

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000739

Gemeinde Schneisingen; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderung und mit Rückweisung zur Änderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 25. Juni 2025

Versand: 1. Juli 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	31. August 2023
Mitwirkung	11. November 2019 bis 10. Dezember 2019
Öffentliche Auflage	27. Februar 2024 bis 27. März 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	29. November 2024
Eingereicht zur Genehmigung	25. Februar 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Februar 2025

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, die 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 Schneisingen am 29. November 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan, Situationsplan 1:2'500
- Kulturlandplan, Situationsplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 6. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Schneisingen wurde am 26. April 1994 genehmigt. Bis 2010 folgten die Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie wenige Teiländerungen des Bauzonen- und Kulturlandplans. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist längst erreicht. Die Gemeinde hat 2008 die Überarbeitung der Nutzungsplanung in die Wege geleitet und 2012 eine Planung mit umfangreichen Einzonungen zur Vorprüfung eingereicht. Diese Teiländerung der Nutzungsplanung setzte die vorgängige Anpassung des Richtplans voraus. Inzwischen haben die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen massgeblich geändert (insbesondere Bundesgesetz über die Raumplanung [Raumplanungsgesetz, RPG] vom 22. Juni 1979, Richtplan). Die Gemeinde hat daraufhin die Planungsarbeiten zur Gesamtrevision im Jahr 2016 mit der Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) erneut gestartet.

Mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde ihrem Auftrag zum Erlass eines regional abgestimmten Nutzungsplans gemäss § 13 und § 15 BauG nach.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die vorliegende allgemeine Nutzungsplanung wurde mit Bericht vom 31. August 2023 mit Vorbehalten abschliessend vorgeprüft. Die vorliegende Planung wurde sachgerecht überarbeitet.

Die aufgrund des Einwendungsverfahrens vorgenommenen Änderungen (siehe Liste aller Abweichungen gegenüber der abschliessenden Vorprüfung) sind sachgerecht.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Der Bauzonenplan wurde gestützt auf das REL und im Sinn der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen überarbeitet. Es werden verschiedene Umzonungen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone vorgenommen und insbesondere die Gewerbezone in differenzierte Mischnutzungszonen überführt. Mit der Spezialwohnzone "Aemmert" will die Gemeinde preisgünstiges Wohnen sowie Wohnen im Alter fördern. Für das freigewordene Industrieareal der Firma Bucher Guyer AG werden gestützt auf einen Entwicklungsrichtplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung geschaffen.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Vorgaben zu den übergeordneten Freihalteinteressen gemäss Richtplan werden umgesetzt, die Naturschutzzonen sowie Naturschutzobjekte gestützt auf das aktualisierte Landschaftsinventar angepasst und die Gewässerräume umgesetzt. Auf die Überprüfung und Anpassung der Weilerzone wurde in diesem Verfahren verzichtet. Dieser Auftrag soll im Rahmen eines separaten Verfahrens umgesetzt werden.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird im Wesentlichen an die übergeordneten Vorgaben, insbesondere an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), angepasst.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Rückweisungsbefugnis

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. Sie kann sie zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Die Gemeinde Schneisingen liegt gemäss Raumkonzept Aargau (R1) in einer Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV) vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Schneisingen ist als Teilgebiet des Surbtals traditionellerweise im Gemeindeverband ZurzibietRegio verankert und engagierte sich bis Ende 2021 als Doppelmitglied auch im Regionalplanungsverband Baden Regio. Die Lage an der Grenze zum Kanton Zürich gebietet eine zweckmässige Abstimmung der Planung mit den Zielen und Festlegungen im Kanton Zürich. Die drei regionalen Planungsverbände wurden von der Gemeinde mehrfach einbezogen. Die Planung wurde im Verlauf des Verfahrens mit den regionalen Interessen abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 48,83 ha auf. Davon sind 43,36 ha überbaut und 5,47 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen 3,08 ha Wohn- und Mischzonen (inklusive Spezialzone Aemmert) sowie 2,39 ha Gewerbe- und Arbeitsplatzzonen (davon 1,91 ha innerhalb des Areals West der Arbeitszone Murzelenstrasse). Infolge der Umzonung in die Spezialzone Aemmert werden keine unüberbauten Bauzonen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) mehr ausgewiesen. Der Umfang an Bauzonen ist gemäss der Planungsvorlage um 0,49 ha grösser als gemäss Stand Erschliessung 2021. Diese Vergrösserung geht auf die Anpassung an die amtliche Vermessung, auf Einzonungen von Erschliessungsstrassen sowie auf die verschiedenen kleinflächigen Einzonungen am Bauzonenrand (0,33 ha; Planungsbericht, Kapitel 5.2.3; Anpassungen 1–6) zurück.

Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Umzonung Grünzone in Dorfkernzone (Mittelschneisingen, Gebiet "Ziegleren", Massnahme 8)
- Differenzierung der Mischzonen in Wohn- und Gewerbezone sowie Gewerbe- und Wohnzone bei gleichzeitiger Ausdehnung der Mischzonen zulasten der rechtskräftigen Gewerbezone
- Aufhebung der Ausnützungsziffer
- Festlegung der Gebiete für Arealentwicklung / Bedingte Gestaltungsplanpflicht
- Differenzierte Regelungen betreffend Grenzabstände
- Differenzierte Regelung betreffend Gebäudehöhe in Verbindung mit der Anzahl zulässiger Geschosse
- Verankerung des Handlungsprogramms Innenentwicklung gemäss Planungsbericht als weiteres Planungsinstrument der Behörde (§ 7 Abs. 2 BNO)

