

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

8. August 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.20.113 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Schupfart
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan vom 17. Februar 2025
- Kulturlandplan vom 17. Februar 2025
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 17. Februar 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. Februar 2025
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 18. Februar 2025
- Änderungspläne vom 17. Februar 2025
- Natur- und Landschaftsinventar inklusive Beilagen vom 25. Januar 2023
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) vom 4. April 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde 1998 durch den Grossen Rat genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) ist somit bereits überschritten. In dieser Zeit wurden auch diverse planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert, was zu einem erheblichen Anpassungsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung führt. Mit der Gesamtrevision soll eine zeitgemässe, zukunftsfähige und rechtskonforme Grundlage für die Gemeinde geschaffen werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat die Gemeinde Schupfart im verwaltungsanweisenden REL vom 4. April 2022 dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Die Vorlage erweist sich als weitgehend sachgerecht. Anpassungen sind insbesondere im Bereich der Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), dem Restaurationsbetrieb am Flugfeld sowie bei einigen Bestimmungen der BNO erforderlich.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen wurden teilweise bereits im REL sachgerecht umgesetzt. Das REL und die weiteren Themen aus den kantonalen Grundlagen wurden bearbeitet und mittels angemessener Festlegungen in der Vorlage umgesetzt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonale besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Der Fricktal Regio Planungsverband hat mit Schreiben vom 5. Juli 2023 zur Vorlage Stellung genommen und hat sich bereits im Vorfeld zu der kommunalen Nutzungsplanung einbringen können. Dabei wurden regionale Anliegen zur Innenentwicklung, zur Stärkung des Dorfkerns, zur Bauzonendimensionierung, zum Wohnraumangebot und zur Landschaft im Siedlungsgebiet formuliert. Diese Anliegen wurden weitgehend berücksichtigt und im Planungsbericht nachvollziehbar dokumentiert.

Der vorliegende Entwurf wird hinsichtlich der Innenentwicklung, der Dimensionierung der Bauzonen, der Überlegungen zum bedarfsgerechten Wohnungsangebot und der Landschaft im Siedlungsgebiet gewürdigt. Für die Dorfkernzone wird die Prüfung von Kriterien zur Materialisierung und Qualitätssicherung empfohlen. Insgesamt wird die Planung als sachgerecht und regional abgestimmt bezeichnet.

Jurapark Aargau

Gemäss Art. 23g Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 20 und 21 Verordnung über die Pärke von nationaler Bedeutung (PäV) soll der Jurapark Aargau die Qualität von Natur und Landschaft erhalten und aufwerten. Er soll ausserdem eine nachhaltig betriebene Wirtschaft fördern und den ländlichen Raum des Parkgebiets (Gewerbe, Land- und Waldwirtschaft sowie Tourismus) wirtschaftlich stärken.

Die Parkgemeinden haben sich im Parkvertrag verpflichtet, ihre Aktivitäten und raumwirksamen Tätigkeiten auf die strategischen Ziele des Regionalen Naturparks auszurichten. Mit Stellungnahme vom 1. Oktober 2024 hat sich der Jurapark Aargau zur Nutzungsplanung geäussert.

Die Gemeinde zeigt in Kapitel 2.3.5 des Planungsberichts auf, inwieweit die vorliegende Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks ausgerichtet ist und wie die Hinweise in der Stellungnahme des Juraparks Aargau vom 1. Oktober 2024 berücksichtigt wurden.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 30,3 ha auf. Davon sind ca. 27,2 ha überbaut und ca. 3 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,7 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2024).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde Schupfart hat insgesamt eine Einwohnerdichte, die unter der allgemeinen Mindestdichte für Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum liegt (35,7 E/ha¹ statt 40 E/ha). Seit 2012 ist die Einwohnerdichte jedoch merklich um 3,5 E/ha gestiegen.

Um die Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, und ein hinreichendes Fassungsvermögen sicherzustellen, sieht die Gemeinde als Massnahme eine Gestaltungsplanpflicht für eine grössere Bauzonenreserve vor. Die Zielvorgaben enthalten sachgerecht eine Vorgabe zur Einwohnerdichte.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.2.2) werden weitere Massnahmen zur qualitätsvollen Innenentwicklung genannt, die vor allem der Qualitätssicherung und tendenziell nicht der Erhöhung der Einwohnerdichte dienlich sind. Ob die Aufteilung der Dorfkernzone einen wesentlichen Einfluss auf eine bessere Innenentwicklung entfalten wird, muss sich noch zeigen.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt in unüberbauten Wohn- und Mischzonen 60 E/ha. Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in diesen Bauzonen von rund 180 Personen. Gemäss den Angaben im Planungsbericht wird mit der vorliegenden Planung, die vom Richtplan verlangte Mindestdichte für unbebaute Flächen bis 2040 nicht ganz erreicht.

