

Gemeinde Safenwil

Revision allgemeine Nutzungsplanung



Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
23. November 2022



Vom Gemeinderat am 5. Dezember 2022 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Impressum

Auftrag	Revision allgemeine Nutzungsplanung
Auftraggeberin	Gemeindeverwaltung Safenwil Bahnhofstrasse 11 5745 Safenwil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, Dipl. Kulturingenieur ETH SIA REG A 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Aron Affolter, MSc Geographie Universität Bern 041 469 44 62, aron.affolter@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001
Titelbild	Zofinger Tagblatt, Raphael Nadler
Dateiname	saf_planungsbericht_entwurf_221123.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Bestandteile der Planung	5
2.	Ausgangslage und Planungsgegenstand	6
2.1	Anlass der Gesamtrevision	6
2.2	Ziele der Gesamtrevision	7
2.3	Kantonale Grundlagen zur Gesamtrevision	7
3.	Rahmenbedingungen	8
3.1	Bund	8
3.1.1	Raumplanungsgesetz	8
3.1.2	Sachpläne	8
3.1.3	Konzepte	10
3.1.4	Bundesinventare	10
3.2	Kanton Aargau	11
3.2.1	BauG und BauV	12
3.2.2	Kantonaler Richtplan	12
3.2.3	Agglomerationsprogramm AareLand	13
3.2.4	Denkmalschutz	14
3.3	Gemeinde Safenwil	14
3.3.1	Historische Entwicklung	14
3.3.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen	17
3.3.3	Beschäftigtenentwicklung	18
4.	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	19
4.1	Räumliche Entwicklungsstrategien im REL	19
4.2	Leitsätze	20
4.3	Fokusgebiete	21
5.	Bauzonen- und Kulturlandplan	22
5.1	Um- und Aufzonungen	22
5.1.1	Neue Zentrumszone	22
5.1.2	Dorfzone	23
5.1.3	Wohnzonen	24
5.1.4	Wohn- und Arbeitszone	25
5.1.5	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	29
5.1.6	Arbeitszonen	31
5.1.7	Neue Grünzone	32
5.1.8	Spezialzone Kompostieranlage	34

5.2	Einzonung	34
5.3	Arrondierung Bauzone	35
5.4	Innenentwicklung mit Pflichtgebieten Arealüberbauung	35
5.5	Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung	39
5.6	Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte	41
5.7	Archäologische Fundstellen	46
5.8	Technische Gefahren / Störfallvorsorge	47
5.9	Umsetzung Spezialplan Hochwasserschutz / Gefahrenkarte	49
5.10	Gewässerraum	50
5.11	Kleinere Gewässer in Safenwil am Beispiel des Hammenlochbächleins	51
5.12	Farbbach	52
5.13	Mülibach	53
5.14	Naturobjekte	58
6.	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	59
6.1	Zonenvorschriften	59
7.	Abschätzung Innenentwicklungspotential	81
7.1	Fassungsvermögen und Innenentwicklung	81
7.2	Fazit der prognostizierten Entwicklung	88
7.3	Handlungsprogramm Innenentwicklung	89
8.	Mehrwertausgleich und Baupflicht	90
9.	Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV	92
10.	Verfahren	94
10.1	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	94
10.1.1	Mitwirkung	94
10.1.2	Kantonale Vorprüfung	94
10.1.3	Regionale Abstimmung	94
10.1.4	Öffentliche Auflage	94
10.1.5	Planbeständigkeit	94
10.2	Organisation und Beteiligte	94
10.3	Planungsablauf	94

1. Bestandteile der Planung

Eigentümerverbindliche Bestandteile:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, Massstab 1:4'000
- Spezialplan Hochwasserschutz, Gefahrenkarte, Massstab 1:4'000
- Bau- und Nutzungsordnung BNO

Behördenverbindlicher Bestandteil:

- Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Bau- und Nutzungsordnung BNO (Synopsis)
- Bauinventar der Gemeinde Safenwil
- Tabelle Innentwicklungspotential gemäss Werkzeugkasten W4d der Abteilung Raumentwicklung
- Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Safenwil

2. Ausgangslage und Planungsgegenstand

2.1 Anlass der Gesamtrevision

Die Entwicklung der Gemeinde Safenwil soll voraussichtlich, geordnet und für die nächsten fünfzehn und mehr Jahre festgelegt werden. Es sollen neuste Erkenntnisse aus der Raumplanung sowie Vorgaben von Bund, Kanton und Region in die Arbeiten einfließen. Ziel ist es, eine einfache und verständliche Planung zu entwickeln. Nebst einer sorgfältigen Planung mit einfachen rechtlichen Festlegungen wird Gewicht auf die Behandlung qualitativer Fragen und Inhalte gelegt.

Mit einem konkreten Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), wie es Safenwil vorliegen hat, sind die wichtigsten Entscheide der künftigen Nutzungsplanung bereits vorgespurt. Die Umsetzung in die Nutzungsplanung ist damit stark vereinfacht. Wichtig ist nun, dass die Ziele gut in die Instrumente der Nutzungsplanung übersetzt und mit ihr gesichert werden.

Die Gemeinde Safenwil verfügt über eine Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonen- und Kulturlandplan aus dem Jahr 2005. Der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Raumplanungsgesetz ist damit bereits erreicht. Wegen der zwingend notwendigen Anpassung des kommunalen an das übergeordnete Recht ist die Überarbeitung der Nutzungsplanung angezeigt. Insbesondere mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, 2014) haben die Gemeinden den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen anzugehen. Zudem wurde der Kantonale Richtplan laufend weiterentwickelt. Mit dem revidierten kantonalen Baugesetz (BauG, 2017) werden schweizweit harmonisierte Baubegriffe eingeführt, was die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erfordert. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Angriff zu nehmen.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan wurde gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Leitbild und aus vertiefenden Quartieranalysen aktualisiert und neu digitalisiert. Die BNO wurde inhaltlich und formell überarbeitet. Zudem wurde als neues behördenverbindliches Planungsinstrument der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet.

2.2 Ziele der Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung und die kantonalen Grundlagen, insbesondere: vom Bundesrat genehmigter kantonaler Richtplan, revidiertes Baugesetz mit folgenden neuen Anforderungen: interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Mehrwertabgabe, Umsetzung Gewässerraum, Integration Bauinventar, Innenentwicklungspfad (Berechnungen betreffend Verdichtungspotenzial in den Bauzonen) etc.,
- Umsetzung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL), das als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet wurde,
- Förderung der Verdichtung bzw. Nachverdichtung und entsprechende Erarbeitung einer Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen,
- Anpassen der Nutzungsplanung an verschiedene kommunale Bedürfnisse,
- Ausgestaltung der Freiräume für eine hohe quartierspezifische Wohn- und Aufenthaltsqualität,
- Gestalterische Aufwertung der Hauptstrasse und des Dorfkentrums,
- Festlegen der Mehrwertabgabe sowie der Hinweis zu den Überbauungsfristen von neu eingezonten oder umgezonten Grundstücken,
- Integration der Gewässerräume und Hochwasserschutzthematik.

2.3 Kantonale Grundlagen zur Gesamtrevision

Der Grundlagenbericht der Abteilung Raumentwicklung vom Dezember 2016 definiert diverse Aufgaben für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese wurden in der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bund

3.1.1 Raumplanungsgesetz

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), das im März 2013 von der schweizerischen Stimmbevölkerung angenommen wurde und per 1. Mai 2014 in Kraft trat, soll die Zersiedlung der Schweiz gestoppt und der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umgesetzt werden. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnützung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden. Ausserdem sind die Siedlungsentwicklung und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr aufeinander abzustimmen. Dadurch können zusätzlich auch Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Wasser, Abwasser und Strom gespart werden.

3.1.2 Sachpläne

Um die raumwirksamsten Tätigkeiten bundesweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist somit das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient dem Bund als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

Östlich der Gemeinde Safenwil liegt der private Heliport Holziken, Der vorwiegend auf den gewerbsmässigen und privaten Sport- und Freizeitbetrieb ausgerichtet ist. Gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) liegt ein Teil der Gemeinde Safenwil, mehrheitlich oberhalb der Nationalstrasse, im Gebiet mit Hindernisbegrenzung. Um die An- und Abflugkorridore des Heliports freizuhalten, ist innerhalb des Gebietes mit Hindernisbegrenzung eine Höhenbeschränkung bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Dies betrifft den östlichen Teil des Siedlungsgebietes (vgl. Abbildung unten).

Indem im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde Safenwil keine höheren Bauten bzw. Hochhäuser ermöglicht werden, werden die Anliegen des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) berücksichtigt.

- Legende
- Gebiet mit Hindernisbegrenzung - - - - -
 - Gebiet mit Lärmbelastung (PW ES II) —————

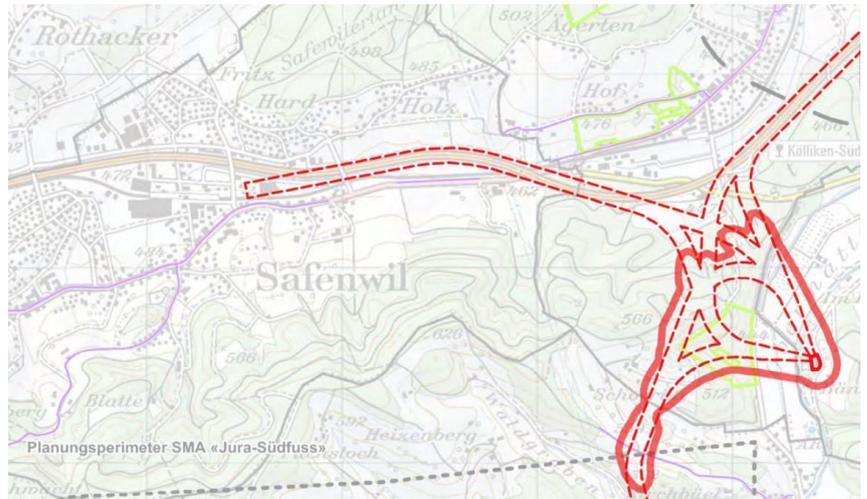


Abbildung 1: Lärmbelastung und Hindernisbegrenzung gemäss SIL (Quelle: ARE)

- Sachplan Verkehr Teil Infrastruktur
 Schiene

In der Gemeinde Safenwil verkehrt die Schienenverkehrs-Hauptachse Olten – Aarau – Lenzburg und ist durch Fern- und Regionalpersonenverkehr wie auch Güterverkehr bereits stark belastet. Mit dem Beschluss der Bundesversammlung zum Bundesbeschluss über den Ausbauschritt 2035 der Eisenbahninfrastruktur wurde der Entscheidung zu der ersten Etappe der Ausbauten Lenzburg – Zofingen gefällt. Damit die Kapazität erhöht und das Angebot ausgebaut werden kann, muss das Angebot laut Bund systematisiert werden. Dies bedingt insbesondere einen Ausbau der Nationalbahnstrecke Zofingen – Lenzburg. Auf Gemeindegebiet Safenwil ist ein Doppelspurausbau auf der gesamten Strecke, sowie ein Annahmegleis geplant. Das Bauvorhaben befindet sich noch in der Vororientierung und soll frühestens 2030 realisiert werden. Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene wird im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

- Legende
- Nationalbahnstrecke —————
 - Doppelspurausbau Kölliken - Safenwil —————
 - Doppelspurausbau Safenwil - Walterswil & Annahmegleis Safenwil —————

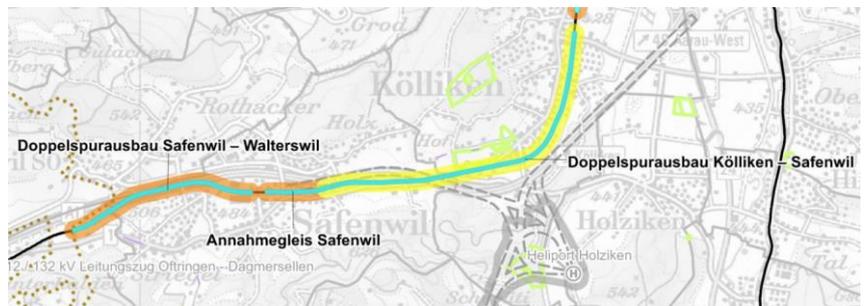


Abbildung 2: Ausbau Nationalbahnstrecke Zofingen - Lenzburg auf Gemeindegebiet Safenwil (Quelle: ARE)

- Weitere Sachpläne

In den weiteren Sachplänen sind keine Vorhaben bezeichnet, die Einfluss auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Safenwil haben.

3.1.3 Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

Konzept für den Gütertransport auf der Schiene

Das Konzept fasst die bestehenden Planungen der Güterverkehrsanlagen in einem Gesamtbild für den Schienengüterverkehr zusammen und legt die wesentlichen Entwicklungen fest, welche für Bund, Kantone und Gemeinden verbindlich sind. Safenwil verfügt über einen Annahmehnhof, welcher im Bestand Anlagen für den Schienengüterverkehr verzeichnet ist.

3.1.4 Bundesinventare

Besonders wertvolle Objekte von nationaler Bedeutung sind in den Bundesinventaren verzeichnet, deren rechtliche Grundlage das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) darstellt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege sind Wege erfasst, welche historische Substanz aufweisen.

Drei historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung verlaufen im Süd-Westen der Gemeinde, wobei ein Abschnitt als «historischer Verlauf mit Substanz» klassifiziert ist und zwei als «historischer Verlauf mit viel Substanz». Als Teil des Bundesinventar sind die historischen Verkehrswege geschützt und diese müssen folglich in die vorliegende Gesamtrevision miteinbezogen werden.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Ortsbildinventar, in welchem insbesondere Baugruppen inventarisiert und beschrieben sind, ausserdem auch Umgebungszonen und -richtungen.

Die Gemeinde Safenwil ist im Bundesinventar ISOS weder als Ortsbild von lokaler, regionaler noch nationaler Bedeutung eingetragen, weshalb auf die Berücksichtigung des Inventars in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung verzichtet werden kann.

Bundesinventar der Landschaften und
Naturdenkmäler (BLN)

Im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) sind die wertvollsten Landschaften der Schweiz aufgeführt. Dabei will das Inventar die landschaftliche Vielfalt der Schweiz erhalten und dafür sorgen, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Die grosse, räumlich sichtbare Vielfalt der natürlichen und kulturellen Landschaftswerte der Schweiz wird dokumentiert und illustriert. Die Gemeinde Safenwil liegt in keinem BLN-Gebiet, weshalb auf die Berücksichtigung des Inventars in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung verzichtet werden kann.

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Fast alle der in der Schweiz vorkommenden Amphibienarten stehen auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten. Die Fläche der Feuchtgebiete als Lebensraum der Amphibien ist stark geschrumpft. Deshalb stehen die noch bestehenden Flächen unter Schutz.

Die Gemeinde Safenwil verfügt über kein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung, weshalb auf die Berücksichtigung des Inventars in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung verzichtet werden kann.

ICOMOS-Liste historischer Gärten und
Anlagen der Schweiz

Erstmals wurden in den Jahren 1995-2014 historische Gärten und Anlagen in die ICOMOS-Liste aufgenommen. Begutachtet wurden alle Freiräume, die vor 1960 mit baulichen oder pflanzlichen Mitteln gestaltet wurden, z.B. Alleen, Plätze, Friedhöfe oder Baumgärten. Heute wird die ICOMOS-Liste als Arbeitsgrundlage für Ortsplanungsrevisionen gebraucht.

In Safenwil gibt es drei historische Gärten und ein Friedhof, die im ICOMOS eingetragen und bewertet sind. Die Aufnahmen wurden zwischen März 1996 und März 1997 vorgenommen. Die Gärten sind vereinzelt in schlechtem Zustand und nicht öffentlich. Mit den Bestimmungen der Zonenordnung und dem überarbeiteten Landschaftsinventar sind die Ziele und Anliegen des ICOMOS wo möglich berücksichtigt worden.

3.2 Kanton Aargau

Nachfolgend werden die wichtigsten gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen aufgezählt, welche im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung zur Anwendung kommen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG)
- Bauverordnung (BauV)
- Kantonaler Richtplan inkl. Raumkonzept

3.2.1 BauG und BauV

Aufgrund der geänderten bundesrechtlichen Anforderungen und Ziele der Raumplanung überarbeitete der Kanton Aargau das kantonale Gesetz über die Raumentwicklung und das Bauwesen BauG (Stand 1. Mai 2017) und die Bauverordnung BauV (Stand 1. Januar 2018). Baugesetz und Bauverordnung schaffen die Voraussetzungen, damit die Zielsetzungen der Raumplanung und des Bauwesens verwirklicht werden können. Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Safenwil orientiert sich an den vorgenannten aktualisierten Planungsgrundlagen.

3.2.2 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Kanton Aargau

Für den Kanton Aargau wurde ein Raumkonzept erarbeitet, welches flächendeckend die funktionalen Räume mit ihren unterschiedlichen Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Dabei bildet das Raumkonzept einen integralen Bestandteil des Kantonalen Richtplans.

Gemäss Raumkonzept liegt die Gemeinde Safenwil innerhalb der Gebietskategorie «ländliche Entwicklungsachse», in welcher die kantonalen Verkehrsachsen gefördert werden. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt.

Legende:

- Kernstädte
- Ländliche Zentren
- Urbane Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
- Ländliche Entwicklungsräume
- Ländliche Entwicklungsachsen
- ▲ Wohnschwerpunkte (WSP)
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von kantonalen Bedeutung
- Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte ESP von regionaler Bedeutung
Vorzugsgebiete Spitzentechnologie vgl. S. 1.3 (Detailkarte)
- Gebiete für Agglomerationspärke
- Kernräume Landschaftsentwicklung

Safenwil

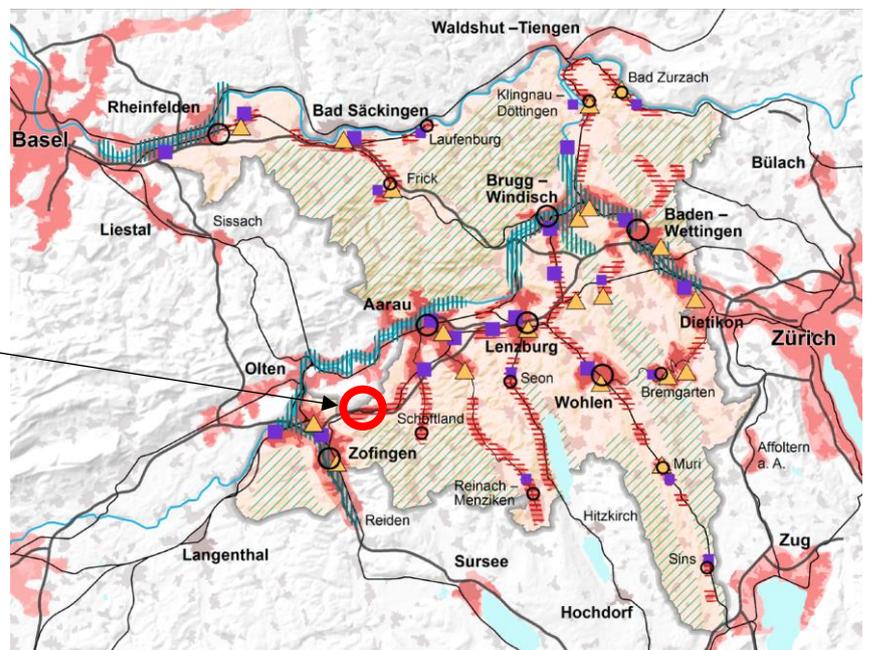


Abbildung 3: Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau)

Die Gemeinde Safenwil befindet sich auf der Hauptverkehrsachse zwischen Lenzburg und Zofingen, weshalb die räumliche Entwicklung der

Gemeinde auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen ist. Funktionierende und lebendige Ortskerne/Dorfzentren sind für die Erhaltung der Lebensqualität von zentraler Bedeutung. Ziele zum Beitrag von funktionierenden und lebendigen Kernen sind unter anderem:

- die Sicherstellung der Grundversorgung im Dorfkern
- der Ausbau des Branchenmix im Zentrum
- die Aufwertung des öffentlichen Raums, punktuell, aber beispielsweise auch durch die Aufwertung von Ortsdurchfahrten.

Die Anbindung an die Verkehrsnetze des öffentlichen Verkehrs ist ein zentraler Aspekt für die Attraktivität von Safenwil als Wohnort. Das Bahnhofgebiet bietet somit grosses Potenzial und ist von zentraler Bedeutung, auch im Zusammenhang mit der Stärkung des Ortszentrum.

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und definiert die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinden.

Die Gemeinde Safenwil wird im Richtplan des Kanton Aargau nicht explizit erwähnt.

Der Kanton Aargau hat den Ausbau der Nationalstrasse auf 6-Streifen zwischen der Verzweigung Wiggertal und Birrfeld in den Richtplan aufgenommen. Jedoch besteht von Seiten Bund noch kein sachplanrelevantes Vorhaben.

Die Inhalte des kantonalen Richtplans wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt und sind in die Planung eingeflossen.

3.2.3 Agglomerationsprogramm AareLand

Die Agglomerationsprogramme werden in Zusammenarbeit der betroffenen Gemeinden, Kantone und dem Bund erstellt und dienen der Koordination zwischen Siedlungsentwicklung, Verkehr und Umwelt. Ziel davon ist es, Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, die das Verkehrsaufkommen möglichst gering halten und eine effiziente Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ermöglichen.

Die Gemeinde Safenwil ist Teil des Agglomerationsprogramm AareLand und wird dem Betrachtungsperimeter zugeordnet (keine Agglomerationsgemeinde gemäss BfS). Die vom Bund für die Mitfinanzierung beantragten Massnahmen liegen gemäss den Vorgaben des Bundes ausschliesslich im Bearbeitungsperimeter. Da der funktionale Raum sowie die Wirkung und der Nutzen der Massnahmen meist über den Bearbeitungsperimeter hinausgehen, werden die Gemeinden des AareLands ausserhalb des Bearbeitungsperimeters dem Betrachtungsperimeter zugeteilt.

3.2.4 Denkmalschutz

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz ist gerade in einer sich rasch entwickelnden Gemeinde wie Safenwil zentral. Das Ortsbild ist identitätsstiftend und soll dementsprechend gepflegt werden.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Das 1826 erbaute Bauernhaus an der Bärengasse 1 ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege eingetragen.

Der Umgang mit dem Objekt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird in Kapitel 5.6 beschrieben.



Abbildung 4: Kantonales Denkmalschutzobjekt: Bauernhaus an der Bärengasse 1 (Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau)

3.3 Gemeinde Safenwil

3.3.1 Historische Entwicklung

Die historische Betrachtung zeigt, dass die Hauptstrasse in Safenwil eine richtungsweisende Achse bildet und die Entwicklung des Dorfes bis heute prägt. Bedingt durch den Ausbau der Strasse Zürich–Bern in den 1770er Jahren und der Eröffnung der Bahnstrecke Zofingen–Wettingen der Nationalbahn im Jahr 1877, wuchsen die Industrie und das Gewerbe. Mit ihnen stieg seit 1900 die Bevölkerungszahl um fast das Zweieinhalbfache. Die Eröffnung der Autobahn im Jahr 1967 führte zu einem weiteren wirtschaftlichen Aufschwung.

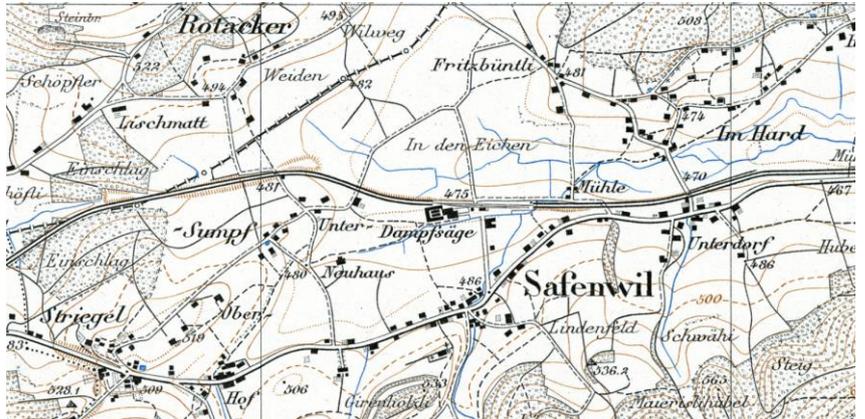


Abbildung 5: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1900 (Quelle: Swisstopo)

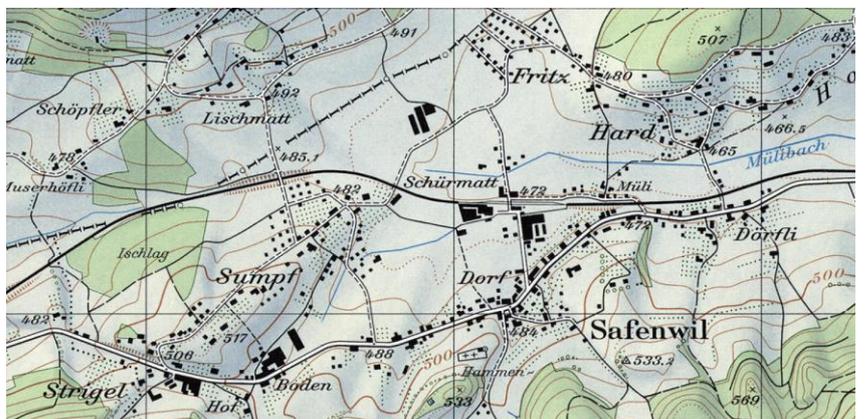


Abbildung 6: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1960 (Quelle: Swisstopo)

Auf der Landeskarte von 1900 erkennt man gut, wie sich die Bebauung entlang der Hauptstrasse erstreckt. Die Siedlungsentwicklung findet bis Mitte der 1960er Jahre mehrheitlich entlang dieser Hauptachse statt. Eine Erweiterung ist vor allem im Westen im Gebiet Sumpf und im Norden im Gebiet Fritz erkennbar. Die Siedlungsgrenze im Süden hat sich nicht erweitert. Parallel zu dieser Entwicklung entstehen entlang der Bahnlinie Industriebauten.