Schlüsselgebiet der Innenentwicklung

Im Handlungsprogramm Innenentwicklung (Planungsbericht, Kapitel 4.2.2) werden drei Schlüsselgebiete innerhalb der Wohn- und Mischzonen eruiert. Dabei handelt es sich um relativ kleine Areale, die bereits in Entwicklung oder teilweise bebaut sind, jedoch neu entwickelt werden sollten. Zu zwei Arealen bestehen rechtskräftige Gestaltungs- oder Erschliessungspläne. Zwei dieser Schlüsselgebiete werden den Bereichen für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht zugeteilt.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die unüberbauten Bauzonenflächen in den Wohn- und Mischzonen umfassen 3,08 ha. Diese Fläche setzt sich aus einer Vielzahl an kleineren Arealen und Parzellen, aus der Spezialzone Aemmert sowie aus der Umzonung der 0,34 ha grossen Grünzone in die Dorfkernzone zusammen. In den rund 2,5 ha prioritär für Wohnzwecke bestimmten Zonen bestehen keine grösseren, noch nicht bebauten Flächen (sogenannte Schlüsselgebiete). Diese Flächen liegen primär in der Dorfkernzone und in der Wohnzone 2. Die Gemeinde legt für die Berechnung des Einwohnerpotenzials, anstelle der Richtplanvorgabe von 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha), eine Bandbreite von 50–70 E/ha zu Grunde. Das Fassungsvermögen der unüberbauten Bauzonen wird auf 195–246 Personen geschätzt. Angesichts der aktuellen Einwohnerdichten in diesen Zonen von rund 40 E/ha sind die getroffenen Annahmen nachvollziehbar und vertretbar.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte 40,4 E/ha (Stand 2023). Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 50 E/ha.

Das Potenzial an zusätzlichem Fassungsvermögen wurde standortspezifisch sowie gestützt auf generelle Anreize gemäss BNO ermittelt. Mit verschiedenen Massnahmen und Festlegungen soll das Innenentwicklungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen aktiviert werden. Dazu trägt die Aufhebung der Ausnützungsziffer wesentlich bei. Das zusätzliche Innenentwicklungspotenzial wird auf rund 170–270 Personen geschätzt. Diese Werte liegen im Bereich der kantonalen Annahmen.

Aussenentwicklung [A]

Die Gemeinde sieht gestützt auf Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, Einzonungen von zwei bestehenden landwirtschaftlichen Liegenschaften sowie kleinflächige Erweiterungen am Bauzonenanrand vor. Insbesondere durch die Einzonungen der Liegenschaften kann ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von 20 Personen geschaffen werden.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]

Die Gemeinde Schneisingen weist 1'557 Einwohnerinnen und Einwohner aus (Stand Ende 2023). Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde an einer Ländlichen Entwicklungsachse geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 1'650 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 24 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,77 % pro Jahr). Die Gemeinde Schneisingen hat für eine Gemeinde in einer Ländlichen Entwicklungsachse ein leicht über der Richtplan-Annahme liegendes Bevölkerungswachstum.

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Schneisingen beträgt rund 1'900–2'050 Personen (davon rund 230 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert von 1'650 Personen gemäss kantonomer Prognose.

Auszonungen

Rein rechnerisch sind die Bauzonen der Gemeinde Schneisingen etwas zu gross dimensioniert (Planungsbericht, Kapitel 5.2.6). Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven, sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen.

Die noch vorhandenen Bauzonenreserven befinden sich innerhalb des kompakt abgegrenzten Siedlungsgebiets. Dabei handelt es sich um eher kleinflächige Bauzonenflächen. Die Gemeinde legt im Planungsbericht (Kapitel 5.2.6) dar, warum Auszonungen nicht zweckmässig sind. Diese Begründungen sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Fazit Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad

Da das Fassungsvermögen nicht wesentlich von den kantonalen Berechnungsannahmen abweicht, die bauliche Entwicklung der letzten Jahre sowie die voraussichtliche Bautätigkeit mit der gewünschten Innenentwicklung übereinstimmt und Schneisingen mit dem öV gut an die Regionalzentren im Surbtal, nach Baden und nach Zürich erschlossen ist, ist das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Bis 2040 wird eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen auf rund 47,5–51,7 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Schneisingen ist ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die Gemeinde strebt eine massvolle Innenentwicklung an und verfolgt gleichzeitig ein qualitatives Wachstumsziel. Die Gemeinde sieht insbesondere bei der Mobilisierung des Innenentwicklungspotenzials bei den kleineren unüberbauten Bauzonen sowie innerhalb der überbauten Bauzonen Bedarf für die Grundeigentümeransprache. Die Gemeinde kann zudem, gestützt auf § 7 Abs. 2 BNO, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die Verdichtung und Erneuerung unternutzter beziehungsweise sanierungsbedürftiger Quartiere initiieren und fördern.

3.4.2 Arbeitsplatzzonen

Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept REK ist für das örtliche Gewerbe nur begrenzt Platz vorhanden. Die Gewerbezone Hünikerstrasse eignet sich nach der Darstellung der Gemeinde nur bedingt für die rein gewerbliche Nutzung. Die ansässigen Gewerbebetriebe sind in ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeengt.

Die Misch- und Arbeitszonen in Mittelschneisingen, östlich der Kantonsstrasse, werden neu abgegrenzt und in differenzierte Mischzonen umgezont. Auf die Festlegung einer reinen Arbeitszone wird in diesem Gebiet verzichtet.

Der Erhalt von punktuellen Publikumsnutzungen in der Dorfmitte (wie dem Dorfladen) ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde (siehe REK). Im Bereich Sagistrasse–Zimmereiweg sollen die planerischen Rahmenbedingungen auf den Fortbestand der ansässigen Gewerbebetriebe ausgerichtet werden. Darüber hinaus sieht der Gemeinderat die zukünftige, gewerbliche Entwicklung im Areal West. Dieses soll auf die regionale und überregionale Entwicklung ausgerichtet werden, wobei auch das örtliche Gewerbe davon profitieren soll.

