

Datum Genehmigung: 27.06.2025

Versand:

30. Juni 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.22.209

**Gemeinde Schöffland; Gestaltungsplan "Geissgass"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an
Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. November 2023
Mitwirkung	11. August 2022 bis 12. September 2022
Öffentliche Auflage	22. März 2024 bis 24. April 2024
Beschluss Gemeinderat	25. November 2024
Eingereicht zur Genehmigung	4. März 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	6. Januar 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 22. Mai 2019 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Das rund 0,6 ha grosse Schlüsselgebiet "Geissgass" grenzt im Westen an die Suhre und ist am südlichen Ortseingang von Schöffland situiert. Es ist mehrheitlich der Wohnzone 3 (Ausnützungsziffer [AZ] 0,7) sowie der Gewässerraumzone innerhalb Baugebiet zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) versehen. Nördlich grenzt das Gebiet an eine Siedlung mit vierstöckigen Punktbauten mit Attika, wird östlich durch die Kantonsstrasse K208 begrenzt und befindet sich teilweise gegenüber dem Gebiet "Hubel" (rechtskräftiger GP).

Der GP sieht vier Baubereiche für je ein längliches Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen und Attika vor und soll, gestützt auf das Richtprojekt, eine AZ von 1,26 ermöglichen. Gemäss Sondernutzungsvorschriften (SNV) soll der GP "Geissgass" die Grundlage für eine qualitativ hochwertige Überbauung, die in ihrer Gesamtheit stimmig, harmonisch und ruhig in Erscheinung tritt, schaffen. Die Qualität der vorhandenen Freiräume soll aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Die Bauten sollen sorgfältig in die vom Gewässer geprägte Umgebung eingepasst und die Lage am Siedlungsrand berücksichtigt werden. Die Erschliessung für alle Verkehrsarten ist zweckmässig und effizient zu gestalten und an das übergeordnete Netz anzuschliessen. Weiter ist der Umgang mit der vorhandenen Lärmbelastung zu klären. Zudem sind Bauten im Gebiet entlang des Gewässers unter Berücksichtigung der Gewässerräume klar zu setzen (Zielvorgaben "Geissgass" gemäss § 5 Abs. 3 Bau- und Nutzungsordnung [BNO]).

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Schöffland am 25. November 2024 beschlossenen Vorlage:

- GP "Geissgass" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - SNV

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. Januar 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 24. November 2023 mit insgesamt neun Vorbehalten abgeschlossen worden, welche mehrheitlich Darstellungsfragen im Situationsplan beziehungsweise dessen Abstimmung mit den Vorgaben gemäss SNV und dem Richtprojekt betrafen. Diese Vorbehalte konnten mit der Überarbeitung der Vorlage vollumfänglich bereinigt werden. Ein weiterer Vorbehalt zum Nachweis der gemäss BNO erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen konnte zwar nicht vollumfänglich ausgeräumt werden (vgl. Ziffer 4.2.2), die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen scheint jedoch grundsätzlich möglich und ist abschliessend im Baugesuchsverfahren zu prüfen. Somit kann auch dieser Vorbehalt aufgehoben werden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken GP, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. GP können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des GP vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht nach Art. 47 RPV das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis zu begründen.

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Schlüsselgebiet nach S 1.2

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend eine namhafte Wohnzonen-Reserve aktiviert wird (sogenanntes Schlüsselgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird. Gemäss Raumkonzept sind die Wohn- und Mischzonenreserven – über alles gesehen – mit mindestens 75 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) zu entwickeln.

Im Planungsbericht (Seite 27) wird dargelegt, dass mit den gemäss Richtprojekt vorgesehenen 49 Wohnungen mit einem Zuwachs von insgesamt 95 Einwohnerinnen und Einwohnern gerechnet wird. Bezogen auf die Arealfläche, die innerhalb der Wohnzone W3 liegt, ergibt sich eine Einwohnerdichte von rund 200 E/ha. Auf die gesamte Fläche des GP-Perimeters (inklusive Gewässerraumzone) gerechnet, ergibt sich eine Einwohnerdichte von rund 160 E/ha.