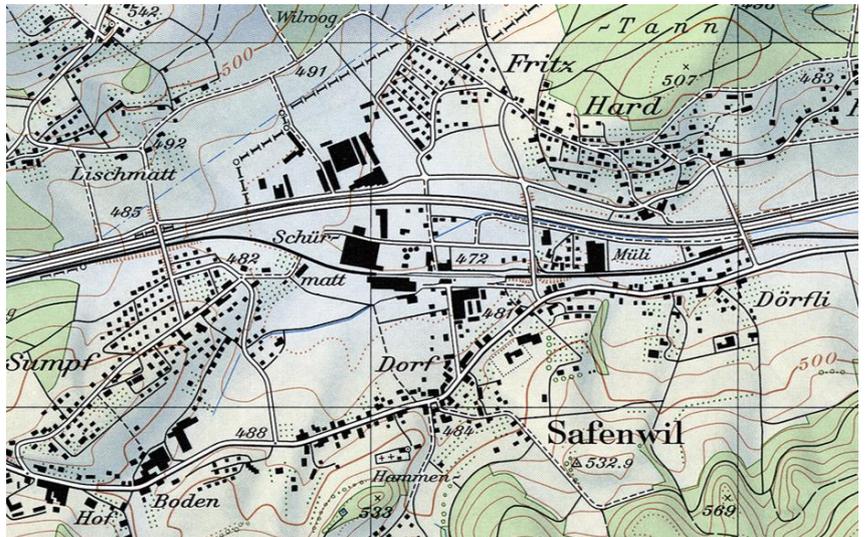


Abbildung 7: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1920 (Quelle: Swisstopo)

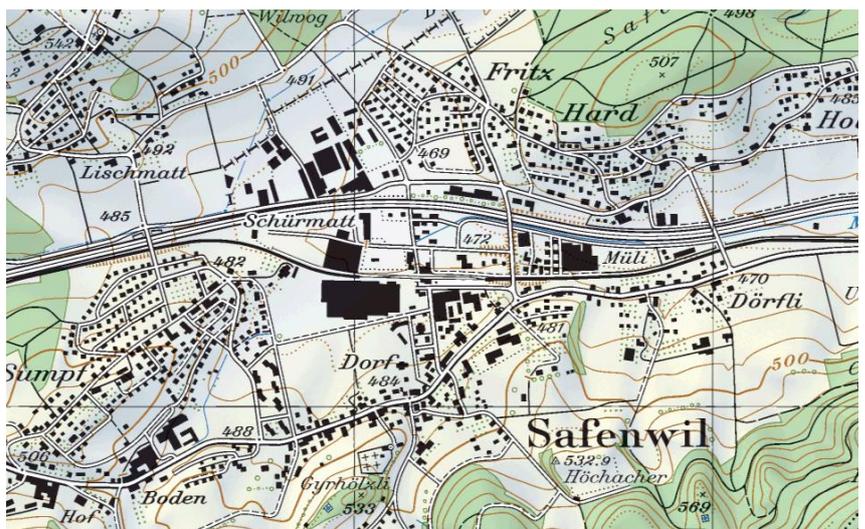


Abbildung 8: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 2000 (Quelle: Swisstopo)

Die Landeskarte aus dem Jahr 1980 zeigt deutlich, dass sich der Entwicklungsschwerpunkt in die Gebiete Sumpf, Fritz und Hard verschiebt. Durch den Bau der Nationalstrasse entstehen neue und grössere Industriebauten.

Safenwil wächst weiter stark, ab den 1980er Jahren werden die Hanglagen dichter besiedelt, das Einfamilienhausquartier Sumpf wächst. Es entstehen kompakte Siedlungen beidseitig der Hauptstrasse und nördlich der Nationalstrasse.

3.3.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognosen

Die Zahl der Bevölkerung in Safenwil wächst kontinuierlich (vgl. folgende Abbildung). Die Gemeinde zählte Ende 2000 noch 3'103, am 31. Dezember 2020 bereits 4'184 Personen.

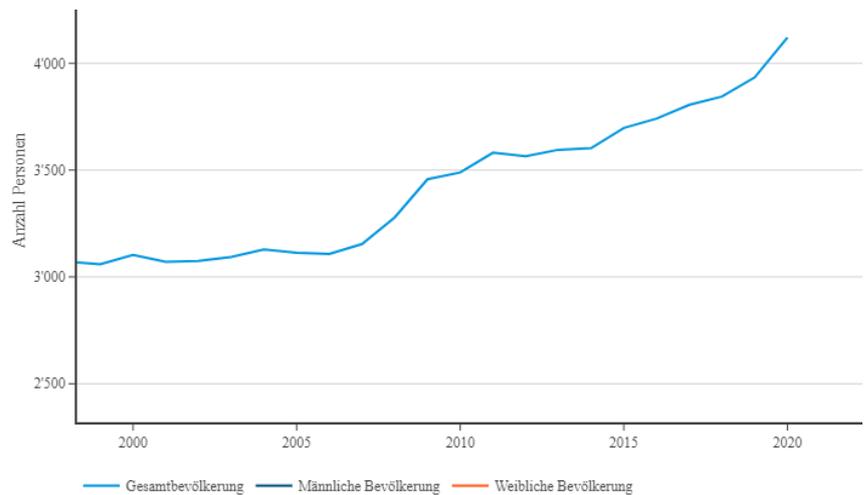


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Safenwil 2000-2020 (Quelle: www.ag.ch)

Die demografische Analyse zeigt, dass die Altersgruppe zwischen 45 und 59 Jahren am stärksten vertreten ist. Der Anteil der über 65-Jährigen ist relativ gering. Der Anteil Kinder ist in den letzten 20 Jahren stetig gestiegen.

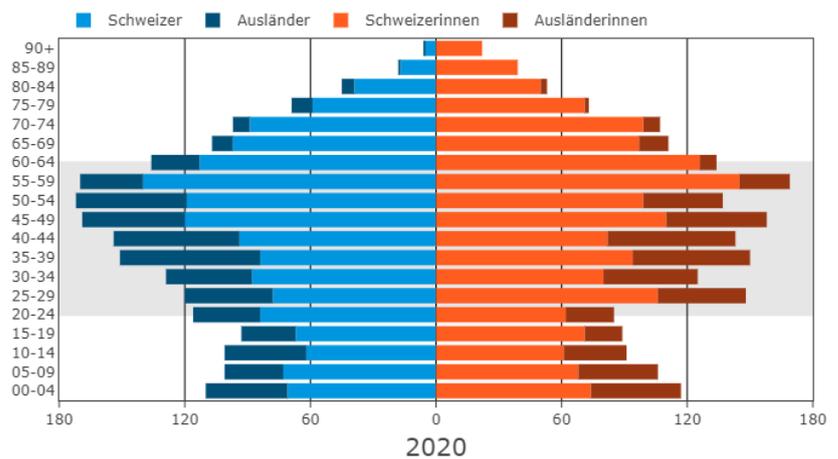


Abbildung 10: Bevölkerungspyramide Gemeinde Safenwil 2020 (Quelle: www.ag.ch)

Als Gemeinde in der ländlichen Entwicklungsachse wird Safenwil auch in Zukunft wachsen und ein Ausbau des Wohn- und Arbeitsangebot fördern.

3.3.3 Beschäftigtenentwicklung

Die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Safenwil ist in den letzten Jahren tendenziell gestiegen (vgl. Abbildung unten). Im Jahr 2018 waren es rund 1688 Beschäftigte.

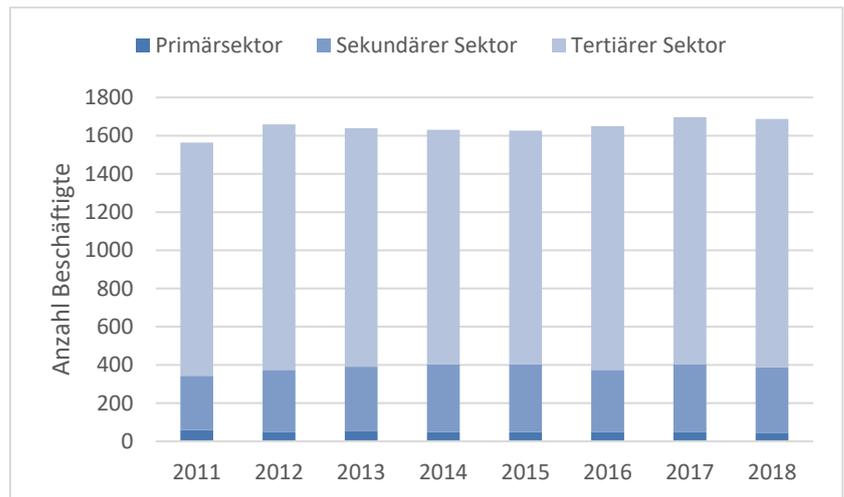


Abbildung 11: Beschäftigtenentwicklung Safenwil, Quelle: STATENT BFS (06.04.2021)

Setzt man die Beschäftigtenzahl ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl, so zeigt sich, dass Safenwil mit 40 Beschäftigte auf 100 Einwohnerinnen und Einwohner einen eher tiefen Anteil Beschäftigte aufweist (Stand 2018). Safenwil ist also in erster Linie eine Wohngemeinde. Der grösste Teil der Beschäftigten ist im tertiären Sektor tätig. Der sekundäre Sektor und der Primärsektor sind stark untervertreten. In Zusammenhang mit steigenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen sind auch das steigende Verkehrsaufkommen und die Kapazitätsgrenzen der Kantonsstrassen mitzudenken. Es sind insbesondere für zukünftige Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte nachhaltige und innovative Mobilitätsformen zu etablieren.

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wird diesem Umstand angemessen Rechnung getragen. Für die Betriebsnutzungen (Dienstleistung, Gewerbe und Industrie) werden die bestehenden Flächen weitestgehend erhalten und neue Flächen gefördert. Die Gemeinde Safenwil soll auch in Zukunft eine wirtschaftlich attraktive Gemeinde im Korridor zwischen Lenzburg und Zofingen bleiben.

4. Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

4.1 Räumliche Entwicklungsstrategien im REL

Als strategisches Instrument zur räumlichen Entwicklung und als Grundlage für die Nutzungsplanungsrevision hat Safenwil ein «Räumliches Entwicklungsleitbild» (REL) erarbeitet, das im April 2022 vom Gemeinderat verabschiedet wurde.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild REL befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Es hat zum Ziel die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft, die Verkehrsbedürfnisse, den Umweltschutz, den Schutz der Lebensräume sowie den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben zu bezeichnen.

Basierend auf einer räumlichen Analyse der Potentiale, Stärken und Schwächen Safenwils hat die Gemeinde 9 Leitsätze und 8 Fokusgebiete formuliert. Dabei wurden im Rahmen einer Mitwirkungsveranstaltung die Bedürfnisse und Ansichten der Bevölkerung abgeholt und in den Planungsprozess miteinbezogen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die Strategien und Zielsetzungen des REL aufgenommen und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

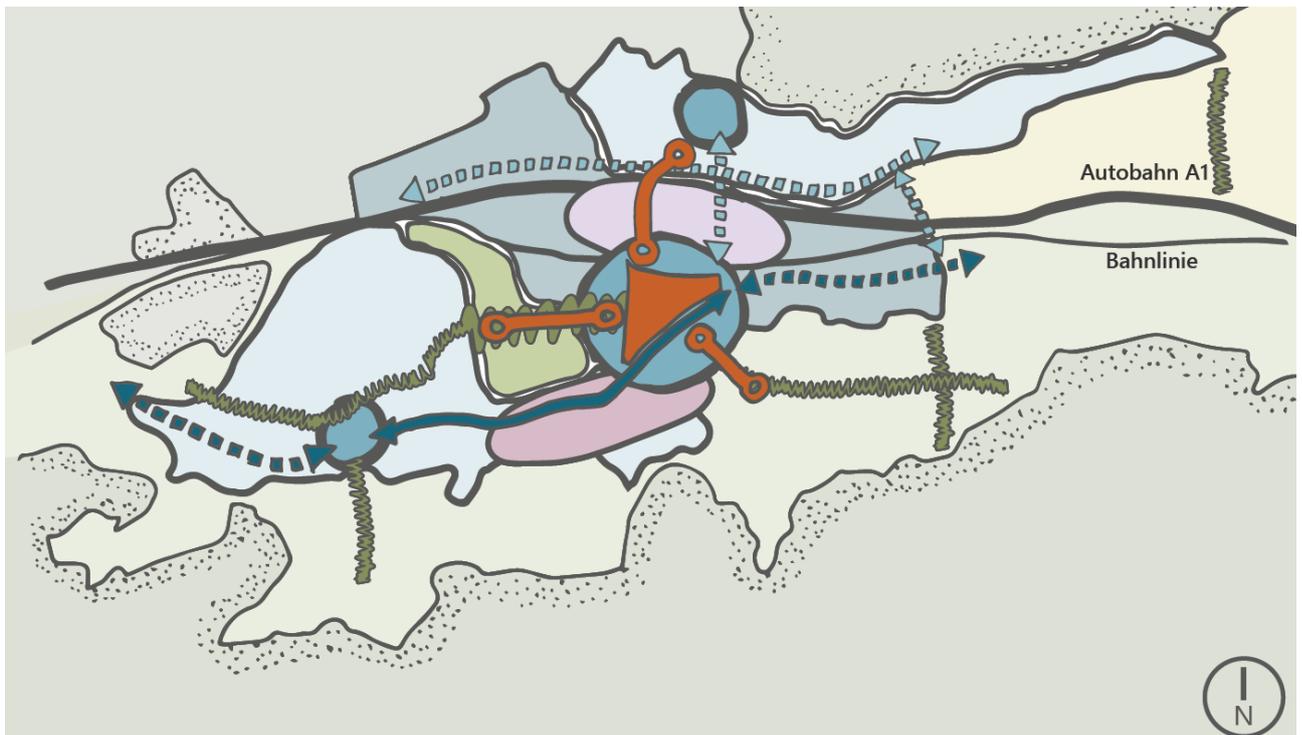


Abbildung 12: Gesamtstrategie Safenwil (Quelle: REL)

4.2 Leitsätze

- **Leitsatz 1:** "Das Dorfzentrum wird ein attraktiver und belebter Treffpunkt für Safenwil"

Das Zentrum von Safenwil soll sich zu einem belebten Ort, mit einer Mischung aus Dienstleistungen, Wohnungen und Arbeitsplätze weiterentwickeln. Der Bahnhof als zentrale Haltestelle des öffentlichen Verkehrs soll als Eingangstor von Safenwil dienen und der Bahnhofsplatz umgestaltet werden.

- **Leitsatz 2:** "Der historische Kern an der Dorfstrasse behält seinen Charakter und wird in seiner Entwicklung gestärkt"

Die Dorfstrasse als zentraler Abschnitt von Safenwil soll mit attraktiven und ortsgerechten Bebauungsmöglichkeiten gefördert werden, wobei die typische Bebauung beibehalten wird. Die Dorfstrasse soll als dörflichen Strassenraum mit Aufenthaltsqualität erkennbar sein.

- **Leitsatz 3:** "Das Dorfzentrum, der Kern und die Wohn- und Arbeitsquartiere rücken näher zusammen"

Das Dorfzentrum wird durch attraktive Fuss- und Radverkehrsachsen mit den Quartieren verbunden, sodass eine erholungsbezogene und ökologische Vernetzung möglich ist.

- **Leitsatz 4:** "Alle Quartiere sind gut erreichbar"

Die Quartiere sind für den motorisierten Verkehr gut erschlossen und dieser soll ortsgerecht und sicher abgewickelt werden.

- **Leitsatz 5:** "Die Wohnquartiere behalten ihren Charakter und entwickeln sich massvoll weiter"

Die Identität und die Vorzüge der Quartiere werden bewahrt und sanft weiterentwickelt. Mögliche Nachverdichtungen werden massvoll und auf die örtlichen und naturräumlichen Begebenheiten abgestimmt.

- **Leitsatz 6:** "Die Arbeitsplatzgebiete werden für die Anforderungen der Zukunft fit gemacht"

Für die unbebauten, als Park- und Umschlagplätze benutzten Flächen im direkten Umfeld des Bahnhofs werden Mischnutzungen mit Arbeiten, Dienstleistungen und Wohnen geprüft. Bei einer allfälligen Neugestaltung werden dichte Nutzungen an zentraler Lage umgesetzt.

- **Leitsatz 7:** "Safenwil trägt Sorge zur Natur im Siedlungsgebiet, schont die natürlichen Ressourcen und achtet auf eine hohe Klima Verträglichkeit"

Der Natur wird in Safenwil Sorge getragen. Die vorhandene Vielfalt an Naturwerten wird geschützt und nachhaltig gepflegt. Die Attraktivität und Identität der Gemeinde werden durch ökologische Aufwertungen und guter Durchgrünung gestärkt. Die Schonung der natürlichen Ressourcen bleibt im Vordergrund und wird durch Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien weiter gefördert.

- **Leitsatz 8:** "Landschaft und Wald werden als natur-, produktions- und Erholungsraum bewahrt und gefördert"

Die verschiedenen Landschaftsräume der Gemeinde Safenwil bleiben erhalten und werden gezielt aufgewertet. Die Koordination der verschiedenen Nutzungen steht im Vordergrund.

- **Leitsatz 9:** "Die Gemeinde Safenwil nimmt ihre Führungsaufgabe wahr und sichert Qualität"

Ein zielgerichtetes sowie verstärkt personelles und finanzielles Engagement der Gemeinde mit werterhaltenden und neuen Investitionen.

4.3 Fokusgebiete

Im räumlichen Entwicklungsleitbild von Safenwil sind zudem aufgrund der Leitsätze acht verschiedene Fokusgebiete festgelegt worden, welche als Entwicklungsschwerpunkte dienen. Für diese wurden spezifische Handlungsempfehlungen formuliert.

- Fokus 1: Dorfzentrum
- Fokus 2: Historischer Kern
- Fokus 3: Verbindungen
- Fokus 4: Erreichbarkeit Quartiere
- Fokus 5: Wohnquartiere
- Fokus 6: Arbeitsplatzgebiete
- Fokus 7: Natur, Schonung Ressourcen und Klimaverträglichkeit
- Fokus 8: Landschaft

5. Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Bauzonen und das Kulturland werden in einem gemeinsamen Bauzonen- und Kulturlandplan zusammengefasst. Im nachfolgenden Abschnitt werden die Änderungen beschrieben.

5.1 Um- und Aufzonungen

5.1.1 Neue Zentrumszone

Die Zentrumszone entspringt der bis anhin geltenden Kernzone. Bei der Kernzone handelte es sich von den Bestimmungen her bis anhin eher um eine Erhaltungszone. Nun soll in der neuen Zentrumszone auch eine weitergehende bauliche Entwicklung möglich sein. Stattdessen soll die neu geschaffene Dorfzone insbesondere den Erhalt der bestehenden Bau- und Siedlungsstruktur bezwecken.

Die Zentrumszone dient der Aufwertung und Stärkung des Ortskerns in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für Wohnen sowie eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weiteren publikumsorientierte Nutzungen.

Die Zentrumszone deckt sich im Zentrum von Safenwil mit der rechtsgültigen Kernzone. Hinzu kommt ein Gebiet nördlich des Bahnhofs, welches bis anhin der Wohn- und Gewerbezone 3 zugeteilt war. Dieses bietet mit seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und den umgebenden Gewerbegebiet Potenzial für eine Umnutzung in ein dichtes Mischgebiete mit Arbeiten, Dienstleistungen und Wohnen (vgl. REL, S. 38). Mit einer Umzonung in die Zentrumszone kann dies ermöglicht werden. Ein Teilgebiet, welches heute unüberbaut ist und als Abstellfläche genutzt wird, wird als Pflichtgebiet Arealüberbauung «Schürmattstrasse» überlagert (vgl. Kap. 5.4).

Im Südwesten des Zentrums, entlang der Dorfstrasse werden fünf Parzellen von der Kernzone (neu Zentrumszone) in die Dorfzone umgezont. Das Gebiet soll die Baustruktur, welche entlang der Dorfstrasse vorzufinden ist, weiterführen. Eine verdichtete Bauweise wie dies die Zentrumszone ermöglicht ist an dieser Stelle nicht wünschenswert (vgl. nächster Abschnitt).

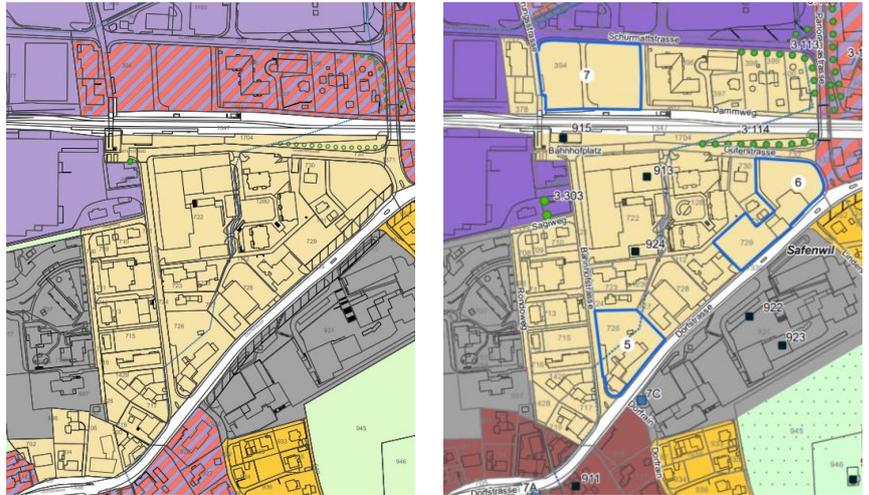


Abbildung 13: links rechtskräftige Kernzone (hellbraun), rechts neue Zentrumzone (hellbraun).

5.1.2 Dorfzone

Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des Gebiets entlang der Dorfstrasse mit Wohnen und Gewerbe. Die Bestimmungen haben zum Ziel, die verdichtete und ortstypische Einzelbauweise neu zu regeln. Damit soll die Entwicklung entlang der Hauptstrasse in eine Richtung gelenkt werden, welche die historische Bedeutung der Strassenachse wiedergibt. Dafür wird die Erneuerung der Bausubstanz an der Dorfstrasse mit attraktiven, ortsgerechten Bebauungsmöglichkeiten gefördert, wobei die typische Bebauung mit den vor- und rückspringenden Gebäuden beibehalten wird. Es werden unter anderem Bestimmungen festgelegt, welche dafür sorgen, dass Gebäude in erster Bautiefe als markante, strassenorientierte Einzelgebäude daherkommen und sich gut in die Umgebung eingliedern.

Dazu wird das Gebiet zwischen der Brühlstrasse und der Bahnhofstrasse (ausgenommen der Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen am Kirchenhang) in die Dorfzone umgezont. Von der Umzonung sind insbesondere Parzellen betroffen, die sich gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Wohn- und Gewerbezone 3 WG3 befinden. Die Mischnutzung wird auch in der Dorfzone beibehalten; zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Die generell zulässige Gesamthöhe beträgt 12.00 m, wobei lediglich Gebäude mit Schrägdach realisiert werden dürfen, damit auch zukünftig die ortstypische Baustruktur weitergeführt wird. Die Maximalhöhe entspricht den heute realisierten Gebäuden. Die in der rechtsgültigen BNO ermöglichten 15.00 m Firsthöhe in der WG3 wurden kaum ausgenutzt.



Abbildung 14: links rechtskräftige Mischzone entlang Dorfstrasse (rot-blau, schräg gestreift), rechts neue Dorfzone (dunkelbraun).

5.1.3 Wohnzonen

Der rechtskräftige Bauzonenplan unterscheidet zwischen zwei Wohnzonen; der Wohnzone W2 und der Wohnzone W3. Diese werden nun in Wohnzone W-a und Wohnzone W-b umbenannt. Grossmehrheitlich bleiben die Abgrenzungen der im rechtskräftigen Bauzonenplan eingetragenen Wohnzonen gleich.

BNO rechtskräftig	BNO neu
Wohnzone W2	Wohnzone W-a
Wohnzone W3	Wohnzone W-b

Tabelle 1: Systematik der Wohnzonen in der rechtskräftigen und neuen BNO

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsordnung wird die realisierbare Gesamthöhe in den beiden Wohnzonen W-a und W-b (+ 2.00 m in W-a, + 2.50 m in W-b) erhöht. In der Wohnzone W-a erhöht sich die Gesamthöhe von 8.00 m auf 11.00 m. In der Wohnzone W-b von 11.00 m auf 13.50 m. Die mögliche Gesamthöhe bei Realisierung eines Schrägdaches wird nicht angetastet. Diese bleibt in der Wohnzone W-a bei 11.00 m und in der Wohnzone W-b bei 15.00 m.

5.1.4 Wohn- und Arbeitszone

Angepasst werden mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auch die Wohn- und Arbeitszonen. Im rechtskräftigen Bauzonenplan werden diese noch «Wohn- und Gewerbezone» genannt. Auf die Angabe der Geschosszahl wird neu verzichtet und stattdessen die Buchstaben «a» und «b» eingeführt. Die rechtskräftige Wohn- und Gewerbezone WG2 entspricht der neuen Wohn- und Arbeitszone WA-a, die rechtskräftige Wohn- und Gewerbezone WG3 der neuen Wohn- und Arbeitszone WA-b. Die Abgrenzungen der im rechtskräftigen Bauzonenplan eingetragenen Wohn- und Arbeitszonen werden zu einem grossen Teil übernommen. Nebst den bereits in den Kapiteln 5.1.1 (Zentrumszone) und 5.1.2 (Dorfzone) beschriebenen Anpassungen, kommt es in zwei Gebieten zu Veränderungen.

BNO rechtskräftig	BNO neu
Wohn- und Gewerbezone WG2	Wohn- und Arbeitszone WA-a
Wohn- und Gewerbezone WG3	Wohn- und Arbeitszone WA-b

Tabelle 2: Systematik der Wohn- und Arbeitszonen in der rechtskräftigen und neuen BNO

Landhaus

Südlich der Dorfstrasse, im Gebiet Landhaus besteht ein wenig bebautes Wohngebiet mit teilweise historischen Bau- und Grünstrukturen. Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist die an die Dorfstrasse anschliessende Parzelle grösstenteils der heutigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 (neu: WA-b) zugeteilt, während sich das restliche Gebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG 2 (neu: WA-a) befindet. Im Sinne der Zielsetzung einer gesamtheitlichen Überbauung, wird das ganze Gebiet der Wohnzone W-a zugeteilt. Um eine sorgfältige Bebauung des Areals zu gewährleisten, wurde das Gebiet zusätzlich mit einer Arealüberbauungspflicht belegt (vgl. Kap 5.4). Im Rahmen der Arealüberbauung sind geeignete Massnahmen zu treffen, um die in der W-a geltende Lärmempfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten.



Abbildung 15.: links rechtskräftige WG3 entlang Dorfstrasse bei Parz. 1673 (rot-blau, schräg gestreift), rechts neue Zuteilung gesamtes Areal in die Wohnzone W-a (orange) mit Pflichtgebiet Arealüberbauung (blau umrandet).

Gässlimatt

Seit der letzten Revision der Nutzungsplanung wurde auch der westliche Teil der Gässlimatt überbaut. Es handelt sich dabei um eine reine Wohnüberbauung. Mit der Zuteilung eines Teilgebiets entlang der Dorfstrasse in die Wohn- und Gewerbezone WG3 (neu: WA-b) sollte ursprünglich eine gewerbliche Nutzung gegen die Hauptstrasse bezweckt werden. Da schliesslich auf Gewerbebauten verzichtet wurde, wird das Teilgebiet analog zur gesamten Gässlimatt in die Wohnzone W-b eingeteilt. Auch in der Wohnzone sind gewisse (nicht störende) Betriebsnutzungen möglich.

Auch war die entlang der Hauptstrasse vorzufindende Lärmsituation mit ein Grund für die Ausscheidung der Wohn- und Gewerbezone WG3 (neu: WA-b). In der Mischzone gilt eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, während in der Wohnzone die Grenzwerte der ES II eingehalten werden müssen. Mit der Umzonung in die Wohnzone W-b wird vor diesem Hintergrund das Gebiet mit einer «Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV» überlagert.



Abbildung 16.: links rechtskräftige WG3 entlang Dorfstrasse bei Parz. 1673 (rot-blau, schräg gestreift), rechts neue Zuteilung gesamtes Areal in die Wohnzone W-b (rot).

Gewerbareal Färbi

Die Parzelle Nr. 648, welche sich heute gemäss rechtsgültigem Bauzonnenplan in der Gewerbezone befindet, wird analog zur westlich anschliessend Parzelle Nr. 640 der Wohn- und Arbeitszone WA-b zugeteilt. Damit soll über das gesamte Färbi-Areal eine vielfältige Mischung aus Wohn- und Arbeitsnutzungen entstehen können. Das Gebiet wird ausserdem mit einer Arealüberbauungspflicht überlagert (vgl. Kap. 5.4).