In Bezug auf die Bedürfnisse des örtlichen Gewerbes wurde mit der Grundeigentümerin eine Absichtserklärung abgeschlossen, welche einen Flächenanteil für das lokale Gewerbe sichert und die Modalitäten für die Zuteilung und Ermittlung des Landwerts regelt (Planungsbericht, Kapitel 4.3.7).

3.4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Infolge der Umzonung Aemmert verfügt die Gemeinde über keine unüberbauten Flächen innerhalb der OE. Der Raumbedarf für Verwaltung und Schulen kann innerhalb der OE abgedeckt werden. Die Strassen und Werkleitungen sind auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung abgestimmt.

3.4.4 Einzonungen und 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).

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung sind verschiedene Einzonungen im Umfang von rund 0,5 ha vorgesehen. Davon entfallen rund 0,2 ha auf Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand sowie rund 0,3 ha auf sechs kleinflächige Einzonungen von Liegenschaften und Grundstücksteilflächen (Planungsbericht, Kapitel 5.2.3).

Die Einzonungen (mit Ausnahme der Einzonung auf der Parzelle 690; siehe Ziffer 3.11) erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Planungsbericht, Kapitel 5.2.3); insbesondere Fall a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude / Fall b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen / Fall d) bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau / Fall e) Baulücken bis 1'000 m².

Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

3.4.5 Wichtigste Umzonungen

Umzonung Grünzone in Dorfkernzone

In Bezug auf die gewünschte Bevölkerungsentwicklung und die Richtplanvorgaben zur Innenentwicklung besteht kein Bedarf für diese Umzonung. Die zusätzlichen 0,34 ha Wohn- und Mischzonen sind für die Beurteilung des Fassungsvermögens nicht ausschlaggebend.

Die Freihaltung dieser 0,34 ha grossen Fläche, wie sie mit der Grünzone bisher gesichert war, entspricht den Erhaltungszielen des ISOS¹ (ISOS regionale Bedeutung, Teil der Umgebungsrichtung I "a"). Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.4) werden die Begründungen sowie die Beurteilung verschiedener betroffener Aspekte dargelegt beziehungsweise tabellarisch aufgezeigt. Für die Gemeinde steht die zentrale Lage und Eignung des Areals für eine qualitätsvolle Überbauung im Vordergrund. Die Erhaltung des Freiraums hat für die Gemeinde aufgrund des inzwischen umbauten Umfelds keine Bedeutung mehr. Die Fläche wird der Gestaltungsplanpflicht mit Zielvorgaben A gemäss § 4 Abs. 1 BNO zugewiesen. Diese fordern die sorgfältig in die dörfliche Struktur eingepasste Überbauung und Freiraumkonzeption mit respektvoller Reaktion auf die typischen Bauten und möglichst geringen Veränderungen des natürlichen Terrains.

Die Umzonung ist gestützt auf die Beurteilung der Gemeinde sachgerecht.

Umzonung Spezialzone Aemmert

Auf Antrag der Baugenossenschaft Wohnen-im-Alter Schneisingen wurde eine rund 0,5 ha grosse Fläche innerhalb der OE im Gebiet "Aemmert" in die Spezialzone Aemmert umgezont mit dem Ziel, nebst Wohnungen im Alter auch Wohnraum für die jüngere Generation bereitstellen zu können. Dies entspricht dem Legislaturziel des Gemeinderats. Die Umsetzung des Vorhabens setzt die Abgabe des Baulands im Baurecht voraus (Planungsbericht, Kapitel 4.2). Gemäss § 10 Abs. 3 BNO dient die Spezialzone Aemmert dem preisgünstigen Wohnen. Die Nutzungsbeschränkung wird durch den Gemeinderat im Grundbuch angemerkt.

Die Umzonung ist sachgerecht.

Umzonung Arbeitszone Murzelenstrasse (Areal West)

Gestützt auf die Entwicklungsstrategie der in der benachbarten Gemeinde Niederweningen ansässigen Firma sollen die Entwicklungspotenziale des brachliegenden Firmengeländes unter Berücksichtigung der kommunalen und regionalen Bedürfnisse aktiviert werden. Gemäss REK soll ein möglichst breiter Nutzungsmix mit verschiedenen kleinen und mittelgrossen, lokalen, regionalen und überregionalen Betrieben angestrebt werden.

Für das Areal West hat die Gemeinde Schneisingen unter Beteiligung der benachbarten regionalen Planungsverbände der Kantone Aargau und Zürich, der umliegenden Gemeinden, der kantonalen Fachstellen und auf der Basis eines externen Gutachtens (Standortgutachten Areal West; intosens ag 2020) eine auf den Standort zugeschnittene Lösung bezüglich des erwünschten Gewerbes sowie bezüglich der Verkaufs- und Ausstellungsflächen erarbeitet. Damit sollen die negativen Auswirkungen auf die regionale Grundversorgung begrenzt und ein unerwartetes, zusätzliches Verkehrsaufkommen verhindert werden.

Die rund 6,5 ha grosse Gewerbe- und Industriezone wird in die Arbeitszone Murzelenstrasse umgezont. Diese Arbeitszone ist für einen vielfältigen Branchenmix für regional und überregional tätiges, wie auch für lokal verankertes Gewerbe bestimmt. Mit Ausnahme von § 13 Abs. 2 BNO sind Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen nicht zugelassen.