Abweichungen von der Grundordnung

Im Bauzonenplan (BZP) ist das betreffende Grundstück (Parzelle 552; Gesamtfläche 5'914 m²) zu 77 % (4'562 m²) der Wohnzone W3 und zu 23 % (1'352 m²) der Gewässerraumzone innerhalb Bauzone zugeordnet.

Die Zone W3 dient dem Wohnen. Kleinbetriebe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe) sind zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Die Zone W3 ist für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuserüberbauungen bestimmt. Die BNO sieht keine Beschränkungen der Gebäudelängen vor. In der Wohnzone W3 ist eine AZ von 0,7 zulässig. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen innerhalb der Gewässerraumzone richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Die Gebäude gemäss Richtprojekt sind gemäss Angaben im Planungsbericht (Seiten 17/31) zwischen 35 m und 45 m lang und erreichen eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 5'728 m². Gemäss § 9 Abs. 1 SNV ist eine aGF von gesamthaft 5'760 m² zulässig. Dies entspricht bezogen auf die Grundstücksfläche innerhalb der Wohnzone W3 einer AZ von ca. 1.26 und einer Mehrausnutzung von +80 % gegenüber der Regelbauweise. In der nächsthöheren Zone (WA3) beträgt die AZ 0.8, eine W4 gibt es in Schöffland nicht. Auch in Bezug zur nächsthöheren Zone liegt die Mehrausnutzung noch bei +57 %.

Abweichungen von der Grundordnung dürfen diese nicht sinnentleeren. Eine Sinnentleerung ist dann anzunehmen, wenn der Charakter der zugrundeliegenden Zone nicht mehr gewahrt ist und durch den GP eine effektiv andere Nutzungszone entsteht. Aus planerischer Sicht wird die sehr dichte Überbauung gemäss vorliegendem GP als grenzwertig, jedoch im Licht des gegenüber gelegenen GP "Hubel" und der nördlich gelegenen Bebauung als grundsätzlich vertretbar beurteilt, wenn damit einhergehend entsprechende Massnahmen zur Qualitätssicherung (QS) ergriffen und angemessen verbindlich festgesetzt werden.

Ausgleich anderer Planungsvorteile

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Gemäss Erläuterung im Planungsbericht (Seite 38) verzichtet die Gemeinde aufgrund der bereits geleisteten Mehrwertabgabe (MWA) im Rahmen der Einzonung sowie aufgrund der erfolgten Mehraufwände im Rahmen des Planungsprozesses zur Erarbeitung des vorliegenden GP auf eine vertragliche Mehrwertabschöpfung. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

4.2.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Das Richtprojekt sieht ein unkonventionelles Bebauungsmuster mit hoher Dichte in einer empfindlichen Umgebung (Ortseingang, Siedlungsrand, ISOS¹ national) vor und fördert zusammen mit den beabsichtigten Änderungen im Gebiet "Hubel" den Wandel dieses Ortsteils im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen.

Ortsbild und Städtebau

Das Ortsbild von Schöffland ist als verstädtertes Dorf gemäss dem ISOS als national bedeutend eingestuft. Die betreffende Parzelle befindet sich nach ISOS innerhalb der Umgebungsrichtung (U-Ri) IV, unverbaute Flussebene im Süden. Für die U-Ri IV ist das Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) festgelegt. Das bedeutet, dass die Umgebung als ein unerlässlicher Teil des Ortsbilds eingestuft wurde und die Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie für das Ortsbild wesentlicher Vegetation und Altbauten erhalten werden sollen. Eine Auseinandersetzung mit dem ISOS ist im Planungsbericht dokumentiert. Es wird auf die Einzonung, die im Rahmen der Gesamtrevision erfolgte, hingewiesen. Die Interessenabwägung zwischen ISOS-Erhaltungsziel und den Entwicklungsabsichten der Gemeinde hat jüngst auf der Stufe der kommunalen Nutzungsplanung stattgefunden. Dies ist sachgerecht.