Abbildung 17.: links rechtskräftige WG3 (neu: Wohn- und Arbeitszone WAA-b) westlich (rot-blau, schräg gestreift) sowie Gewerbezone G (neu: Arbeitszone A-b) östlich (hellviolett), links neue Zuteilung in Arbeitszone A-a (hellviolett).

Kompensatorische Auszonung WA-a

Im Bereich der Wohn- und Arbeitszone WA-a wird eine kompensatorische Auszonung vorgenommen. Eine Fläche von 443 m² der Parzelle Nr. 901 wird ausgezont.

Als kompensatorischer Abtausch wird die Gartenfläche sowie die heute als Parkfeld genutzte Kiesfläche im Süden eingezont. Der Garten des Wohnhauses besteht bereits seit den 70er Jahren. Auch die Kiesfläche wird länger als 30 Jahre als Parkfeld genutzt.



Abbildung 18.: links rechtskräftige WG2 (gelb-blau, schräg gestreift) mit angrenzendem Garten und Parkfläche in Landwirtschaftszone (hellgrün), rechts neue Zuteilung WA-a.

Abtausch öBA – W-a

Die Gemeinde beabsichtigt einen Flächenabtausch zwischen der unüberbauten Parzelle Nr. 840 beim Kirchhang, welche heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA zugewiesen ist und der Parzelle Nr. 1437.

Parzelle Nr. 1437 war bis zu einer Teilzonenplanänderung im Jahr 2016 der öBA zugeteilt. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde im Rahmen der Teilrevision ausgezont. Stattdessen wurde kompensatorisch Parzelle Nr. 1617 (Alters- und Pflegezentrum Rondo) der öBA zugewiesen. Die Parzelle in der Landwirtschaftszone befindet sich heute weiterhin im Grundeigentum der Gemeinde Safenwil.

Die Gemeinde sieht vor, Parzelle Nr. 1437 (Fläche von 4'958m²) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W-a einzuzonen. Im Sinne eines Bauzonenabtauschs wird ein Teil – genauer: ein Bereich von 4'958m² – der un bebauten Parzelle Nr. 840 (öBA) kompensatorisch ausgezont.

Die im rechtsgültigen Bau- und Kulturlandplan als öBA ausgeschiedene Fläche beim Kirchhang, war ursprünglich vorgesehen als Erweiterungsfläche für den Friedhof. In Anbetracht dessen, dass im Bestattungswesen eine Entwicklung zu beobachten ist, weg von flächenzehrenden Erdbestattungen hin zu gemeinschaftlichen, kleineren Gräbern, ist die Gemeinde der Überzeugung, dass die heutigen Reserveflächen auf dem bestehendem Friedhofgelände langfristig ausreichen. Es besteht damit an dieser Stelle kein Bedarf für eine öBA-Fläche dieser Grösse.

Der Gemeinde ist es darüber hinaus ein Anliegen, dass der Kirchhang langfristig von Bauwerken freigehalten wird. Die Umgebung der Kirche stellt ein wichtiges, identitätsstiftendes Element des Dorfkerns dar. Aus diesem Grund wird die Landschaftsschutzzone über die neu der Landwirtschaftszone zugehörigen Fläche ausgeweitet.



Abbildung 19: links rechtskräftige öBA (grau) am Kirchhang respektive «Wannerain», rechts neue Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 840, wobei eine Teilfläche auf die kompensatorische Umzonung der der Parzelle Nr. 945 in die W-b zurückzuführen ist (vgl. Abschnitt zur Schulerweiterung).

Die Einzonung der Parzelle Nr. 1437 beansprucht Fruchtfolgeflächen von 4'958m². Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel L3.1 ist die Verminderung

der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit höher gestellten Interessen dient, alternativ auch auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann und ob diese durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Gemeinde sieht vor, im weiteren Planungsverlauf der Nutzungsplanungsrevision weitergehende Abklärungen zu einer Kompensation der Fruchtfolgeflächen in die Wege zu leiten. Dazu gehört etwa die Abklärung, ob die Fläche der kompensatorischen Auszonung am Kirchhang als Fruchtfolgefläche klassifiziert werden kann.

Die eingezonte Parzelle Nr. 1347 wird ausserdem mit einer Arealüberbauungspflicht überlagert. Durch das vorgeschriebene, einzureichende Richtprojekt bei einer Überbauung, kann eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität garantiert werden. Als gebietsspezifische Vorgabe wird ausserdem in § 7 BNO festgelegt, dass ein sorgfältiger und quartierverträglicher Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren stattzufinden hat.

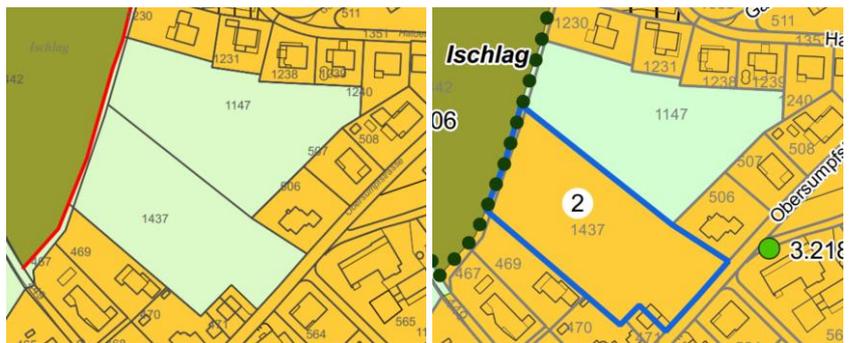


Abbildung 20: links rechtskräftige Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 1437, rechts neue Zuteilung in Wohnzone W-a.

5.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Hohlgasse

Bei der Hohlgasse wird eine Umzonung eines Teilareals (Parzelle Nr. 124 und Teil von Parzelle Nr. 1391) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W-a vorgenommen. Im nördlichen Teil des Areals war ursprünglich ein Kindergarten vorgesehen. Der Gemeinderat hat entschieden, diesen Standort nicht weiterzuverfolgen. Damit besteht im nördlichen Teilgebiet der Gemeinde kein Bedarf für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen für schulische Zwecke.

Da mit der vorherigen Zonenkonformität lediglich öffentliche Nutzungen im Gebiet zugelassen waren und mit der Zuweisung in eine Wohnzone neu eine Wohnnutzung zugelassen wird, untersteht die Umzonung der Mehrwertabgabepflicht (vgl. Kap. 8).

Das südliche Teilareal (Teil von Parzelle Nr. 1391) bleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, da der Ort für ein Feuerwehrmagazin in Frage kommt.

Das gesamte Areal wird mit einer Arealüberbauungspflicht belegt (vgl. Kap. 5.4).

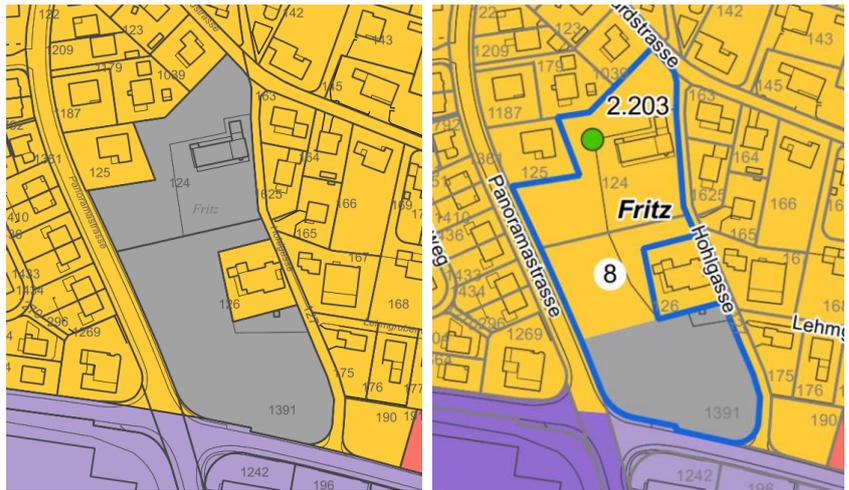


Abbildung 21.: links rechtskräftige öBA (grau), rechts neue Zuteilung in die Wohnzone W-a (orange) und öBA (grau) mit Pflichtgebiet Arealüberbauung (blau umrandet).

Erweiterung Schulhaus

Im Sinne einer langfristig ausgelegten Schulraumplanung nimmt die Gemeinde eine Erweiterung der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich des Schulhauses vor. Südlich angrenzend wird eine Fläche mit einer Breite von rund 13 m neu der öBA zugeteilt.

Dafür wird im östlichen Bereich (Parzelle Nr. 948) eine Umzonung von der Wohnzone W-a in die öBA vorgenommen. Die Gemeinde hat die Fläche von 357 m² bereits von der privaten Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 948 erworben. Vorgesehen ist eine Abparzellierung der öBA-Fläche.

Im südlichen Bereich des Schulareals ist für die Schulerweiterung auf Parzelle Nr. 945 eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nötig. Um das Baugebiet der Gemeinde gesamthaft nicht zu erweitern, wird ein Abtausch mit einer Fläche der heute bestehenden öBA beim Kirchhang vorgenommen. Es folgt somit im Sinne eines Bauzonenabtauschs ein flächengleicher Abtausch von 2'036 m².

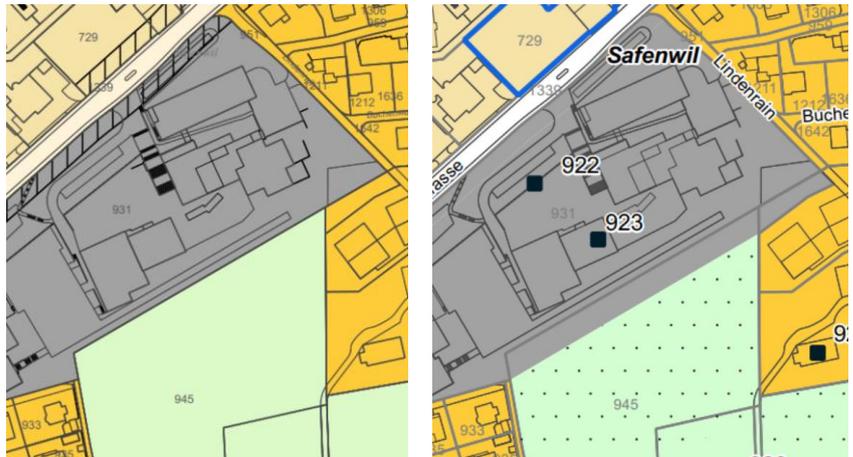


Abbildung 22.: links rechtskräftige öBA (grau) sowie W2 (neu: Wohnzone W-a) (orange), rechts südliche Erweiterung der öBA auf Parzellen Nrn. 945 und 948.



Abbildung 23.: links rechtskräftige öBA (grau) am Kirchhang, rechts neue Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 840, wobei eine Teilfläche auf die kompensatorische Umzonung der der Parzelle Nr. 1437 in die Wohnzone W-b zurückzuführen ist (vgl. Abschnitt zum Abtausch öBA – W-a).

5.1.6 Arbeitszonen

Im rechtskräftigen Bauzonenplan besteht lediglich eine Gewerbezone G. Neu wird diese eingeteilt in die Arbeitszone A-a und Arbeitszone A-b. Die beiden Zonen unterscheiden sich lediglich in der maximal möglichen Gesamthöhe. So stellt die A-b mit einer max. Gesamthöhe von 20 m das regulatorische Ebenbild zur heute bestehenden Gewerbezone dar. In einer Quartieranalyse hat sich gezeigt, dass die max. Gesamthöhe von 20 m nicht in allen Quartieren erstrebenswert erscheint. Folgende zwei Gebiete werden deshalb der Arbeitszone A-a zugeteilt mit einer max. Gesamthöhe von 15 m:

Löwenstrasse

Entlang der Löwenstrasse befindet sich auf südlicher Seite ein Gewerbegebiet mit Gebäuden, welche heute die mögliche Gesamthöhe von 20 m nicht ausnutzen. Die grössten Bauten haben eine Höhe von ca. 11 m, wobei die meisten kleinere Höhen aufweisen.



Abbildung 25.: Ausschnitt aus dem REL mit Zielsetzung 3.3 zum Sagipark. Dick, grün schraffiert der zu erschaffende öffentliche Freiraum entlang des heutigen Sagiwegs.

Um den Sagipark grundeigentümergebunden im Bauzonenplan festzulegen, wird neu die Grünzone eingeführt. Die Grünzone ist dazu da, wichtige Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet (z.B. Parks, Seeufer und dergleichen) im Zonenplan zu sichern und so vor Überbauungen zu schützen. Rechtlich handelt es sich bei der Grünzone um eine Bauzone.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird die Grünzone entlang des Sagiwegs festgelegt. Südlich, auf Parzelle Nr. 694, auf einer Breite von 20 m, sowie nördlich auf der gesamten Parzelle Nr. 679.

Das Ausscheiden der Grünzone führt auf Parzelle Nr. 694 zu einer Einschränkung in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Auf Parzelle Nr. 679 wirkt der Gewässerraum des Farbbachs bereits gleichermassen einschränkend auf die landwirtschaftliche Nutzung.

Insgesamt wird eine Fläche von 1.06 ha von der Landwirtschaftszone in die Grünzone eingezont. Von der Einzonung sind Fruchtfolgeflächen FFF betroffen. Durch die einschränkenden BNO-Bestimmungen der Grünzone wird garantiert, dass die FFF auch langfristig erhalten bleiben. Schliesslich dient die Grünzone gemäss § 19 BNO «der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes, der Freihaltung vor einer Überbauung, der Naherholung sowie dem Schutz von Naturobjekten.» Gemäss dem Erläuterungsbericht Sachplan Fruchtfolgeflächen können Flächen ausnahmsweise auch bei der Zuweisung in eine Bauzone weiterhin dem FFF-Inventar angerechnet werden, wenn nachgewiesen ist, dass sie FFF-Qualität haben, sichergestellt ist, dass die FFF-Qualität langfristig erhalten bleibt und die Fläche nicht überbaut wird.¹

¹ Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2020): Sachplan Fruchtfolgeflächen. Erläuterungsbericht. Bern.

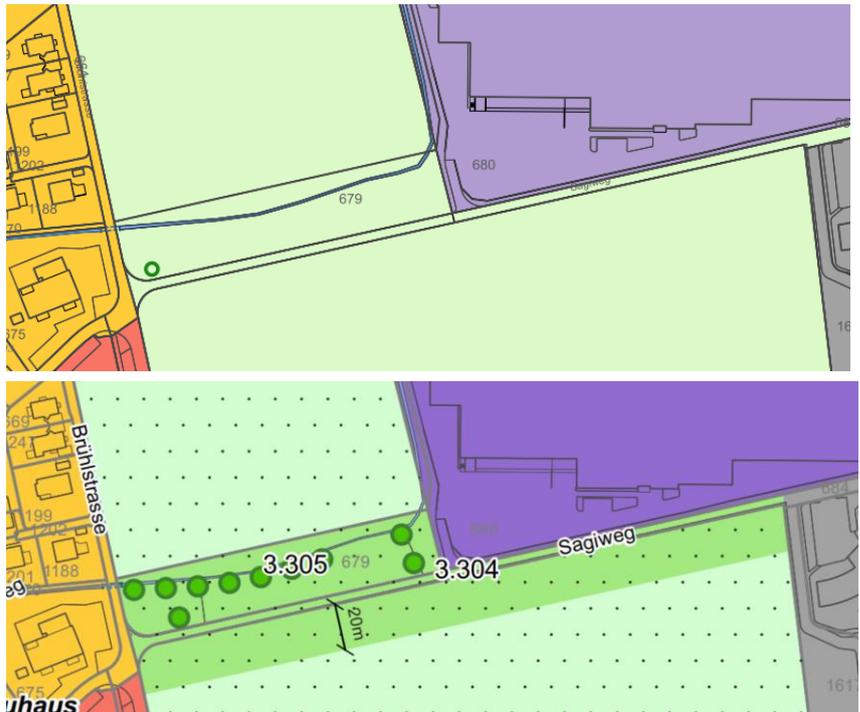


Abbildung 26.: oben rechtskräftige Landwirtschaftszone entlang Sagiweg (hellgrün), unten neue Grünzone (dunkelgrün).

5.1.8 Spezialzone Kompostieranlage

Die Spezialzone Kompostieranlage wird nicht weitergeführt. Das Gebiet wurde in den letzten Jahren nie im Sinne des Zonenwecks genutzt, sondern landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Spezialzone Kompostieranlage wird deshalb in die Landwirtschaftszone umgezont.



Abbildung 27.: rechts rechtskräftige Spezialzone Kompostieranlage (braun), links neue Zuteilung in Landwirtschaftszone.

5.2 Einzonung

Im Rahmen dieser Revision der allgemeinen Nutzungsplanung wird eine Einzonung eines Gebiets von der Landwirtschaftszone in die Grünzone vorgenommen (vgl. Kap. 5.1.7).

Der Richtplan des Kanton Aargau hält fest, dass das im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen enthält. In diesen Spielraum fallen u.a. kleinflächige Einzonungen, die direkt an die Bauzone angrenzen sowie das bestehende Siedlungsgebiet nicht erweitern. Dazu gehört die Einzonung für Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen.²

5.3 Arrondierung Bauzone

Mit der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung wurden keine Bauzonen arrondiert. Korrigiert wird hingegen der Zonenverlauf dort, wo er durch neuere Parzellierungen sinnvollerweise auf die Parzellengrenze gelegt wird.

5.4 Innenentwicklung mit Pflichtgebieten Arealüberbauung

Die Pflichtgebiete für Arealüberbauung sind Schlüsselgebiete für die künftige Entwicklung der Gemeinde Safenwil. Mit den Festlegungen der Arealüberbauungspflicht wird eine qualitätsvolle Entwicklung gesichert.

Mit einer Arealüberbauung werden Abweichungen gegenüber der Regelbauweise im Sinne einer Mehrausnutzung ermöglicht. So ist ab einer Arealfläche von 2'000 m² bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer AZ um bis zu 10% zulässig. Liegt eine Richtprojekt zugrunde, welches im Rahmen eines Variantenverfahren erarbeitet wurde, kann zusätzlich die zulässige Gesamthöhe um bis zu 3.20 m erhöht werden. Mittels solcher Variantenverfahren (Studienaufträge, Projektwettbewerbe, Testplanungen) kann eine hohe bauliche, freiraum- und verkehrsplanerische Qualität erreicht und eine sinnvolle räumliche Entwicklung der Schlüsselgebiete angestrebt werden. Jedoch wird auch aufgeführt, dass die Gemeinde die Grundeigentümerschaften bei baulichen Änderungen sowie angemessenen Erweiterungen bestehender Bauten von der Arealüberbauungspflicht befreien können. Dies jedoch nur, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.

Für elf Areale, die entweder noch unbebaut sind oder ein hohes Potential für die Entwicklung von Safenwil aufweisen, werden Arealüberbauungen mit gebietsspezifischen Zielvorgaben vorgeschrieben. Namentlich sind das die Gebiete Striegelbrunnen, Ischlag, Färbi, Landhaus, Alti Chäsi, Altes Gemeindehaus, Schürmattstrasse, Hohlgasse, Bäregasse, Tannrain und Chriesigasse. Die gebietsspezifischen Vorgaben zu neun Arealen (ausge-

² Richtplan Kanton Aargau, S 1.2 Siedlungsgebiet, Stand April 2022, S. 6.

nommen sind Tannrain und Chriesigasse) ergänzen dabei die allgemeinen Zielvorgaben, welche in § 5 BNO für Gestaltungspläne und Arealüberbauungen festgeschrieben sind. Mit den Arealüberbauungen muss unter anderem die Ortsbauliche und architektonische Einpassung von Bauten, Anlagen und Freiräumen sichergestellt werden. Zudem sind ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume sowie klimagerechte Materialisierungen und eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung anzustreben. Eine flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie unterirdische Einstellhallen sind Pflicht.

Striegelbrunnen

Das Gebiet Striegelbrunnen befindet sich am westlichen Dorfeingang von Safenwil. Es umfasst die Parzelle Nr. 622, welche heute nur teilweise bebaut ist. Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist für das Gebiet keine Arealüberbauungspflicht vorgeschrieben. Aufgrund der Grösse des nur teilweise überbauten Areals, drängt sich eine Arealüberbauungspflicht auf.

Es gelten dabei die allgemeinen Zielvorgaben nach § 5 BNO. Zusätzlich wird in der BNO festgelegt, dass keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung realisiert werden darf. Der Lärmschutz zur Kantonsstrasse hat stattdessen mittels entsprechender Grundkonzeption der Bebauung (Stellung der Bauten, Grundrisse usw.) zu erfolgen.

Ischlag

Das Gebiet mit Arealüberbauungspflicht Ischlag befindet sich im westlichen Gemeindeteil, anschliessend an ein bestehendes Wohnquartier mit vorwiegend Einfamilienhäuser und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde sieht vor, im Rahmen eines kompensatorischen Abtauschs mit einer anderen Bauzonenfläche die Parzelle Nr. 1437 (Fläche von 4'958 m²) von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W-a einzuzonen. (vgl. Kap. 5.1.4). Aufgrund der Lage des Gebiets; direkt am Waldrand und angrenzend an bestehende Wohnbauten, ist hier bei einer Überbauung besonders Acht zu geben auf eine hohe architektonische und Ortsbauliche Qualität. Dabei ist insbesondere auf einen sorgfältigen und Quartierverträglichen Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren zu achten.

Bäregasse

Das Gebiet Bäregasse befindet sich am östlichen Ende des Siedlungsgebiets an der Hauptstrasse. Die unüberbaute Parzelle Nr. 982, die neu als Pflichtgebiet Arealüberbauung ausgeschieden wird, befindet sich teilweise in der Wohn- und Arbeitszone WA-b sowie in der Wohnzone W-a. Nebst den Zielvorgaben nach § 5 BNO gilt, dass im Teilgebiet WA-b Geschosswohnungsbau zu realisieren ist. Zudem hat eine Adressierung der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse zu erfolgen. Es soll keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung entstehen.

Tannrain

Beim Gebiet Tannrain handelt es sich um die grösste noch unüberbaute Parzelle in Safenwil. Dementsprechend wichtig erscheint das Festlegen einer Arealüberbauungspflicht. Dies auch vor dem Hintergrund der prominenten Lage am Hang, umgeben von einem Wohnquartier mit vorwiegend Einfamilienhäusern. Eine gute Eingliederung in die bestehende Quartiersstruktur sowie eine verträgliche Erschliessung und Anbindung

des Areals an das bestehende Weg- und Strassennetz sind besonders wichtig.

Schürmattstrasse

Das unüberbaute Gebiet Schürmattstrasse, bestehend aus der Parzelle Nr. 394, hat einen besonders hohen Stellenwert für die zukünftige Zentrumsentwicklung von Safenwil. Die Parzelle wird heute als Abstellfläche von Emil Frey genutzt. Mit der Umzonung von der rechtskräftigen Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Zentrumszone sowie der neu festgelegten Arealüberbauungspflicht, soll eine Überbauung mit einer dichten Wohn- und/oder Arbeitsnutzung ermöglicht werden. Dies folgt den Inhalten des Räumlichen Entwicklungsbildes REL von Safenwil, welches unter anderem postuliert, dass eine Umnutzung der bahnhofnahen Areale in dichte Mischgebiete mit Arbeiten, Dienstleistungen und Wohnen zu prüfen ist (REL, S. 38). Gestalterisch wichtig ist insbesondere die offene Gestaltung des Areals zur Unterführungsstrasse, welche eine wichtige Verbindungsachse zwischen dem nördlichen und südlichen Dorfteil darstellt.

Hohlgasse

Das Gebiet Hohlgasse, welches teilweise umgezont wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W-a, wird mit einer Arealüberbauungspflicht belegt. Dadurch soll auf den Parzellen 126, 124 und 1391 eine Entwicklung in die Wege geleitet, welche von hoher Qualität ist und sich optimal in das umliegende Quartier einfügt. Dies auch vor dem Hintergrund eines möglichen Feuerwehmagazins, welches die Gemeinde gedenkt auf dem Areal zu realisieren. Zudem soll im Sinne eines öffentlichen Quartiertreffpunktes eine öffentlich zugänglichen Spiel- und Freizeitfläche entstehen.

Färbi

Das Färbiareal stellt mit 2.56 ha die grösste Fläche mit Innentwicklungspotenzial in Safenwil dar. Die Bauwerke der alten Färbi auf Parzelle Nr. 640 wurden bereits abgebrochen, wodurch ein Areal an zentraler Lage mit grossem Entwicklungspotenzial entstanden ist. Auf Antrag des Grundeigentümers soll mit einer neuen Zoneneinteilung auch auf der Parzelle Nr. 648 Wohnnutzung ermöglicht werden. Es soll eine vielfältige Mischung aus Wohn- und Arbeitsnutzungen entstehen, wobei im Rahmen der Arealüberbauung darauf zu achten ist, dass möglichst geringe gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen Wohnen und Gewerbe resultieren. Desweiteren wird mit den spezifischen Zielsetzungen zur Arealüberbauungspflicht festgelegt, dass ein sorgfältiger und quartierverträglicher Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren entstehen soll. Wichtig erscheint auch das Sicherstellen einer öffentlich zugänglichen Nutzung mit Vorplatz und Bezug zur Kantonsstrasse oder dem Farbweg sowie einer öffentlichen Fusswegverbindung entlang des Farbbachs. Schliesslich legt auch das Räumliche Entwicklungsleitbild fest, dass die Achse Farbbach zwischen Walterswilstrasse und dem Färbiareal durchgängig zu einer erholungsbezogenen und ökologischen Verbindung etabliert werden soll.

Landhaus

Das Arealüberbauungspflichtgebiet Landhaus hat insbesondere zum Ziel, die umliegenden historischen Bauten gebührend in das Gesamtkonzept

einer Überbauung miteinzubeziehen. Die volumetrische und architektonische Ausgestaltung der Bauwerke hat sich insbesondere am bestehenden Landhaus an der Dorfstrasse 45 zu orientieren. Mit dem Festlegen des Pflichtgebiets Arealüberbauung soll auch erreicht werden, dass der charakteristische und prägende Obstbaumbestand entlang der Dorfstrasse erhalten bleibt.

Alti Chäsi

Das Gebiet Alti Chäsi befindet sich an einer prominenten Lage im Dorf, an der Verzweigung Dorfstrasse-Bahnhofstrasse. Der Standort der ehemaligen Käserei stellt einen wichtigen Identifikationsfaktor für Safenwil dar. Die Arealüberbauungspflicht hat insbesondere zum Ziel, eine bauliche Entwicklung zu erreichen, welche die historische Bedeutung des Ortes wiedergibt. Dazu hat sich die volumetrische und architektonische Ausgestaltung der Bauwerke am ursprünglichen Dorfkern zu orientieren.

Chriesigasse

Das Gebiet Chriesigass (Parzelle Nr. 909) ist grösstenteils unüberbaut. Durch die zentrale Lage nahe der Schule, erscheint das Festlegen einer Arealüberbauungspflicht planerisch sinnvoll. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Zielvorgaben für Arealüberbauungen gemäss § 5 BNO, kann insbesondere darauf geachtet werden, dass ein ausgewogener Wohnungsmix für verschiedene Bedürfnisse, heisst unter anderem für Familien, realisiert wird. Auch kann mit einer Arealüberbauung eine flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen erreicht werden, was einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers zugutekommt.