Zur räumlichen Präzisierung der im Nutzungsplan getroffenen Festlegungen wurde gemäss § 13 Abs. 8 BNO ein Entwicklungsrichtplan (ERP) "Bucher Areal West" erarbeitet. Der ERP wird ausserhalb des Planungsverfahrens der Gesamtrevision durch den Gemeinderat als kommunal behördenverbindliches Instrument verabschiedet. Die Erarbeitung eines ERP ist zielführend.

¹ Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Verkaufsnutzung

Gemäss § 13 Abs. 2 BNO werden die Verkaufsflächen auf 3'000 m² limitiert. Davon können maximal 1'000 m² Verkaufsfläche für kundenintensive Verkaufsgeschäfte beansprucht werden. Zusätzlich sind gemäss § 13 Abs. 2 BNO maximal 3'000 m² neue Ausstellungsflächen (jedoch kein Direktverkauf) für nicht verkehrsintensives Gewerbe zulässig, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zu diesem stehen.

Parkfelder, Verkehrsaufkommen und Mobilitätsmanagement

Es liegt ein Verkehrsgutachten im Sinne des erforderlichen Erschliessungsnachweises beziehungsweise Kapazitätsnachweises am Anschlussknoten an die Kantonsstrasse K284 vor. Die Untersuchungen wurden auf den Zeithorizont ZO+15 Jahre beziehungsweise auf das Jahr 2035 ausgelegt. Der Betrachtungsperimeter schliesst die nächsten Knoten an der Surbtalstrasse im Gebiet Tiefenwaag sowie im Dorf Schneisingen mit ein. Am Firmenstandort (Areal-Ost, Kanton Zürich) sind zurzeit keine baulichen oder betrieblichen Massnahmen geplant, die zu einer Erhöhung der dortigen Parkfelder oder Fahrtenzahlen führen (Planungsbericht, Kapitel 4.3.9). Die ausserordentliche Anbindung des Areals an den öV erfordert die konsequente Ausrichtung der Mobilitätsbedürfnisse auf den Fuss- und Radverkehr sowie auf den Bus und die Bahn.

Die Schwellenwerte im Richtplankapitel S 3.1 für Parkfelder und Personenwagenfahrten pro Tag zielen auf diejenigen Nutzungen mit hohem Personenverkehr ab, die über die Verkaufsfläche nicht "gefasst" werden können (Freizeitanlagen wie zum Beispiel Kinokomplexe sowie kombinierte Nutzungen wie beispielsweise Kino und Verkauf). Nutzungen mit hohem Personenverkehr werden gemäss § 13 Abs. 1 BNO ausgeschlossen. Das Verkehrsaufkommen weiterer Nutzungen ist in der Gesamtverkehrsbetrachtung zu berücksichtigen. Letzteres ist aber nicht massgebend für die Bemessung der verfahrensbestimmenden Schwellenwerte.

Bei der Parkplatzberechnung wurde der Standorttyp C berücksichtigt, der ein Parkfeldangebot zwischen 50 % und 80 % des Richtwerts zulässt. Demzufolge sind für die geplanten Nutzungen (nur im Areal West) zwischen 325 und 516 Parkfelder notwendig. Das abgeschätzte Fahrtenaufkommen liegt bei 246 Fahrten pro Stunde in der massgebenden Verkehrsspitze (ASP) beziehungsweise bei einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 1'302 Fahrten pro Tag (Montag bis Freitag). Die Leistungsfähigkeit des Kreisels "Murzelenstrasse" in der Abendspitzenstunde weist im Beurteilungszeitpunkt 2035 eine Qualitätsstufe D auf und ist somit genügend. Damit die Leistungsfähigkeit am Kreisels "Murzelenstrasse" sowie am Kreisels "Tiefenwaag Ost" auch zukünftig eingehalten werden, sind gemäss Verkehrsgutachten die Begrenzung der Anzahl Parkfelder sowie die Möglichkeit, weitere Massnahmen umzusetzen, erforderlich.

Gemäss § 13 Abs. 6 lit. a BNO wird die Anzahl Parkfelder für Personenwagen auf 60 % des Richtwerts limitiert. Gemäss § 45 BNO ist spätestens mit dem ersten Baugesuch in der Arbeitszone ein Mobilitätskonzept inklusive Massnahmen zu erarbeiten. Dieses muss mit jedem Baugesuch durch die Bauherrschaft aktualisiert werden. In § 45 Abs. 3 BNO wird vorgegeben, was im Mobilitätskonzept zwingend abgehandelt werden muss.

Erschliessung

Aus fachlicher Sicht ist eine angemessene MIV²-Erschliessung mit dem Kreisverkehrsplatz "Halde" vorhanden, ohne dass Wohngebiete übermässig belastet werden. Auch eine gute, dem Zweck entsprechende Erschliessung mit dem öV (S-Bahnlinie 15 und Postautoverbindungen 355 und 354) und dem Veloverkehr (Kantonale Radroute R512) ist vorhanden.

Die zweckmässige Erschliessung im Sinne von § 16 BauG wird im ERP aufgezeigt. Auf die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht wird daher verzichtet.

² Motorisierter Individualverkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Entwicklung des Areals West muss zwingend mit der Verbesserung der Anbindung an den öV (Bahn und Bus) einhergehen.

Die Auswirkungen auf den öV (Fahrplanstabilität) werden im Verkehrsgutachten (Kapitel 4.5) beschrieben. Es wird festgestellt, dass der Kreisel "Tiefenwaag Ost" im Zeitpunkt 2035 gut ausgelastet ist und dass es zu grösseren Wartezeiten und Rückstaus kommen kann. Um die negativen Auswirkungen auf den öV zu minimieren wird vorgeschlagen, Massnahmen für die Busbevorzugung vorzusehen. Dies müsste jedoch in Absprache mit dem Kanton erfolgen.