Die Gemeinde hat keine Ausnützungsziffer festgelegt, weshalb grundsätzlich die Möglichkeit einer hohen Ausnützung und dichten Überbauung besteht. Dies erfolgt jedoch freiwillig und sichert keine angemessene Bebauung der bestehenden Bauzonenreserven.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell rund 36 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwick-

¹ Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare

lungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf ca. 50 E abgeschätzt. In Kapitel 7.2 des Planungsberichts wird unter dem Titel "Handlungsprogramm Innenentwicklung" nebst den allgemeinen Erläuterungen vor allem die Entwicklung der Bauzonenreserven thematisiert. Der Begriff "Innenentwicklung" fokussiert auf die Nutzung bestehender gebauter Volumen. Hierzu wird festgehalten, dass eine aktive Rolle der Gemeinde entscheidend sei. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümerschaften seien für das Thema zu sensibilisieren. Dies könne beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Gemeinde suche bereits direkte Gespräche mit den Grundeigentümerschaften. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich sachgerecht und sollte beibehalten werden.

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 RPG und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, hat die Gemeinde Auszonungen geprüft (vgl. Anhang A, Planungsbericht). Die bestehenden Bauzonenreserven befinden sich weitgehend innerhalb der bebauten Strukturen. Nur wenige Einzelparzellen sind randlich gelegen, deren Auszonung ist planerisch jedoch unzweckmässig. Dennoch reduziert die Gemeinde sachgerecht ihr rechnerisches Einwohnerpotenzial teilweise durch Umzonungen historischer Gartenareale und unbebaubaren Hanglagen in Grünzonen.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2037 [R-I-A]

Die Bevölkerungszahl ist von 2016 bis 2023 über dem Planwachstum gemäss Richtplan angestiegen. Die Zahl der Menschen stieg insbesondere in den letzten drei Jahren stark an, in Prozent am meisten bei den Rentnerinnen und Rentnern. Aufgrund der hohen Bevölkerungszunahme in den letzten Jahren ist die (ursprüngliche) Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) schon erreicht. Deshalb wird die Hochrechnung angepasst. Sollte sich das Wachstum ab 2023 im geplanten Rahmen entwickeln, so würde die Bevölkerungszahl im Jahr 2038 neu 960 Personen beziehungsweise 970 Personen im Jahr 2040 betragen.

Das Fassungsvermögen der kantonalen Hochrechnung für die gesamte Gemeinde beträgt ca. 1'150 Personen per 2038. Damit besteht beim Fassungsvermögen grundsätzlich ein Kapazitätsüberschuss von ca. +180 Personen gegenüber den neu angenommenen Bevölkerungszahlen bis 2040. Bis 2037 gewährleistet die Gemeinde eine sachgerechte Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Schupfart ist ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

In Anbetracht dessen, dass die Gemeinde alle planerisch sinnvollen Massnahmen zur Reduzierung der Bauzonenkapazität ergriffen hat und einen realistischen Innenentwicklungspfad beschreitet, ist das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen

Kapitel 4.5 des Planungsberichts zu den Arbeitsplatzzonen wird beschrieben, dass die bestehenden Arbeitszonen wenig Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Mit Wohnbauten belegte Mischzonen werden in reine Wohnzonen umgezont. Gewerbeflächen seien nur noch in den beiden Dorfkernzonen möglich.

In Kapitel 8.1 des Planungsberichts wird als weiterer Handlungsbedarf festgehalten, dass eine Firma Erweiterungsflächen benötigt, aber der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen würden. Über die konkreten Abklärungen finden sich im Planungsbericht jedoch keine weiteren Hinweise.

Gemäss dem ersten Schritt der Empfehlungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung (vgl. [Werkzeugkasten 7](#)) hat die Gemeinde alle Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen zu prüfen und zu dokumentieren. Die entsprechenden Abklärungen erfolgen sinnvollerweise im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Erfolgt nun eine Beschlussfassung ohne die entsprechenden detaillierten Abklärungen, werden denkbare Umzonungen aufgrund der Rechtsbeständigkeit der neuen Nutzungsplanung und damit die Nachweise für die nächsten Schritte gemäss den Empfehlungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung noch herausfordernder. Im Hinblick auf den erwähnten weiteren Handlungsbedarf empfiehlt sich, den ersten Schritt gemäss den Empfehlungen zur Arbeitszonenbewirtschaftung im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision umfassend vorzunehmen und zu dokumentieren. **(Wichtiger Hinweis)**

3.3.4 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Der kommunale Bedarf und die Nutzung der OeBA-Zonen ist in Kapitel 4.4 des Planungsberichts sachgerecht beschrieben.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die Auszonung der OeBA-Flächen ausserhalb der Friedhofmauer ist nachvollziehbar und sachgerecht.