Das bestehende Siedlungsbild am südlichen Dorfeingang wird hauptsächlich durch Neubauten geprägt, die in der zweiten Hälfte des 20. und in der ersten Hälfte des 21. Jahrhunderts entstanden sind. Das GP-Gebiet liegt in der Ebene zwischen der Suhre und der Luzernerstrasse am südlichen Siedlungsrand. Auf der Ostseite der Luzernerstrasse steigt das Gelände zum Hubel an, der mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Nordseitig stösst der GP-Perimeter an ein Neubaugebiet mit viergeschossigen Flachdach-Wohnbauten. Durch das dichte Ufergehölz ist der räumliche Zusammenhang mit den Reiheneinfamilienhäusern auf der Westseite der Suhre weniger ausgeprägt.

Das Siedlungsbild im nahen Umfeld ist heterogen, übergeordnete ortsbauliche Qualitäten sind nicht erkennbar und es fehlt eine Akzentuierung des südlichen Dorfeingangs. Der Strassenraum ist verkehrorientiert und weist ein entsprechendes Defizit hinsichtlich Aufenthaltsqualität auf.

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das gemäss § 2 Abs. 3 SNV wegleitende Richtprojekt wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens und basierend auf Variantenstudien erarbeitet. Im GP sind vier Baubereiche für viergeschossige Baukörper plus Attikageschoss vorgesehen. Die unterschiedlich abgewinkelten Baubereiche folgen jeweils einseitig der Luzernerstrasse. Im Innern des Areals gliedern die Baukörper den Freiraum in verschiedene Bereiche, die westseitig an die Suhre beziehungsweise an den Uferunterhaltungsweg stossen. Durch das Bebauungskonzept bleibt der Suhreraum wahrnehmbar, die Stellung der Bauten schafft das Potenzial für einen markanten Ortseingang.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in GP-Gebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Die klimaangepasste Siedlungsentwicklung wird im Planungsbericht in Kapitel 2.7, 3.8 sowie in Kapitel 5.3 erläutert. Im Richtprojekt "Umgebung" sind diverse Elemente der Umgebungsgestaltung vorgesehen, die einen Beitrag zur Klimaanpassung im Siedlungsgebiet zu leisten vermögen (unter anderem Wasserspiel sowie Entwässerung). In den SNV werden mit § 13 Abs. 8, § 14 Abs. 4 entsprechende Vorgaben umgesetzt. Das Wasserspiel wird in § 15 Abs. 3 SNV sowie im Situationsplan verbindlich verankert. Dies ist sachgerecht.

Freiraum, Strassenraum und Erholungsraum

Die gemäss vorliegendem GP vorgesehenen Baukörper weisen eine gröbere Körnigkeit als die bestehenden Bauten im näheren Umfeld auf. Die angestrebte Durchlässigkeit zum rückwärtigen Suhreraum ist positiv zu werten. Womöglich resultiert aufgrund der vorgesehenen Gebäudeanordnung eine etwas markante Frontenbildung entlang der Luzernerstrasse. Dem kann mit einer differenzierten Ausgestaltung des gemäss Situationsplan linear angeordneten öffentlich zugänglichen Freiraums entgegengewirkt werden. Zusammen mit der geplanten Baumreihe kann im Strassenraum sodann eine adäquate ortsbauliche Wirkung erreicht werden.

Den Auftakt am Ortseingang bildet das Gebäude 4, dessen Fassade bei der Einmündung zum Badweg abgewinkelt ist, zusammen mit einem aufgeweiteten Vorbereich, im Zusammenspiel mit den direkt angrenzenden Nutzungen im Erdgeschoss als öffentlich zugänglicher Freiraum ausgestaltet werden soll. Die Aufwertung und adäquate Gestaltung des Ortseingangs ist im vorliegenden Kontext ein zentrales öffentliches Anliegen. Die Schaffung eines klar erkennbaren und attraktiven Ortseingangs inklusive sorgfältiger Fassadengestaltung und Umgebung wurde entsprechend als Qualitätsvorgabe in § 12 Abs. 1 lit. b SNV verankert.