Grundwasserschutz

Das Areal West liegt im Bereich eines nutzbaren Grundwasservorkommens mit hohem Grundwasserspiegel. Dies kann zu massgeblichen baulichen Einschränkungen führen. Bauten im Grundwasser sind nicht gestattet (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Ausnahmen bedürfen einer kantonalen Zustimmung.

Fazit Umzonung Arbeitszone Murzelenstrasse

Die für die Arbeitszone Murzelenstrasse festgelegte maximale Verkaufsfläche sowie die im Verkehrsgutachten ausgewiesene Anzahl Parkfelder und Personenwagenfahrten liegen unterhalb der verfahrensbestimmenden Schwellenwerte gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A. Die Festlegungen betreffend die Arbeitszone Murzelenstrasse bedingen keine vorgängige Anpassung des Richtplans. Diese Arbeitszone bleibt aufgrund der Einschränkungen gemäss BNO wie bisher ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzung.

Die Differenzierung der Verkaufsflächen sowie die Präzisierungen zur Verkehrsintensität, zum engen betrieblichen Zusammenhang und zum Direktverkauf, sind aus fachlicher Sicht sachgerecht.

Gestützt auf §§ 13 und 45 BNO kann davon ausgegangen werden, dass das umliegende Strassennetz den von der Arbeitszone Murzelenstrasse generierten Mehrverkehr aufzunehmen vermag. Sollte sich zeigen, dass sich die Leistungsfähigkeit verschlechtert und damit die Leistungsfähigkeit des Kreisels "Tiefenwaag Ost" von VQS D nicht mehr eingehalten werden kann, sind zusätzliche Massnahmen zu prüfen. Diese werden im Verkehrsgutachten aufgeführt. Die Festlegungen im Sinne des Mobilitätsmanagements wie die Begrenzung der Anzahl Parkfelder und das Mobilitätskonzept sind sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- gezont gemäss den Pla- nungsanweisungen 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF ³ -Bilanz (netto) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG⁴</i>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo (gemäss korrigierter Liste MWA⁵) Zelglistrasse, Epistrasse, Dorfstrasse, Schladstrasse, Hünikerstrasse/Schmitte- buck, alti Siglistorferstrasse, Guggimooos, Zimmereiweg	+0,48 ha	0,00 ha	-0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+ 0,48 ha	0,00 ha	-0,00 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

In § 3 BNO legt der Gemeinderat verschiedene Planungsgrundsätze hinsichtlich einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung fest. Diese Planungsgrundsätze sind als Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich.

Gemäss § 7 BNO strebt die Gemeinde eine massvolle Verdichtung an, welche die Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zur Nachbarschaft berücksichtigt. Sie setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Sie verfolgt ein qualitatives Wachstumsziel, in dem die Erhaltung der Lebensqualität und die Steigerung der Einwohnerzahl innerhalb der überbauten Bauzonen im Vordergrund stehen.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.7) werden die Bestimmungen der BNO aufgeführt, die das Interesse sowie den Vollzug für eine qualitative Innenentwicklung stützen.

Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht

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

Der Bauzonenplan bezeichnet verschiedene unbebaute und bebaute Areale mit der überlagerten Festlegung "Bereiche für Arealentwicklung / bedingte Gestaltungsplanpflicht". Gemäss § 4 Abs. 1 BNO besteht für diese Areale im Grundsatz eine Gestaltungsplanpflicht. Es kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, wenn die Ziele auf andere Weise erreichbar sind (§ 4 Abs. 2 BNO). Die Zielvorgaben zu diesen Arealen werden spezifisch auf vier Arealtypen beziehungsweise auf die Qualität im örtlichen Kontext ausgelegt.

³ Fruchtfolgefleichen

⁴ Landwirtschaft Aargau

⁵ Mehrwertabgabe

Ortsbildentwicklung

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 ihre Aktualität überprüft werden.

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schneisingen ist stark fragmentiert. Nebst einigen isolierten Baugebieten weist die Gemeinde drei Ortskerne auf. Auch im ISOS sind diese drei Ortsbildteile separat beschrieben und unterschiedlich aufgenommen:

- Mittelschneisingen sowie der Weiler Widen als regional bedeutend
- Ober- und Unterschneisingen als lokal bedeutend

Die regional bedeutenden Ortsbilder sind im Richtplan festgesetzt und in der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen (Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisungen 1.1 und 1.2). Im ISOS sind für Mittelschneisingen mehrere Räume beziehungsweise Bauten mit Erhaltungszielen aufgenommen, die für eine Auseinandersetzung in der Gesamtrevision von Bedeutung sind:

- Gebiet (G) 1 "Dorf", Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur)
- Umgebungsrichtung (U-RI) I "Unverbaute Umgebung", Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche)
- Umgebungszone (U-ZO) II "Neubauzone", Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind)
- Mehrere Einzelelemente, darunter vier mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz; Bauernhäuser mit Sichertiegel, Gemeindehaus, 19. Jahrhundert, "Schlössli", Kapelle St. Antonius, 1667).

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1) werden die gebietsspezifischen Verhältnisse in Bezug auf das ISOS dargelegt. Die Abgrenzung der Dorfkernzone wurde insbesondere unter Einbezug der Erhaltungsziele des ISOS überprüft und wo nötig erweitert, um im sensiblen Umfeld eine sorgfältige Integration in den örtlichen Kontext zu gewährleisten.

Bestimmungen zur Dorfkernzone

In der BNO werden die im REK formulierten Handlungsoptionen zur Dorfkernzone umgesetzt. Neu werden Höhenmasse und Grenzabstände als Richtmasse definiert oder die Bestimmungen präziser auf die typologischen Merkmale in den alten Dorfteilen angepasst sowie Einpassungskriterien festgelegt.