Altes Gemeindehaus

Das Arealüberbauungspflichtgebiet Altes Gemeindehaus (Parzelle Nr. 729) hat insbesondere zum Ziel, einen qualitätsvollen Auftakt des Dorfkerns an der Kreuzung der Dorf-, Panorama- und Güterstrasse zu schaffen. Es ist darauf zu achten, dass keine (lärm)abweisende Fassadengestaltung realisiert wird. Des Weiteren soll mindestens einer öffentlichen Durchwegung zum Zentrum geschaffen werden. Dies unter anderem, um eine neue Verbindung zwischen dem Zentrum und dem Schulhaus zu schaffen.

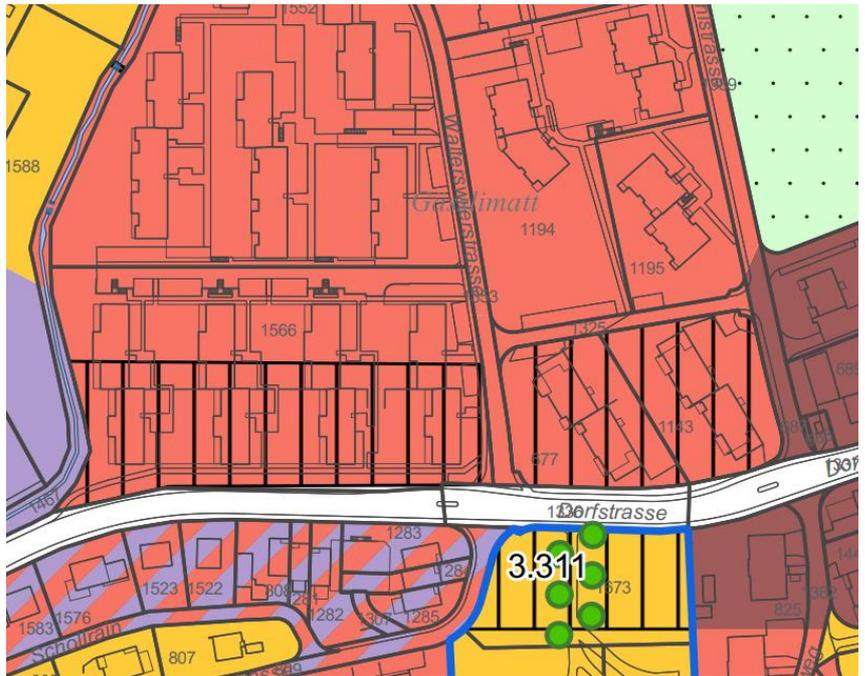


Abbildung 29.: Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung bei der Gässlimatt sowie dem Arealüberbauungspflichtgebiet Landhaus im neuen Bauzonenplan.

Eisenbahn

Für die Entwicklung der Quartiere kann auch der Lärm der Eisenbahn relevant sein. Der Lärmkataster für Eisenbahnlärm⁴ zeigt, dass der Beurteilungspegel überall tiefer liegt als der Grenzwert für reine Wohnnutzung (ES II).

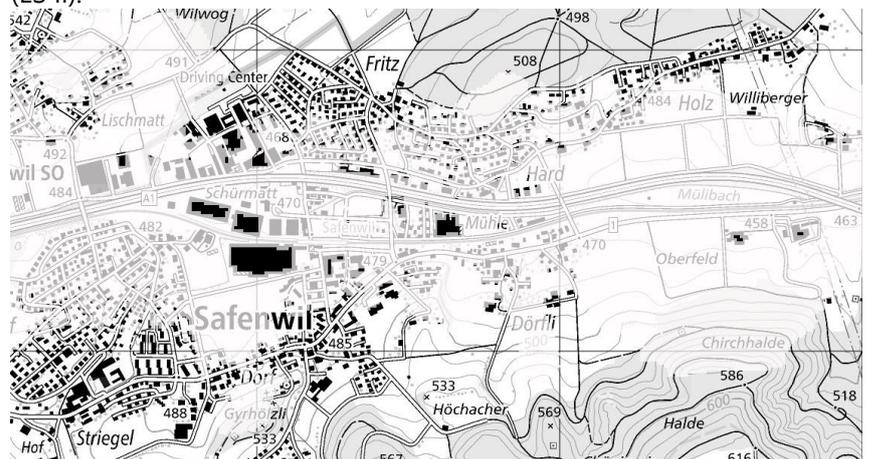


Abbildung 30.: Lärmbelastung durch Eisenbahnverkehr nachts, Stand 2015.

⁴ https://map.geo.admin.ch/?zoom=8&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-grau&layers=ch.bafu.laerm-bahnlaerm_nacht&layers_opacity=0.7&topic=bafu&lang=de&E=2658043.44&N=1257211.78

5.6 Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte

Das kantonale Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 mit Stand vom 1. August 2013 und die Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 mit Stand vom 1. September 2019 verpflichtet die Denkmalpflege zur Führung eines öffentlichen Inventars der kantonal geschützten Baudenkmäler (§ 26 KG, § 26 Abs. 1 VKG).

Zusätzlich können die Gemeinden gestützt auf § 25 Abs. 2 KG Vorschriften für den Schutz und die Pflege der Ortsbilder und Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erlassen. Eine planerische Umsetzung ist bindend, falls Ortsbilder von nationaler oder regionaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) betroffen sind. Es können jedoch auch lokal eingestufte Ortsbilder, wertvolle Einzelbauten oder Baugruppen kommunal geschützt werden. Das Ortsbild der Gemeinde Safenwil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht als schützenswertes Ortsbild eingestuft.

Der Gemeinderat entschied, welche Objekte im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung im Bauzonen- und Kulturlandplan und in der BNO aufgenommen bzw. nicht aufgenommen werden. Es handelt sich dabei um folgende Objekte, welche in die Kategorien Gebäude mit Substanzschutz und Kulturobjekte (Genehmigungsinhalt) sowie kantonale Denkmalschutzobjekte (Orientierungsinhalt) eingeteilt sind:

Nr. im Plan Inventar Nr.	Objekt / Adresse	Parzellen GB Nr.	Bemerkung	Schutzstatus
901	SAF901 Stammhaus Hüssy, Striegelstrasse 35	765		Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
902	SAF902 Wohn- und Magazingebäude, Striegelstrasse 40	622		Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
903	SAF903 Wohn- und Geschäftshaus, Haus Hans Hüssy-Walty, Schnepfwinkelstrasse 2	40		Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
904A	SAF904A Brunnen, Striegelstrasse 37	756		Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
904B	SAF904B Brunnen, Lindenrain 6	948		Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
904C	SAF904C Brunnen, Dorfstrasse 17	1474		Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
905	SAF905 Villa, Striegelstrasse 41	763		Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
906	SAF906 Chalet, Jurablick 3	452		Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz

908	SAF908	Landhaus Dr. Mast, Dorfstrasse 45	824	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
909	SAF909	Karl-Barth-Haus, Kirchrain 2	889	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
910	SAF910	Ref. Pfarrkirch, Kirchrain 6	849	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
911	SAF911	Wohnhaus, Dorfstrasse 13	925	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
912	SAF912	Villa Lindenrain, Lindenrain 6	948	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
913	SAF913	Fabrikgebäude Stricki, Bahnhofstrasse 14	722	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
915	SAF915	Aufnahmegebäude mit Güterschuppen, Bahnhofplatz 1	1347	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
918	SAF918	Mühle, Mühlerain 3	408	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
920A	SAF920A	Grenzstein Nr. 456, Ischlag	1137	Neuaufnahme bzw. Bestand;

				Nutzungsplanung: Kulturobjekte
920C	SAF920C	Grenzstein Nr. 464, Untere Sumpf	1137	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
920D	SAF920D	Grenzstein Nr. 465, Chlini Ele Süd	2, 1328	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
920E	SAF920E	Grenzstein Nr. 466, Chlini Ele Nord	3	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
920F	SAF920F	Grenzstein Nr. 467, Jentenweid	1042	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
920G	SAF920G	Grenzstein Nr. 468, Grundsmatt	1042	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
920H	SAF920H	Grenzstein Nr. 469, Grodmatt	294, 295	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
920I	SAF920I	Grenzstein Nr. 470, Groder Tannmatt	1042	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
921	SAF921	Steinskulpturen von Hans Widmer, Sodhubel	1070	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte

922	SAF922	Speicher, Dorfstrasse 10.1 (versetzt, ehem. Hammerlochstrasse)	931	Beibehaltung; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
923	SAF923	Altes Schulhaus, Dorfstrasse 7	931	Neuaufnahme; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
924	SAF924	Wohlfahrtsgebäude Stricki, Bahnhofstrasse 12	722	Neuaufnahme; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
925	SAF925	Ehem. Ökonomiegebäude zu Lindenrain 6, Lindenrain 4	948	Neuaufnahme; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
926	SAF926	Villa Hochuli, Lindenfeldweg 1	946	Neuaufnahme; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
927	SAF927	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, Dorfrain 10	929	Neuaufnahme; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz
929	SAF929	Einfamilienhaus, Jurablick 7	450	Neuaufnahme; Nutzungsplanung: Gebäude mit Substanzschutz

Tabelle 3: Bauinventar Kommunale Kulturdenkmäler und Kulturobjekte, Planteam S AG

Folgende Bauten und Objekte wurden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung auf Grundlage des Bauinventars aus dem Inventar entlassen bzw. nicht aufgenommen.

Inventar Nr.	Objekt / Adresse	Parzellen GB Nr.	Bemerkung	Schutzstatus
SAF907	Brunnen, Jurablick 3	452		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
SAF914	Trafostation, Bahnhofstrasse	722		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
SAF916	Wohnhaus, Chriesigasse 4	904		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
SAF917	Bäuerlicher Vielzweckverband, Bären- gasse 1	981		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
SAF919	Bäuerlicher Vielzweckverband, Hoch- studhaus, Hohlgasse 5	126		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
SAF920B	Grenzstein Nr. 450, Safenwilerstrasse	1		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
SAF928	Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstud- haus, Hohlgasse 9	124	Gemeinde sieht von Auf- nahme in Bau- inventar ab	Nutzungsplanung: Orientie- rende Darstellung

Tabella 4: Bauinventar Kommunale Kulturdenkmäler und Kulturobjekte

In der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist auch ein kantonales Denkmalschutzobjekt orientierungshalber aufgeführt und dementsprechend vermerkt. Da dieses bereits kantonale ausreichend geschützt ist, wird dieses in der neuen BNO nicht mehr aufgelistet. Es wird jedoch im Bauzonen- und Kulturlandplan orientierend dargestellt. Es handelt sich dabei um folgendes Objekt:

Plan Nr.	Inventar Nr.	Objekt / Adresse	Parzellen GB Nr.	Bemerkung	Schutzstatus
001	SAF001	Bäuerlicher Viel- zweckbau, Bärengasse 1	981		Nutzungsplanung: kant. Denkmalschutzobjekte orientierend

Tabella 5: Bauinventar Kantonale Denkmalschutzobjekte

5.7 Archäologische Fundstellen

Gemäss den Empfehlungen des Kantons nehmen die Gemeinden die archäologischen Stätten als Informationsinhalt in den kommunalen Nutzungsplan auf. Dies dient unter anderem der Rechtssicherheit und des kantonalen Interesses. Diese orientierenden Einträge tragen wesentlich dazu bei, dass den Anforderungen gemäss Kulturgesetz vom 31. März

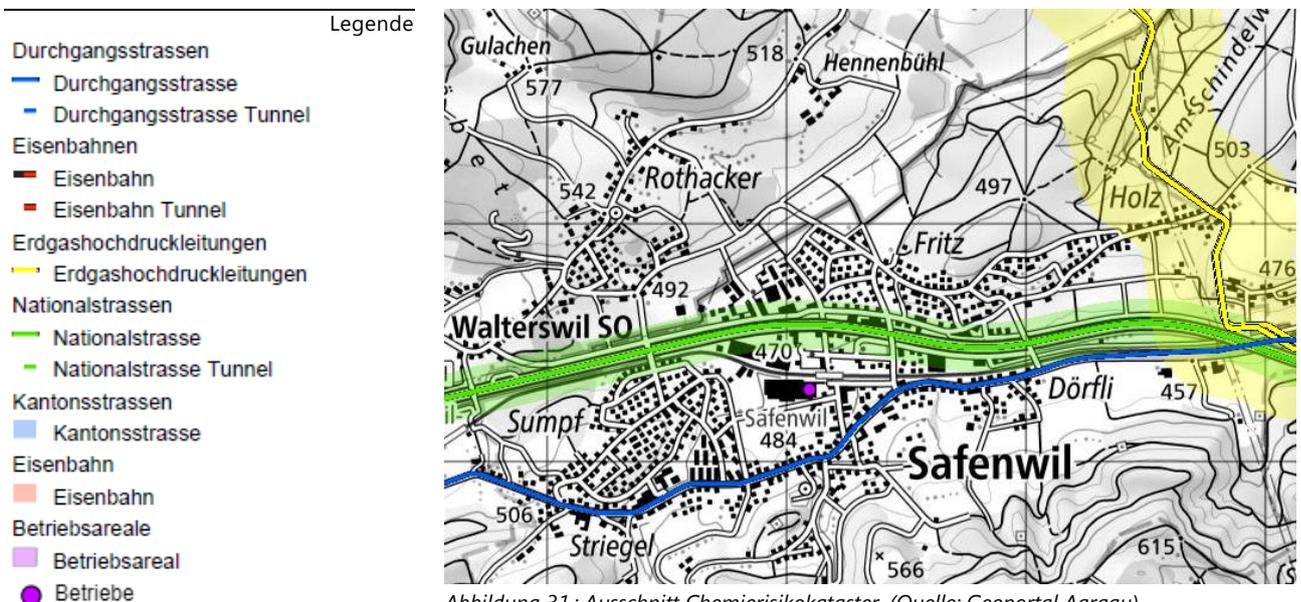
2009 (KG) rechtzeitig nachgekommen werden kann und Missverständnisse bei Baugesuchen möglichst vermieden werden.

In Safenwil befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan sind diese bereits eingetragen. Zur Erfüllung der oben genannten Zwecke wurden die Fundstellen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernommen.

5.8 Technische Gefahren / Störfallvorsorge

Potenzielle Störfallrisiken sind gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) in der Richt- und Nutzungsplanung von der jeweiligen Planungsbehörde zu berücksichtigen. Dadurch sollen die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden. Die Gemeinden haben dazu im Rahmen ihrer Planungstätigkeit die Konsultationskarte "Technische Gefahren" und die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken zu beachten.

Die Karte des Chemierisikokatasters zeigt Anlagen, Betriebe, Betriebsareale sowie nationale und kantonale Durchgangsstrassen, Eisenbahnlinien und Gasleitungen, welche der Störfallverordnung unterstehen. Auch dargestellt werden deren Konsultationsbereich für die Raumplanung. Die Gemeinden beachten im Rahmen ihrer Planungstätigkeit die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken.



Der Chemierisikokataster bezeichnet für einen störfallrelevanten Betrieb. Es handelt sich dabei um das Zentrallager der Emil Frey AG, wobei kein Konsultationsbereich ausgeschieden ist.

Hingegen lässt sich in der Karte erkennen, dass die Nationalstrasse mit einem Konsultationsbereich von 100 m von Nord nach Süd durch die Gemeinde Safenwil führt und dabei einzelne Bauzonen tangiert. Auch ist der Konsultationsbereich einer Erdgashochdruckleitung an der östlichen Gemeindegrenze erkennbar.

Generell sind innerhalb dieses Konsultationsbereichs keine Einrichtungen vorzusehen, die schwer evakuierbare Personen beherbergen. Dies sind beispielsweise Kindergärten, Schulen, Altersheime oder Spitäler. Durch die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird in gewissen Gebieten entlang dieses Konsultationsbereichs eine Verdichtung und somit eine Nutzungsintensivierung vorgesehen; insbesondere mit der neuen Zentrumszone. Aufgrund der Nutzungsbestimmungen der Zonen innerhalb des Konsultationsbereichs sind keine der genannten Einrichtungen geplant.

5.9 Umsetzung Spezialplan Hochwasserschutz / Gefahrenkarte

Die Hochwassergefahrenzone dient der Umsetzung der Gefahrenkarte und wird dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Für die Gemeinde Safenwil wurde dabei ein separater Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte ausgearbeitet, in welchem die Hochwassergefahrenzonen unterschieden sind. Zusätzlich wurden im Sinne der Vorsorge die Gebiete mit Restgefährdung als Orientierungsinhalt im Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte dargestellt. Die Abgrenzung der Hochwassergefahrenzonen basiert auf der Gefahrenkarte Hochwasser mit den verschiedenen Fliesstiefenkarten und der Schutzdefizitkarte. Da das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone relativ klein ist, wurden die Bestimmungen zu den hochwassergefährdeten Gebieten im Kulturland gemäss Muster-BNO übernommen (vgl. Kap. 6.1).



Abbildung 32.: Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte mit den Hochwassergefahrenzonen (balu schraffiert : Restgefährdung, hellblau: geringe Gefährdung, blau: mittlere Gefährdung, dunkelblau: hohe Gefährdung), Planteam S AG

Im Spezialplan Hochwasserschutz wurde gegenüber der Gefahrenkarte eine Anpassung vorgenommen. Eine kleine Fläche im Siedlungsgebiet wurde trotz erheblicher Gefährdung nicht der Hochwassergefahrenzone 3 zugeteilt. Dies, weil es sich beim Gebiet um eine Tiefgarageneinfahrt handelt. Die Einteilung als Gebiet mit erheblicher Gefährdung ist zurückzuführen auf einen rein modellgetriebenen Automatismus (mögliche Wassertiefe von mehr als 2 m). Mit Blick auf die Situation vor Ort, ist die Einteilung auf den Höhenunterschied bei der Tiefgarageneinfahrt zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund wird das Gebiet stattdessen in die umliegenden Hochwassergefahrenzone 2 eingeteilt. Auch mit dieser tieferen Zuteilung müssen Schutzmassnahmen vorgenommen werden, um eine Hochwassersituation mit grosser Überschwemmungstiefe zu verhindern.

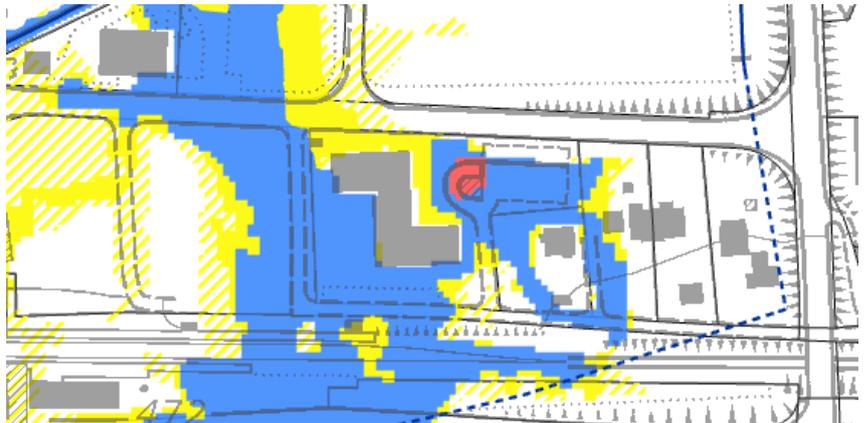


Abbildung 33: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, gut erkennbar der kleine Bereich mit erheblicher Gefährdung (rot).

5.10 Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft getreten. Auf Grundlage dieses Gesetzes sind die Kantone dazu verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diese bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Gewässerraum dient unter anderem der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume grundeigentümergebunden festgelegt.

Die Gewässerräume sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Genehmigungsinhalt dargestellt.

Als eine Grundlage für die Gewässerraumausscheidung dient die behördenverbindliche Fachkarte Gewässerraum des Kantons. Für Fließgewässer wurde in der Karte anhand ihrer Sohlenbreite, ihres ökomorphologischen Zustands sowie des jeweiligen Korrekturfaktors der theoretische Gewässerraum berechnet.

Die Gewässerräume im Kanton Aargau werden wie folgt gesichert:

- Für Gewässer legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.
- Die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume im Detail analysieren und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend umsetzen. Dabei wird auch der Verzicht des Gewässerraums dargestellt.

Definition "natürliche Gerinnesohlenbreite"

Für die Entscheidung, ob ein Gewässerraum für ein Gewässer ausgeschieden wird oder nicht, ist die natürliche Gerinnesohlenbreite massgebend. Gemäss der «Modularen Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz» wird folgende Definition vorgesehen. Die natürliche Gerinnesohlenbreite ist die natürliche mittlere Breite der

Gewässersohle innerhalb eines ausgewählten Gewässerabschnittes. Diese entspricht dabei jenem Bereich, welcher in der Regel bei bettbildenden Abflüssen (mittlere Hochwasser mit einer Wiederkehrperiode von zwei bis fünf Jahren) umgelagert wird und somit frei von höheren Wasser- und Landpflanzen ist. Verbaute und eingetiefte Gewässer verfügen in der Regel nicht mehr über eine natürliche Sohlenbreite. Ihre Sohle ist verschmälert und weist eine geringe, eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf.

Die natürliche Gerinnesohlenbreite wird a) mittels Berechnung anhand der bestehenden Sohlenbreite und des Korrekturfaktors bei eingeschränkter oder fehlender Breitenvariabilität abgeschätzt, b) anhand einer natürlichen Vergleichsstrecke des Gewässers im unverbauten Zustand oder c) gestützt auf alte Wasserbau- und Vermessungspläne («Reinplan» der amtlichen Vermessung) definiert.

5.11 Kleinere Gewässer in Safenwil am Beispiel des Hammenlochbächleins

In Safenwil verfügen gemäss Fachkarte Gewässerraum die meisten Gewässer über eine natürliche Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m. Berechnet wurde diese mit einem Korrekturfaktor, der sich auf den jeweils ökomorphologischen Zustand bezieht (bspw.: unverbauter Zustand = Korrekturfaktor x1, stark beeinträchtigter Zustand = Korrekturfaktor x2). Die natürliche Gerinnesohlenbreite wurde jeweils mit Luftaufnahmen und AV-Daten verifiziert.

Am Beispiel des Hammenlochbächleins wird das Vorgehen bei einem kleineren Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m exemplarisch aufgezeigt.

Das Hammenlochbächlein entspringt im Süden des Gemeindegebiets, wobei die Bäche Zimmerliweid und Chäserweid im Waldgebiet des Heubeerbergs dazu kommen, und führt im Zentrum der Gemeinde in den Mülibach. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind weite Teile eingedolt. Die Sohlenbreite liegt gemäss Fachkarte Gewässerraum abschnittsweise zwischen 0.6 und 1 m. Die Breite des Gewässers wurde anhand von Referenzlängen, welche aus den amtlichen Vermessungsdaten sowie aus dem Luftbild herausgemessen wurden, verifiziert. Für die Definition der natürlichen Gerinnesohlenbreite wird deshalb auf den in der Fachkarte definierten Korrekturfaktor von 2 zurückgegriffen. Daraus folgt eine natürliche Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m. Auf eine Festlegung des Gewässerraums kann vor diesem Hintergrund verzichtet werden. Für Bäche dieser Grösse ist § 127 Abs. 1 lit. b BauG anwendbar. Für Gemeinden besteht in der Nutzungsplanung kein Handlungsbedarf.

§ 127 Gewässerraum¹⁷⁾*

¹ Als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Breite des Uferstreifens beträgt:

- a)* 15 m bei Rhein, Aare, Reuss und Limmat,
- b)* 6 m bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite; bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m,
- c)* 6 m bei eingedolten Gewässern,
- d)* 15 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche ab 0,5 ha; für kleinere Wasserflächen wird kein Gewässerraum festgelegt.

¹⁷⁾ Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie:

- a) künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
- b) ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

Abbildung 34: Ausschnitt BauG (Quelle: Kanton Aargau)

In der Legende wird beim orientierenden Eintrag «Gewässer» der Hinweis der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung aufgenommen und beschrieben, dass es sich um ein Gewässer mit Uferschutzstreifen nach § 127 BauG handelt. Dadurch kann hinsichtlich der Gewässerräume für die Anstösler mit der Genehmigung der Nutzungsplanung eine rechtsnotwendige Planbeständigkeit gewährt werden.

5.12 Farbbach

Im Gebiet Angerrech befindet sich ein Teilabschnitt, bei dem sich das Bachbett gemäss AV-Daten und Luftbild öffnet; an der breitesten Stelle auf bis zu ca. 5.5 m. In der Fachkarte Gewässerraum wird dort eine Sohlenbreite von 2 m festgehalten. Dies entspricht mit Blick auf aktuelle und historische Luftbilder den tatsächlich vorherrschenden Gegebenheiten. Vor diesem Hintergrund wird der in der Fachkarte verwendete Korrekturfaktor von 1.5 benutzt, um den Gewässerraum zu eruieren. Daraus resultiert eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 3 respektive ein Gewässerraum von 14.5 m.

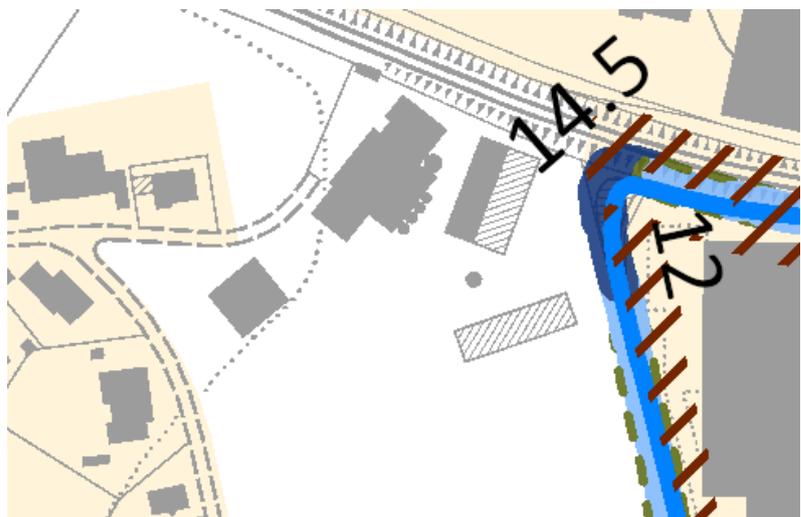


Abbildung 35: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum. Hellblaue Linie: Natürliche Gerinnesohlenbreite von <2 m, keine Gewässerraumfestlegung nötig. Dunkelblaue Linie: Natürliche Gerinnesohlenbreite von >2 m, Gewässerraum von 14.5.

Vor diesem Hintergrund wird ein Teilgebiet der Parzelle Nr. 992 mit einem Gewässerraum ausgeschieden (Breite Gewässerraum von ca. 4 bis 16 m, vgl. nachfolgende Abbildung).