Wichtigste Umzonungen

Die Aufteilung der Dorfkernzone in eine Dorfkernzone A und eine Dorfkernzone B ist sachgerecht. Die Umzonungen zu W2 beziehungsweise WG2 sind im Planungsbericht nachvollziehbar umschrieben und zweckmässig. Kleinere und grössere Umzonungen zu Grünzone sichern einerseits historische Gärten, aber auch Kaltluftdurchflüsse und wichtige Grünbereiche. Dies ist sachgerecht.

Einzonungen

Sachgerecht sieht die Gemeinde aufgrund der zu grossen Bauzonenkapazität keine Einzonungen vor.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Fall d) bestehende Zonenrandstrassen) Sowie zweckmässige Abgrenzung der Bauzone auf der Parzellengrenze. Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ² -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ³
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,1 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2	-0,11 ha	-0,11 ha	+0,11 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,01 ha	-0,11 ha	+0,11 ha FFF

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

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der bereinigten Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

3.3.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Eine hochwertige baulich-räumliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume sind dabei wichtige Voraussetzungen.

Aus ortsbaulicher Sicht geht es in Schupfart künftig darum, eine sorgfältige (Innen-)Entwicklung innerhalb der weitläufigen Kernzonen sicherzustellen. Das ländlich geprägte Dorf soll als solches bleiben, mit all seinen Qualitäten. Im REL wird diese Absicht im Zukunftsbild konkretisiert. Der Dorfkern wird darin zweigeteilt in einen lebendigen Dorfkern, der nach Möglichkeit in der Struktur und Substanz erhalten werden soll, und in einen erweiterten Dorfkern, wo mehr Spielraum für eine Entwicklung gesehen wird.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]).

Für das Gebiet Gehren wird die bisherige Sondernutzungsplanungspflicht sachgerecht zu einer Gestaltungsplanpflicht umgewandelt. Bei den zwei Gebieten Haslistich und Pünteweg wird die Sondernutzungsplanungspflicht aufgehoben, da die bestehenden Sondernutzungsplanungen bereits umgesetzt worden sind.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach

² Fruchfolgeflächen

³ Landwirtschaft Aargau

schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). In Kapitel 4.1 des Planungsberichts erläutert die Gemeinde sachgerecht den Umgang mit dem ISOS und die sich daraus ergebenden Planungsmassnahmen.

Zur Qualitätssicherung ist gemäss § 51 Abs. 1 BNO in den Dorfkernzonen A und B zwingend ein Fachgutachten einer unabhängigen und sachverständigen Fachpersonen einzuholen, was sachgerecht ist. In Anbetracht der Relevanz der Bestimmung für die Dorfkernzonen A und B sollte diese Bestimmung besser in § 8 BNO integriert werden. **(Wichtiger Hinweis)**

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Vernetzung wertvoller Grünräume entlang und innerhalb des Siedlungsgebiets ist nicht nur für die Natur, sondern auch für die Naherholung wichtig. Die Gemeinde Schupfart hat mehrere heute als Gärten, Weiden oder sonstige Grünflächen genutzte Areal neu der Grünzone zugewiesen. Die neuen Vorschriften zu Siedlungsrändern, Aussenraumgestaltung, Dachbegrünung sowie Lichtemission tragen weiter dazu bei, das Ortsbild und die Natur im Siedlungsraum zu erhalten und weiter zu fördern.

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Nach den Ausführungen in den Kapiteln 3.2 und 4.6 des Planungsberichts wird infolge der Gebietsentwicklungen und der inneren Siedlungsentwicklung von einem geringen Mehrverkehr ausgegangen, der vom schwach belasteten Strassennetz aufgenommen werden kann.

Auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) wurde verzichtet. Aufgrund der Bedeutung der Planung werden die Erläuterungen im Planungsbericht als ausreichend und sachgerecht erachtet. Bezüglich dem Fuss- und Veloverkehr wird jedoch auf nachfolgende Gesetzgebung hingewiesen.