Die Bestimmungen in § 9 BNO gelten undifferenziert und ungeachtet der Bedeutung gemäss ISOS für alle historischen Ortskerne. In der Dorfkernzone können bestehende Bauten im Rahmen des bestehenden Bauvolumens um- und ausgebaut sowie neu erstellt werden, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und Vollgeschosszahl, sofern dies wegen der Einpassung der Bauten ins Ortsbild erwünscht ist. Dies ist aus fachlicher Sicht nicht vereinbar mit dem Zonenzweck der Erhaltung und sorgfältigen Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile. Im Interesse der Rechtssicherheit wurde der Gemeinde nahegelegt, insbesondere für den historischen Dorfkern im regional bedeutenden Ortsteil Mittelschneisingen ein Abbruchverbot in der BNO festzulegen. Davon soll nur in Ausnahmefällen und nach einer qualifizierten Begutachtung durch ein Fachgremium abgewichen werden können.

Die Gemeinde verzichtet bewusst auf eine entsprechende Festlegung und definiert stattdessen die Anforderungen hinsichtlich der Einpassung ins Ortsbild (§ 9 Abs. 4 BNO).

Siedlungsrand

Die Festlegungen in §§ 48 und 50 BNO zum Siedlungsrand sind sachgerecht.

Qualitätssicherung

Verschiedene Bestimmungen in § 9 BNO setzen im Vollzug fundierte ortsbauliche Fachkenntnisse voraus. Gemäss § 48 Abs. 2 lit. c BNO kann der Gemeinderat in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2018, werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Infolge geringem künstlerischen beziehungsweise materiellen Zeugenwert wurden drei Kulturobjekte (Wegkreuze SSI911C, SSI911E und SSI911F) aus dem Bauinventar entlassen.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeerminderung verbessert werden.

Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.7) werden Massnahmen aufgeführt, die aus Sicht der Gemeinde zu einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung beitragen.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Durch die Gemeinde Schneisingen führen die zwei Kantonsstrassen K284 HVS⁶ (Surbtalstrasse) und die K283 RVS⁷ (Landstrasse). Die Surbtalstrasse K284 weist Richtung Niederweningen eine Belastung von knapp 9'100 Fahrten pro Tag auf (DTV⁸ 2022). In Richtung Ehrendingen werden rund 11'500 Fahrten pro Tag (DTV 2022) ausgewiesen. Von der Surbtalstrasse zweigt beim neuen Kreisels "Halde" die Landstrasse K283 in Richtung Norden ab und führt über Mittelschneisingen und Siglistorf nach Mellikon. Mit einem DTV von knapp 6'800 Fahrten (DTV 2022) ist die Landstrasse deutlich weniger belastet als die Surbtalstrasse.

Das Fuss- und Radwegnetz innerhalb des Gemeindegebiets wird als attraktiv und engmaschig bezeichnet. Es bestehen vielfältige und sichere Optionen innerhalb der Ortsteile wie auch für die Verbindungen zwischen den Ortsteilen. Hervorgehoben werden insbesondere auch der Anschluss an die S-Bahn-Haltestelle Niederweningen mit einer Park&Ride-Anlage, eines Mobilitätsstandorts sowie die zwei Buslinien zum Bahnhof Döttingen, zur Bahnhaltstelle in Kaiserstuhl und nach Baden.

Die Leistungsfähigkeit des Kreisels "Halde" ist der kritischste Punkt im bestehenden Strassennetz (Planungsbericht, Kapitel 3.3.2). Aktuell wird der Verkehrsfluss noch als stabil bezeichnet. Im Planungsbericht (Kapitel 4.3) sowie im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der Entwicklung der Arbeitszone Murzelenstrasse auf den Kreisels "Halde" untersucht.

⁶ Hauptverkehrsstrasse

⁷ Regionalverkehrsstrasse

⁸ durchschnittlicher täglicher Verkehr

Nach der Einschätzung der Planungsbehörde weist das Strassennetz unter Berücksichtigung der generellen Verkehrszunahme unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung im Planungshorizont genügend Kapazitäten auf.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Für die Umsetzung gewisser Massnahmen ist ein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erforderlich (vgl. § 54a Abs. 2 BauG). Da die verkehrsplanerischen Ziele ohne KGV gesichert werden können, hat die Gemeinde auf die Erarbeitung eines KGV bewusst verzichtet.

Erschliessungsprogramm

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 und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gemäss der Planungsbehörde sind keine neuen Strassen nötig, um unüberbaute Flächen erschliessen zu können. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die Festlegungen in der vorliegenden Planungsvorlage haben keine Auswirkungen auf den Umfang der FFF.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Das Inventar Natur, Landschaft und Kultur wurde als Grundlage für die Überprüfung und Anpassung der Festlegungen aktualisiert. Schneisingen hat relativ wenige Naturwerte ausserhalb des Waldes. Die noch vorhandenen Elemente sind im Bauzonen- und Kulturlandplan sachgerecht umgesetzt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Weiler

Der Weiler "Widen" ist im Richtplan festgesetzt. Der Grosse Rat hat mit Beschluss vom 27. Juni 2023 das überarbeitete Richtplankapitel Weiler im Rahmen des Anpassungspakets GüP1 beschlossen. Demnach sind die Festlegungen im Kulturlandplan gemäss den Planungsgrundsätzen und Planungsanweisungen des Richtplankapitels S 1.6 zu überprüfen und anzupassen.

Zur Festlegung des Weilers "Widen" besteht planerischer Anpassungsbedarf (Bestimmungen und Weilerzonenabgrenzung). Diese Anpassung wurde in der vorliegenden Gesamtrevision nicht vorgenommen.