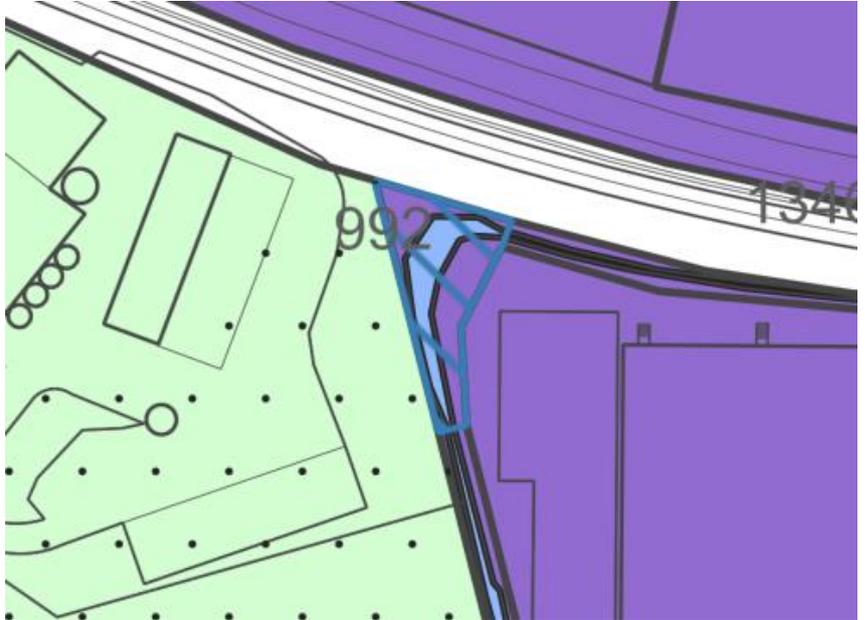


Abbildung 36: Vorschlag Ausscheidung Gewässerraum Parz. 992

Abklärungen mit der Gemeinde haben ergeben, dass es aufgrund der scharfen Rechtskurve an dieser Stelle bei grösseren Regenfällen zu Wasser- und Geschiebeansammlungen kommt. Dadurch wird ein regelmässiges Ausbaggern des Bachbetts nötig. Solche Vorkehrungen gegen Hochwasser sind auch zukünftig mit dem überlagerten Gewässerraum möglich sein.

In der Fachkarte Gewässerraum ist bei der Brühlstrasse ein weiterer Abschnitt des Farbbachs festgelegt, mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von > 2 m. Da es sich aber nur um einen kleinen Abschnitt handelt von wenigen Meter und sich dieser nach Konsultation von Luftbildern nicht unterscheidet von den angrenzenden Abschnitten mit einer in der Fachkarte kleineren ausgewiesenen natürlichen Gerinnesohlenbreite, wird an dieser Stelle auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet.

5.13 Mülibach

Der Mülibach ist in der Fachkarte Gewässerraum als Gewässer dargestellt, welches sich für eine Revitalisierung gut eignen würde. Eine Revitalisierung solcher bezeichneten Abschnitte weist gemäss der vom Regierungsrat im Dezember 2014 verabschiedeten kantonalen Revitalisierungsplanung (RRB-Nr. 2014-001370, gestützt auf Art. 38a GSchG) einen hohen Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum dafür erforderlichen Aufwand auf. Gemäss Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in

der Nutzungsplanung ist in diesen Abschnitten eine Erhöhung der Gewässerräume zu prüfen (Art. 41a Abs. 3 lit. b und Art. 41b Abs. 2 lit. b GSchV). Ob dafür eine Vergrößerung des Gewässerraums nötig ist, muss anhand der vorgesehenen Massnahmen abgeklärt werden.

Der Umgang mit der Gewässerraumfestlegung beim Mülibach wird nachfolgend entlang von drei Abschnitten ausgeführt (vgl. nachfolgende Abbildung).

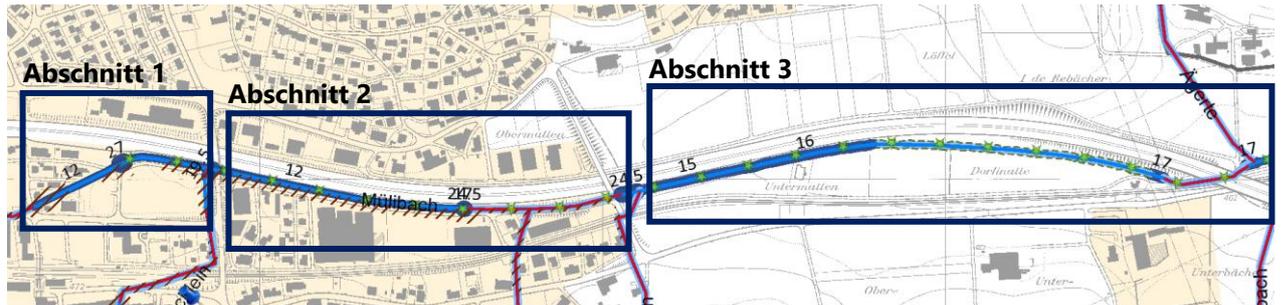


Abbildung 37: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum. Grüne Sterne: Abschnitt mit Revitalisierungspotenzial.

Abschnitt 1: Unterführungsstrasse – Kanalstrasse

Die Fachkarte Gewässerraum sieht für den offen geführten Abschnitt ab Unterführungsstrasse aufgrund der natürlichen Gerinnesohlenbreite ein Gewässerraum von 12 m vor. Ein Teil des Gebiets befindet sich gemäss Fachkarte Gewässerraum in «dicht überbautem Gebiet» (braune Schraffur). Der Gewässerraum kann in solchen Fällen gestützt auf die zu erbringende Begründung und Interessenabwägung den Gegebenheiten entsprechend angepasst werden, sofern vom betrachteten Gewässer keine Hochwassergefährdung ausgeht.

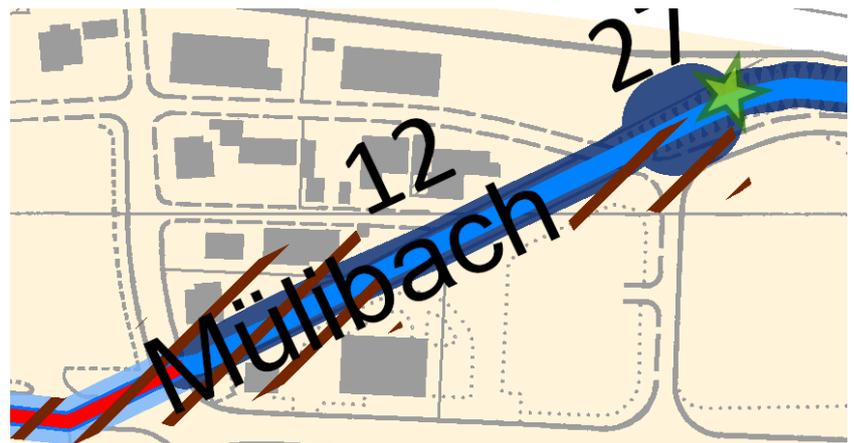


Abbildung 38: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum. Braune Schraffur: dicht überbautes Gebiet.

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser wird in Teilen des Gebiets ein mittlere Gefährdung (blau; im Bachbett), eine geringe (gelb) sowie eine Restgefahr (gelb schraffiert) festgemacht.

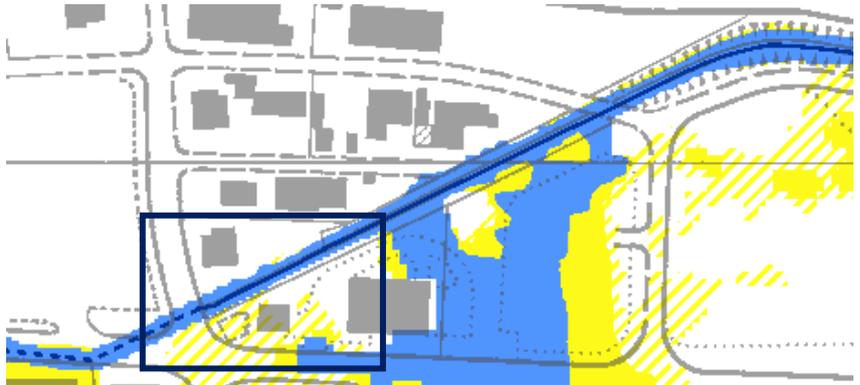


Abbildung 39: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, AGIS.

Mit Blick auf das Luftbild sowie Daten der amtlichen Vermessung wird deutlich, dass ein Gewässerraum von 12 m am Rande über Garagen, Gartensitzplätze und Parkflächen ragen würde. Da in diesem Abschnitt nur in unmittelbarer Nähe des Bachbetts eine Hochwassergefährdung besteht, wird ein verkleinerter Gewässerraum von 11 m ausgeschieden.



Abbildung 40.: Situation mit 12 m Gewässerraum, eigene Darstellung.



Abbildung 41: Umsetzung Teilabschnitt Farbbach im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Gewässerraum von 11 m.

Abschnitt 2: Kanalstrasse – Klausenpass

Der aus der Fachkarte Gewässerraum abgeleitete Gewässerraum von 12 m überlagert in diesem Abschnitt meist die Kanalstrasse.



Abbildung 42: Situation mit 12 m Gewässerraum, eigene Darstellung.

Es wird ein asymmetrischer Gewässerraum festgelegt, der den Raum zwischen der Autobahn A1 und der Kanalstrasse überlagert. Daraus folgt ein Gewässerraum zwischen ca. 11 und 13 m. Mit Blick auf den in der Fachkarte festgelegten Gewässerraum von 12 m, wird der Gewässerraum somit punktuell vergrössert. Die Vergrösserung geschieht nebst den räumlichen Voraussetzungen vor dem Hintergrund, dass der Abschnitt als Gewässerabschnitt mit Revitalisierungspotenzial festgemacht wurde.

Auf eine weitergehende Vergrößerung des Gewässerraums in den Bereichen der zwei Wasserauffangbecken wird auf Grundlage von § 127 Abs. 1 bis lit. a BauG verzichtet, da es sich um ein rein künstlich angelegtes Gewässer handelt.

Beim letzten Teilabschnitt vor der Überführung Klausenpass wird auf die Festlegung eines Gewässerabschnitts verzichtet; der Mülibach wird in diesem Bereich eingedolt geführt.

Abschnitt 3: Klausenpass – Gemeindegrenze

Der Gewässerabschnitt ab dem Klausenpass weist eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 3.2 bis 4 m auf. Daraus folgt gemäss Fachkarte Gewässerraum je nach Teilabschnitt ein Gewässerraum von 15, 16 oder 17 m.

Aufgrund des Revitalisierungspotenzial wird auf der gesamten Länge ab Klausenpass bis zur Gemeindegrenze (ausgenommen der eingedolte Abschnitt auf Höhe Autobahnüberführung) ein Gewässerraum von 16 m festgelegt. Um eine Überlagerung der Parzelle der Nationalstrasse zu verhindern, wird teilweise ein geringerer Abstand auf der Seite Autobahn ausgeschieden. Auf der südlichen Seite kommt der Gewässerraum mit 16 m teilweise über landwirtschaftlich genutztes Land, wobei dort mit Blick auf Orthofoto bereits heute keine Bewirtschaftung stattfindet. Ein neuer Mergelweg wäre ausserdem auch innerhalb des Gewässerraums möglich (mit Blick auf einen möglichen Weg entlang des Mülibachs)



Abbildung 43: Situation mit 16 m Gewässerraum. In der Umsetzung wird auf Seite Nationalstrasse der Gewässerraum verkleinert, um eine Überlagerung mit der Parzelle der A1 zu verhindern, eigene Darstellung.

Auf Höhe Klausenpass besteht ausserdem wiederum ein künstliches Wasserauffangbecken, bei welchem aufgrund oben genannter Gründe eine punktuelle Vergrößerung des Gewässerraums verzichtet wird. Zudem besteht im Gebiet Dorfmatte ein Abschnitt, welcher eine kleinere Sohlenbreite von < 2 m aufweist.

5.14 Naturobjekte

Vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde das bestehende Landschaftsinventar vollumfänglich aktualisiert. Dabei wurden Objekte, welche nicht mehr vorhanden sind, aus der Liste entfernt und dafür weitere Objekte neu aufgenommen. Im Rahmen der Aktualisierung wurden die Inhalte des Inventars, wie die Beschriebe, der Zustand 2020, die Ziele und die Unterhaltmassnahmen detailliert ergänzt bzw. neu beschrieben. Ausserdem wurden neue Fotos von den Objekten eingefügt.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden die Naturobjekte als Einzelbäume, Hecken, Baumreihen, Hochstammobstgärten sowie Weiher, geologische Objekte und Findling kategorisiert und plangrafisch dargestellt.

6. Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Der Aufbau und der Inhalt der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Safenwil entspricht mehrheitlich der rechtsgültigen BNO sowie der Muster-BNO des Kantons Aargau.

6.1 Zonenvorschriften

§ 1 Geltungsbereich und Zuständigkeitsbereich

Der Geltungsbereich und die Zuständigkeit wurden gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens und sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Des Weiteren wird festgehalten, dass der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Spezialplan Hochwasserschutz (beide im Massstab 1:2'500) Bestandteil der vorliegenden BNO sind. Das räumliche Entwicklungsleitbild vom April 2022 und der Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV bilden die Grundlage der Planung.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Die Bestimmung entspricht mehrheitlich der rechtsgültigen BNO und wurde anhand der Muster-BNO angepasst. Für Bestimmungen, die nicht im Rahmen der vorliegenden Bau- und Nutzungsordnung BNO geregelt werden, gelten die kantonalen Gesetzgebungen (BauG und BauV). Der ehemalige Absatz 2, welcher auf das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) hinweist, wurde gestrichen, da ein Hinweis auf ein veraltetes Arbeitsinstrument nicht zweckmässig ist.

ehemals § 3 Personalbezeichnungen

Der ehemalige § 3 «Personalbezeichnungen» wurde gestrichen, da in der neuen BNO eine geschlechterneutrale Schreibweise verwendet wird.

§ 3 Planungsgrundsätze

Dieser Paragraph wurde im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung neu eingeführt und orientiert sich mehrheitlich an der Muster-BNO. Die Planungsgrundsätze fördern das Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Sie beziehen sich auf folgende Themen: Förderung von qualitätsvollen Quartierstrukturen, insbesondere im Ortskern, Gestaltung von Aussenräumen, Verdichtung nach innen, Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen, attraktive Strassenraumgestaltung, Erhalt und Förderung der Landschaftswerte sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmende.

ehemals § 4 Sondernutzungsplanung

Der Inhalt des ehemaligen § 4 «Sondernutzungsplanung» wurde in den neuen § 6 «Pflichtgebiete Arealüberbauung» verschoben.

§ 4 Bauen mit Qualität

Die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ist wichtig – gerade auch im Rahmen dieser Gesamtrevision. Es werden dabei gestalterische und ästhetische Anliegen zur Eingliederung und Gestaltung von Bauten und Anlagen dargelegt, sowie auch Elemente der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung und auch die klimatischen Anliegen.

Dem Gemeinderat wird die Kompetenz zugeteilt, bei gewissen Arealen und Entwicklungsgebieten, wo dies nicht schon in den Zonenbestimmungen festgelegt wird, ein Variantenverfahren zu fordern. Der Gemeinderat kann somit handeln, wenn die gewünschte Qualität der Gemeinde es erfordert.

Für die Beurteilung, welche Wirkung eine Baute oder Anlage auf das Quartier- und Ortsbild hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.

Die Bestimmung ergänzt dabei die allgemeinen Planungsgrundsätze des § 3 und soll einen hohen Stellenwert bekommen, weshalb er an den Anfang dieser BNO gestellt wird.

§ 5 Anforderungen an Gestaltungspläne und Arealüberbauungen

Mittels Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll eine Steigerung der Siedlungsqualität von Safenwil erreicht werden.

Die neue BNO der Gemeinde Safenwil unterscheidet dabei zwischen freiwilligen Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen gemäss § 5 und Pflichtarealüberbauungen gemäss § 6 ff. Bei Gestaltungsplänen richtet sich die zulässige Abweichung von der Regelbauweise nach den kantonalrechtlichen Vorschriften (§ 8 Abs. 2 BauG und § 35 Abs. 3 BauG), die – sofern die Gemeinde nichts anderes regelt – einer Erhöhung um 1 Geschoss (3 m) und eine Erhöhung der Ausnützung zulassen.

Bei Arealüberbauungen ist ab einer Arealfläche von 2000 m² bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der Ausnützungsziffer AZ um bis zu 10% zulässig. Liegt eine Richtprojekt zugrunde, welches im Rahmen eines Variantenverfahren erarbeitet wurde, kann zusätzlich die zulässige Gesamthöhe um bis zu 3.20 m erhöht werden. Mittels solcher Variantenverfahren (Studienaufträge, Projektwettbewerbe, Testplanungen) kann eine hohe bauliche, freiraum- und verkehrsplanerische Qualität erreicht und eine sinnvolle räumliche Entwicklung der Schlüsselgebiete angestrebt werden.

In Absatz 4 werden die allgemeinen Zielvorgaben von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen beschrieben. Dabei soll ein ausgewogener Wohnungsmix für verschiedene Bedürfnisse geschaffen werden. Zudem sind ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume, klimagerechte Materialisierungen sowie eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzepts umzusetzen. Eine flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie unterirdische Einstellhallen sind in Zeiten der Verdichtung verpflichtend einzuführen.

§ 6 Pflichtgebiete Arealüberbauung

Wichtige Schlüssel- bzw. Entwicklungsgebiete der Gemeinde Safenwil werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Gebiete mit Arealüberbauungspflicht bezeichnet. Die Gebiete dürfen also nur erschlossen und bebaut werden, wenn eine rechtskräftige Arealüberbauung vorliegt. Zur Sicherung der Qualität muss hier zunächst ein Richtprojekt mit einer hohen architektonischen und ortsbaulichen Qualität vorliegen, welches mittels eines Variantenverfahrens gemäss § 64 ermittelt wurde.

Anstelle einer Arealüberbauung kann ein Gestaltungsplan mit den entsprechenden gebietsspezifischen Zielvorgaben gemäss § 7 BNO erlassen werden.

§ 7 Spezifische Vorgaben Pflichtgebiete Arealüberbauung

In § 7 werden Gebiet mit Arealüberbauungspflicht vorgeschrieben, die entweder noch unbebaut sind oder ein hohes Potential für die Entwicklung der Gemeinde Safenwil aufweisen. Da in Kap. 5.4 eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Gebiete vorgenommen wird, kann an dieser Stelle auf weitere Erklärungen verzichtet werden.

§ 8 Weitere Planungsinstrumente

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Das Räumliche Entwicklungsleitbild REL vom 11.04.2022 zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte für bestimmte Gebiete oder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw.

Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

Bauzonen

Die Gliederung der Bauzonenarten wird weitestgehend von der rechtskräftigen BNO übernommen. Weiter wurden zwei neue Zonentypen geschaffen, namentlich die Dorfzone und die Grünzone.

§ 9 Bauzonentabelle

Der Aufbau und die Gliederung der Bauzonentabelle bleibt mehrheitlich gleich wie in der rechtskräftigen BNO.

Höhenregelung: Mit dem Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» werden die Baubegriffe und Messweisen schweizweit vereinheitlicht. Dadurch soll eine Vereinfachung der Vergleichbarkeit der Nutzungsplanungen über die kommunalen und kantonalen Grenzen erreicht werden.

Auch der Kanton Aargau hat in seiner kantonalen Bauverordnung (§ 16-31) die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen. Aufgrund dieser Harmonisierung werden in der neuen BNO für die Höhendefinition die Begriffe Gebäude- und Firsthöhen nicht mehr verwendet. Für die Gemeinde Safenwil wird jeweils eine Gesamthöhe pro Zone eingeführt. Die Gesamthöhe definiert sich dabei aus der Höhendifferenz zwischen dem

höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Neu ist zudem mit der Regelung auch das oberste Geschoss zu 100 % nutzbar.

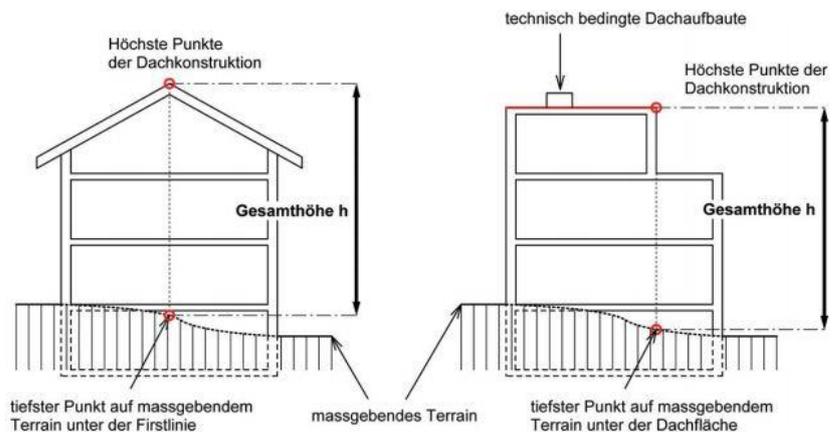


Abbildung 44.: Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB

Damit der Anreiz zur Realisierung eines Flachdaches in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen nicht allzu gross ist und andererseits die Realisierung von Schrägdächern nicht behindert wird, wird in diesen Zonen eine zusätzliche Höhenregelung vorgesehen. Die Gesamthöhe kann genutzt werden, wenn ein nach aussen geneigtes Schrägdach erstellt wird, dessen First mindestens 2.50 m von der Fassade zurückversetzt ist und mit der gewährten Mehrhöhen kein zusätzliches Geschoss realisiert wird. Damit wird sichergestellt, dass die quartiertypischen Schrägdächer nicht ausgeschlossen werden.

Ausnutzungsziffer: Bereits in der rechtskräftigen BNO kennt die Gemeinde nur in der Wohnzone W-b und der Wohn- und Arbeitszone WA-b eine Ausnutzungsziffer. Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wird dies beibehalten.

Die beiden Ausnutzungsziffern werden gegenüber dem heutigen Mass erhöht, da einerseits neu auch das Dachgeschoss miteinbezogen werden und andererseits im geringen Masse eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. In der Wohnzone W-b von 0.6 auf 0.9, in der der Wohn- und Arbeitszone WA-b von 0.7 auf 1.0.

Die Ausnutzungsziffer der restlichen Bauzonen, wie beispielsweise bei den Zentrumszonen, den Arbeitszonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt. Dabei sollen Ergebnisse aus qualitätssichernden Variantenverfahren als Grundlage dienen. Mit der Einführung eines Fachgremiums, welches der Gemeinderat fallweise beiziehen kann, steht zudem eine unabhängige Kontrollinstanz zur Verfügung, die die angemessenen Dichten verifiziert.

Gebäudelänge: Neu wird lediglich eine maximale Gebäudelänge in der Dorfzone (18 m) festgelegt. In der Wohnzone W-a, Wohnzone W-b, als auch in den Wohn- und Arbeitszone WA-a und WA-b gilt ab einer gewissen Gebäudelänge ein Mehrlängenzuschlag gemäss § 44.

In der Dorfzone beruht das Mass von 18 m auf der bestehenden dörflichen Struktur entlang der Hauptstrasse. Diese quartierspezifische Baustruktur soll weitergeführt werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen erteilen, wenn sich für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung ergibt (z.B. gestaffelte Fassaden).

Grenzabstände: Die Systematik der Grenzabstände bzw. die Unterscheidung in kleine und grosse Grenzabstände wird mit der Revision der BNO beibehalten. Die kleinen Grenzabstände werden in den meisten Zonen beibehalten. Lediglich bei der Wohnzone W-b (alt W3) findet eine leichte Verringerung von 6.00 m auf 5.00 m statt. Auch die grossen Grenzabstände werden teilweise leicht verringert. In der Wohnzone W-b beträgt der grosse Grenzabstand neu 7.00 m (ehem. W3: 12.00 m) und in der Wohn- und Arbeitszone WA-b neu 7.00 m (ehem. WG3: 9.00 m).

Empfindlichkeitsstufen: In der Bauzonentabelle werden in der vorletzten Spalte die Empfindlichkeitsstufen pro Bauzone definiert. Diese richten sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind Gebiete eingetragen, bei denen eine Lärmvorbelastung besteht und für die eine Aufstufung, von der ES II in die ES III nötig ist. Diese sind überlagert dargestellt (vgl. Kap. 5.5). Für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBA gelten die Empfindlichkeitsstufen gemäss Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan.

Weiter wird in den nächsten vier Spalten festgehalten, welche Nutzungen in den jeweiligen Zonen zulässig sind. Dabei werden die Nutzungen Wohnen, nicht störende, mässig störende und stark störende Nutzungen unterschieden und deren Zulässigkeit übersichtlich in der Tabelle dargestellt.

In der letzten Spalte der Bauzonentabelle werden die Verweise zu den jeweiligen Paragraphen der einzelnen Zonenbestimmungen gemacht.

§ 10 Mindestnutzung

Mit dieser Bestimmung werden in der Wohn- und Arbeitszone WA-b sowie der Wohnzone W-b eine Mindestnutzung vorgeschrieben. In diesen meist an zentral gelegenen und gut erschlossenen Lagen liegenden Zonen ist prioritär die Siedlungsentwicklung nach innen zu verfolgen. Mittels dieser Bestimmung wird der übergeordneten raumplanerischen Forderung nach Verdichtung nachgekommen.

Damit in Zukunft in den Arbeitszonen keine Bauten mehr erstellt werden, die lediglich eingeschossig genutzt werden, wird in Absatz 2 eine Mindestanzahl genutzter Geschosse festgelegt. Künftig sind Bauten und Anlagen mit weniger als zwei oberirdisch gewerblich genutzten Stockwer-

ken nicht mehr zulässig. Diese Bestimmung unterstützt den haushälterischen Umgang mit dem Boden und fördert die Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen.

§ 11 Nutzung für das Erotikgewerbe

Der neue Artikel «Nutzungen für das Erotikgewerbe» schliesst diese in sämtlichen Zonen bis auf die Arbeitszone A-b aus. Ein flächendeckendes Verbot des Erotikgewerbes über das gesamte Gemeindegebiet wäre nicht zulässig.

§ 12 Zentrumszone Z

Die Zentrumszone entspringt der rechtskräftigen Kernzone und dient der Aufwertung und Stärkung des Ortskerns in seiner kommunalen und regionalen Bedeutung. Sie ist bestimmt für Wohnen sowie eine Vielfalt an privaten und öffentlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants, Büros, Ateliers, Praxen sowie weitere publikumsorientierte Nutzungen. Dabei ist eine angemessene und gestalterisch hochwertige Nutzungsdichte anzustreben. Bauwerke haben sich gut in den Ortscharakter einzugliedern, wobei Stellung, Staffelung, kubische Erscheinung, Fassadengliederung, Material und Farbwahl der Bauwerke sowie die Gestaltung der Vorplätze und Freiräume mit Bepflanzung zu beachten sind. Der Gemeinderat kann diesbezügliche Auflagen erlassen.

Die Zentrumszone stellt das Rückgrat des öffentlichen Lebens von Safenwil dar. Im Räumlichen Entwicklungsleitbild wurde der Dorfkern als wichtiges Handlungsfeld erörtert. Damit die Belebtheit in der Zentrumszone auch in Zukunft gewährleistet werden kann, ist im Erdgeschoss parallel zur Bahnhof-, Güter- und Dorfstrasse das Wohnen nur auf der vom Strassenraum und öffentlichem Raum abgewandten Seiten zulässig. Ausserdem sind Einfriedungen und Hecken zur Bahnhof-, Güter- und Dorfstrasse hin, die höher als 1.20 m sind, nicht zulässig.

Mit den Bestimmungen in Absatz 4 kann der Gemeinderat einen Masterplan erlassen, welcher wegleitende Aussagen insbesondere zur Architektur, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung enthält. Damit kann eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums mit nachweislich hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität gesichert werden.

Der Boden im Zentrum von Safenwil soll möglichst effizient genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind Anlagen zur Autoparkierung sind in Einstellhallen oder im Gebäude zusammen zu fassen. Dies kommt auch der Durchgrünung des Dorfkerns zugute, da mit dieser Regelung oberirdische Abstellfläche vermindert werden können.