Das Bundesgesetz über Velowege (SR 705), welches seit dem 1. Januar 2023 in Kraft ist, beauftragt die Kantone dafür zu sorgen, dass Velonetze für den Alltag und die Freizeit bis 2027 in Plänen festgehalten und bis 2042 realisiert werden. Velowegnetze umfassen Strassen, Strassen mit Radstreifen, Velobahnen (Velovorzugsrouten), Radwege, Wege, signalisierte Velowander- und Mountainbike-Routen, Veloparkieranlagen und ähnliche Infrastrukturen. Der Kanton hat gemäss Art. 5 Abs. 1 Veloweggesetz dafür zu sorgen, dass bestehende und vorgesehene Velowegnetze für den Alltag und die Freizeit in Plänen festgehalten werden. Sofern entsprechende Pläne nicht in einem KGV erarbeitet werden, sind diese anderweitig zu erstellen. **(Hinweis)**

Das Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (SR 704) legt unter anderem die Grundsätze fest, die die Kantone und Gemeinden bei der Planung, Anlage und Erhaltung von Fuss- und Wanderwegnetzen beachten müssen. In der kantonalen Verordnung über Fuss- und Wanderwege (VFW-AG; SAR 759.111) werden Details geregelt. Gemäss § 4 VFW-AG obliegt die Planung, Anlage und Kennzeichnung der Fusswege der Gemeinde. **(Hinweis)**

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Zulässigkeit der Verkaufsnutzung bis 500 m² sind in der Dorfkernzone DKA und DKB sachgerecht geregelt. In der Arbeitszone und den Mischzonen weder ebenfalls undifferenziert bis 500 m² Verkaufsfläche zugelassen. Mit Blick auf das Ziel eines lebendigen Dorfkerns sollten Verkaufsnutzungen in der Arbeitszone und Wohn- und Arbeitszone ausgeschlossen werden, um die Belegung des Dorfkerns zu unterstützen. **(Wichtiger Hinweis)**.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +0,11 ha (vgl. Ziffer 3.3.5), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2023 befinden sich diverse aktive Landwirtschaftsbetriebe zonenkonform im Baugebiet.

In Kapitel 8.1 des Planungsberichts wird als weiterer Handlungsbedarf festgehalten, dass eine allfällige Aussiedlung eines Landwirtschaftsbetriebs zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden soll. Im Rahmen des Meliorationsverfahrens war eine Aussiedlung dieses Betriebs nie ein konkretes Thema. Somit wurden damals auch keine detaillierteren Abklärungen betreffend mögliche Standorte etc. vorgenommen. Sollte eine Aussiedlung weiterverfolgt werden, ist ein Projekt auszuarbeiten, das eine umfassende Standortevaluation umfasst und es muss im Rahmen eines Betriebskonzepts aufgezeigt werden, was geplant ist. Dafür sind auch entsprechende Planunterlagen erforderlich, auf denen ersichtlich ist, was für Bauten und Anlagen (inklusive Grösse und Nutzung) vorgesehen werden sollen, wie die Anordnung aussieht und wie die Erschliessung angedacht ist. Eine Aussiedlung, gestützt auf diese umfangreichen Unterlagen, wird dann im Rahmen eines separaten Nutzungsplanungs-Grundlagengeschäfts zu prüfen sein. Ohne diese Abklärungen und eine positive Vorprüfung können keine Massnahmen in der Nutzungsplanung rechtsverbindlich getroffen werden (vgl. auch Ziffer 3.4.5).

(Wichtiger Hinweis)

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Gemäss unseren Grundlagen und Kenntnissen von aktuellen Bauvorhaben besteht kein zwingender Bedarf für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone zum heutigen Zeitpunkt.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung nach Richtplan (NkB) inklusive TWW⁴ "Schönenbühl" (Objekt-Nr. 4615) werden weitgehend sachgerecht mittels Zuweisung als Naturschutzzone gesichert. Es wird aus fachlicher Sicht begrüsst, dass mit der Neuaufnahme von Schutzobjekten (unter anderem Einzelbäume, Quellen) der Verarmung der Landschaft oder Biotopsstrukturen entgegengewirkt wird. Sie stellen wichtige Verbindungselemente dar.

Das NkB "Gerengraben" wird aufgrund einer Mitwirkungsangabe auf der Parzelle 807 nicht mehr vollständig umgesetzt. Aufgrund des Mitwirkungsantrags wurde die Naturschutzzone auf die bisherige Naturschutzzonenabgrenzung zurückgesetzt. Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass damit planerische Sicherheit für die Durchquerung mit Kühen geschaffen werden soll. Aus fachlicher Sicht beeinträchtigt ein gelegentliches Durchqueren mit Kühen die Schutzziele der Naturschutzzone nicht. Es liegen dementsprechend keine Interessen vor, die einer vollständigen Umsetzung der NkB als Naturschutzzone gemäss Richtplanauftrag entgegenstehen. Mit der Unterschutzstellung und gezielten Aufwertungsmassnahmen kann die Qualität der Fläche und die Vernetzung zum Wald wieder verbessert werden. Die Naturschutzzone auf der Parzelle 807 ist gegen Norden bis zum Wald festzulegen. (Vorbehalt)

Pufferzonen

Die nach Art. 14. Abs. 2 lit. d NHV⁵ und § 9 Abs. 1 NHV erforderlichen Nährstoffpufferzonen um die NkB "Schönenbühl" inklusive TWW "Schönenbühl" und "Gerengraben" werden im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzonen sachgerecht gesichert.