Die Gemeinden wurden über das Vorgehen bei der Umsetzung der Weiler mit Schreiben vom 25. September 2023 informiert. Für die Umsetzung steht den Gemeinden die Arbeitshilfe "Weilerplanung" zur Verfügung ([weilerplanung-arbeitshilfe.pdf](#)).

Hinweise

Die Weilerzone sowie deren Bestimmungen sind gestützt auf § 30a BauG innert fünf Jahren seit dem Richtplanbeschluss zu überprüfen und an die neuen Vorgaben anzupassen.

Es wird empfohlen, die Umsetzung in der allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen einer Weilerplanung gemäss der Arbeitshilfe vorzunehmen. Die für eine Weilerplanung erforderliche Erarbeitung

von Grundlagen (wie Ortsanalysen und konzeptionellen Überlegungen) kann auf Gesuch hin, gestützt auf das Dekret über die Beiträge an die Raumplanung, mit einem Pauschalbetrag unterstützt werden.

Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes entspricht (unter anderem, inwiefern sich die Standortgebundenheit begründet).

Für den Pferdesportbetrieb wurde im Jahr 2006 die Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung beziehungsweise für die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Pensionspferdehaltung festgelegt. Die Realisierung von Bauten und Anlagen ist geplant (Planungsbericht, Kapitel 5.5.2).

Aus fachlicher Sicht ist das Festhalten an der rechtskräftig festgelegten Spezialzone für gewerbliche Pferdehaltung sachgerecht.

3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt. Darüber hinaus werden in den Gebieten "Moos", "Haldewise" und "Brügglächer" kommunal bedeutende Landschaftsschutzzonen festgelegt.

Die Standorte der aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb und in unmittelbarer Nähe der Landschaftsschutzzone werden mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. An diesen Standorten können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere an die Einpassung in die Landschaft, bewilligt werden. Die konkrete Verortung neuer Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor AG 10 (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung), im Südwesten des Gemeindegebiets, wird im Kulturlandplan mit der Festlegung der überlagerten Schutzzone sachgerecht umgesetzt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Die öffentlichen Gewässer innerhalb und ausserhalb Bauzonen wurden, gestützt auf die aktuellen Daten (unter anderem der amtlichen Vermessung und des Leitungskatasters), im Orientierungsinhalt vollständig dargestellt.

Umsetzung Gewässerräume

Es 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. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Offene Gewässer

Die Festlegung der Gewässerraumzone an der Surb (22 m Breite beziehungsweise 11 m ab Gewässermittle/Kantonsgrenze), beim Hünikerbach und dem Gewässer "Brüelwise" (13 m Breite) und an den weiteren kleinen Gewässern (11 m Breite) ist sachgerecht. *Eingedolte Gewässer ausserhalb Bauzone*

Die eingedolten Gewässer ausserhalb der Bauzone werden mit einem gelben Liniensymbol unterlegt. Der drainageartige Verlauf lässt sich nicht mit genügender Bestimmtheit eruieren, weshalb auf eine flächige Darstellung verzichtet wird (Planungsbericht, Kapitel 5.3.2). Aufgrund der hohen Anzahl an eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone ist das Vorgehen der Gemeinde zweckmässig.

Da auf die grundeigentümerverbindliche und parzellenscharfe Umsetzung des Gewässerraums (mittels Gewässerraumzone) an den eingedolten Gewässern ausserhalb Bauzone verzichtet wird, besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspendenz.

Hinweis:

In einem späteren Planungsverfahren sind für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen (wichtiger Hinweis).

3.6.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell

Die Gemeinde Schneisingen setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht um.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser und Oberflächenwasser

Der Schutz vor Hochwasser und Oberflächenwasser ist in § 36c BauV in allgemeiner Weise geregelt. In der Gemeinde Schneisingen sind keine speziellen Festlegungen über diese Vorgaben hinaus notwendig.

3.6.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Das rechtskräftig festgelegte Waldareal ist im Bauzonen- sowie im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt.

Naturschutz im Wald

Die Umsetzung der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) erfolgt mittels der Festlegung der Naturschutzzone im Wald. Verschiedene Amphibienlaichgewässer werden als Schutzobjekte festgelegt. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Waldrand

In der Gemeinde wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Von den neun inventarisierten Objekten werden zwei im Kulturlandplan als Schutzobjekte umgesetzt. Die Festlegungen sind sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG), mit Ausnahme nachstehender Massnahme, nicht als Ausscheidung

neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Die geplante Umzonung der Parzelle 670 von der Grünzone in die Dorfkernzone ist aus lärmrechtlicher Sicht als Ausscheidung einer neuen Bauzone zu taxieren.

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV). Die Parzelle 670 befindet sich in einer Entfernung von ca. 25 m zur Kantonsstrasse K283 (Landstrasse). Der kantonale Emissionskataster weist für diesen Abschnitt der Kantonsstrasse Emissionspegel von 74,6 dB(A) am Tag und 62,8 dB(A) in der Nacht aus. Aufgrund der Distanz zur Kantonsstrasse sind die für die Dorfkernzone massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III, die gemäss Anhang 3 LSV 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht betragen, ohne zusätzliche Massnahmen gerade eingehalten. Die Anforderungen von Art. 29 LSV sind erfüllt.

Die geplanten Anpassungen am Bauzonenrand (Nr. 1–4 im Planungsbericht) sind aus fachlicher Sicht bezüglich der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV unproblematisch.

Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften betroffen (insbesondere bei der geplanten Arealentwicklung im Bereich Ziegleren). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss des Kulturgesetzes (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

Die archäologische Fundstellenkarte (www.geoportal.ag.ch) ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.1) sind zweckmässig.

