3,4 ha im Gebiet "Aesch" (Parzellen 743/744) der Baumschulanlagezone zugeteilt. Die Baumschulanlagezone wird als Zone im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG definiert. Die Festlegung dieser Zone ist sachgerecht.

### **3.3.3 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG**

#### **3.3.3.1 Spezialzone Schloss Kastelen**

Aufgrund von Vollzugsproblemen bei Bauvorhaben soll das Schloss Kasteln einer speziellen Zone nach Art. 18 RPG zugewiesen werden. Diese dient der Erhaltung des historischen Schlosses und des dazugehörigen Bauernhofs. Das Schloss und seine Umgebung stehen unter Denkmalschutz. Zugelassen sind sämtliche Nutzungen, welche für die Durchführung des heilpädagogischen Unterrichts notwendig sind, inklusive Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung.

Gegen die Festlegung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG im engen Bereich der bestehenden Bauten und Anlagen sprechen keine überwiegenden landwirtschaftlichen Interessen. Mit dieser Lösung kann den Bedürfnissen der heilpädagogischen Schule und der Landwirtschaft, soweit es die Schutzanliegen zulassen, ausreichend Rechnung getragen werden.

Die Zonenvorschriften werden als "erweiterte Bestandszone" definiert (§ 36 BNO). Bei Umbauten oder Umnutzungen ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Unter diesem Aspekt ist auch die vorgenommene Abgrenzung der Spezialzone zweckmässig.

#### **3.3.3.2 Abbauzonen**

##### **Materialabbauzone "Strick"**

Die Materialabbauzonen "Strick" und "Eriwies" entsprechen der aktuellen Nutzung beziehungsweise den Vorgaben des kantonalen Richtplans. In den Vorschriften werden auch die wichtigen Zwischenutzungen (Baumschule [Strick] und Naturwerkstatt [Eriwies]) planungsrechtlich sichergestellt.

#### **3.3.4 Naturschutzzone/Naturobjekte**

Die Naturschutzobjekte und Naturschutzgebiete wurden korrekt im Kulturlandplan übernommen. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 39 und 40 BauG.

#### **3.3.5 Überlagerte Schutzzonen**

Die im kantonalen Richtplan festgelegten Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Kulturlandplan sachgerecht mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Auch die weiteren überlagerten Zonen (Auengebiet, Wildtierkorridor, Uferschutzzone und Freihaltegebiete Hochwasser) sind sachgerecht und berücksichtigen die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

### **3.4 Weitere materielle Inhalte**

#### **3.4.1 Freihaltezonen/Gewässerraum**

Die neue, am 1. Juni 2011 in Kraft getretene eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) legt die Breite und die zulässige Nutzung des Gewässerraums fest. Die Festlegung des Gewässerraums hat nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen. Die kantonale Umsetzung, die bis Ende 2018 zu erfolgen hat, ist im Gang.

Gegenwärtig respektive bis zur kantonalen Umsetzung gelten damit die Übergangsbestimmungen der GSchV (Abs. 2). Diese bundesrechtlichen Vorschriften ersetzen die bisherige kantonale Regelung des Gewässerabstands gemäss § 127 BauG weitgehend und gehen auch sämtlichen abwei-

chenden kommunalen Bestimmungen vor, welche die entsprechenden Gewässerraumstreifen betreffen. Aufgrund dieser Ausgangslage verzichtet die Gemeinde vorerst auf die Festlegung eines Gewässerraums.

### **3.4.2 Uferschutzzonen/Grünzonen/Familiengartenzonen**

Die Gemeinde führt Uferschutzzonen, Grünzonen und Zonen für Familiengärten. Die Uferschutzzone dient der Siedlungsdurchgrünung sowie dem Erhalt und der Vermehrung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt entlang der Fliessgewässer. § 18 BNO regelt die Nutzung und die Zulässigkeit von Bauten (unmittelbar standortgebundene Anlagen). In der Legende zum Plan wird richtigerweise festgehalten, dass die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung vorgeht.

Auch die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung und je nach Lage auch dem Uferschutz des Talbachs. Zulässig sind nur die für die Pflege der Zone erforderlichen Kleinbauten und Erholungseinrichtungen sowie dem öffentlichen Interesse dienende Tiefbauten. Der Zugang zum Talbach ist auf einer Breite von 3 m ab Böschungsoberkante zu gewährleisten. Auch hier hält die Legende zum Bauzonenplan unmissverständlich fest, dass im Bereich des Gewässerraums die kantonale und eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung vorgeht.

Anderes gilt für die Familiengartenzone: Hier sind Klein- und Anbauten bis zu 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Kies-, Stein- und Holzplätze bis maximal 28 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese Zone dient der privaten Gartennutzung und der Erholung. Die Familiengartenzone ist eine der Grünzone überlagerte Zone.

Die Zonenzuweisungen sind sachgerecht.

### **3.4.3 Wildtierkorridor**

Auf Gemeindegebiet des Ortsteils Schinznach befindet sich ein wichtiger Wildtierkorridor von kantonalen Bedeutung. Für die Sicherstellung dieses Korridors wurden bereits beim Autobahnbau hohe Investitionen getätigt (Landschaftsbrücke). Der Wildtierkorridor steht in einem gewissen Konflikt mit der sich immer weiter ausdehnenden Baumschulanlagezone. Dieser Konflikt wurde mit der Zonenplanung so weit wie möglich eliminiert.

Im Kulturlandplan wird der kantonale Wildtierkorridor aufgenommen und mit § 33 BNO eine sachgerechte Vorschrift grundeigentümerverbindlich festgelegt; die hindernisfreie Wanderung von Wildtieren (und ungestörte Versteckmöglichkeiten) sind zu gewährleisten. Jegliche Bauten und Anlagen, die den freien Wilddurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt, in Abweichung von § 49 BauV, eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedigungen, Tiergehege, Stützmauern und weiteren Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken können.

### **3.4.4 Waldgrenzenplan**

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von neuen Bauzonen rechtswirksam auszu-schliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG). Nur so wird bewirkt, dass in Zukunft im betrachteten Perimeter (inklusive des angrenzenden gesetzlichen Bauabstands von 18 m nach § 48 BauG) kein Wald neu entstehen kann.

Die Nachführung des Waldgrenzenplans gemäss § 3 Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) ist koordiniert im Rahmen der Nutzungsplanänderung erfolgt.

Gemäss § 9 AWaV lässt der Gemeinderat die rechtskräftig festgestellten Waldgrenzen als Orientierungsinhalt in den Bauzonenplan eintragen. Die Waldgrenzen wurden korrekt eingetragen. Der Wald im vorliegenden Kulturlandplan entspricht der aktuellen Waldausscheidung.

Die Anforderungen der Waldgesetzgebung sind damit erfüllt.

### 3.5 Gesamtbeurteilung

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

#### Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung), beschlossen von der Gemeindeversammlung Schinznach am 6. März 2015, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Dr. Peter Grünenfelder  
Staatschreiber

#### Verteiler

- Gemeinderat, Oberdorfstrasse 9, Postfach 40, 5107 Schinznach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Wald BVU
- 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.