Gemäss § 46 BNO sind bei Mehrfamilienhäusern gesamthaft mindestens 15 % der aGF als Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorzusehen. Bei der gemäss § 9 SNV maximal möglichen aGF entspricht dies einer Fläche von rund 865 m². Die Ausgestaltung der Spiel- und Erholungsflächen wird in § 14 SNV geregelt. Weitere Vorgaben zum gemeinschaftlichen Freiraum mit Aufenthaltsqualität sind in § 17 SNV enthalten. Gemäss Planungsbericht (Seite 20) werden im Richtprojekt insgesamt 1'270 m² für gemeinschaftliche Nutzungen ausgewiesen. Davon liegen 420 m² innerhalb und rund 850 m² (inklusive Gemeinschaftsraum und gedeckter Aussenbereich Baubereich 4) ausserhalb des Gewässerraums. Da das Richtprojekt eine tiefere aGF aufweist als gemäss SNV möglich, fallen auch die gemäss BNO zu erstellenden Spiel- und Aufenthaltsflächen mit 859 m² leicht tiefer aus. Der

Nachweis zur Bereitstellung der gemäss BNO erforderlichen Flächen ausserhalb der Gewässer-
raumzone kann somit vorliegend nicht erbracht werden, scheint jedoch aufgrund der geringen Dis-
krepanz grundsätzlich möglich. Die abschliessende Überprüfung der Vorgaben gemäss BNO im
Baugesuchsverfahren ist Sache der Gemeinde.

4.2.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Mit den Baubereichen ist der gesetzliche Strassenabstand zur Kantonsstrasse K208 eingehalten
(§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Die Erschliessung der künftigen Überbauung erfolgt über den Badweg
(kommunales Strassennetz). Der Weganschluss Badweg/K280 ist für eine Mehrbeanspruchung ge-
nügend ausgebaut.

Parkierung

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen sind gemäss § 55 BauG genügend Parkfelder für die
Fahrzeuge der Benutzerinnen und Benutzer sowie Besucherinnen und Besucher als auch ist die er-
forderliche Verkehrsfläche für den Zubringerdienst zu schaffen. Die Parkierungs- und die Verkehrs-
flächen müssen gemäss § 56 BauG so ausgelegt sein, dass die Fahrzeuge aufgenommen und die
Anlieferungen bewältigt werden können. Dabei sind die Grösse der Bauten und Anlagen, die Art ihrer
Benutzung, die Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und den Langsamverkehr sowie die
Möglichkeit, andere Parkierungsflächen zu benutzen, zu berücksichtigen.

Die Parkierung für Bewohnende sowie Besucherinnen und Besucher wird in § 21 SNV geregelt. Für
Bewohnende dürfen maximal 65 Parkfelder erstellt werden. Die Zahl der Besucherparkplätze ist auf
sechs unterirdische sowie ein oberirdisches Parkfeld (optional, Lage gemäss Situationsplan) be-
schränkt. Die Anzahl Parkfelder wird im Planungsbericht erläutert. Die Limitierung der Parkfelder ent-
spricht der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU", den Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr zu
reduzieren. Dies wird begrüsst und ist sachgerecht.

Belange Fuss- und Veloverkehr

Gemäss § 15 SNV wird entlang der Kantonsstrasse innerhalb des gesetzlichen Strassenabstands
ein öffentlich zugänglicher Bereich ausgewiesen, welcher auch der arealinternen Erschliessung für
den Fuss- und Veloverkehr dient. § 15 Abs. 2 SNV kann entnommen werden, dass ein Befahren mit
Motorfahrzeugen – mit Ausnahme der südlich des Baubereichs 4 vorgesehenen Nutzungen – nicht
gestattet ist. Dies ist sachgerecht.

Innerhalb des Perimeters sind an verschiedenen Stellen Veloabstellplätze angeordnet, sowohl über-
deckte Langzeitplätze wie auch nicht überdeckte Kurzzeitplätze. § 22 SNV regelt die Details, insbe-
sondere auch den Umgang mit Pflichtabstellplätzen im Unterabstand zur Kantonsstrassenparzelle im
öffentlich zugänglichen Freiraum. Dies ist sachgerecht.

Sichtzonen

Die erforderlichen Sichtzonen sind sowohl für die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle als auch für den Gü-
terumschlagplatz nachzuweisen, wobei das zweistufige Verfahren für Sichtverhältnisse bei Gehweg-
überfahrten angewandt werden kann. Gemäss § 42 BauV gilt dabei als Richtlinie das Merkblatt Sicht
im Strassenraum (IMS 408.104) vom 1. Februar 2021. Im vorliegenden Situationsplan werden für die
Zufahrt zum Güterumschlagplatz keine Sichtzonen festgelegt. Diese sind im Baugesuchsverfahren
entsprechend zu verfügen.