Historische Verkehrswege

Die Gemeinde hat sich mit dem Thema der historischen Verkehrswege detailliert auseinandergesetzt. Die IVS⁹-Objekte mit Substanz oder viel Substanz sind im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans in vereinfachter Form dargestellt. Verschiedene Einzelobjekte werden unter kommunalen Schutz gestellt. Die Darlegungen im Planungsbericht sind zweckmässig.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen in der BNO sind sachgerecht.

3.8 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. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 543
- Parzelle 550

⁹ Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

- Parzelle 630
- Parzelle 664
- Parzelle 665
- Parzelle 670
- Parzelle 1453

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt 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.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Die Rechtmässigkeitsprüfung hat ergeben, dass aufgrund von zwei fehlerhaften Festlegungen betreffend Schutzzone "Magerwiesen" und Waldareal (Parzelle 1035) eine Anpassung erforderlich ist.

Im Weiteren wurde eine Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone (WG3) auf der Parzelle 690 beschlossen, die der kantonalen Praxis widerspricht und mit dem Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Frage der Kompensation des Siedlungsgebiets) nicht vereinbar ist.

Der Gemeinderat wurde mit Schreiben vom 8. April 2025 zu den bemängelten Punkten angehört.

3.10 Direktänderung

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Die Legendenbeschriftungen der beiden Magerwiesentypen 1 und 2 sind vertauscht. Die Magerwiese 1 Schnitt entspricht gemäss BNO dem dunkleren Orange. Die gelborangen Flächen sind Magerwiesen 2 Schnitte.
- Auf der Parzelle 1035 wird das rechtskräftige Waldareal nicht korrekt beziehungsweise grösser dargestellt und geht damit über die statische Waldgrenze hinaus. Das Waldareal muss in den Nutzungsplänen entsprechend den rechtskräftigen statischen Waldgrenzen dargestellt werden.

Die Korrektur der Abgrenzung des Waldareals hinterlässt zwei Lücken in der Grundzonierung. Dabei handelt es sich um Flächen zwischen dem Gewässer und dem Waldareal. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse beziehungsweise Festlegungen drängt sich hier, analog den Festlegungen auf der gegenüberliegenden Gewässerseite, die Festlegung der Uferschutzzone mit überlagerter Gewässerraumzone auf.

Der Gemeinderat nimmt die Direktänderung in seinem Schreiben vom 5. Mai 2025 (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) zustimmend zur Kenntnis.

Darüber hinaus beantragt der Gemeinderat die Anpassung der Marginalie zu § 18 BNO beziehungsweise die Änderung von "Naturschutzzone Kulturland" auf "Naturschutzzone" (Beschluss 2 gemäss Protokollauszug [PA] vom 5. Mai 2025).

Da lediglich im Kulturlandplan Naturschutzzonen festgelegt werden und die Naturschutzzone im Wald separat in § 19 BNO geregelt werden, ist die Streichung des Begriffs "Kulturland" zweckmässig.

In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich. Weitere Anhörungen fanden folglich nicht statt.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

3.11 Rückweisung an die Gemeinde zur Änderung

Die Prüfung der vorliegenden Planung hat ergeben, dass sie sich in Bezug auf folgenden Punkt als noch nicht genehmigungsfähig erweist:

Das Wohn- und Ökonomiegebäude Nr. 19 zum Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle 690 wurde in die WG3 eingezont. Das dafür notwendige Siedlungsgebiet wurde nicht kompensiert. Die Einzonung von Gebäuden zu aktiven Landwirtschaftsbetrieben widerspricht der kantonalen Praxis. Eine Einzonung unter dem Titel Anordnungsspielraum (das heisst, ohne Kompensation des Siedlungsgebiets) ist gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude auf einem Hofareal möglich.

Der Gemeinde kommt dazu ein planerisches Ermessen zu. Die betroffenen Punkte können inhaltlich und räumlich gut von anderen Sachthemen abgegrenzt werden. Der Gemeinde wurde deshalb mit Schreiben vom 8. April 2025 vorgeschlagen, die betroffenen Punkte im Sinne von § 27 Abs. 2, zweiter Satz BauG von der Genehmigung auszunehmen und zur Änderung an die Gemeinde zurückzuweisen. Der Gemeinderat hat diesem Vorgehen mit Schreiben vom 5. Mai 2025 zugestimmt.

Dementsprechend werden die betroffenen Punkte gemäss Dispositivziffer 3 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Schneisingen am 29. November 2024, wird, berichtigt durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 und soweit sie nicht gemäss Dispositivziffer 3 zur Änderung an die Gemeinde zurückgewiesen wird, genehmigt.

2.

Der Kulturlandplan (Legende) wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

<u>Von der Gemeindeversammlung beschlossen</u>	<u>Korrektur mittels Direktänderung</u>
NATURSCHUTZZONEN IM KULTURLAND Magerwiese 1 Schnitt Magerwiese 2 Schnitte	NATURSCHUTZZONEN Magerwiese 2 Schnitte Magerwiese 1 Schnitt

- Auf der Parzelle 1035 wird die Darstellung des Waldareals auf die statische Waldgrenze zurückgenommen. Die dadurch entstehenden Lücken in der Grundzonierung werden als Uferschutzzone mit überlagerter Gewässerraumzone festgelegt.
- Die Marginalie zu § 18 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

"Naturschutzzonen"

Die Legende im Kulturlandplan wird entsprechend angepasst (siehe Dispositivziffer 2 erster Punkt)

3.

Im Sinne der Erwägungen wird die Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG3 auf der Parzelle 690 mit Zustimmung des Gemeinderats vom 5. Mai 2025 vorderhand von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

4.

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

5.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderung.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schladstrasse 2, 5425 Schneisingen
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer 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, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. 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) 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.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

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.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.