Mit der vorerwähnten Erweiterung der Naturschutzzone auf der Parzelle 807 gegen Norden zum Wald ist auch die Nährstoffpufferzone entsprechend zu erweitern. (Wichtiger Hinweis)

⁴ Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung

⁵ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz

Hochstammobstgärten

Den (ehemals ausgedehnten) noch vorhandenen Hochstammobstgärten kommt eine besondere ökologische Bedeutung als Lebensraum und als ästhetisches, landschaftsbildprägendes Element in der Region um Schupfart zu (siehe Landschaftsentwicklungsprogramm [LEP], Ziele des Juraparks, BLN⁶-Schutzziel 3.10).

Die Gemeinde Schupfart möchte die Hochstammobstgärten auf freiwilliger Basis fördern und verzichtet auf die Festlegung von Schutzobjekten. Als Anreizsystem hat sie die Möglichkeit auf finanzielle Beiträge für Pflanzung und Pflege in § 23 Abs. 4 BNO aufgenommen. Einzelheiten sollen über ein Reglement geregelt werden. Es wird aus fachlicher Sicht begrüsst, dass auch Beiträge an die Pflege vorgesehen sind. Diese tragen zum langfristigen Erhalt insbesondere von älteren landschaftsprägenden Bäumen bei, deren Pflege meist arbeitsintensiver ist.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Rekultivierungszone

Für die Mergelgrube "Kohlplatz" wird sachgerecht eine Rekultivierungszone festgelegt, die je nach Eignung zu Naturschutzzwecken oder Wald gemäss Ausnahmegewilligung zu rekultivieren ist. Die Im Kulturlandplan eingetragene Fläche sollte jedoch aktualisiert werden (vgl. Ziffer 3.5.3). **(Wichtiger Hinweis)**

Flugfeldzone

Das Flugfeld Schupfart ist seit 1966 in Betrieb. In den Kapiteln 3.2, 4.9.1 und 5.4 des Planungsberichts werden die Massnahmen im Bereich des Flugfelds beschrieben. Die Zonenbereiche für das Flugfeld und die Betriebsanlagen wurden anhand der aktuellen Fassung des Übereinkommens über die internationale Zivilluftfahrt und des Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) beziehungsweise dem entsprechenden Objektblatt überprüft. Entsprechend wurden die Abgrenzungen in der Planung bereinigt.

Der vorhandene Restaurationsbetrieb "Air-Pick" funktioniert gemäss den Unterlagen zu einem grossen Teil unabhängig vom Flugplatzbetrieb. Er liegt wie der Flugplatz selbst ausserhalb der Bauzonen in einer Spezialzone nach Art. 18 RPG. Im Jahr 1998 wurde eine ausserordentliche Erweiterung des Restaurationsbetriebs (mit kantonaler Zustimmung) bewilligt, die wesentlich über dem gemäss Rechtspraxis in Spezialzonen nach Art. 18 RPG zulässigen Mass von 25 % Erweiterung gegenüber dem Stand 1972 liegt. Die damalige kantonale Zustimmung ging fälschlicherweise von einer Lage innerhalb einer Bauzone aus. Grundsätzlich ist es planerisch zweckmässig, die heutige Nutzung auf solide planungsrechtliche Grundlagen zu stellen. Dazu wäre eine Zone mit bedingungsloser Zonenkonformität des Restaurantbetriebs als Bauzone nach Art. 15 RPG festzulegen, was an diesem Standort aber grundsätzlich dem Zersiedelungsverbot widersprechen würde. Nachdem bereits wesentlich mehr erweitert wurde, als nach Rechtspraxis zulässig wäre, ist der Restaurationsbetrieb mit Ausnahme von technisch bedingten Ausbauten auf den Besitzstand zu beschränken. **(Vorbehalt)**

Campingzone

Der Campingplatz besteht seit über 50 Jahren. Anfangs diente er vor allem den Piloten als Übernachtungsmöglichkeit. Er wird in seiner ursprünglichen Grösse und Funktion unverändert beibehalten. Der Besitzstand wird aufgrund des langjährigen Bestands der Anlage nicht infrage gestellt, eine Weiterführung als Campingzone gibt der Nutzung ein sachgerechtes planerisches Fundament.