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Die Gemeinde Schöffland hat die Gewässerräume teilweise umgesetzt. Dies betrifft die Suhre und abschnittsweise die Ruederchen (Regierungsratsbeschluss RRB-Nr. 2019-000588 vom 22. Mai 2019). Im vorliegenden Fall wurde im Planungssperimeter für den GP entlang der Suhre eine Gewässerraumzone zwischen 27,6 m und 34,8 m festgelegt. Im Situationsplan 1:500 wird der umgesetzte Gewässerraum korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt. Innerhalb dieser Zone wird mittels der Fläche naturnaher Freiraum sowie § 16 SNV auf die geltenden Bestimmungen der GSchV verwiesen. Dies ist sachgerecht.

Hochwassergefahren

Besteht gemäss Gefahrenkarte Hochwasser ein Schutzdefizit auf dem Perimeter eines GP, ist die Definition von Schutzmassnahmen bereits im GP-Verfahren notwendig. Die von der Gemeinde in Auftrag gegebene Gefährdungsanalyse "Hochwasser und Oberflächenabfluss" von Hunziker, Zarn & Partner vom 12. Januar 2022, handelt das Thema Hochwasser ab und beschreibt die Gefährdungssituation. Die laut Gefahrenkarte Hochwasser gefährdeten, relevanten Flächen befinden sich innerhalb des Gewässerraums der Suhre. Gemäss Gefährdungsanalyse sind für den vorliegenden GP keine Hochwasserschutzmassnahmen erforderlich.

Lärm

Das GP-Gebiet wurde 2018 eingezont, somit muss sichergestellt werden, dass die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten sind. In § 28 SNV ist korrekterweise festgelegt, dass für Wohnnutzungen mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten nachzuweisen ist, dass mindestens ein Fenster von lärmempfindlichen Räumen einen Immissionspegel aufweisen muss, der um mindestens 18 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Luzernerstrasse.

Das Lärmgutachten vom 17. Februar 2023 weist für die strassenzugewandten Fenster des Richtprojekts einen Beurteilungspegel von 61 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht aus. Damit sind die massgebenden Planungswerte (PW), die für die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Anhang 3 LSV 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, nicht eingehalten. Auch auf den Seitenfassaden sind zum Teil die PW vor allem am Tag überschritten. Gemäss § 25 SNV ist mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten nachzuweisen, dass mindestens ein Fenster für jeden lärmempfindlichen Raum einen Immissionspegel aufweist, der um mindestens 18 dB geringer ist als der Emissionspegel der Luzernerstrasse. Die Überprüfung der Einhaltung der übergeordneten Vorgaben im Baugesuchsverfahren ist Sache der Gemeinde.

Energie

Die energetischen Anforderungen sind in § 26 SNV geregelt. Darüber hinaus sind gemäss § 21 beziehungsweise § 22 SNV bauliche Vorkehrungen für Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen und Elektrofahrräder zu treffen. Dies ist sachgerecht.

Wald

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass die nördliche Ecke des Baubereichs 4 (Koordinate Nr. 44 gemäss Situationsplan) den gesetzlichen Waldabstand gemäss § 48 BauG um ca. 0,3 m unterschreitet. Die Unterschreitung betrifft einen kleinen Ausläufer des rechtskräftigen Waldareals in Richtung Kantonsstrasse K208. Die Baubereichsgrenze verläuft auf der gegenüberliegenden Seite entlang des gesetzlich erforderlichen Abstands von 6 m zur Kantonsstrasse. In Anbetracht dieser Ausgangslage kann für die vorliegende unwesentliche Unterschreitung des Waldabstandes eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden. Da in diesem Fall weder eine Direktänderung noch eine Genehmigungsverweigerung verhältnismässig wären, wird der im Situationsplan festgelegte Baubereich genehmigt.

4.3 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die SNV sind insgesamt sachgerecht und unterstützen die Ziele des GP.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Geissgass", beschlossen vom Gemeinderat Schöffland am 25. November 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.


Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Gemeinderat, Bahnhofstrasse 5, 5040 Schöffland
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Wald
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

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.

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) 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.

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.