§ 13 Dorfzone D

Der ursprüngliche Ortskern von Safenwil spannt sich entlang der Hauptstrasse und ist noch teilweise geprägt von historischen Bauten. In den letzten Jahrzehnten wurden einige der historischen Zeitzeugen durch Neubauten ersetzt. Die Stellung und Volumen der Bauten wurde dabei beibehalten, wodurch die historische Bebauungsstruktur und der Strassenraum noch erkennbar ist. Mit der Dorfzone wird die Erhaltung und Entwicklung des historischen Ortskerns zu einem attraktiven und für die

Gemeinde charakteristischen Ortsteil bezweckt. Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnbauten, Gewerbebetriebe, Läden, Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe.

Um die historische Baustruktur zu erhalten, wird mit Absatz 2 geregelt, dass Gebäude in erster Bautiefe als markante, strassenorientierte Einzelgebäude und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern sind. Einfriedungen und Hecken zur Dorfstrasse hin, die höher als 1.20 m sind, sind nicht zulässig.

Im Sinne einer einheitlichen und ortsbildcharakteristischen Dachlandschaft sind nur nach aussen geneigte Schrägdächer von mindestens 30° Neigung zulässig.

§ 14 Wohnzone W-a und W-b

Der Paragraph zu den Wohnzonen W-a und W-b definiert insbesondere die Anzahl zu realisierenden Wohnungen in den Zonen. Während in der Wohnzone W-a mit Ausnahme von Reihenhäusern für Gebäude bis 4 Wohnungen bestimmt ist, ist die Anzahl der Wohnungen in der Wohnzone W-b unter Einhaltung der Mindestwohnungs-zahl gemäss § 10 frei.

§ 15 Wohn- und Arbeitszone
WA-a und WA-b

In der Wohn- und Arbeitszone sind gemäss Tabelle § 9 Wohnnutzungen als auch mässig störende Gewerbenutzungen zugelassen. Im Paragraphen wird festgehalten, dass Arbeits- und Wohnnutzungen so anzuordnen sind, dass sie sich gegenseitig möglichst wenig beeinträchtigen. Dies zielt beispielsweise auf die Erschliessung von Gewerbenutzungen in den Wohn- und Arbeitszonen ab.

§ 16 Arbeitszone A-a und A-b

Die Bestimmungen der Arbeitszone werden mehrheitlich von der rechtsgültigen BNO übernommen. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Weiterhin gilt, dass der Gemeinderat gegenüber angrenzenden Wohnzonen eine Reduktion der Gesamthöhe verlangen kann.

Absatz 3, welcher bereits in der rechtsgültigen BNO besteht und Auflagen zur Durchgrünung der gewerblichen und industriellen Anlagen macht, wurde ergänzt einer Bestimmung, wonach im Aussenraum nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten sind. Wobei diese mindestens über Sitzgelegenheiten und natürliche Beschattung verfügen müssen.

Neu wurde ein Absatz hinzugefügt, der bestimmt, dass die Übergänge zu den angrenzenden Wohngebieten emissionsarm und sorgfältig zu gestalten sind.

§ 17 Spezialzone Autoabbruch SPA

Der Paragraph wurde weitestgehend übernommen. Neu wird mit Absatz 2 geregelt, dass bei einer Betriebsaufgabe die Bauwerke auf Kosten des Betreibenden zurückzubauen und das Verfahren zur Rückführung in die Landwirtschaftszone einzuleiten ist.

§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA	<p>Dieser Paragraf wurde gemäss rechtsgültiger BNO übernommen und teilweise ergänzt.</p> <p>Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.</p>
§ 19 Grünzone	<p>Neu wird die Grünzone eingeführt. Die Grünzone ist dazu da, wichtige Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet (z.B. Pärke, Seeufer und dergleichen) im Zonenplan zu sichern und so vor Überbauungen zu schützen. Rechtlich handelt es sich bei der Grünzone um eine Bauzone.</p> <p>Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird die Grünzone entlang des Sagiwegs festgelegt (vgl. Kap. 5.1.7).</p>
ehemals § 13 Spezialzone Kompostieranlage	<p>Die Spezialzone Kompostieranlage wird nicht weitergeführt (vgl. Kap. 5.1.8)</p>
§ 20 Landwirtschaftszone L	<p>Dieser Paragraf orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau teilweise ergänzt bzw. angepasst.</p> <p>Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt.</p>
§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone	<p>Dieser Paragraf orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung.</p> <p>Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.</p> <p>Für Wohngebäude sind 2 Geschosse erlaubt. Im Übrigen werden Bau- masse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4.00 m.</p>
§ 22 Naturschutzzonen im Kulturland	<p>Dieser Paragraf wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere sowie geologisch wertvoller Objekte. Daher ist in diesen Zonen alles zu unterlassen, was diese beeinträchtigen könnte. Soweit nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Auch das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern</p>

ausserhalb der vorgesehenen Stellen, Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das freie Laufenlassen von Hunden ist nicht gestattet. Hingegen können Bauten, Anlagen und andere Massnahmen, die der Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele dienen, ausnahmsweise bewilligt werden.

In Absatz 6 wird festgehalten, dass das Natur- und Landschaftsinventar hat keine rechtliche Wirkung auf das Grundeigentum, es aber bei der Beurteilung von Bauvorhaben für die Interessenabwägung beizuziehen ist.

In Absatz 7 wird in einer Tabelle festgehalten, welche Naturschutzzonen ausgeschieden werden. Es handelt sich dabei um Feuchtstandorte (Fe) und Trockenstandort (T). Zu den jeweiligen Naturschutzzonen werden in der BNO Schutz- und Wirkungsziele sowie Regelungen zu Bewirtschaftung und Unterhalt aufgeführt.

Detaillierte Nutzungsbestimmungen werden im Naturschutzreglement der Gemeinde Safenwil festgelegt. Vorbehalten bleiben abweichende Nutzungsbestimmungen in Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschaftenden.

§ 23 Naturschutzzonen Wald

Dieser Paragraph orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung von seltenen Waldgesellschaften und besonderen Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Neu wird ein Absatz eingeführt, der regelt, dass Bestände nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen sind, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, welche kleiner als 20 ha sind, sind gemäss §28 AWaV durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

In Absatz 3 wurden Bestimmungen übernommen aus § 21 «Besondere Waldstandorte, Feuchtgebiete im Wald, Waldränder» der rechtskräftigen BNO.

§ 24 Zuständigkeit für Unterhalt und Pflege

Der bestehende Paragraph zur Zuständigkeit und Pflege der Schutzzonen und -objekten wurde nur leicht angepasst bzw. ergänzt.

§ 25 Landschaftsschutzzone

Die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone wurden gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, welche zeitgemäss unterhalten und erneuert werden dürfen, sowie klei-

ner Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 26 Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten

Neu wird ein Paragraph zur Förderung von Hochstammobstgärten eingeführt. Das Siedlungsbild und die Landschaft von Safenwil werden durch die verbleibenden Hochstammobstgärten wesentlich mitgeprägt. Ihre Erhaltung und Weiterentwicklung liegen deshalb im öffentlichen Interesse.

Die Zone zur Förderung von Hochstammobstgärten (ZHO) ist den Grundnutzungszonen überlagert. In den im Kulturland- und Bauzonensplan bezeichneten Zonen, sind die Hochstammobstbäume bei Überalterung durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen. Dies entspricht den bereits in der rechtskräftigen BNO bestehenden Bestimmungen zum Schutz von Einzelbäumen.

§ 27 Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Mit diesem Paragraphen werden die bestehenden Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebietes freigehalten, welche wichtig für die Retention sind. Dazu gehören auch Flächen, die als zusätzliche Abflusskorridore im Ereignisfall dienen. Die Einzonung und weitere Überbauung von überschwemmungsgefährdeten Gebieten und Flächen für den Hochwasserrückhalt ist nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäss Richtplankapitel L 1.2 umfasst das hochwassergefährdete Gebiet die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss "Gefahrenkarten Hochwasser". Ausserhalb des Untersuchungsgebiets der "Gefahrenkarten Hochwasser" umfasst es das "Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets" gemäss "Gefahrenhinweiskarte Hochwasser" vom März 2002 (Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung Ziff. 3.1).

§ 28 Hochwassergefahrenzone

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Damit die Gefahrenkarte in der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung umgesetzt werden kann, wurde ein Spezialplan Hochwasserschutz erarbeitet, welcher die Hochwasserschutzgefahrenzonen ausweist. Dabei werden in der Regel drei Hochwassergefahrenzonen unterschieden, die den Grundnutzungszonen überlagert sind und dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse dienen.

In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1 (hellblau, geringe Gefährdung), welche in Absatz 2 definiert ist, ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder

wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Absatz 3 beschreibt die Hochwassergefahrenzone HWZ 2 (blau, mittlere Gefährdung). In dieser sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Die Hochwassergefahrenzone HWZ 3 (rot, hohe Gefährdung) existiert in Safenwil nicht; auf einen Absatz kann deshalb verzichtet werden (vgl. Kap. 5.9).

Mit der Einführung von Absatz 5 müssen Bauherrschaften, die innerhalb einer solchen Hochwassergefahrenzone bauen, nachweisen, wie im Rahmen des Baugesuches Schutzmassnahmen vorgesehen werden. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. In Gebieten mit Restgefährdung kann die Baubewilligungsbehörde gemäss Absatz 6 verlangen, dass die Bauherrschaft nachweist, welche Massnahmen zum Schutz vorgesehen sind. Die massgeblichen Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen (Gefahren-, Schutzdefizitkarten sowie Massnahmenplanungen) müssen für die Bauherrschaft auf der Gemeindeverwaltung einsehbar sein. Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 29 Oberflächenwasserschutz

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und neu eingeführt. Mit diesem Paragraphen ist bei Neu-, Um- und Anbauten in Hang- und Muldenlagen der Schutz vor ablaufendem Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Neben den eigentlichen Gefahren von Hochwasser, welche bei überlaufenden Gewässern entstehen, birgt auch der Abfluss von Oberflächenwasser Gefahren. Mit der neuen Karte des Bundes kann aufgezeigt werden, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht, diese ist in die Planung einzubeziehen (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).

In Lagen mit einem erhöhten Risiko von Oberflächenwasserabflüssen sind Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Mit Einführung der Bestimmungen hat die Baubewilligungsbehörde die Möglichkeit, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutach-

§ 30 Gewässerraum	<p>tung durch Fachleute anzuordnen. Soweit überwiegende öffentliche Interessen es erfordern, kann die Baubewilligungsbehörde zudem weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.</p> <p>Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG), welches am 1. Januar 2011 in Kraft trat, sind die Kantone verpflichtet worden, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden diese grundeigentümerverbindlich im Bauzonen- und Kulturlandplan festgelegt, sowie mit einer Bestimmung in der BNO ergänzt (vgl. Kap. 0). Der entsprechende Paragraph wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt. Die Gewässerraumzone ist dabei der Grundnutzungszone überlagert. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (insbes. Art. 41c GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.</p> <p>Mit Einführung dieses Paragraphen fallen § 20 «Uferschutzstreifen im Kulturland und im Baugebiet» sowie § 26 «Schutz der Bäche und Weiher» aus der rechtskräftigen BNO weg.</p>
§ 31 Kommunale Kulturdenkmäler	<p>Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt.</p> <p>Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden Gebäude plangrafisch eingetragen, die einen kulturgeschichtlichen, baugeschichtlichen oder symbolischen Wert aufweisen. Der Gemeinderat entscheidet von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar und zur Orientierung im allgemeinen Nutzungsplan aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist, und bestimmt den Schutzzumfang. Soland die Unterschutzstellung nicht erfolgt ist, kann er vorsorgliche Massnahmen verfügen.</p>
§ 32 Kulturobjekte	<p>Zusätzlich zu den kommunalen Kulturdenkmälern werden im Bauzonen- und Kulturlandplan auch die Kulturobjekte eingetragen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Grenzsteine oder Brunnen. Diese Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten. In Absatz 2 werden in einer Tabelle jeweils Schutz- und Wirkungsziele sowie Regelungen zu Bewirtschaftung und Unterhalt aufgeführt.</p>
§ 33 Naturobjekte	<p>Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt und fachgerecht zu unterhalten.</p> <p>In der BNO werden die geschützten Naturobjekte mit ihren Schutz- und Wirkungszielen sowie den Regelungen zu Bewirtschaftung und Unterhalt in einer Tabelle aufgelistet. In der Gemeinde Safenwil sind folgende Naturobjekte geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Hecken und Feldgehölze mit Pufferstreifen (H, FG)■ Geschützter Waldrand (GW)■ Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen (B, BR, BG)

§ 34 Schutz der Hecken und Feldgehölze	<ul style="list-style-type: none">■ Weiher (W)■ Findling (Fi)	Dieser Paragraph orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde teilweise ergänzt bzw. angepasst. So Die wird der Schutz der Ufergehölze hier nicht mehr geregelt. Durch die Einführung des Gewässerraums gemäss § 41ff GschV werden diese ausreichend geschützt.
§ 35 Schutz von Einzelbäumen	Neu wird festgelegt, dass die Pflege nur während der Vegetationsruhe, zwischen November und März, stattfinden darf. Bei Hecken, die reich an fruchttragenden Arten sind, ist die Pflege erst im Februar / März durchführen.	Dieser Paragraph orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde teilweise ergänzt bzw. angepasst. Geschützte Einzelbäume, welche im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet sind, sind bei natürlichem Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann der Gemeinderat eine Schlagbewilligung mit Ersatzaufgaben erteilen. Absatz 1 wurde ersatzlos gestrichen, da es sich dabei um Erläuterungstext handelt, der rechtlich nicht notwendig ist.
§ 36 Wiederherstellungspflicht	Der Paragraph wird aus der rechtskräftigen BNO übernommen.	Der Paragraph wird aus der rechtskräftigen BNO übernommen.
§ 37 Schutz der geologischen Aufschlüsse, Höhlen, Findlinge und Grenzsteine	Diese Bestimmung ist nicht mehr zulässig, weshalb sie ersatzlos gestrichen wird.	Um mit der AZ das Volumen eines Gebäudes nachvollziehbarer zu bestimmen, werden neu die obersten Geschosse (ehemals Dach- und Attikageschosse) ebenfalls mitberechnet. Dazu wurden die bisherigen AZ angemessen erhöht. Absatz 1 regelt in diesem Sinne, dass lediglich Geschossflächen unter 1.50 m lichter Höhe sowie Untergeschosse im Sinne von § 23 BauV bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden.
ehemals § 27 Uebrigtes Gebiet	Absatz 2 wird ersatzlos gestrichen, da gemäss BauV behindertengerechte Erschliessungen nicht mehr in Abzug gebracht werden können.	Neu wird ein Paragraph eingeführt, der die Abgrabung an Gebäuden regelt. Dieser orientiert sich an den Bestimmungen der Muster-BNO. Wenn eine Abgrabung mehr als einen Drittel der Fassadenlänge inkl. Hauseingängen und Garagenzufahrten umfasst, reduziert sich mit der vorliegenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung die zonengemässe Gesamthöhe von Bauten jeweils um das entsprechende Mass der Abgrabung. Hauseingänge und Garagenzufahrten mit einer Breite bis zu maxi-
§ 38 Ausnützungsziffer		
§ 39 Abgrabung am Gebäude		

§ 40 Definitionen Wohnen und Gewerbe

mal 6.50 m sind von dieser Regelung nicht betroffen. Mit dieser Bestimmung wird verhindert, dass aus wohngygienischer Sicht ungenügende, aber dennoch nutzbare Geschosse freigelegt werden.

Dieser Paragraph wurde dahingehend angepasst, dass eine neue Definition der Gewerbenutzung verwendet wird. Neu wird der Begriff Betriebsnutzung angewendet. Die Betriebsnutzung ist jede Nutzung, die nicht der dauernden Wohnnutzung, sondern der Arbeits- und Freizeitnutzung dient. Unter Betriebsnutzungen sind somit Nutzungen wie Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung, Gastwirtschaft, Hotellerie, Gesundheit, Unterhaltung, Kultur, Bildung und Sport zusammengefasst.

In den weiteren Absätzen werden die Unterschiede der Art und des Masses der Störung von Betriebsnutzung beschrieben. Da die Definitionen von nicht, mässig und stark störenden Nutzungen in diesem Paragraphen definiert werden, werden in den jeweiligen Bauzonen lediglich Hinweise zum Mass der störenden Betriebsnutzung gemacht.

Als nicht störend gelten Betriebsnutzungen, die keine erheblichen Auswirkungen generieren, die über die Auswirkungen von Wohnnutzungen hinausgehen. Diese Nutzungen weisen einen geringen Eigen-, Kunden- und Besucherverkehr auf.

Als mässig störend gelten Betriebsnutzungen mit grösseren Auswirkungen, soweit sie die üblichen Betriebszeiten ihrer Art einhalten. Für Gastgewerbe gelten die ordentlichen Betriebszeiten gemäss kantonaler Gesetzgebung und für nicht gastgewerbliche Kulturbetriebe die veranstaltungsspezifischen Betriebszeiten. Quartierspezifische längere bzw. kürzere Zeiten können in Zonen mit mässig störenden Betrieben angepasst werden, wenn dafür eine Interessensabwägung durchgeführt wurde.

Als stark störend gelten sämtliche anderen Betriebsnutzungen. Im letzten Absatz wird als Ergänzung zur Betriebsnutzung und deren Definition die Wohnnutzung beschrieben. Dabei wird auch das betreute Wohnen eingeschlossen.

§ 41 Verkaufsflächen

Der erste Absatz definiert die Berechnungsart der Nettoladenflächen. Diese richtet sich nach dem im kantonalen Richtplan und in der Norm VSS 40281 verwendeten Begriff «Verkaufsfläche».

Als anrechenbare Fläche gelten somit alle den Kunden zugänglichen Flächen inklusive Flächen für Gestelle, Auslagen etc., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume etc. Zusätzlich werden unüberdachte Verkaufsflächen, die den Kunden zugänglich sind, in der Regel der Nettoladenfläche angerechnet, auch wenn sie nur dem saisonalen Verkauf dienen. Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge und andere Waren, die aussergewöhnlich viel Platz beanspruchen, zählen zur Nettoladenfläche.

Nicht zur Nettoladenfläche zählen hingegen Verkaufsflächen von Gärtnereien, die gleichzeitig als Produktionsflächen (Aufzucht von Pflanzen)

verwendet werden. Diese Definition der Nettoladenfläche wurde im kantonalen Richtplan behördenverbindlich festgelegt, weshalb dieser im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung verwendet werden muss.

Es wird festgelegt, dass in der Zentrumszone Z, Verkaufsnutzungen bis zu 2000 m² und in der Wohn- und Arbeitszone WA-b bis zu 800 m² Nettoladenfläche pro Betrieb zulässig sind. Ausgenommen sind Verkaufsflächen für Motorfahrzeuge. In der Dorfzone kann der Gemeinderat die zulässige Nettoladenfläche von Verkaufsnutzungen projektspezifisch festlegen.

Damit keine Konkurrenz zu den Läden und Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Dorfkerns entstehen, sind mit Absatz 5 Verkaufsnutzungen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) mit einer Nettoladenfläche von mehr als 300 m² in der Wohn- und Arbeitszone WA-a sowie den Arbeitszonen nicht zugelassen. Dadurch soll die Konkurrenzierung der Läden im Dorf reduziert werden.

§ 42 Ungleichverteilung der Grenzabstände

Die Grenzabstände können bei Einhaltung des Gebäudeabstandes durch schriftliche Vereinbarung ungleich verteilt werden, wobei die Vereinbarung dem Gemeinderat mit dem Baugesuch einzureichen und im Grundbuch ein entsprechendes Recht einzutragen ist.

In Absatz 3 wird ausserdem neu festgehalten, dass gegenüber einem Gebäude, welches vor Inkrafttreten der vorliegenden BNO bewilligt worden ist und den zonengemässen Grenzabstand nicht mehr einhält, ein neues Gebäude nur den vorgeschriebenen Grenzabstand, nicht aber den Gebäudeabstand einhalten muss, wenn die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen eingehalten werden.

§ 43 Abstand gegenüber dem Kulturland

Für ein besseres Verständnis wird neu lediglich auf die kantonale Gesetzesgrundlage verwiesen. Gemäss § 29 BauV muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, der für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht und für Stütz- und Einfriedungsmauern 60 cm beträgt. Für Stützmauern, die grösser sind als 2,40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe.

§ 44 Mehrlängenzuschlag

Es wird grösstenteils die bestehende Formulierung übernommen. Der Mehrlängenzuschlag kommt zum Tragen bei einer Überschreitung der vorgeschriebene Gebäudelänge in den Wohnzonen W-a und W-b sowie den Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b.

§ 45 Parkfelder

Der Paragraph über die Parkfelder wird auf Grundlage des Muster-BNO umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. § 43ff BauV schreibt für die Berechnung der Anzahl Parkfelder von Personenwagen zwingend die Norm VSS 40281 vor. § 55ff BauG beschränkt die Anzahl der Parkfelder.

Mit den neuen Bestimmungen wird dem Gemeinderat die Legitimation erteilt, die Anzahl Pflichtparkfelder gemäss der Norm VSS 40281 herauf-

oder herabzusetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen. Bei Vorhaben mit zehn oder mehr Parkplätzen kann der Gemeinderat ausserdem beantragen, dass diese ganz oder teilweise unterirdisch realisiert werden.

Mit den neuen Bestimmungen in besteht ausserdem neu die Möglichkeit, die Anzahl der Pflichtparkplätze mit der ausdrücklichen Zielsetzung motorfahrzeugarmer oder -freier Nutzung reduziert werden kann. Bewilligungsvoraussetzung ist das Vorliegen eines Mobilitätskonzepts. Diese Vorschrift folgt aus Massnahme D1 des Kommunalen Gesamtplan Verkehr, welche vorsieht, im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung die Reduktion der Pflichtparkplätze bei guter ÖV-Erschliessung zu ermöglichen.

§ 46 Anordnung der Garagen und
Fahrradunterständen

Der Paragraph der rechtsgültigen BNO wird ergänzt bzw. angepasst. Verschiedenen Bestimmungen werden nun in anderen Paragraphen geregelt. In Absatz 1 wird festgehalten, dass bereits bei Hanglagen mit mehr als 10% (rechtsgültige BNO: 30%) Neigung Garagebauten ausnahmsweise parallel zur Strasse erstellt werden können. Um den Bau von Fahrradunterständen zu erleichtern, wird ausserdem neu geregelt, dass der Abstand zur Strasse- beziehungsweise Gehweglinie für Fahrradunterstände auf 2.00 m reduziert werden kann, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

§ 47 Garagevorplätze Zufahrten

Der Paragraph wird aus der rechtskräftigen BNO übernommen.

§ 48 Spielplätze und Freizeitanlagen

Die rechtskräftige BNO der Gemeinde Safenwil sieht vor, dass die Grösse von Spielplätzen gesamthaft mindestens 10 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen muss. Die mindestens zu realisierende Fläche für Spielplätzen und Freizeitanlagen wird auf 15 % erhöht. Dabei sollen die Spiel- und Aufenthaltsflächen den Bedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen gerecht werden. Dazu gehören beispielsweise auch Aufenthaltsbereiche für Alterswohnungen etc.

Weiterhin gilt, dass die Bereitstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen unter Beachtung gewisser Auflagen ausnahmsweise auf einem anderen Grundstück oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümerschaften erfolgen kann.

§ 49 Allgemeine Anforderungen

Der Paragraph, welcher die allgemeinen Anforderungen der technischen Bauvorschriften regelt, orientiert sich an den Bestimmungen der Muster-BNO. Teilweise werden diese allgemeinen Anforderungen auch kantonal in § 52 BauG geregelt. Die Bestimmungen regeln, dass Bauwerke qualitativ und nach den anerkannten Regeln der Baukunst zu entwickeln und zu gestalten sind. Sie sind mindestens in einer ortstypisch angemessenen architektonischen und technischen Qualität zu erstellen. Des Weiteren wird dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anzuordnen. Er kann

besondere Massnahmen verlangen, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen.

Des Weiteren wird geregelt, dass einsehbare Baumassnahmen in einer vernünftigen Frist umzusetzen sind. Baustelleneinrichtungen, Einzäunungen, Lagerflächen etc. sind nur während dem Baustellenbetrieb zulässig. Unterbrechungen von mehr als 3 Monaten, ausgenommen Verfahrensfristen, führen zu einer Instandsetzungspflicht der Aussenräume. Ausgenommen bleiben Sicherungsmassnahmen.

§ 50 Energieeffizienz

Damit sich auch Anlagen zur Energiegewinnung optisch gut in die Dachlandschaft einfügen, sind diese auf kommunalen Kulturdenkmälern möglichst in die Dachkonstruktion zu integrieren. Die zuständige Instanz kann für Solaranlagen auf Schutzobjekten Auflagen zur gestalterischen Anordnung erlassen oder die Realisierung von Solaranlagen ganz ausschliessen.

Der Absatz 2 in der rechtskräftigen BNO kann gestrichen werden, da bereits in der BauV geregelt wird, dass Aussenwände nachisoliert werden dürfen, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten und die Ausnutzungsziffer überschritten werden.

Der neue Absatz 2 wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt und sieht vor, dass ein Anschluss an ein Fernwärmenetz aus erneuerbarer Energie geprüft werden soll, wenn dies technisch machbar ist und das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag stimmt.

Mit Absatz 3 kann die Gemeinde verlangen, dass Vorinstallationen für künftige Energienutzungen realisiert werden. Dabei kann es sich beispielsweise um Leerrohre für Kabel von zukünftigen Elektroauto-Ladestationen handeln.

§ 51 Orientierung der Wohnungen

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Die Ergänzung im Abs. 1 verschärft die Bestimmung, indem nicht nur Wohnungen mit ausschliesslicher Ausrichtung nach Norden vermieden werden sollen, sondern auch solche mit Ausrichtung von Nordost bis Nordwest. Dadurch soll die Entstehung von unattraktiven und vor allem unhygienischen Wohnungen verhindert werden, was die Qualität des Wohnungsangebots von Safenwil steigert. Zudem sollen Wohnungen ausreichend und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufweisen. Dachwohnungen sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

§ 52 Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume, Sammelstellen

Die Bestimmungen des Paragraphen in der rechtskräftigen BNO wurden im Rahmen der Gesamtrevision übernommen und mit den vorgeschlagenen Bestimmungen der Muster-BNO ergänzt. In Abs. 1 wird eine lichte Höhe von mindestens 2.35 m für Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Vollgeschossen von Neubauten, sowie eine Mindestfläche für Fenster vorgeschrieben. Dabei müssen die Fensterflächen je Raum mindestens 1/10

der Bodenflächen betragen und direkt ins Freie führen. Dachfensterflächen können bis auf 1/15 der anrechenbaren Bodenfläche reduziert werden.

In Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen müssen im Estrich oder auf dem gleichen Geschoss wie die Wohnung zweckmässige Nebenräume bzw. Abstellräume geschaffen werden. Die Wohn-, Arbeits- und Schlafräume müssen ausserdem eine Mindestfläche von 10 m² aufweisen.

§ 53 Fahrräder

Mit der Bestimmung wird vorgeschrieben, dass in Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Fahrräder, E-Bikes, Motorfahrräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen usw. vorzusehen sind. Um den neuen Mobilitätsformen gerecht zu werden, wurden mit der Änderung der Bestimmung die neuen Verkehrsmittel wie E-Bikes in den Bestimmungen aufgenommen. Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung sowie die technische Ausgestaltung gelten die Normen, auf welche die kantonale Gesetzgebung verweist.

ehemals § 44 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Auf den Paragraphen wird in der revidierten BNO verzichtet. Diese Bestimmungen werden bereits kantonal geregelt. Ausserdem handelt es sich um Bestandteile der zu erteilenden Baubewilligung. Die Gemeinde machte ausserdem die Erfahrung, dass die Bestimmung nie direkt zur Anwendung kam.

§ 54 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen

Die Bestimmungen werden aus der rechtskräftigen BNO übernommen.

§ 55 Klimagerechte Umgebungsgestaltung

Bei Absatz 1 geht es um das Mikroklima im Quartier. Die entsprechenden Massnahmen, die situationsgerecht und nicht kumulativ umgesetzt werden müssen, dienen dem Schutz der Gesundheit und der Aufenthaltsqualität im Freien wie auch im Gebäude. Bei gutem Wärmeausgleich sind zudem weniger technische Massnahmen zur Klimaregulierung im Gebäude und damit ein geringerer Energieaufwand erforderlich.

Mit Absatz 2 wird bei Neu- und Umgestaltungen mit dem Baugesuch die Einreichung eines Umgebungsplan gefordert. Der Umgebungsplan hat situationsgerecht Zielsetzungen zu erreichen, wie etwa die einer grosszügigen und attraktiven Gesamtanlage, einer guten Durchgrünung mit überwiegend standortgerechten Pflanzen unterschiedlicher Wuchshöhe oder auch der Verzicht auf Schottergärten ohne ökologischen Wert; Ausnahme: für den Fassadenschutz. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.

Absatz 3 regelt, dass in den Wohnzonen und den Wohn- und Arbeitszonen 50 Prozent der nicht mit Gebäuden belegten Fläche gemäss den Zielsetzungen nach Abs. 1 zu begrünen sind.

Damit wird anstelle einer Grünflächenziffer festgelegt, welche Fläche bei einer Überbauung zu begrünen sind. Dabei ist es wesentlich, dass bei einer unterirdischen Überbauung für die Bepflanzung mindestens 50 cm Überdeckung zu realisieren sind. So kann diese Fläche angemessen als Grünfläche gestaltet werden, auch den Bäumen wird genügend Wurzelraum gegeben. Der Gemeinderat kann Ausnahmen gestatten, wenn aufgrund von ungünstig geformten Parzellen, speziellen Erschliessungsaufgaben oder Anderes die Einhaltung dieser Regeln unverhältnismässig wäre.

ehemals § 46 Ortsbildschutz

Der Paragraph wird hinfällig, da die Bestimmungen insbesondere in den § 4, § 55 und § 62 der neuen BNO geregelt werden.

ehemals § 46a Schützenswerte Objekte von kommunaler Bedeutung

Die Bestimmungen werden verschoben in § 32 «Kulturobjekte».

ehemals § 47 Grundsatz, Dachaufbauten und -einschnitte Dachgestaltung

Die Bestimmungen werden nicht weitergeführt. Eine ruhige Dachlandschaft erscheint vor allem in der Zentrumszone und der Dorfzone wichtig. Dort kann, falls nötig, punktuell gestalterisch über das Fachgremium eingegriffen werden.

§ 56 Mobilitätskonzept

Dieser Paragraph wurde grösstenteils gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Ziel eines Mobilitätskonzeptes ist es die Mobilitätsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden und Verkehrsträger aufeinander und die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der Gemeinde abzustimmen. Dabei sollen die Ziele der Mobilitätsvermeidung, -gestaltung und des Mobilitätsmanagement umgesetzt werden. Das Mobilitätskonzept soll insbesondere bei Sondernutzungsplanungen Anwendung finden. Wichtig ist auch, dass die Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept sowie dessen Controlling im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung eingetragen ist.

§ 57 Dachbegrünung und Dachaufbauten

In Zeiten des Klimawandels und des zunehmenden Auftretens von Hitzesommern sind begrünte Dächer eine hilfreiche Massnahme. Mit der Einführung dieses Paragraphen wird festgelegt, dass Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m² extensiv zu begrünen sind, wenn diese nicht für die Energieerzeugung genutzt werden.

Darüber hinaus wird festgelegt, dass technisch Aufbauten nur dann über die zulässigen Gesamthöhen hinausragen dürfen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Ausgenommen sind Solaranlagen bis zu 0.5 m. Damit zudem auch die optische Eingliederung der Dachaufbauten und Sichtschutzmassnahmen in die bestehende Dachlandschaft gewährleistet wird, erfolgt diesbezüglich eine Regelung im zweiten Absatz. Der Gemeinderat kann Sichtschutzmassnahmen verlangen.

§ 58 Mobilfunkantennen

Absatz 1 dieser neuen Bestimmung definiert, welche Anlagen als Mobilfunkantennen gelten. Als visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

Mit der Bestimmung in Absatz 2 wird in der BNO für die Standortwahl von Mobilfunkantennenanlagen das Konsultationsverfahren verbindlich aufgenommen. Dieses gibt der Gemeinde die Möglichkeit, einen Alternativstandort für Mobilfunkantennenanlagen vorzuschlagen. Dabei muss der Antennenbetreiber der Gemeinde mitteilen, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist bzw. einen konkreten Standort vorschlagen. Daraufhin prüft die Gemeinde den Vorschlag und schlägt allenfalls einen Alternativstandort vor. Nach Ablauf des Vorverfahrens, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich realisierbar, hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

Mit dem sogenannten Kaskadenmodell gemäss Absatz 4 werden Standorte in der Gemeinde priorisiert und in der BNO verbindlich festgelegt. Als erste Priorität sind Standorte in der Arbeitszone zu prüfen. Danach sind Standorte in der Zentrumszone Z, der Dorfzone D und den Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b sowie den Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen öBA zu prüfen. Erst als dritte Priorität sind die übrigen Zonen in Betracht zu ziehen.

Dieser Paragraf verhindert Antennen nicht; wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere aber die Sicherheitsabstände gemäss eidgenössischer NIS-Verordnung, eingehalten werden, müssen diese bewilligt werden. Der Paragraf sichert vielmehr ein qualitativvolles Verfahren durch die Betreiber und schöpft die momentan den Gemeinden vom Bundesgericht zugestandenen Handlungsspielräume aus.

§ 59 Lichtemissionen

Auch dieser neue Paragraf zur Regelung von Lichtemissionen wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. Er dient dem Schutz der Bevölkerung, sowie von Fauna und Flora. Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie Leuchtreklamen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. Als Leitlinie für den Umgang mit Beleuchtungen dienen die Bestimmungen der SIA-Norm 491.

Beispiele für Emission, Transmission, Immission

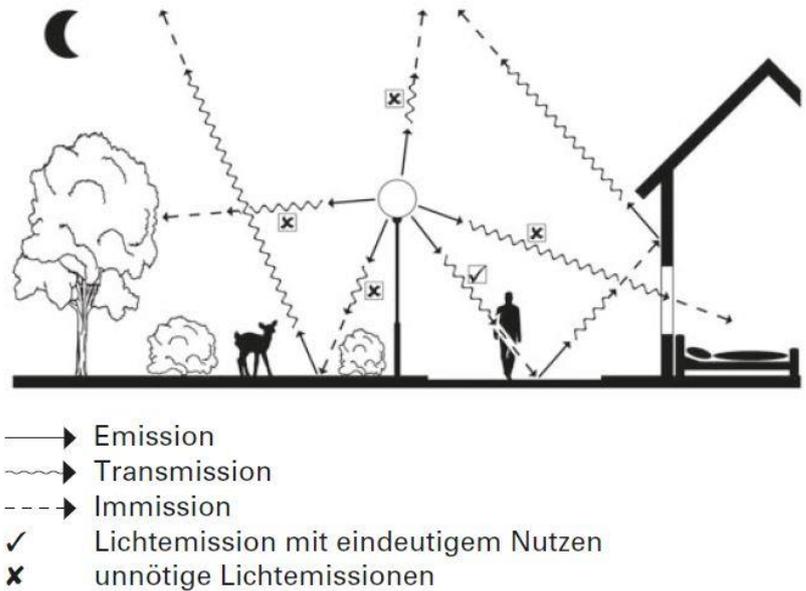


Abbildung 45.: Beispiele für Emission, Transmission, Immission, SIA-Norm 491

ehemals § 49 Aussenraumgestaltung

Der Paragraph wird hinfällig, da die Bestimmungen insbesondere in § 55 der neuen BNO geregelt werden. Mit der Verpflichtung zur Erstellung eines Umgebungsplans wird die Freiraum- und Aussenraumqualität genügend verbindlich gesichert.

ehemals § 50 Einwirkungen

Diese Bestimmungen der rechtsgültigen BNO werden bereits privatrechtlich geregelt und können deshalb gestrichen werden.

ehemals § 51 Bauten mit lärmempfindlichen Räumen, Empfindlichkeitsstufen

Der Paragraph kann gestrichen werden, da dies bereits durch die Lärmschutzverordnung geregelt wird.

§ 60 Materialien und Lagerplätze

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt. Neben den gestalterischen Anforderungen von Lagerplätzen sollen auch Auflagen zur Dauer der Materialablagerung gemacht werden können.

§ 61 Zuständigkeit

Die Bestimmungen zur Zuständigkeit werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nur leicht angepasst respektive präzisiert.

§ 62 Fachgremium

Für die Gemeinde ist eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung mit entsprechend guter Bebauung wichtig, da dies wesentlich zur positiven Wahrnehmung und Identitätsstiftung bei Bevölkerung und Besuchenden beiträgt. Der Gemeinderat wird deshalb ein Fachgremium einsetzen, welches für die Beratung und Beurteilung bei Gestaltungsfragen zuständig ist. Das Fachgremium beurteilt die Qualität von Bauvorhaben in der Zentrumszone, der Dorfzone, Gebäude mit Substanzschutz sowie von Arealüberbebauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen. Das Fachgremium unterstützt dabei den Gemeinderat mit begründeten Anträgen bei seinen Entscheidungen. Die Anträge haben empfehlenden

	<p>Charakter. Der Entscheid liegt letztlich immer beim Gemeinderat. Die Beratung und die Beurteilung durch das Fachgremium zu Händen des Gemeinderates ersetzt das gesetzlich vorgeschriebene Fachgutachten für den Gestaltungsplan (§ 8 Abs. 3 BauV) und die Arealüberbauung (§40 BauV) nicht.</p>
§ 63 Koordination vor Planungsbeginn	<p>Der Paragraph regelt, dass in der in der Zentrums- und Dorfzone, bei Gebäuden mit Substanzschutz sowie bei Arealüberbauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Das koordinierte Vorgehen ist grundsätzlich bereits heute Praxis. Wird nun aber hier noch festgehalten.</p>
§ 64 Variantenverfahren	<p>Mit diesem Paragraphen kann die Gemeinde bei künftigen Entwicklungen ein Variantenverfahren verlangen. Ein Variantenverfahren liegt dann vor, wenn wenigstens drei beurteilbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassernden vorliegen. Die Bestimmungen halten fest, dass eine qualifizierte Fachjury, die Bauherrschaft, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Personen an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind. Die Erfahrung in anderen Gemeinden und Städten zeigt, dass mit solchen Verfahren für alle Beteiligten qualitativere und nachhaltigere Resultate erzielt werden. Die Kosten des Konkurrenzverfahrens gehen zu Lasten der Grundeigentümer- bzw. der Bauherrschaft, wobei sich die Gemeinde bei überwiegendem öffentlichem Interesse an den Kosten beteiligen kann. Der Gemeinderat kann einen der Teilnehmer am Qualitätsverfahren bestimmen.</p>
§ 65 Abgabesatz bei Einzonungen	<p>Seit 1. Mai 2017 gelten die neuen Bestimmungen des Baugesetzes zum Ausgleich von Planungsvorteilen und zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (§ 28a ff. BauG). Dabei müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts leisten, wenn ihr Grundstück in eine Bauzone eingezont wird.</p> <p>Da die Gemeinde Safenwil verwendet den maximalen Mehrwertabgabesatz von 20 % gemäss § 28a BauG.</p>
§ 66 Verfahrenskosten	<p>Dieser Paragraph wurde von der rechtskräftigen BNO übernommen und nach Muster-BNO des Kantons Aargau ergänzt.</p>
§ 67 Übergangsbestimmungen	<p>Der Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Somit werden Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden BNO hängig sind, nach neuem Recht beurteilt.</p>
§ 68 Aufhebung bisherigen Rechts	<p>Durch die vorliegende revidierte Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird die BNO sowie der Bauzonenplan vom 7. März 2013 aufgehoben.</p>

7. Abschätzung Innenentwicklungspotential

7.1 Fassungsvermögen und Innenentwicklung

Anhand des Werkzeugkastens W4d⁵ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt wurde die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags vorgenommen. Damit kann verifiziert werden, ob die Gemeinde Safenwil mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen anstrebt und künftig auch umsetzen kann. Die Beschreibung der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen sind dabei ein zentrales Element der Berichtserstattung nach Art. 47 RPV. Die gesamte Tabelle wird dabei als orientierender Bestandteil im Anhang des Raumplanungsberichtes beigelegt. Auf die einzelnen Teiltabellen wird in den folgenden Kapiteln eingegangen. Die dort getroffenen Annahmen werden begründet.

Die Gemeinde Safenwil liegt gemäss kantonalem Raumkonzept im Urbanen Entwicklungsraum. Es handelt sich dabei um verkehrlich gut erschlossene Talachsen, in denen die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen sind.

Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan)

In Tabelle 1 wird die Flächenbilanz des Bauzonenplanentwurfs dem rechtskräftigen Bauzonenplan gegenübergestellt. Dabei werden jeweils die unüberbauten und überbauten Flächen pro Zone und deren Differenzen dargestellt. Die vorgenommenen Umzonungen und Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans im Rahmen dieser Gesamtrevision ergeben eine Verschiebung von 3.38 ha von den übrigen Nutzungszonen zu den Wohn- und Mischzonen.

Nutzungszone kommunale Bezeichnung (rechtskräftig)	Nutzungszone kommunale Bezeichnung (Entwurf)	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Rechtsgültiger Zonenplan			Entwurf neuer Zonenplan			Änderungen (ha)
			Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total	
Wohn- und Mischzonen	Wohn- und Mischzonen								
Kernzone	Zentrumzone Z	K / Z3	4.88	0.84	5.72	5.79	1.12	6.91	1.19
-	Dorfzone D	K / Z3				4.97	0.03	5.00	5.00
Wohnzone W2	Wohnzone a W-a	W2	66.64	7.29	73.93	67.22	7.82	75.04	1.11
Wohnzone W3	Wohnzone b W-b	W3	7.61	0.03	7.64	6.77	0.04	6.81	1.17
Wohn- + Gewerbezone WG2	Wohn- + Arbeitszone WA-a	WA2	0.44	0.16	0.60	0.52	0.13	0.65	0.05
Wohn- + Gewerbezone WG3	Wohn- + Arbeitszone WA-b	WA3	17.08	1.38	18.46	12.35	0.86	13.21	-5.25
Total Wohn- und Mischzonen	Total Wohn- und Mischzonen		96.65	9.70	106.35	99.62	10.00	109.62	3.27
Übrige Nutzungszonen	Übrige Nutzungszonen								
-	Arbeitszone A-a	A1			0.00	2.96	0.06	3.02	3.02
Gewerbezone G	Arbeitszone A-b	A1	33.44	0.77	34.21	28.08	0.71	28.79	-5.42
Spezialzone Autoabbruch	Spezialzone Autoabbruch SPA	A1	2.63	0.00	2.63	2.60	0.00	2.60	-0.03
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Oe8A	9.30	0.64	9.94	8.67	0.32	8.99	-0.95
Total übrige Nutzungszonen	Total übrige Nutzungszonen		45.37	1.41	46.78	42.31	1.09	43.40	-3.38
Total Bauzonen	Total Bauzonen		142.02	11.11	153.13	141.93	11.09	153.02	-0.11

Abbildung 46.: Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan), Planteam S AG

Ausserdem erfolgt eine Verkleinerung der Bauzone von 0.11 ha. Zurückzuführen ist dies auf einzelne Korrekturen des Zonenverlaufs bei neueren Parzellierungen. So wurde etwa gegenüber dem rechtsgültigen Bauzo-

5. https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/innenentwicklung/W4d.pdf

nenplan von 2005 entlang der Autobahn A1 eine Anpassung des Zonenverlaufs vorgenommen (vgl. Abbildung 47). Neu werden sämtliche Parzellen, welche sich im Grundeigentum des Bundesamts für Strassen ASTRA befinden, als Verkehrsfläche ausgeschieden. Schliesslich hat die Gemeinde hier keine Befugnisse die Nutzungszuteilung mittels Zonierung vorzunehmen. Mit der Revision der Nutzungsplanung wurde dies angepasst. Dadurch fand eine Umlagerung von den Wohn- und Mischzonen zu den übrigen Nutzungszonen statt, was jedoch keine Auswirkungen auf die mögliche bauliche Entwicklung hat in den jeweiligen Bauzonen.

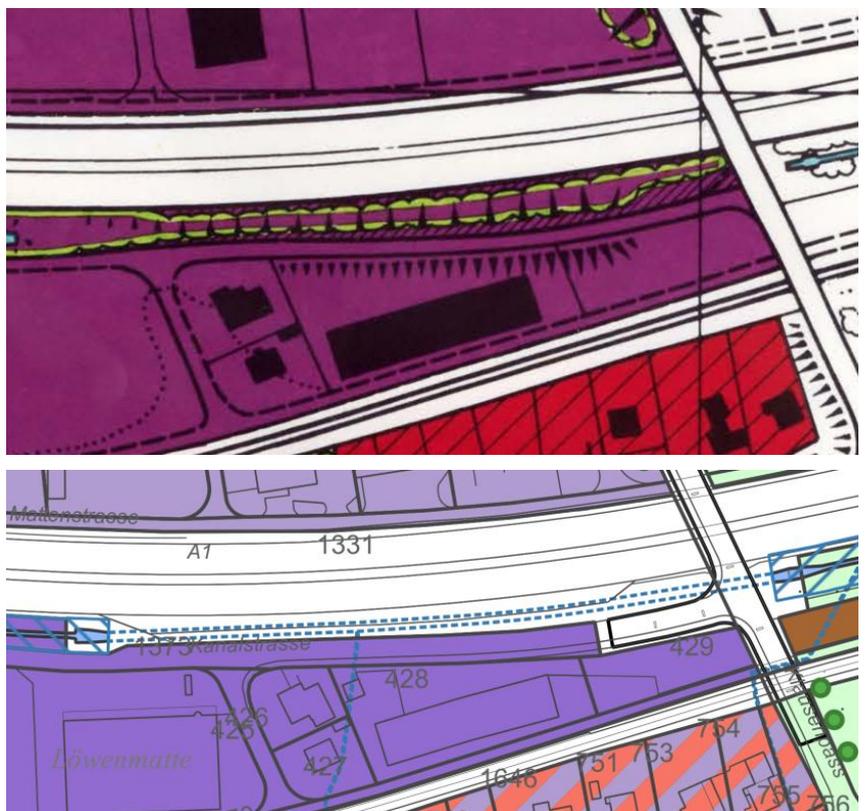


Abbildung 47.: oben Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan von 2005 mit Abschnitt Strassenparzelle in Arbeitszone, unten neue Zuteilung der Strassenparzelle zum übrigen Gebiet.

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R]

In der Tabelle 2a werden die sogenannten Schlüsselgebiete behandelt und aufgeführt. Schlüsselgebiete sind Areale, die in den Wohn- und Mischzonen liegen, jedoch gänzlich unüberbaut sind oder solche, die künftig umstrukturiert werden sollen und neu der Wohnnutzung zugeführt werden. Da diese Flächen prädestiniert sind für die künftige Siedlungsentwicklung nach innen, sind auf diesen Arealen spezifische Massnahmen für eine hochwertige und intensive Wohn- oder Mischnutzung vorgesehen. In der Gemeinde Safenwil werden alle noch unüberbauten Gebiete mit einer Arealüberbauungspflicht als Schlüsselgebiet ausgewiesen.

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R]

Unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszone kantonal	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (SOLL 100 %)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen (Verweis auf RPB)
Gebiet Striegelbrunnen, Parzelle 622	W2	W-a	0.43	64	28	28	Erläuterungen im RPB Kap. 5.4
Gebiet Bärenegasse, Parzelle 982	W2	W-a / WA-b	0.48	71	34	34	Erläuterungen im RPB Kap. 5.4
Gebiet Tamnrain, Parzelle 260	W2	W-a	0.73	64	47	47	Erläuterungen im RPB Kap. 5.4
Gebiet Schürmattstrasse, Parzelle 394	WA3	Z	0.60	203	122	122	Erläuterungen im RPB Kap. 5.4
Gebiet Ischlag, Parzelle 1437	W2	W-a	0.51	64	33	33	Erläuterungen im RPB Kap. 5.4
Gebiet Hohlgasse Süd, Parzelle 126	W2	W-a / OeBA	0.08	64	5	5	Erläuterungen im RPB Kap. 5.4
Total unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete			2.84		269	269	

Abbildung 48.: Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG

Bei der Einwohnerdichte 2040 wird für die Schlüsselgebiete, welche in der ländlichen Entwicklungsachse liegen, das 90 %-Dezil angenommen. Die Gemeinde Safenwil ist mit der Autobahn A1 sowie mit dem öffentlichen Verkehr, welcher zukünftig noch ausgebaut werden soll, gut erreichbar, weshalb für die unüberbauten Schlüsselgebiete eine hohe Dichte angestrebt werden soll. Diese Dichten sind realistisch und leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Bei allen Schlüsselgebieten wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren rund 100 % der Fläche überbaut wird, woraus in den nächsten 15 Jahren eine zusätzliche Bevölkerungszahl von rund 269 Einwohnerinnen und Einwohnern resultiert.

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

In Tabelle 2b werden die weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Safenwil aufgezeigt, für welche keine speziellen planerischen Massnahmen wie bei den Schlüsselgebieten vorgesehen sind. Für die weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen wird der Soll-Wert an Einwohnern (2040) der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren gegenübergestellt.

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut	Nutzungszone kantonal	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (SOLL 100 %)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen (Verweis auf RPB)
Zentrumszone Z	K / Z3	Z	0.52	112.3	58	44	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Dorfzone D	K / Z3	D	0.03	50.7	2	1	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Wohnzone a W-a	W2	W-a	5.59	45.2	252	189	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Wohnzone b W-b	W3	W-b	0.04	129.6	5	4	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Wohn- + Arbeitszone WA-a	WA2	WA-a	0.13	71.7	9	7	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Wohn- + Arbeitszone WA-b	WA3	WA-b	0.86	103.1	89	66	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen			7.16		415	311	

Abbildung 49.: Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG

In der Wohnzone W-a wird für die unüberbauten Gebiete der tiefste Dichtewert (Median) gemäss Anhang zum Werkzeugkasten verwendet. Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der heterogenen Eigentümerstruktur scheint diese Annahme realistisch. Für diese Gebiete werden zudem keine speziellen Massnahmen für die Erreichung von hohen Dichten ergriffen. Vielmehr soll durch die Mobilisierung der unüberbauten Parzellen eine leichte Erhöhung der Bevölkerungsdichte angestrebt werden. Dabei wird für die realisierbare Bevölkerungszahl in 15 Jahren ein Wert von 75 % angenommen

In der Wohnzone W-b wird das 90 %-Dezil angenommen, da in dieser Wohnzone Anreize zur Innenentwicklung (vgl. Kap. 6.1) vorgesehen werden. Die Auswirkung dieser Massnahmen wird zudem beim Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren berücksichtigt. Für die Wohnzone W-b wird ein Wert von 75 % angenommen.

In den Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b werden für die unüberbauten Gebiete der Dichtewert des 90%-Dezils und in der Zentrumszone Z das obere Quartil angenommen. Diese Dichtewerte scheinen realistisch, da diese Grundstücke hauptsächlich an attraktiver und zentraler Lage liegen und teilweise mit einer Arealüberbauungspflicht belegt sind. Dadurch kann eine hochwertige Siedlungsentwicklung mit hohen Dichten angestrebt werden. Bedingt durch die Lage und die Anreize zur höheren Dichte wird in diesen Zonen ein Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren von 75 % verwendet.

Die neue Dorfzone ist geprägt von einer historischen Bebauungsstruktur und prägt das Ortsbild entlang der Hauptstrasse von Safenwil (vgl. Kap. 5.1.2). Da auch in Zukunft diese identitätsstiftende Bebauungsstruktur beibehalten werden soll, wird für die Zone das obere Quartil der Wohn- und Arbeitszone (53.6 EW/ha) verwendet. Dabei wird angenommen, dass der Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren zu 50 % umgesetzt sein wird.

Anhand der oben aufgeführten Annahmen resultiert in den nächsten 15 Jahren auf einer Fläche von 7.16 ha unüberbauter Wohn- und Mischzonen eine mögliche Bevölkerungszahl von rund 311 Einwohnerinnen und Einwohnern (SOLL 100 %: 415 EW)

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die Tabelle 2c stellt den Zusammenzug der beiden oben aufgeführten Tabellen 2a und 2b dar. Dieser Zusammenzug zeigt neben den realisierbaren Einwohnerinnen und Einwohnern in 15 Jahren sowie bis 2040 auch die erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen auf.

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (SOLL 100 %)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
Total Areal der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	2.84	269	269
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	7.16	415	311
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areal der Schlüsselgebiet)	10.00	684	580
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areal der Schlüsselgebiete)		68	58

Abbildung 50.: Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R], Planteam S AG

Im Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 ist für die Gemeinde Safenwil im urbanen Entwicklungsraum eine Mindestdichte von 70 EinwohnerInnen pro Hektare (EW/ha) für unüberbaute Wohn- und Mischzonen zu erreichen. Die Tabelle 2c zeigt auf, dass die Gemeinde Safenwil mit den ausgewiesenen Dichtewerten von 68 EW / ha bis 2040 die Dichtevorgaben des Kantons Aargau einhalten kann.

Auch der Zusammenzug zeigt auf, dass die vorgegebenen Dichteannahmen des Kantons in den unüberbauten Gebieten der Wohn- und Mischzonen, welche in den nächsten 15 Jahren überbaut werden, erreicht werden können (58 EW / ha).

Tabelle 3a: Handlungsgebiete [1]

Während die vorherigen Tabellen die Reserven der unüberbauten Wohn- und Mischzonen behandeln, wird in Tabelle 3a das Innenentwicklungspotential der Handlungsgebiete aufgezeigt. Handlungsgebiete umfassen überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- und Mischnutzungen. Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung werden für einzelne, bereits bebaute Areale spezifische planerische Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen. Diese Nutzungsintensivierung wird nachfolgend pro Gebiet aufgezeigt.

Überbaute Areal der Handlungsgebiete	Nutzungszone kantonal	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
Gebiet Färbi, Parzellen 640, 648	WA3	WA-b	2.56	129.6	332	0	332	332	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Gebiet Landhaus, Parzellen 1673, 824, 1674, 1675, 1676	W2	W-a	1.02	53.6	55	6	35	41	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Gebiet Alti Chäsi, Parzelle 726	K/Z3	Z	0.34	112.3	38	15	14	29	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Gebiet Chriesigasse, Parzelle 909	W2	W-a	0.79	53.6	43	2	30	32	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Gebiet Altes Gemeindehaus, Parzelle 729	K/Z3	Z	0.48	112.3	54	0	41	41	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Gebiet Hohlgrasse Nord, Parzelle 124	W2	W-a	0.36	53.6	20	0	15	15	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Gebiet Dorfstrasse, Parzellen 727, 728, 1112	K/Z3	Z	0.48	112.3	51	7	32	39	Erläuterungen im RPB Kap. 7
Total Areal der Handlungsgebiete			6.03		593	30	498	528	

Abbildung 51.: Handlungsgebiete [1]

Mit den sechs nur teilweise überbauten Gebieten mit Arealüberbauungspflicht Färbi, Landhaus, Alti Chäsi, Chriesigasse, Altes Gemeindehaus und Hohlgrasse Nord sowie dem heute unternutzten Gebiete an der Dorfstrasse (Parzellen Nrn. 727, 728, 1112) werden für die Gemeinde Safenwil sieben Handlungsgebiete vorgesehen.

Für das Färbi Areal wird der Dichtewerte des 90 %-Dezils angenommen. Es soll ein attraktives, dichtes und mischgenutztes Quartier geschaffen werden. Das Gebiet wies in der Vergangenheit nur eine geringe Einwohnerdichte auf, da vornehmlich Gewerbenutzungen stattfanden. Auf Parzelle Nr. 648 befinden sich ausserdem noch heute Gewerbetreibende. Lediglich auf Parzelle Nr. 640 wurden vor wenigen Jahren die Bauwerke abgerissen. Vor diesem Hintergrund wird ein Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren von 75 % angenommen.

Für die weiteren Handlungsgebiete wird der Wert des oberen Quartils angenommen. Es handelt sich bis auf das Gebiet Dorfstrasse um Arealüberbauungspflichtgebiete. Da sich innerhalb der Gebiete noch Gewerbetreibende und/oder Wohnnutzende befinden, wird als Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren 75 % angenommen.

Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [1]

Die Tabelle 3b zeigt auf, welcher Zuwachs der Bevölkerung innert 15 Jahren in den übrigen bereits überbauten Wohn- und Mischzonen aufgrund der generellen Zonenbestimmungen erwartet wird. Die Handlungsgebiete, welche in der vorherigen Tabelle 3a behandelt und beschrieben wurden, sind in dieser Tabelle nicht dargestellt. Dementsprechend werden die Flächen dieser Gebiete auch nicht einberechnet. Der abgebildete

Bevölkerungszuwachs wird mittels Anreize zur Nachverdichtung, wie die Einführung eines Nachverdichtungsbonus oder Bestimmungen zur Mindestnutzung, erreicht.

Die Tabelle 3b zeigt den Vergleich der berechneten Anzahl EinwohnerInnen 2040 zur heutigen Bevölkerungszahl der Gemeinde Safenwil auf. Dabei werden auch die heutigen Einwohnerzahlen pro Zonentyp dargestellt. Die Einwohnerdichten 2040 (E/ha) wurden gemäss dem Datenblatt «Richtwerte ARE zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad» vom 29.06.2022 berechnet. Dabei handelt es sich um eine theoretische Zielvorgabe ausgehend von der Dichtevorgabe aus dem Richtplan.

Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [1]

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	Nutzungszone kantonal	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen
Zentrumszone Z	K / Z3	Z	4.51	48.7	219	171	19	RPB Kapitel 7
Dorfzone D	K / Z3	D	4.97	58.8	292	228	32	RPB Kapitel 7
Wohnzone a W-a	W2	W-a	65.04	41.0	2667	2242	318	RPB Kapitel 7
Wohnzone b W-b	W3	W-b	8.77	123.9	1087	953	100	RPB Kapitel 7
Wohn- + Arbeitszone WA-a	WA2	WA-a	0.52	32.8	17	5	9	RPB Kapitel 7
Wohn- + Arbeitszone WA-b	WA3	WA-b	9.79	48.7	477	534	-43	RPB Kapitel 7
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut			93.59		4759	4133	436	

Abbildung 52.: Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [1], Planteam S AG

Für den Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern in 15 Jahren wurden folgende Realisierungsfaktoren angenommen:

- Faktor 0.5 in der Wohnzone W-a:**
 Die Quartiere sind gemäss Analysekarten des Kantons (Werkzeugkasten W2a) stark von Einfamilienhäusern mit Baujahr 1946 bis 2000 geprägt. Insbesondere in den Quartieren Sumpf und Fritz bestehen Bauten der Bauperiode 1946 bis 1960. Es ist anzunehmen, dass Ersatzneubauten und/oder Renovierungen mit einer Vergrößerung des Bauvolumens im Sinne der Innenentwicklung hauptsächlich in diesen Quartieren denkbar sind. Generell ist der Anteil der über 65-Jährigen in den Quartieren der Wohnzone W-a höher als im restlichen Gemeindegebiet. Aufgrund der demographischen Entwicklung kann somit davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft ein Generationenwechsel stattfinden wird. Unterstützt wird die Annahme des Realisierungsfaktors von 0.5 zudem durch die sogenannten Sichtungsgebiete, die in den Analysekarten des Kantons eingetragen sind. Sichtungsgebiete sind Gebiete in den überbauten Wohn- / Mischzonen mit einem Anteil von über 40 % an Gebäuden der Bauperioden 1946 bis 1980 und gleichzeitig einem Anteil von mehr als 20 % an über 65-Jährigen oder einem Anteil von mehr als 40 % an über 45-Jährigen, soweit gleichzeitig der Anteil der 21- bis 45-Jährigen weniger als ein Drittel beträgt. Ein Grossteil der Gebiete liegt in der Wohnzone W-a.
- Faktor 0.5 in der Zentrumszone Z**
 Für die Zentrumszone Z wird ein Faktor von 0.4 angenommen. In dieser Zone werden Anreize für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Zudem bestehen drei Handlungsgebiete, in denen eine Entwicklung

mit einer verdichteten Bauweise erfolgen soll. Jedoch besteht mit dem Classic Cars Center ein anteilmässig grosses Gebiet, das langfristig keine grössere Entwicklung erfahren wird. Die historischen und identitätsprägenden Bauten des Classic Cars Centers erfüllen eine wichtige Zentrumsfunktion in Safenwil.

■ **Faktor 0.4 in der Dorfzone D**

Für die Dorfzone D wird ein Faktor von 0.4 angenommen. In dieser Zone werden teilweise Anreize für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Im Gebiet entlang der Hauptstrasse bestehen zudem zum Teil veraltete Baustrukturen aus Bauperioden vor 1961. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren mindestens 40% der möglichen Einwohnerinnen und Einwohner tatsächlich realisierbar sind.

■ **Faktor 0.3 in der Wohnzone W-b sowie der Wohn- und Arbeitszone WA-a und WA-b**

Gemäss der Analysekarte des Kantons (Werkzeugkasten W2a) gibt es insbesondere im westlichen Teilgebiet der Gemeinde viele Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone W-b und in der Wohn- und Arbeitszone WA-b, die weniger als 30 Jahre alt sind. Entlang der Hauptstrasse im östlichen Gemeindegebiet gibt es dagegen eher schlecht ausgenutzten Parzellen mit Überbauungen aus einer Bauperiode von vor 1961. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ein mittlerer Anteil von rund 30 % der Bauten in 15 Jahren ersetzt werden.

Zu erwähnen ist, dass die Abnahme der Einwohnerzahl von 17 Einwohnerinnen und Einwohnern in der Wohn- und Arbeitszone WA-b daher rührt, dass die Fläche dieser mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision um über 5 ha abnimmt (vgl. Tabelle 1). Dies geschieht vorwiegend vor dem Hintergrund der Neueinführung der Dorfzone (vgl. Kap. 5.1.2). Trotz zunehmender Einwohnerdichte von heute 40 E/ha zu 48.7 E/ha im Jahr 2040 ist mit einer Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen.

Auf Basis dieser Berechnung wird in den übrigen überbauten Wohn- und Mischzonen ein prognostizierter Zuwachs von 297 EinwohnerInnen in 15 Jahren erwartet.

Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R]

Die Tabelle 4 fasst die im Planungshorizont und bis 2040 realisierbare Reserve- und Innenentwicklung gemäss Entwurf des Bauzonen- und Kulturlandplans der Gemeinde Safenwil für die Wohn- und Mischzonen zusammen (Tabelle 2a und 2b sowie 3a und 3b). Gemäss den vorherigen Berechnungen des Fassungsvermögens ist von einer Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 50 EinwohnerInnen pro Hektare zum Zeitpunkt in 15 Jahren und von 55 EinwohnerInnen pro Hektare zum Zeitpunkt 2040 auszugehen. Damit erreicht die Gemeinde Safenwil den im Richtplan vorgegebenen Mindestdichtewert von 50 E / ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen und entspricht den Prognosen des Kantons.

Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R + I]

	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl 2040 (E)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)
Total Areal der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	2.84	269	269
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	7.16	415	311
Total Areal der Handlungsgebiete (Tab. 3a)	6.03	593	445
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	93.59	4778	4430
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	109.62	6056	5455
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		55	50

Abbildung 53.: Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R]

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Bauzonenplanentwurfs

Die letzte Tabelle der Abschätzung des Innenentwicklungspotential beurteilt das Fassungsvermögen des Bauzonenplanentwurfs. Das Fassungsvermögen setzt sich aus der heute bestehenden Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausserhalb der Wohn- und Mischzonen und der Bevölkerungszahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen zusammen und beträgt theoretisch 5455 Einwohnerinnen und Einwohner.

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplan Siedlung

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	47
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen (gemäss Tabelle 4)	5455
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung (Zeilen 1 + 2 dieser Tabelle)	5502
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept (Prognose 2022 für 2036)	4340
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	4430

Abbildung 54.: Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung

7.2 Fazit der prognostizierten Entwicklung

Der Kanton Aargau wächst gemäss aktuellen Prognosen um rund 150'000 Menschen bis 2040. Während in den letzten Jahrzehnten das Bevölkerungswachstum hauptsächlich in den Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum und in Gemeinden auf der ländlichen Entwicklungsachse stattfand, wuchsen die Kernstädte und die Gemeinden im Urbanen Entwicklungsgebiet vergleichsweise moderat. Damit der häusliche Umgang mit dem Boden und die Zersiedlung gebremst werden kann, muss dieser Umstand in Zukunft korrigiert werden. Das heisst, in Zukunft soll das prognostizierte Wachstum zu drei Vierteln in den urbanen Entwicklungsräumen und den Kernstädten stattfinden.

Die im vorherigen Kapitel aufgeführten Tabellen zur Abschätzung der Innenentwicklung zeigen deutlich auf, dass in der Gemeinde Safenwil teilweise grosse Reserven und Potenziale innerhalb der heutigen Bauzonen bestehen. Dies sowohl in den unüberbauten als auch in den bereits bebauten Gebieten.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird ein grosser Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet, ohne dabei den Charakter der Gemeinde Safenwil zu gefährden. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen, wie Sondernutzungsplanungen, Auf- und Umzonungen sowie quartierspezifischen Erhöhungen der Baumassen kann eine nachhaltige Raumplanung umgesetzt werden.

7.3 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonalem Richtplan geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die hochwertige Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich ausgestaltet und soll bewirtschaftet werden (siehe Kapitel 1 des kantonalen Planungswegweisers).

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem REL, der ersten Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung und den nötigen Folgeschritten zur Verwirklichung der räumlichen Gemeindeentwicklung dienen.

Primäre Priorität:

- Arealüberbauungsgebiete gemäss Kap. 5.4
 - *Aktive Information Grundeigentümerschaften,*
 - *aktive Unterstützung der Planung*
- Zentrumszone Z
 - *höhere Dichte an Qualität gebunden, Unterstützung bei Qualitätsverfahren,*
 - *Information Grundeigentümerschaften.*
- Färbi Areal
 - *Aktive Information Grundeigentümerschaften,*
 - *aktive Unterstützung der Planung*

Sekundäre Priorität:

- Unüberbaute Bauzonen / Baulandmobilisierung
 - *Information Grundeigentümerschaften, keine aktive Politik.*
- Wohnzonen W-a und W-b, Wohn- und Arbeitszonen WA-a und WA-b
 - *Das Entwicklungsziel ist, ermöglichen (nicht aktiv fördern)*
 - *Information Grundeigentümerschaften, keine aktive Politik.*

8. Mehrwertausgleich und Baupflicht

Mehrwertausgleich

Seit 1. Mai 2017 gelten die neuen Bestimmungen des Baugesetzes zum Ausgleich von Planungsvorteilen und zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (§ 28a ff. BauG). Dabei müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts leisten, wenn ihr Grundstück in eine Bauzone eingezont wird.

Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen von Grundstücken innerhalb der Bauzone, die vor der Umzonung in einer Zone lagen, in welcher das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen, wovon die Gemeinde Safenwil im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung nicht Gebrauch macht.

Um- und Einzonung ohne Mehrwertabgaberelevanz

Die in Kap. 5.1 erläuterte kompensatorischen Um- und Einzonung im Rahmen der Schulerweiterung weist keine Mehrwertabgaberelevanz auf. Zwar wird im östlichen Bereich (Parzelle Nr. 948) eine Umzonung von der Wohnzone W-a in die öBA und im südlichen Bereich auf Parzelle Nr. 945 eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgenommen. Jedoch wird gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG keine Abgabe erhoben gegenüber Kanton, Ortsbürger- und Einwohnergemeinden und Gemeindeverbänden, wenn die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Die Zone für öffentliche Bauten im Gebiet lässt nur öffentliche Nutzungen zu, wodurch die Umzonung nicht mehrwegabgabepflichtig ist.

Um- und Einzonungen mit Mehrwertabgaberelevanz

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wird zwar eine Einzonung eines Gebiets in der Landwirtschaftszone in die Grünzone vorgenommen. Es handelt sich dabei um eine Einzonung im Zusammenhang mit Siedlungsgebietsumlagerungen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2. Gemäss dem Handbuch Mehrwertabgabe des Kanton Aargau ist in einem solchen Fall die Einzonung in eine Grünzone mehrwertabgaberelevant, wobei der Mehrwert häufig bei Fr. 0.– liegt.⁶

Des Weiteren bildet die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone bei der Hohlgasse einen mehrwertrelevanten Sachverhalt. Es handelt sich um eine Umzonung eines Teilareals (Parzelle Nr. 124 und Teil von Parzelle Nr. 1391) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W-a. Im nördlichen Teil des Areals war ursprünglich ein Kindergarten vorgesehen. Der Gemeinderat hat entschieden, diesen Standort nicht weiterzuverfolgen. Damit besteht im nördlichen Teilgebiet der Gemeinde kein Bedarf für Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, die schulischen Zwecken. Da mit der vorheri-

⁶ Handbuch Mehrwertabgabe für die Gemeinden im Kanton Aargau, Stand Mai 2022, S. 7.

gen Zonenkonformität lediglich öffentliche Nutzungen im Gebiet zugelassen waren und mit der Zuweisung in eine Wohnzone neu ein Wohnanteil zugelassen wird, untersteht die Umzonung der Mehrwertabgabepflicht.

Ebenfalls von Mehrwertabgaberelevanz ist die Einteilung der Parzelle Nr. 1437 in die Wohnzone W-a. Die Gemeinde sieht vor, Parzelle Nr. 1437 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W-a einzuzonen. Im Sinne eines Bauzonenabtauschs wird ein Teil der unbebauten Parzelle Nr. 840 (öBA) kompensatorisch ausgezont. Die Gemeinde ist zwar Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1437. Das Gesetz sieht jedoch vor, dass auch die Gemeinde Mehrwertabgabe zu leisten hat; vorausgesetzt die betroffene Fläche dient nicht der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe. Die Gemeinde sieht auf der Parzelle Nr. 1437 eine Wohnnutzung vor.

Gemeinsam mit der Einreichung der Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung wurde die ausgefüllte Liste «Mehrwertabgabe und Baupflicht» mit eingereicht. Darin sind sämtliche betroffene Grundstücke, in diesem Fall die Parz. Nrn. 124, 1391, 679, 694, 1437 und 901 aufgeführt.

Ob die kompensatorischen Auszonung respektive der Einzonung einer Fläche von 443 m² der Parzelle Nr. 901 tatsächlich eine Mehrwertabgaberelevanz aufweist, muss mit den zuständigen kantonalen Fachstellen zunächst speziell geprüft werden.

Baupflicht

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde befinden sich vereinzelte zentrale und gut erschlossene Grundstücke, die zurzeit noch unbebaut sind. Für die grössten Gebiet wurde im Rahmen der Gesamtrevision eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Dadurch soll der Anreiz zur Baulandmobilisierung bzw. Überbauung gefördert werden. In der revidierten Bau- und Nutzungsordnung werden keine zusätzlichen kommunalen Bestimmungen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland gemacht bzw. keine kommunale Baupflicht eingefügt. Mit den kantonalen Bestimmungen gemäss § 28i und 28j BauG besitzt die Gemeinde eine angemessene Möglichkeit zur Förderung der Baulandmobilisierung. Die Gemeinde Safenwil macht von der Baupflicht Gebrauch, wenn dies verhältnismässig ist und die Umsetzung im öffentlichen Interesse liegt.

9. Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ist ein behördenverbindliches Instrument und dient der umfassenden, vorausschauenden und auf die Siedlungsentwicklung abgestimmten Verkehrsplanung. Das Planungsinstrument wurde im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung von Teamverkehr.zug erarbeitet und dient der gesamtgesellschaftlichen Betrachtung aller Verkehrsfragen.

Der KGV, welcher der vorliegenden Planung als behördenverbindlicher Bestandteil beiliegt, nimmt die übergeordneten Ziele sowie die konzeptionellen Handlungsschwerpunkte des REL auf. Auf dieser Grundlage werden in Massnahmenblättern folgende Massnahmen konkretisiert:

- A Motorisierter Individualverkehr
 - *A1 Aufwertung und Gestaltung Bahnhofplatz / Bahnhofstrasse / Güterstrasse mit Ordnung der Parkierung*
 - *A2 Dorfstrasse: Aufwertung und Gestaltung Strassenraum, Verbesserung Verkehrssicherheit, Trennwirkung verringern*
 - *A3 Niedriggeschwindigkeitsregime in Wohnquartieren*
- B Fuss- und Veloverkehr
 - *B1 Sagiweg: Verbreiterung für Velo- und Fussweg*
 - *B2 Parkierung Zentrum*
 - *B2 Aufwertung Autobahnunterführung Unterführungsstrasse als zentrale Velo- und Fussverkehrsachse, Veloverkehrsführung im Gegenverkehr, Sperrung für MIV*
 - *B3 Entschärfung Konfliktstellen für den Fussverkehr*
 - *B4 Quartierdurchlässigkeiten für Fussverkehr erhöhen, u.a. Bahnhofplatz « Spielplatz « Schulhaus*
 - *B5 Ergänzung Velowegnetz*
 - *B6 Aufwertung der bestehenden Veloinfrastrukturen*
- C Öffentlicher Verkehr
 - *C1 Ein Halbstundentakt der S-Bahn auch am Abend (nach 20 Uhr) wird angestrebt*
 - *C2 Prüfen der Machbarkeit eines Rufbus / Ruftaxi*
 - *C3 Einführen eines Nachtbusangebots an den Wochenenden*
- D Mobilitätsmanagement
 - *D1 Revision Bau- und Nutzungsordnung: Ermöglichung von auto-reduzierten Nutzungen mit Mobilitätskonzept an zentralen Lagen*

- *D2 Revision Bau- und Nutzungsordnung: Abstimmung von ÖV-Erschliessungsgüte und Nutzungsdichte*
- *D3 Mobilitätsmanagement für Wohnen und Arbeiten*
- *D4 Geregelt Parkieren auf öffentlichem Grund*

Der Bericht und die Pläne des KGV sind ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Planung und ergänzen diese, womit die vom Bund geforderte Abstimmung von Siedlung und Verkehr für die Gemeinde Safenwil wahrgenommen wird. Für eine detaillierte Betrachtung des Instruments wird auf die Beilage verwiesen.

10. Verfahren

10.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

10.1.1 Mitwirkung

pendent

10.1.2 Kantonale Vorprüfung

pendent

10.1.3 Regionale Abstimmung

pendent

10.1.4 Öffentliche Auflage

pendent

10.1.5 Planbeständigkeit

pendent

10.2 Organisation und Beteiligte

pendent

10.3 Planungsablauf

pendent

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Lärmbelastung und Hindernisbegrenzung gemäss SIL (Quelle: ARE)	9
Abbildung 2: Ausbau Nationalbahnstrecke Zofingen - Lenzburg auf Gemeindegebiet Safenwil (Quelle: ARE)	9
Abbildung 3: Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau)	12
Abbildung 4: Kantonales Denkmalschutzobjekt: Bauernhaus an der Bärengasse 1 (Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau)	14
Abbildung 5: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1900 (Quelle: Swisstopo)	15
Abbildung 6: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1960 (Quelle: Swisstopo)	15
Abbildung 7: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1920 (Quelle: Swisstopo)	16
Abbildung 8: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 2000 (Quelle: Swisstopo)	16
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Safenwil 2000-2020 (Quelle: www.ag.ch)	17
Abbildung 10: Bevölkerungspyramide Gemeinde Safenwil 2020 (Quelle: www.ag.ch)	17
Abbildung 11: Beschäftigtenentwicklung Safenwil, Quelle: STATENT BFS (06.04.2021)	18
Abbildung 12: Gesamtstrategie Safenwil (Quelle: REL)	19
Abbildung 13: links rechtskräftige Kernzone (hellbraun), rechts neue Zentrumszone (hellbraun).	23
Abbildung 14: links rechtskräftige Mischzone entlang Dorfstrasse (rot-blau, schräg gestreift), rechts neue Dorfzone (dunkelbraun).	24
Abbildung 15.: links rechtskräftige WG3 entlang Dorfstrasse bei Parz. 1673 (rot-blau, schräg gestreift), rechts neue Zuteilung gesamtes Areal in WA-a (orange) mit Pflichtgebiet Arealüberbauung (blau umrandet).	26
Abbildung 16.: links rechtskräftige WG3 entlang Dorfstrasse bei Parz. 1673 (rot-blau, schräg gestreift), rechts neue Zuteilung gesamtes Areal in W-b (rot).	26
Abbildung 17.: rechts rechtskräftige Gewerbezone G (neu: Arbeitszone b) (hellviolett), links neue Zuteilung in Arbeitszone a (hellviolett).	27
Abbildung 18.: links rechtskräftige WG2 (gelb-blau, schräg gestreift) mit angrenzendem Garten und Parkfläche in Landwirtschaftszone (hellgrün), rechts neue Zuteilung WA-a.	27
Abbildung 19: links rechtskräftige öBA (grau) am Kirchhang respektive «Wannerain», rechts neue Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 840, wobei eine Teilfläche auf die kompensatorische Umzonung der der Parzelle Nr. 945 in die W-b zurückzuführen ist (vgl. Abschnitt zur Schulerweiterung).	28
Abbildung 20: links rechtskräftige Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 1437, rechts neue Zuteilung in Wohnzone W-a.	29
Abbildung 21.: links rechtskräftige öBA (grau), rechts neue Zuteilung in W-a (orange) und öBA (grau) mit Pflichtgebiet Arealüberbauung (blau umrandet).	30
Abbildung 22.: links rechtskräftige öBA (grau) sowie W2 (orange), rechts südliche Erweiterung der öBA auf Parzellen Nrn. 945 und 948.	31
Abbildung 23.: links rechtskräftige öBA (grau) am Kirchhang, rechts neue Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 840, wobei eine Teilfläche auf die kompensatorische Umzonung der der Parzelle Nr. 1437 in die W-b zurückzuführen ist (vgl. Abschnitt zum Abtausch öBA – W-a).	31

Abbildung 24.: oben rechtskräftige Gewerbezone G (neu: Arbeitszone b) entlang Löwenstrasse (hellviolett), unten neue Zuteilung in Arbeitszone a (hellviolett) (orientierend: gegenüber Autobahn Abschnitt in Arbeitszone b, alt: Gewerbezone).	32
Abbildung 25.: Ausschnitt aus dem REL mit Zielsetzung 3.3 zum Sagipark. Dick, grün schraffiert der zu erschaffende öffentliche Freiraum entlang des heutigen Sagiwegs.	33
Abbildung 26.: oben rechtskräftige Landwirtschaftszone entlang Sagiweg (hellgrün), unten neue Grünzone (dunkelgrün).	34
Abbildung 27.: rechts rechtskräftige Spezialzone Kompostieranlage (braun), links neue Zuteilung in Landwirtschaftszone.	34
Abbildung 28.: Lärmbelastung durch Strassenverkehr nachts, Stand 2015.	39
Abbildung 29.: Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung bei der Gässlimatt sowie dem Arealüberbauungspflichtgebiet Landhaus im neuen Bauzonenplan.	40
Abbildung 30.: Lärmbelastung durch Eisenbahnverkehr nachts, Stand 2015.	40
Abbildung 31.: Ausschnitt Chemierisikokataster, (Quelle: Geoportal Aargau)	47
Abbildung 32.: Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte mit den Hochwassergefahrenzonen (balu schraffiert : Restgefährdung, hellblau: geringe Gefährdung, blau: mittlere Gefährdung, dunkelblau: hohe Gefährdung), Planteam S AG	49
Abbildung 33: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, gut erkennbar der kleine Bereich mit erheblicher Gefährdung (rot).	50
Abbildung 34: Ausschnitt BauG (Quelle: Kanton Aargau)	52
Abbildung 35: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum. Hellblaue Linie: Natürliche Gerinnesohlenbreite von <2 m, keine Gewässerraumfestlegung nötig. Dunkelblaue Linie: Natürliche Gerinnesohlenbreite von >2 m, Gewässerraum von 14. 5.	52
Abbildung 36: Vorschlag Ausscheidung Gewässerraum Parz. 992	53
Abbildung 37: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum. Grüne Sterne: Abschnitt mit Revitalisierungspotenzial.	54
Abbildung 38: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum. Braune Schraffur: dicht überbautes Gebiet.	54
Abbildung 39: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, AGIS.	55
Abbildung 40.: Situation mit 12 m Gewässerraum, eigene Darstellung.	55
Abbildung 41: Umsetzung Teilabschnitt Farbbach im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Gewässerraum von 11 m.	56
Abbildung 42: Situation mit 12 m Gewässerraum, eigene Darstellung.	56
Abbildung 43: Situation mit 16 m Gewässerraum. In der Umsetzung wird auf Seite Nationalstrasse der Gewässerraum verkleinert, um eine Überlagerung mit der Parzelle der A1 zu verhindern, eigene Darstellung.	57
Abbildung 44.: Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB	62
Abbildung 45.: Beispiele für Emission, Transmission, Immission, SIA-Norm 491	79
Abbildung 46.: Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan), Planteam S AG	81
Abbildung 47.: oben Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan von 2005 mit Abschnitt Strassenparzelle in Arbeitszone, unten neue Zuteilung der Strassenparzelle zum übrigen Gebiet.	82
Abbildung 48.: Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG	83
Abbildung 49.: Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG	83

Abbildung 50.: Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R], Planteam S AG	84
Abbildung 51.: Handlungsgebiete [I]	85
Abbildung 52.: Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [I], Planteam S AG	86
Abbildung 53.: Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R]	88
Abbildung 54.: Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung	88

Tabellen

Tabelle 1: Systematik der Wohnzonen in der rechtskräftigen und neuen BNO	24
Tabelle 2: Systematik der Wohn- und Arbeitszonen in der rechtskräftigen und neuen BNO	25
Tabelle 3: Bauinventar Kommunale Kulturdenkmäler und Kulturobjekte, Planteam S AG	45
Tabelle 4: Bauinventar Kommunale Kulturdenkmäler und Kulturobjekte, Planteam S AG	46
Tabelle 5: Bauinventar Kantonale Denkmalschutzobjekte, Planteam S AG	46