⁶ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden aufgrund von Mitwirkungseingaben an diversen Orten nicht mehr vollständig als Landschaftsschutzzone umgesetzt, was zu bereinigen ist:

- Die Parzelle 810 im Gebiet Geere: Die Parzelle befindet sich an einer landschaftlich exponierten Lage. **(Vorbehalt)**
- Die LkB im Gebiet Mühlehof: Sie bildet eine Einheit mit der angrenzenden Landschaftsschutzzone in der Gemeinde Obermumpf. **(Vorbehalt)**
- Die LkB im Gebiet Eichhof: Aufgrund wiederkehrender rechtlicher Fehlinterpretationen werden die Landwirtschaftlichen Siedlungsstandorte nur noch als L-Standort bezeichnet und die Darstellung der Landschaftsschutzzone erfolgt durchgängig. Dies gilt ohne Ausnahme auch für den Betrieb Eichhof. **(Vorbehalt)**
- Im Gebiet Churzbrette bis zum Flughafen werden grosse Flächen unbegründet nicht als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Zudem kann ein ungewisser Aussiedlungswunsch im Vergleich zum kantonalen Interesse am Landschaftsschutz jedenfalls nicht überwiegen (vgl. Ziffer 3.4.1). **(Vorbehalt)**
- Letzteres gilt auch für das "L" auf der Parzelle 1015. Die Bedingungen für die Festlegung eines Siedlungsstandortes innerhalb der LkB sind im Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.4. Eine willkürliche Festlegung von Siedlungsstandorten mittels der Bezeichnung "L" ist nicht zulässig (vgl. Ziffer 3.4.1). **(Vorbehalt)**
- Auf der Parzelle 722 sind die LkB ebenfalls mittels Landschaftsschutzzone umzusetzen. **(Vorbehalt)**

Wildtierkorridorzone

Durch den westlichen Teil des Gemeindegebiets verläuft eine überregionale Ausbreitungsachse für Wildtiere. In diesem Bereich ist bei der Planung und Realisierung von Vorhaben die Durchgängigkeit für Wildtiere zu berücksichtigen. Grosse Bereiche der Ausbreitungsachse befinden sich in einer LkB und werden als Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan gesichert. Der Bereich nördlich der Wegenstetterstrasse (ausserhalb LkB) wird mit einer überlagernden Wildtierkorridorzone mit entsprechenden Bestimmungen in § 18 BNO umgesetzt, um die Durchgängigkeit an diesem durch den Flugplatz bereits beeinträchtigten Bereich weiterhin zu gewährleisten. Diese Festlegungen unterstützen das übergeordnete Ziel, die Durchgängigkeit für Wildtiere auf den Ausbreitungsachsen zu erhalten oder zu verbessern.

3.4.6 Gebiet gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Die Gemeinde Schupfart ist zum Teil Bestandteil des Bundesinventars von nationaler Bedeutung nach Art. 5 NHG (Objekt 1105). Beim Objektblatt des Bundesinventars handelt es sich um ein behördenverbindliches Inventar. Dies hat zur Folge, dass es als behördenverbindliches Instrument auf kantonaler und kommunaler Ebene berücksichtigt und umgesetzt werden muss.

Die Schutzziele, die in den jeweiligen Objektblättern formuliert sind, müssen nun grundeigentümerverbindlich in der allgemeinen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Dafür ist eine Triage vorzunehmen und zu prüfen, welche Schutzziele für das BLN-Gebiet in der Gemeinde Schupfart relevant sind, da teilweise Schutzziele für spezifische Bereiche vom BLN-Objekt ausgestaltet wurden.

Die Auseinandersetzung mit den Schutz- und Entwicklungszielen des BLN-Objekts erfolgt im Planungsbericht (Kapitel 5.3.4). Die Sicherung des BLN-Gebiets erfolgt durch Zuweisung zur Landschaftsschutzzone. Damit wird den Zielen des BLN-Gebiets ausreichend Rechnung getragen.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, im Orientierungsinhalt der Nutzungspläne vollständig und nach bestem Wissen dargestellt. Auch die Verläufe von zwei eingedolten Gewässern, die nachweislich nicht der Lage im kantonalen Kataster entsprachen, wurden bestmöglich erhoben, festgestellt und korrigiert dargestellt. In der Zwischenzeit wurde auch der kantonale Bachkataster nachgeführt.

Gewässerraum

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde Schupfart hat die Gewässerraumumsetzung sorgfältig und gemäss den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben umgesetzt. Die umgesetzten Breiten der Gewässerräume sind konform zu den übergeordneten Gesetzen und stimmen mit den benachbarten Planungen überein.

Im Rahmen der Vorprüfung sind noch folgende Details aufgefallen:

- Graben als Zufluss zum Moosbächli, Parzelle 1038: Im Kulturland ist über einem Graben auf der Parzelle 1038 eine Gewässerraumzone dargestellt. Dieser Graben gehört gemäss kantonalem Bachkataster (Inventar der Fliessgewässer) nicht zu den öffentlichen Gewässern des Kantons. Es ist selbstverständlich möglich, für den Graben eine Gewässerraumzone umzusetzen, dies wird jedoch nicht zwingend verlangt. **(Hinweis)**
- Albisbach 1: Für den untersten, eingedolten Abschnitt des Albisbachs wird die Gewässerraumzone abweichend vom im Orientierungsinhalt dargestellten Verlauf der Bachleitung umgesetzt. Falls dies gewollt und bewusst so gemacht wird, weil der Verlauf der Bachleitung vor Ort ermittelt worden ist, dann soll auch der Bachverlauf im Orientierungsinhalt korrigiert werden. Falls die Bachleitung im eingezeichneten Abschnitt dem Orientierungsinhalt entspricht, müsste die Gewässerraumzone in ihrer Lage angepasst werden. **(Wichtiger Hinweis)**
- Kleines Detail: Für den Bachdurchlass am Haslibach im Bereich der Parzellengrenze 974/1011 wird eine Gewässerraumbreite von 11,3 m ausgewiesen. Der Gewässerraum des Haslibachs ist ansonsten nur 11 m breit. Eine punktuelle Verbreiterung der Gewässerraumbreite bei einem Wegdurchlass ist nicht nötig. Hier kann die Massangabe von 11,3 m aus dem Kulturlandplan entfernt werden. **(Hinweis)**

Grundwasser

Im Gemeindegebiet befindet sich die Quellwasserfassung Pfaffenholz. Deren Schutzzonen wurden im Jahr 2014 neu verfügt und sind aktuell. Die aktuellen Schutzzonen sind in den Plangrundlagen sachgerecht als orientierender Planinhalt dargestellt.

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gefahrenkarte Hochwasser wird sachgerecht mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt. Die Abgrenzung der Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 auf dem Bauzonenplan wurde zielführend vorgenommen.

3.5.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das rechtskräftige Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den vorliegenden Bauzonen- und den Kulturlandplan übernommen.

Änderung der Waldgrenzen bei der Mergelgrube Cholplatz: Für die Mergelgrube Cholplatz auf der Parzelle 1199 wurde eine Rodungsbewilligung erteilt, womit die Waldgrenzen ändern (Rodungsbewilligung Nr. BVUAW.1663 vom 27. Februar 2024, kantonale Zustimmung vom 18. März 2024 und Baubewilligung vom 25. März 2024). Die Rodung wurde gemäss den Informationen von Revierförster Phillip Küng bereits ausgeführt. Die Abnahme der ausgeführten Rodung und die Nachführung der Waldgrenzen in der amtlichen Vermessung sind noch pendent. Der Gemeinde wird empfohlen, die Waldgrenzen auf der Parzelle 1199 – und entsprechend auch die Rekultivierungszone – den neuen Gegebenheiten anzupassen. Solange die neue Waldgrenze noch nicht in der amtlichen Vermessung aufgeschaltet ist, kann das mit der Nutzungsplanung beauftragte Planungsbüro die entsprechenden Geometrien beim zuständigen Kreisforstamt beziehen. **(Wichtiger Hinweis)**

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzzonen im Wald werden im Kulturlandplan nach den verschiedenen Waldschutztypen sachgerecht festgelegt.

Ökologisch wertvolle Waldränder

Sämtliche aufgewerteten Waldränder werden im Kulturlandplan umgesetzt. Dies ist sachgerecht. Für die Waldränder, die im Kulturlandplan mit den Nummern 10.01 und 10.03 eingetragen wurden, bestehen keine Vereinbarungen im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im Kulturlandplan kein automatischer Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen. **(Hinweis)**

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Gemäss dem Planungsbericht werden keine Neueinzonungen vorgenommen. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV auch hier nicht überprüft werden. Die geplanten Umzonungen sind lärmtechnisch nicht relevant.

Störfallvorsorge

Im Kapitel "Störfallvorsorge" des Planungsberichts wird festgehalten, dass durch die Anpassungen der Zonen im Konsultationsbereich keine massive Erhöhung der Einwohner zu erwarten ist. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung gibt es somit keine risikorelevante Änderung gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge", entsprechend ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen drei Ablagerungsstandorte und ein Betriebsstandort. Die Lage der Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden. Die mit der Planung getroffenen Festlegungen haben keine Auswirkungen auf diese Standorte.

3.5.5 Archäologie

In der Nutzungsplanung werden die archäologischen Fundstellen sachgerecht nicht eingetragen. Dies ist nach der Einführung der online zugänglichen AGIS⁷-Fachkarte "archäologische Fundstellen" nicht mehr notwendig (www.geoportal.ag.ch). Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert und die Onlinekarte laufend aktualisiert wird, ist diese während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren. Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz [KG]).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist im Planungsbericht, Kapitel 2.1, als eine der Grundlagen des Bundes erwähnt. In Kapitel 4.8.3 werden die historischen Verkehrswege von Schupfart gewürdigt und auf die Schutzvorschrift in § 24 BNO sowie auf die Darstellung im Bauzonen- und Kulturlandplan hingewiesen. Die Schutzvorschrift ist kurz und zweckmässig, die Darstellung der Objekte mit Substanz und viel Substanz im Orientierungsinhalt der Pläne ist korrekt.

Die Wanderwege sind in den Nutzungsplänen sachgerecht dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Da es sich um eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung handelt, ist für die Vorprüfung als auch für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung eine eigständige neue BNO und keine "Änderung der Bau- und Nutzungsordnung" mit Kommentaren, wie sie aktuell ausschliesslich vorliegt, auszuarbeiten (vgl. auch § 57 BNO). **(Vorbehalt)**

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Bestimmungen im Einzelnen

- | | |
|---------------------|---|
| § 5 Abs. 1 lit. a-c | Da es sich bei diesen Richtlinien, Labels usw. um private Normen handelt, sind rechtlich ausschliesslich statische Verweise zulässig. Entsprechend sind die Normen und Richtlinien mit einem Datum und/oder einem Stand zu versehen. Die von der Gemeinde geäusserten Vorbehalte diesbezüglich sind zwar verständlich, führen aber dazu, dass die Bestimmungen nicht durchgesetzt werden können. Bitte anpassen. (Vorbehalt) |
| § 7 Abs. 1 | Es empfiehlt sich dringend, im Planungsbericht festzuhalten, was unter "betrieblichen Gründen" zu verstehen ist. (Wichtiger Hinweis) |
| § 11 Abs. 1 | Im Sinne der Abstimmung auf das übergeordnete Recht wird der Gemeinde empfohlen, den Begriff "nicht störende Betriebe" gemäss § 15c BauV zu verwenden. Zumal die Begrifflichkeiten für die anderen Zonen auch übernommen wurden. (Wichtiger Hinweis) |

⁷ Aargauisches Geografisches Informationssystem

- § 23 Abs. 2 Hecke mit Pufferstreifen: Es ist zu präzisieren, dass sich das Weideverbot nur auf die bestockte Fläche beschränkt. Eine Beweidung des Heckensaums widerspricht nicht dem Schutzziel. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 23 Abs. 3 Es wird empfohlen, diesen neuen Absatz durch den Absatz 2 aus dem kantonalen Umsetzungsbeispiel für die BNO (www.ag.ch/ortsplanung > Natur und Naturschutz > Naturobjekte) zu ersetzen. **(Wichtiger Hinweis)**
- Ein angemessener Ersatz ist situativ zu beurteilen. Nicht abschliessende Auflagen für Ersatzmassnahmen in die BNO aufzunehmen, wird als nicht zweckmässig erachtet. Auflagen sollten gestützt auf die Anforderungen an einen angemessenen Ersatz gemäss Art. 18 NHG formuliert und Naturobjekt-spezifisch in der Ausnahmebewilligung festgelegt werden. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 28 Abs. 1 Letzter Absatz: Da Schulungsräume und die Überwachung ebenfalls dem "Flugverkehr unmittelbar dienen", ist klarzustellen, dass im Baufeld F keine Gebäude zulässig sind beziehungsweise mit der Ausnahme keine Gebäude zugelassen werden können. Vorschlag: "Ausgenommen sind Bauten (*keine Gebäude*) und Anlagen, die dem Flugverkehr unmittelbar dienen." **(Vorbehalt)**
- § 30 Abs. 2 Vgl. Ziffer 3.4.4; Der Restaurationsbetrieb mit Innen- und Aussengastronomie sowie einem Spielplatz ist mit Ausnahme von technisch bedingten Ausbauten auf den Besitzstand zu beschränken. **(Vorbehalt)**
- § 45 Abs. 3 Redaktionell: "[...] gemäss *InfoFlora 2021* sind nicht gestattet." **(Wichtiger Hinweis)**

Im Übrigen sind die Bestimmungen sachgerecht und rechtskonform.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

Oliver Hager
Sektionsleiter

Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter