

# Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin, Astrid Müller, Petra Brodmann

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1	Gründe für eine Revision	5
1.2	Bestandteile der Vorlage	6
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Nationale Grundlagen	7
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.3	Regionale Grundlagen	9
2.4	Kommunale Grundlagen	11
<b>3</b>	<b>Analyse</b>	<b>14</b>
3.1	Siedlung	14
3.2	Verkehr	19
3.3	Natur und Landschaft	21
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>23</b>
4.1	Ortsbildschutz und Stärkung des Ortskerns	23
4.2	Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsqualität	27
4.3	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	29
4.4	Bedarf an Arbeitszonen	29
4.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	30
4.6	Umsetzung Gewässerräume und Hochwasserschutz	30
4.7	Umsetzung IVHB	30
4.8	Weitere Themen	31
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</b>	<b>38</b>
5.1	Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten	38
5.2	Änderungen innerhalb des Baugebietes	38
5.3	Änderungen im Kulturland und im Wald	43
5.4	Flugplatz	48
5.5	Schutzobjekte	48
5.6	Festlegen der Gewässerräume	52
5.7	Hochwasserschutz	58
5.8	Fruchtfolgeflächen	58
<b>6</b>	<b>Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung</b>	<b>59</b>
6.1	Geltungsbereich und übergeordnetes Recht	59
6.2	Raumplanung	59
6.4	Zonenvorschriften	60
6.5	Baubegriffe und Messweisen	63
6.6	Bauvorschriften	63
6.7	Schutzvorschriften	64

6.8	Vollzug und Verfahren	65
6.9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	65
6.10	Revision der kantonalen Bauverordnung 2021	65
<b>7</b>	<b>Auswirkung und Zielerreichung</b>	<b>67</b>
7.1	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	67
7.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung	68
<b>8</b>	<b>Organisation und Planungsablauf</b>	<b>70</b>
8.1	Projektorganisation und Beteiligte	70
8.2	Planungsablauf	70
	<b>Anhänge</b>	<b>72</b>

*In diesem Dokument ist immer die Vielfalt der Geschlechter gleichermassen gemeint; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden meist nur die männliche Form verwendet.*

## 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Schupfart hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Diese Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsinstrumente. Im Vorfeld der Revision der Planungsinstrumente wurde ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet, welches die Grundlage für die weitere räumliche Entwicklung bildet.

### 1.1 Gründe für eine Revision

Planungshorizont

Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Horizont erreicht haben. Der heutige Nutzungsplan wurde 1998 durch den Grossen Rat genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG ist somit bereits überschritten. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung Schupfart:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP)	5. Dezember 1997	18. August 1998 (GR)
Kulturlandplan (KLP)	5. Dezember 1997	18. August 1998 (GR)
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	5. Dezember 1997	18. August 1998 (GR)
Teiländerung BZP Kirchgasse	7. Juni 2006	25. Oktober 2006 (RR)
Teiländerung KLP (Landschaftsschutzzone)	23. November 2012	29. Mai 2013 (RR)
Teiländerung BNO (Grenzabstand)	11. Juni 2004	10. November 2004 (RR)
Teiländerung BNO (Landschaftsschutz)	23. November 2012	29. Mai 20213 (RR)

Veränderte Rechtsgrundlage

Inzwischen wurden übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert und führen zu einem Anpassungsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung. Dies sind auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonaler Ebene der Richtplan, das Baugesetz inkl. Bauverordnung, die aktualisierte Gefahrenkarte Hochwasser und die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

## 1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende grundeigentümerverbindliche Bestandteile:

- Bauzonenplan im Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ergänzend dazu dienen nachfolgende Bestandteile der Information und Erläuterung:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonen im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5'000
- Synopse Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Räumliches Entwicklungsleitbild, 2021

Planungsbericht nach  
Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er soll aufzeigen, wie die Nutzungsplanung von Schupfart die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die wichtigsten Änderungen an der geltenden Nutzungsplanung und zeigt die zugrundeliegenden Interessenabwägungen und die aus den Änderungen zu erwartenden Auswirkungen auf.

Der Planungsbericht richtet sich an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Gesamtrevision Stellung nehmen können. Er richtet sich auch an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen. Er ist zudem eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung.

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Nationale Grundlagen

Die rechtliche Grundlage auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Dezember 2019). Das RPG erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten. Der Bund erlässt Konzepte, Sachpläne und Inventare, welche es in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen gilt.

Bundesinventare

Auf Bundesebene sind folgende Inventare zu berücksichtigen:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988)
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007)
- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS (1998)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN (2012)

### 2.2 Kantonale Grundlagen

Der kantonale Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Seine Ziele und Inhalte sind gemäss den Festlegungen im Richtplantext grundeigentümergebunden umzusetzen. Der Grosse Rat beschloss die Gesamtrevision des Richtplans am 20. September 2011 und eine Überarbeitung des Richtplans am 24. März 2015. Dem Richtplan liegt das Raumkonzept Aargau zugrunde.

#### 2.2.1 Raumkonzept Aargau

Ländlicher Entwicklungsraum

Schupfart liegt im ländlichen Entwicklungsraum. 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 Potential und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung der Bevölkerung. 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 Kernräume Landschaftsentwicklung zeichnen sich durch ihre vielfältigen Landschaftsräume aus. Hier steht im Vordergrund eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft für die nachhaltige Produktion von gesunden Nahrungsmitteln und naturnah produzierten Rohstoffen, die Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Pflege der Landschaft sowie Erholungsfunktionen.

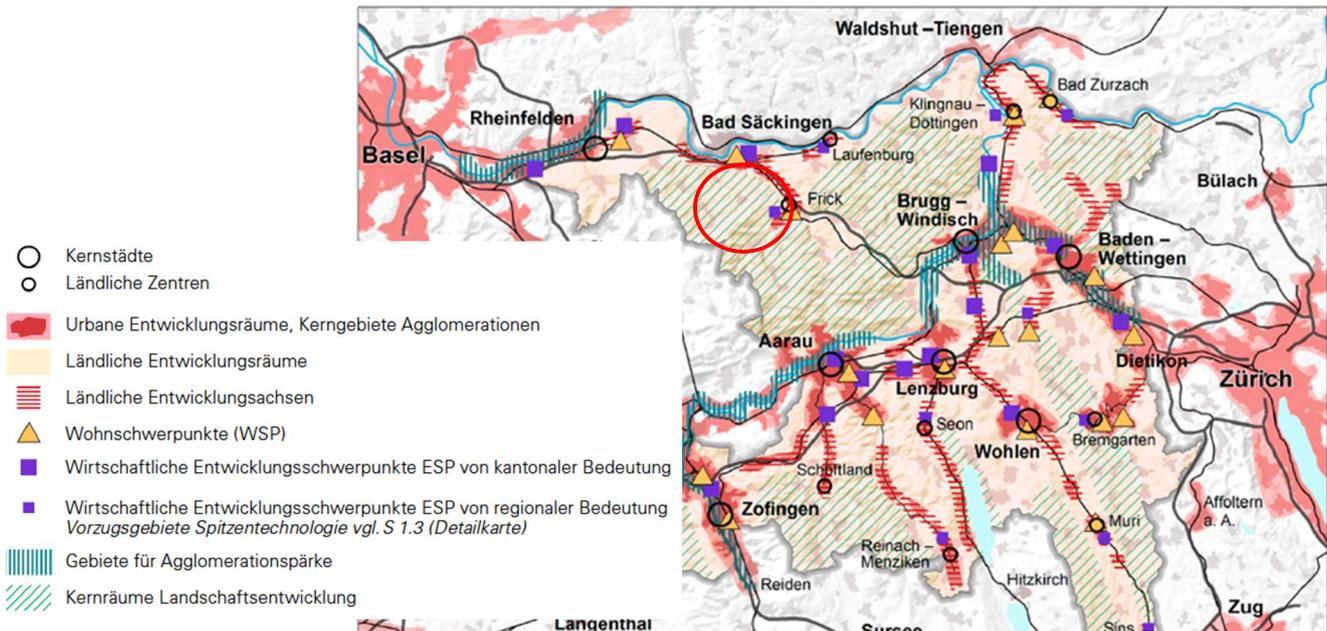


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Raumkonzept Aargau (Quelle: Richtplan des Kantons Aargau)

### 2.2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er trifft räumliche Festlegungen für die Siedlungs- und Arbeitsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Ferner zeigt er auf, wo in Schupfart Fruchtfolgeflächen bestehen. Diese Flächen sind für die Landwirtschaft von besonderer Bedeutung, da es sich um gut zu bewirtschaftende und qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturlandflächen handelt. Weitere wichtige planerische Inhalte sind (siehe Abbildung):

- Ortsbild von regionaler Bedeutung (symbolische Darstellung)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (dunkelgrüne Flächen)
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (grüne Schraffur)
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (schwarze Schraffur)

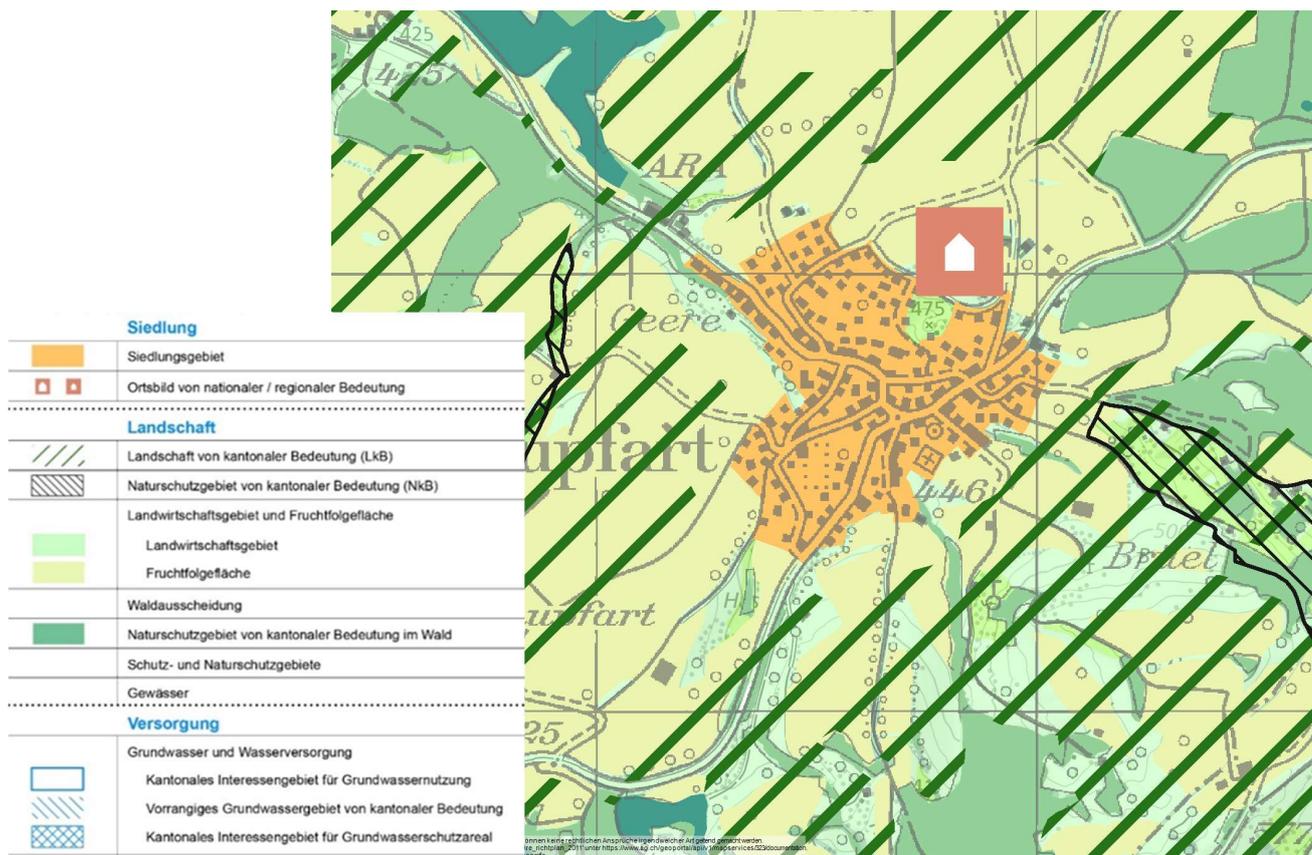


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (Quelle: Richtplan des Kantons Aargau)

## 2.3 Regionale Grundlagen

### 2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept REK

Schupfart ist Mitglied im Planungsverband Fricktal Regio, welcher hinsichtlich der regionalen Abstimmung zu konsultieren ist. Das gemeinsame Planungsinstrument der Region ist das regionale Entwicklungskonzept REK Fricktal. Ziel ist es, das Fricktal als eine international wettbewerbsfähige Region zu positionieren. Es besteht die Herausforderung, die hohe Lebensqualität trotz den bis 2040 erwarteten 24'000 Neuzuzüglern zu halten, ohne die nachhaltige Entwicklung der Region zu gefährden.

### 2.3.2 LEP Fricktal

Neben dem REK besteht für das Fricktal auch ein regionales Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) aus dem Jahr 2004. Dies ist eine weitere wichtige Grundlage und wird insbesondere bei der Kulturlandplanung berücksichtigt.

### 2.3.3 Vision und Leitbild Fricktal Regio

Im Jahr 2020 erarbeitete der Planungsverband eine neue Vision und ein Leitbild für die Region Fricktal, welche im September 2020 verabschiedet wurden. Diese Vision und das Leitbild sind eine wichtige Grundlage und werden bei der Revision der Nutzungsplanung einbezogen. Darin ist festgehalten, dass das Fricktal eine dynamische Region mit hoher Lebensqualität ist. Es weist sechs Visionen zu Aktivitätsfeldern aus, diese sind:

**Vision Aktivitätsfeld «Regionalentwicklung»**

Das Fricktal will die zunehmend komplexeren Herausforderungen gemeinsam angehen und damit der Entwicklung der Region Impulse verleihen, Synergien nutzen und die hervorragende Position des Fricktals halten.

**Vision Aktivitätsfeld «Wirtschaft und Arbeit»**

Das Fricktal will eine wettbewerbsstarke Region bleiben, die sowohl für globale und national bedeutende Unternehmen wie auch für regionale KMU attraktiv ist. Diese sollen wertschöpfungsstark, innovativ und emissionsarm sein. Fricktalerinnen und Fricktaler finden in der Region attraktive Arbeitsplätze.

**Vision Aktivitätsfeld «Wohnen und Zusammenleben»**

Das Fricktal will einen attraktiven und lebendigen Lebensraum für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen anbieten, mit dem sich die Wohnbevölkerung gerne identifiziert.

**Vision Aktivitätsfeld «Bildung»**

Das Fricktal will eine zukunftsorientierte Schullandschaft für die Wohnbevölkerung und einen guten Zugang zur beruflichen Aus- und Weiterbildung sicherstellen, um so das Angebot an Fachkräften zu unterstützen.

**Vision Aktivitätsfeld «Energie, Natur und Umwelt»**

Das Fricktal will eine innovative Region für nachhaltiges Leben und Wirtschaften sein. Es will seine Natur und Landschaft als attraktiven Erholungs- und Wohnraum erhalten und fördern.

**Vision Aktivitätsfeld «Mobilität»**

Das Fricktal will mit einer guten Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und einer guten Erschliessung innerhalb der Region die Bedürfnisse der ansässigen Wirtschaft und der Bevölkerung befriedigen und zugleich die negativen Auswirkungen des Verkehrs mit Hilfe des anstehenden technischen Fortschritts aktiv eindämmen.

**2.3.4 Entwicklung Sisslerfeld und neue Kantonsschule**

Zwei Projekte direkt ausserhalb der Gemeindegrenzen von Schupfart dürften auch die Gemeinde in den kommenden Jahren beeinflussen. Einerseits beabsichtigt der Kanton in den kommenden Jahren im Sisslerfeld 5'000 bis 10'000 neue Arbeitsplätze zu schaffen. Aus raumplanerischer Sicht ist es anzustreben, dass möglichst viele dieser zusätzlichen Arbeitnehmer auch in der Nähe wohnen. Der Regionalplanungsverband Fricktal Regio ist momentan an der Erarbeitung einer entsprechenden Wohnstudie. Zudem dürfte auch die bereits beschlossene Ansiedlung einer neuen Kantonsschule in Stein die Attraktivität des Fricktals als Wohnstandort weiter steigern.

**2.3.5 Jurapark Aargau**

Schupfart ist Mitgliedsgemeinde des Juraparks Aargau, einem Park von nationaler Bedeutung. Dieser hat zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, welche den ländlichen

Raum des Parkgebietes wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Tourismus). Die Parkgemeinden sind durch den gemeinsamen Vertrag verpflichtet, ihre raumwirksamen Tätigkeiten auf diese Ziele abzustimmen und im Rahmen der Nutzungsplanung darzulegen, wie dies geschieht.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die Ziele des Juraparks mit einer Vielzahl von Massnahmen unterstützt:

- Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen
- Neue Vorschriften zur Gestaltung und Aufwertung von Siedlungsrändern
- Schutz bestehender und neuer Naturelemente innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes
- Schutz und Aufwertung des Ortsbildes von regionaler Bedeutung
- Reduktion von Lichtemissionen

## **2.4 Kommunale Grundlagen**

### **2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild**

Die Gemeinde Schupfart hat zur Gesamtschau das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Darin werden eine Ortsanalyse vorgenommen, Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung formuliert und der Handlungsbedarf umschrieben.

Das Räumliche Entwicklungsleitbild enthält das Zukunftsbild. Dieses bildet den aus heutiger Sicht anzustrebenden Zielzustand der räumlichen Funktionsstrukturen in der Zukunft ab.

Das REL definiert folgende Ziele für Schupfart:

- Der wertvolle Ortskern soll sanft weiterentwickelt werden.
- Schupfart soll eine attraktive Wohngemeinde sein und verschiedene Wohnbedürfnisse abdecken.
- Wichtige Naturwerte innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes sollen erhalten und ergänzt werden.



Abbildung 3: Zukunftsbild der Gemeinde Schupfart (Quelle: PLANAR 2022)

- ◆◆◆ Der **lebendige Dorfkern** bildet das Zentrum der Gemeinde. Er umfasst die historisch wertvollsten Bestandteile des Ortsbildes und die wichtigsten Treffpunkte. Er soll nach Möglichkeit in seiner Substanz und Struktur erhalten bleiben. Insbesondere soll Wert auf das Erscheinungsbild des Ortsbildes gelegt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Erhaltung der wichtigen Freiräume in Form von Vorgärten, Bäumen und offenen Bachabschnitten. Neben dem Wohnen sollen auch Gewerbe und Landwirtschaft ihren Platz haben.
  - Das **erweiterte Dorfzentrum** umfasst den Rest der heutigen Dorfkernzone. Hier soll die historische Struktur des Dorfes weiterhin ablesbar bleiben, aber auch Spielraum geschaffen werden für Wohn- und Arbeitsraum nach heutigen Ansprüchen.
  - Die **dichteren und durchgrünten Wohnquartiere** schliessen an das Dorfzentrum an. Sie bieten Platz für kleinere Mehrfamilienhäuser und Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser. Trotz der etwas höheren Dichte der Bebauung weisen sie weiterhin einen hohen Anteil an hochwertigen und naturnahen Grün- und Freiflächen auf, was zur Lebensqualität beiträgt.
  - Die **lockeren und durchgrünten Wohnquartiere** befinden sich vor allem in den Hanglage. Sie sind mehrheitlich für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen oder Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen. Sie weisen einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Sowohl Bebauung wie Freiraumgestaltung gehen sorgfältig mit dem Gelände um.
  - Das **Arbeitsplatzgebiet** bittet Platz für ansässige Gewerbebetriebe. Aber auch in anderen Bereichen, insbesondere dem Dorfkern, sollen Gewerbebetriebe Platz und geeignete Rahmenbedingungen für die Ausübung ihrer Tätigkeit haben.
  - Die **Schul- und Sportanlagen** sind neben ihrer Aufgabe als Orte der Bildung und der Bewegung auch wichtige Treffpunkte und Freiräume für die gesamte Bevölkerung.
  - Die **ökologisch wertvollen Grünräume** verteilen sich auf das gesamte Dorf. Sie dienen der Durchgrünung und Auflockerung, insbesondere aber auch der ökologischen Vernetzung.
  - Die **naturnahen Bäche** durchziehen und das Dorf und bilden gemeinsam mit den Grünräumen das zweite wichtige Element der Durchgrünung und Vernetzung.
  - Die **sanften Siedlungsränder** bilden den sorgfältig gestalteten Übergang zwischen der Siedlung und der angrenzenden Landschaft.
  - Die **raumprägenden Einzelbäume und Baumgruppen** sind ein wichtiges Element des Ortsbildes und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.
  - Die **vielseitigen Treffpunkte** sind wichtige Infrastrukturangebote und Orte des spontanen Zusammentreffens.
  - Die **sicheren und attraktiven Strassenräume** dienen dem Verkehr, sind aber auch wichtiger Bestandteil des Ortsbildes und bieten Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Besucher.
  - **Sichere Strassenquerungen** sind ein wichtiges Element des Langsamverkehrsnetzes und erleichtern den Kontakt zwischen den Ortsteilen. Sie verbessern ausserdem die Erreichbarkeit wichtiger Treffpunkte und der ÖV-Haltestellen insbesondere für Fussgänger.
- Die vorhandenen **Aussichtspunkte** sind ein wichtiges Element der Naherholung (ohne Karteneintrag).



## 2.4.2 Landschaftsinventar

Parallel zur Nutzungsplanung hat die Gemeinde das Landschaftsinventar aus dem Jahr 1989 überarbeitet. Bestehende Objekte wurden überprüft, neue Objekte aufgenommen und abgegangene oder eindeutig nicht mehr schützenswerte Objekte aus dem Inventar entlassen. Das Inventar bildet die Grundlage zur Überarbeitung der Nutzungspläne. Es enthält neben dem Inventarplan für jedes Objekt ein Inventarblatt mit Beschreibung, Bedeutung, Entwicklungsziel, Pflegemassnahmen und Objektfotos.

### 3 Analyse

Eine umfassende Analyse der Gemeinde wurde bereits bei der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes durchgeführt und ist im Bericht zum REL zu finden. Die wichtigsten Punkte werden an dieser Stelle wiederholt, da sie wichtig sind für das Verständnis der getroffenen Massnahmen.

#### 3.1 Siedlung

##### 3.1.1 Ortsbild und Identität

Dorfkern

Der Ortskern von Schupfart erstreckt sich rund um den Kreuzungspunkt der Strassen nach Eiken, Obermumpf und Wegenstetten. Etwas oberhalb des Dorfes liegt die römisch-katholische Pfarrkirche (Denkmalschutzobjekt SUP002) und der Friedhof. Im Norden grenzt der Burghügel Herrain an den Dorfkerne (Denkmalschutzobjekt SUP001).



Abbildung 4: Kreuzungsbereich der Obermumpfer- und Eikerstrasse (Quelle: PLANAR 2020)

Der Dorfkerne weist eine grössere Zahl an leerstehenden oder unternutzen Gebäuden auf, insbesondere entlang der Obermumpferstrasse. Es finden sich aber auch Beispiele für sorgfältige Um- und Neubauten aus den letzten Jahren.



## Bebauungsstruktur

Die Bebauung konzentrierte sich lange auf eine strassen- und bachbegleitende Struktur entlang der drei Strassen in die Nachbarorte Eiken, Obermumpf und Wegenstetten.

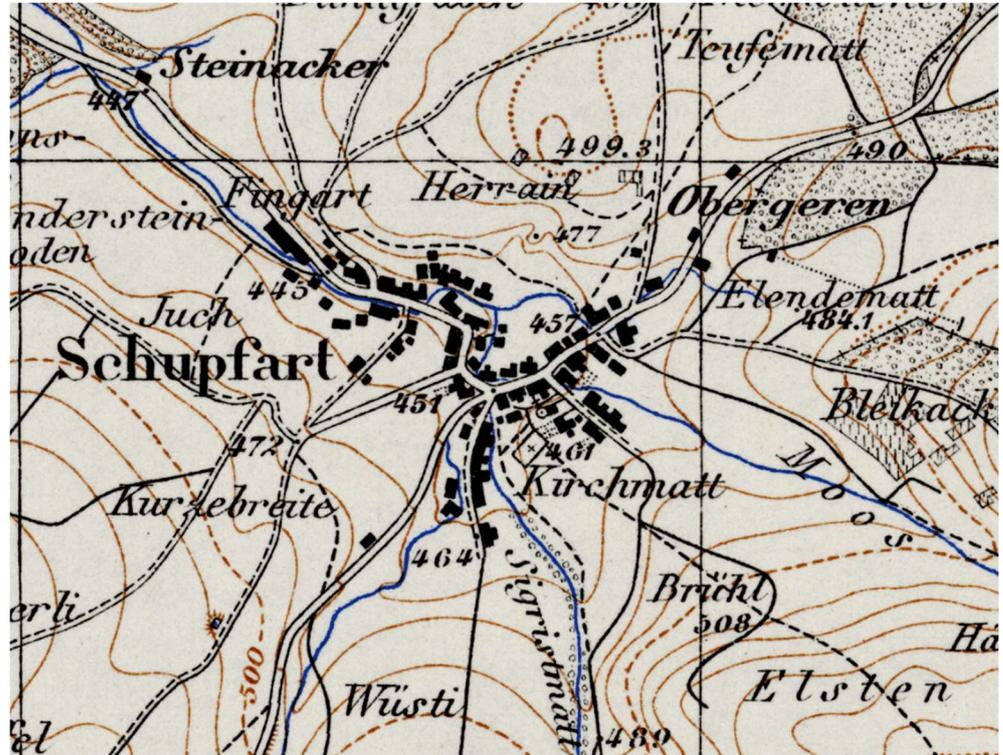


Abbildung 5: Siegfriedkarte 1940

In den 1970er Jahren entstanden die ersten Einfamilienhäuser in den Hanglagen nördlich und südlich des Dorfkerns. Heute erstrecken sich ausgedehnte Gebiete mit Einfamilienhäusern insbesondere nördlich des Dorfkerns.

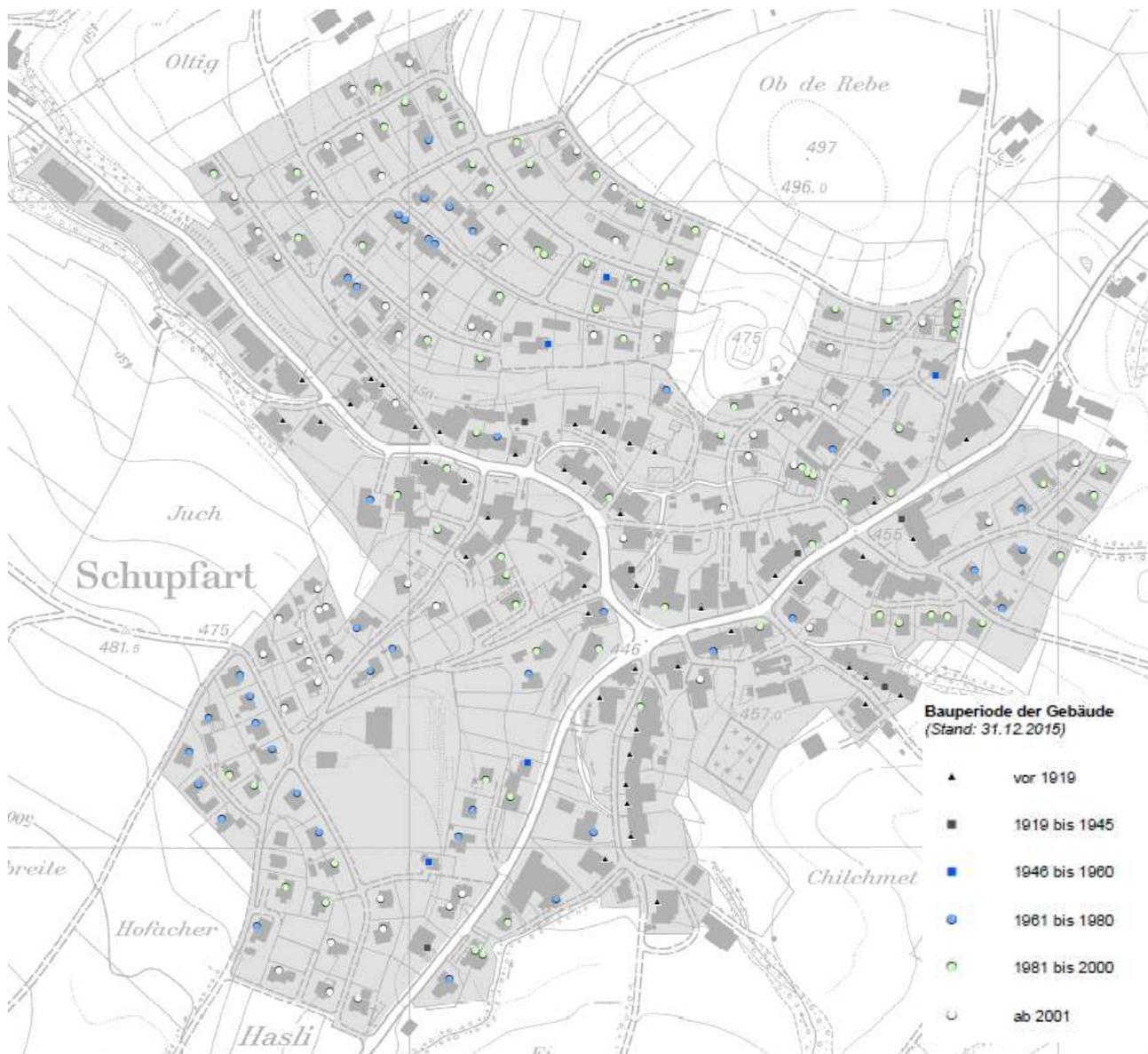


Abbildung 6: Bauperiode der Gebäude (Quelle: Analysekarten des Kantons, Stand 2015)

Die Einfamilienhausquartiere wie auch der Dorfkern sind geprägt von grossen privaten Freiräumen. Leider ist der Umgang mit dem Terrain, insbesondere in den Einfamilienhausquartieren, nicht immer sehr sorgfältig.



Abbildung 7: Einfamilienhausquartier nördlich des Dorfkerns (Quelle: PLANAR 2020)

## Gebäudebestand

Der Gebäudebestand besteht zu knapp 60 % aus Einfamilienhäusern. Rund 70 % der Gebäude sind in den letzten 40 Jahren entstanden.

Neben den vielen neueren Einfamilienhäusern entstanden in den letzten Jahren durch Um- und Ersatzneubauten aber auch mehrere kleinere Mehrfamilienhäuser im Dorfkern, was zu einer sanften Erhöhung der Einwohnerdichte führte. Die Gemeinde bemüht sich aktiv um die Qualitätssicherung bei diesen Projekten, indem sie den Kontakt zwischen den Bauwilligen und entsprechenden Fachpersonen (Architekten, Ortsbildberater etc.) herstellt.

### 3.1.2 Bevölkerung

## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung von Schupfart ist seit 1980 abgesehen von jährlichen Schwankungen konstant gestiegen und zählte im Jahr 2020 802 Personen und per 31. März 2023 bereits 870 Personen. Dies entspricht bereits heute der gemäss kantonalem Richtplan für das Jahr 2040 prognostizierten Einwohnerzahl. Ein weiterer Anstieg ist aufgrund bereits bewilligter oder geplanter Bauprojekte zu erwarten. Die Prognose für 2040 wird damit voraussichtlich deutlich überschritten.

Mittel- bis langfristig dürfte auch die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze im Sisslerfeld sowie die neue Kantonsschule in Stein die Attraktivität von Schupfart als Wohnort weiter steigern und dazu beitragen, dass die vom Kanton prognostizierten Bevölkerungszahlen merkbar überschritten werden.

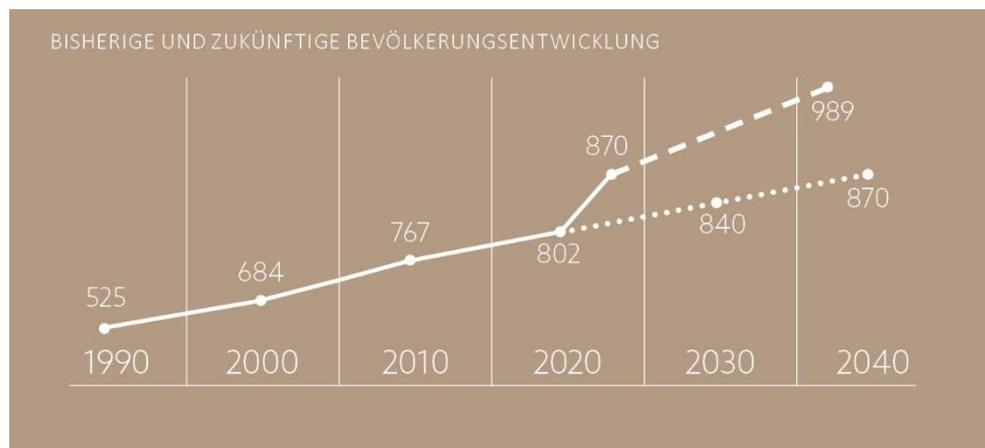


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung und kommunale Prognose (gestrichelt) bzw. kantonale Prognose (gepunktet; Quelle: Statistik Aargau / Richtplan)

## Altersstruktur

Wie in der ganzen Schweiz gibt es auch in Schupfart einen demografischen Wandel. Wir werden durchschnittlich älter. Die Gemeinde will entsprechende Angebote an generationengerechtem Wohnraum fördern. In Schupfart ist dieser Wandel sogar ausgeprägter als im Durchschnitt der Schweiz. So soll insbesondere der Anteil der über 80-Jährigen deutlich ansteigen (+133 %), während der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt.



Abbildung 9: Veränderung der Altersstruktur 2018 bis 2040 (Quelle: Richtplan, eigene Darstellung)

#### Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte in Schupfart ist selbst für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum vergleichsweise tief. In den Einfamilienhausquartieren liegt die Dichte bei 26 bis 30 Einwohnern pro Hektar (E/ha). Im Dorfkern ist der Wert höher mit 32 E/ha. Dies liegt insbesondere an einer durch die Eigentümer gewünschten Minderausnutzung. Gerade Personen mit dem Wunsch nach einem grossen Garten und einer grünen Umgebung fühlen sich in Schupfart wohl. Zusätzlich sinkt auch in Schupfart die Belegungsdichte pro Wohneinheit stetig.

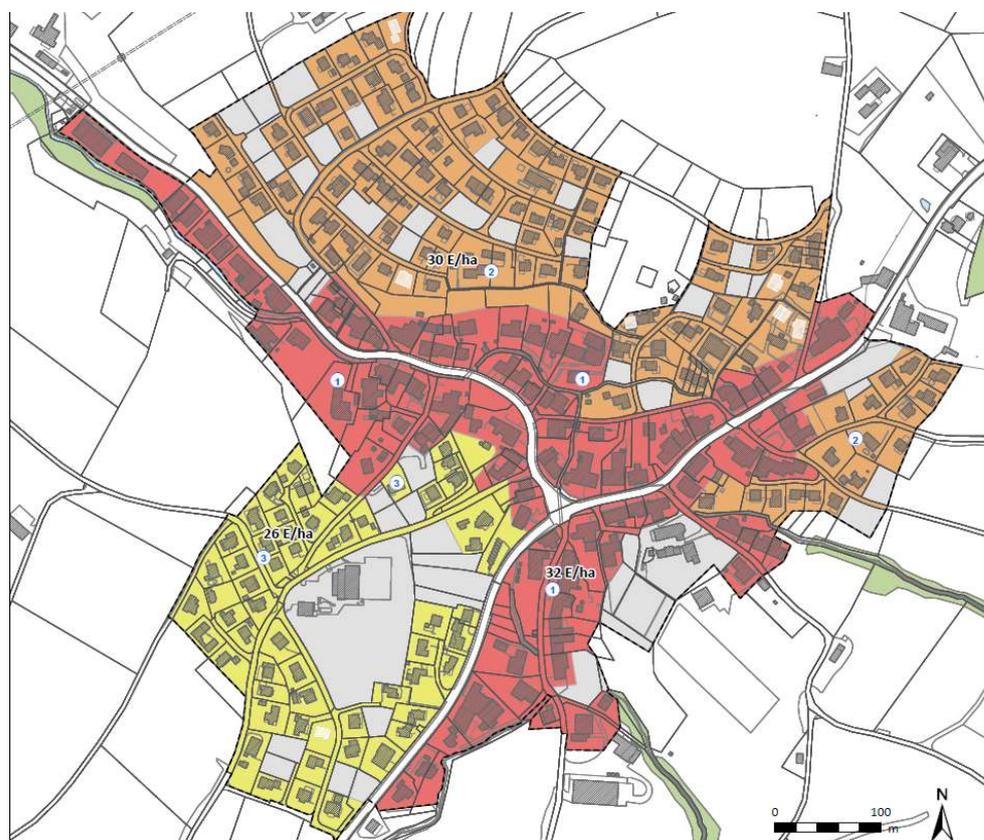


Abbildung 10: Einwohner pro Hektar auf überbauten Flächen (Quelle: PLANAR 2020)

Gemäss Richtplan ist für Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum eine Dichte von 40 E/ha für bereits überbaute und 60 E/ha für unüberbaute Flächen anzustreben. Da sich viele

Reserven in Schupfart auf einzelne Parzellen in der W2 verteilen und ausserdem grössere Mehrfamilienhäuser auf Grund des Ortsbildes sowie der schlechten ÖV-Erschliessung nicht angebracht sind, sind diese Werte im Rahmen der aktuellen Revision nicht erreichbar. Die Gemeinde bemüht sich aber, noch unüberbaute Flächen einer Bebauung mit angemessener Dichte zuzuführen, die Nutzung von leerstehenden Volumen im Dorfkern zu verbessern und durch die Bereitstellung von Wohnalternativen den Generationenwechsel in den W2-Quartieren zu fördern.

### 3.1.3 Arbeitsplätze

Die Anzahl der Beschäftigten in Schupfart nahm zwischen 2011 und 2018 um 8 Personen oder 4.4 % ab und lag Ende 2018 bei 174 Personen. Gut die Hälfte der Beschäftigten arbeitete dabei im dritten Sektor.

Die Anzahl Arbeitsstätten ist von 2011 bis 2018 um 6 auf 63 gesunken.

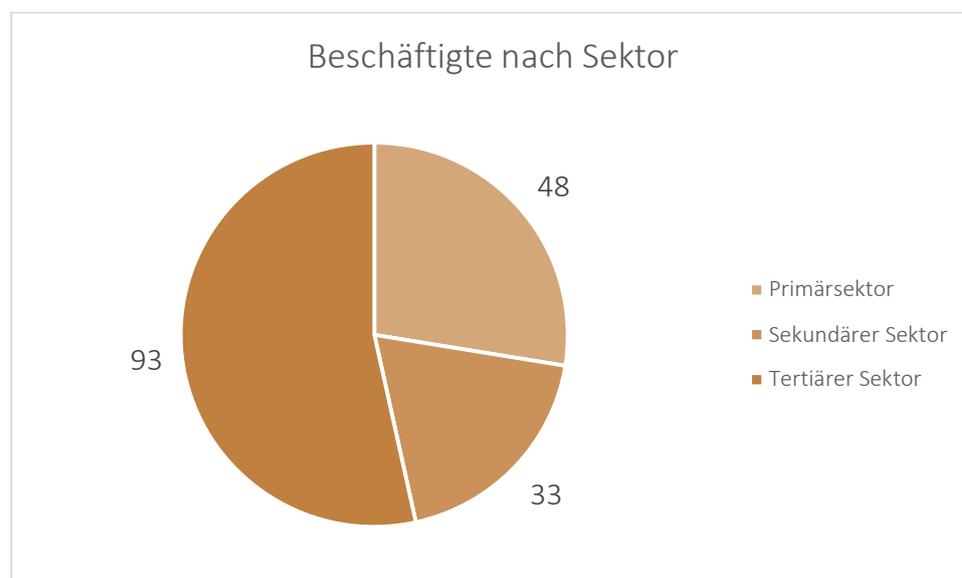


Abbildung 11: Beschäftigtenstruktur in Schupfart (Quelle: STATENT 2018)

## 3.2 Verkehr

MIV

Schupfart liegt am Kreuzungspunkt der beiden Kantonsstrassen K296 (Eikerstrasse/Wegenstetterstrasse) und K491 (Obermumpferstrasse). Beide Strassen sind nur schwach befahren. Auf der K296 lag der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) bei der letzten Zählung 2006 bei rund 3'500 Fz/Tag. Auf der K491 lag der Wert 2010 bei rund 1'400 Fz/Tag.

ÖV

Schupfart liegt an der Postautolinie 90 Möhlin Bahnhof – Schupfart Dorf. Im Dorf gibt es zwei Haltestellen: Schupfart Dorf und Schupfart Unterdorf. Die ÖV-Güteklasse ist D oder E.

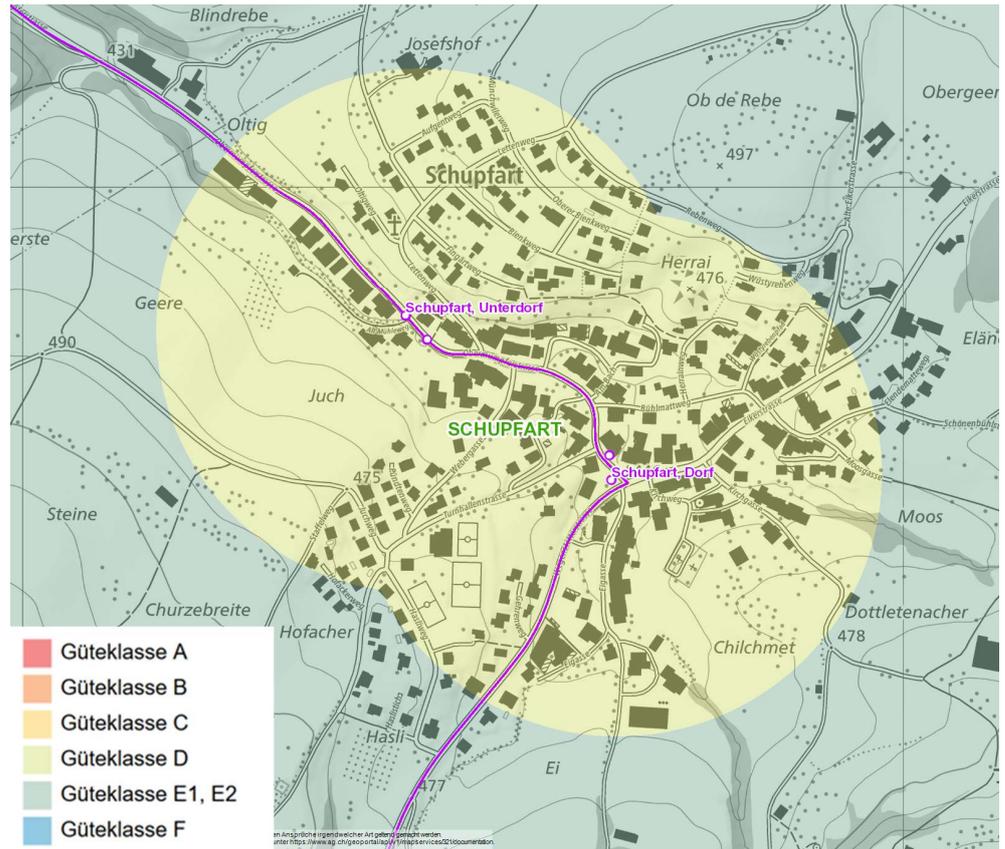


Abbildung 12: ÖV-Güteklassen (Quelle: AGIS 2021)

Die Gemeinde bemüht sich bereits seit längerem die ÖV-Erschliessung zu verbessern, beispielsweise mit einer Busverbindung nach Frick. Bisher wird dieses Anliegen vom Kanton nicht unterstützt.

#### Langsamverkehr

Schupfart liegt an den kantonalen Radrouten 611 und 613. Beide werden im Mischverkehr geführt. In Kombination mit der hügeligen Topografie führt dies zu einer schwachen Nutzung.

#### Flugplatz

Schupfart verfügt auf der Hochebene zwischen Schupfart und Wegenstetten über einen kleinen Flugplatz. Gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL) handelt es sich dabei um das Flugfeld Fricktal Schupfart (Objekt AG-3). Das Flugfeld ist seit 1966 in Betrieb. Der Flugplatz Fricktal-Schupfart ist ein privates Flugfeld. Er dient im Wesentlichen dem Flugsport und der fliegerischen Ausbildung. Er soll auch für Zwecke, die im öffentlichen Interesse liegen, genutzt werden können (Bereich Geschäfts-, Tourismus- und Arbeitsflüge). Die Entwicklung des Flugplatzes ist durch das geltende Umweltrecht begrenzt. Der Flugplatz übernimmt keine Entlastungsfunktion für andere Flugplätze. Ein entsprechender Ausbau der Infrastruktur wird nicht angestrebt.

Im Flugbetrieb sind zurzeit keine Änderungen vorgesehen. Zur Reduktion der Lärmbelastung und zur Verbesserung der Sicherheit im Flugbetrieb soll die Option für eine künftige Verlängerung der Graspiste auf 980 m offengehalten werden. Ein solches Vorhaben erfordert eine Anpassung des SIL und eine Plangenehmigung nach Luftfahrtgesetz. Die betroffenen Gemeinden lehnen eine Verlängerung der Piste ab.

Neben dem Betrieb als Flugfeld ist der Flugplatz mit seinem Restaurant Air-Pick auch ein wichtiges Ziel der Naherholung, nicht nur für die Bevölkerung von Schupfart, sondern der ganzen Region.



Abbildung 13: Flugplatz Schupfart (Quelle: AECS Fricktal 2022)

### 3.3 Natur und Landschaft

Einbettung

Schupfart liegt am oberen Ende des Fischingertales in einer sonnigen Mulde zu Füßen des Tiersteinberges. Rund herum erstrecken sich die Hügel des Tafeljuras mit ihren charakteristischen Hochebenen. Der höchste Punkt befindet sich auf dem Tiersteinberg mit 759 m.ü.M., der tiefste Punkt im Gebiet Mühlmatt mit 419 m.ü.M.



Abbildung 14: Luftbild der Gemeinde Schupfart (Quelle: AGIS 2021)

Wald und Kulturland

Rund 228 ha des 705 ha grossen Gemeindebannes bestehen aus Wald. Weitere 427 ha sind Kulturlandflächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Die Waldflächen befinden sich insbesondere am Thiersteinberg und in den Gebieten Schönebuel und Wikertserli. Die Kulturlandflächen befinden sich insbesondere auf den Hochflächen Richtung Wegenstetten und Münchwilen.

Naturschutzgebiete und Naturobjekte

Die Natur rund um Schupfart verfügt über eine Vielzahl von wertvollen Naturobjekten und Lebensräumen. Im Rahmen der Revision wurden die rechtskräftigen Objekte überprüft und neue aufgenommen, welche als Schutzobjekte umgesetzt wurden.

BLN

Der südliche Teil von Schupfart ist Bestandteil des Objektes 1105 Baselbieter und Fricktaler Tafeljura des Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).

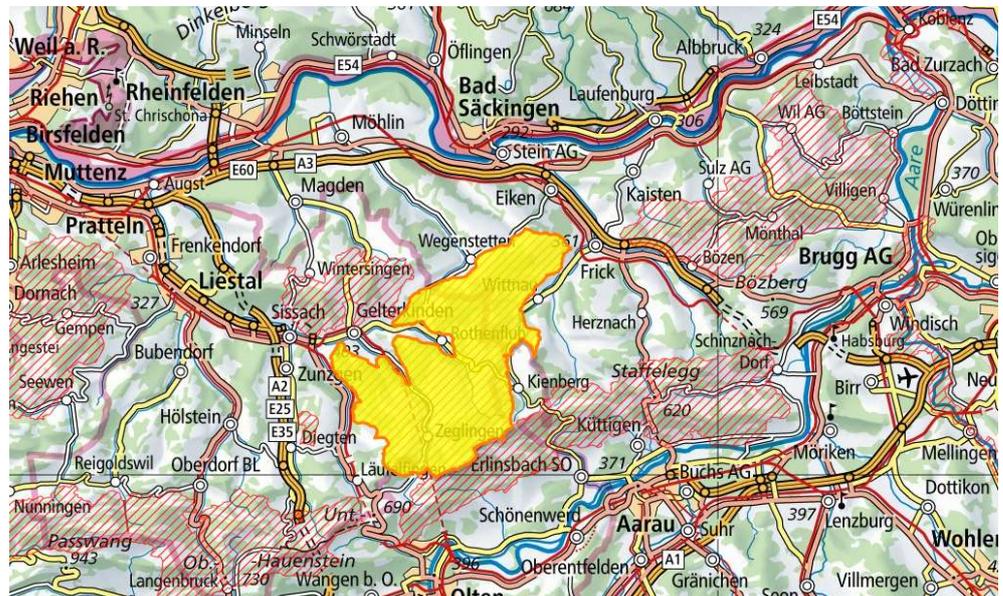


Abbildung 15: Ausdehnung des BLN-Objektes 1105 (Quelle: map.admin.ch 2021)

Natur und Gewässer im Siedlungsraum

Das gesamte Dorf Schupfart ist geprägt von grossen Grünräumen und einer Vielzahl von offen verlaufenden Bächen. Viele der Grünflächen werden sorgfältig gepflegt und leisten einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung, der Biodiversität und dem Mikroklima. Leider zeigen sich aber auch in Schupfart immer mehr Anzeichen der Verschotterung. Gerade in der W2 gibt es mehrere Beispiele von Steingärten ohne ökologischen Wert. Um diese Entwicklung zu bremsen, werden neue, ergänzende Vorgaben zur Aussenraumgestaltung gemacht.



Abbildung 16: Neuerer Steingarten ohne ökologischen Wert (Quelle: PLANAR 2020)

## 4 Zentrale Sachthemen

### 4.1 Ortsbildschutz und Stärkung des Ortskerns

Ortsbildschutz

Kanton und Gemeinden sind gemäss dem aargauischen Kulturgesetz und der zugehörigen Verordnung (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG) zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. In der Nutzungsplanung sind das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), die kantonalen Denkmalschutzobjekte sowie das kommunale Bauinventar zu berücksichtigen und nach erfolgter Interessenabwägung umzusetzen.

ISOS

Gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) verfügt Schupfart über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2) ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Aufnahme erfolgte 1976, weshalb sich das Dorf mittlerweile in deutlich veränderter Form präsentiert. Das Inventar gibt aber wichtige Hinweise für den Umgang mit den historischen Bausubstanzen und wurde bei den Änderungen in der Nutzungsplanung sorgfältig berücksichtigt.

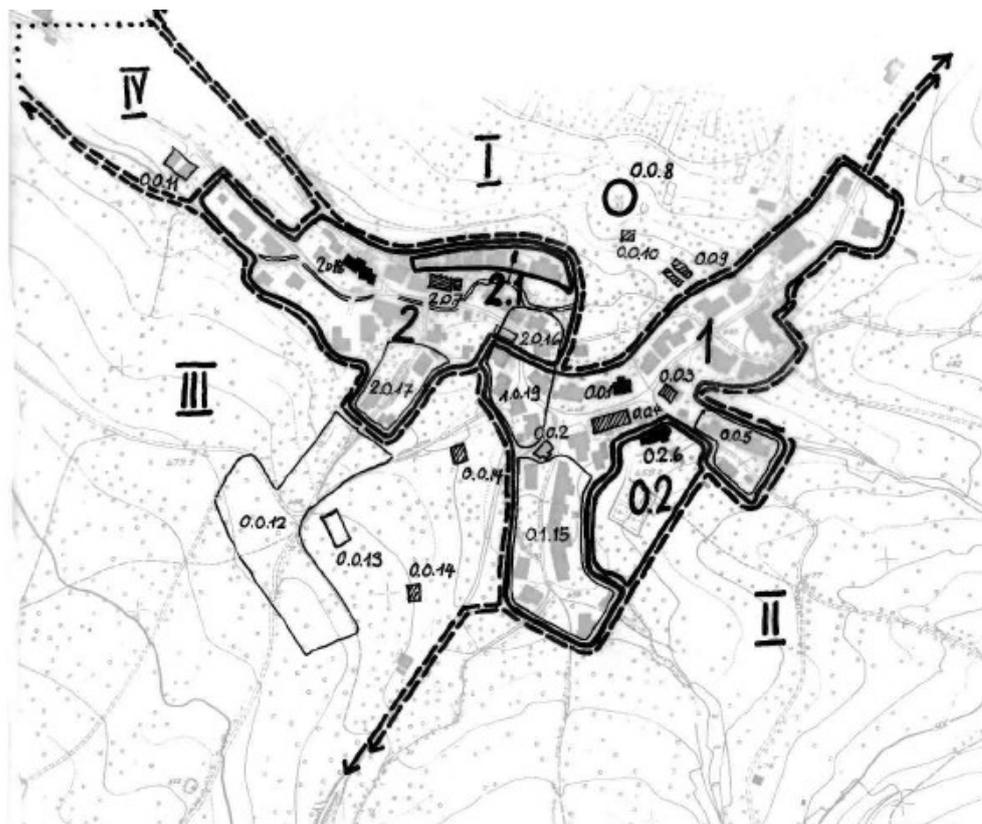


Abbildung 17: Situationsplan ISOS

Das ISOS definiert für Schupfart vier Gebiete und Baugruppen mit den Erhaltungszielen A (Erhalten der Substanz) und B (Erhalten der Struktur) sowie Umgebungszonen, Umgebungsrichtungen und Einzelobjekte. Nachfolgend wird im Sinne der Interessenabwägung der Umgang mit den im ISOS bezeichneten Gebieten und Baugruppen mit Erhaltungsziel A und B sowie den Umgebungszonen und -richtungen erläutert. Die Aufnahmen zum ISOS erfolgten in Schupfart bereits 1976. Die damaligen Beurteilungen und Erhaltungsziele sind daher kritisch zu hinterfragen.

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
G 1	B	Strassenbebauung	Die Strassenbebauungen entlang der Eikerstrasse und der Eigasse (alte Verbindung nach Wegenstetten) weisen heute unterschiedliche Erhaltungszustände auf. Während die Bebauung entlang der Eigasse noch grösstenteils als ursprünglich erkennbar ist, wurden entlang der Eikerstrasse und rund um die Kreuzung der drei Kantonsstrassen in den letzten Jahren mehrere Gebäude umfassend saniert oder durch Neubauten ersetzt. Diese weisen zwar die für die Dorfkernzone typischen Gestaltungsmerkmale auf, sind aber als Neubauten erkennbar. Umsetzung siehe Dorfkernzone A und B
G 2	A	Bachbebauung	Die Bachbebauung entlang von Fischingerbach/Obermupferstrasse weist auf der westlichen Talseite noch einen grossen Anteil historischer Bausubstanz auf. Allerdings besteht bei verschiedenen Bauten auch ein Unterhaltsrückstand. Auf der östlichen Talseite wurden mehrere Neu- oder Umbauten erstellt. Umsetzung siehe Dorfkernzone A und B
B 2.1	A	Hintere Bautenreihe	Die als hintere Bautenreihe bezeichnete Bebauung im Gebiet Am Bach wurde durch mehrere Neu- und Ersatzbauten verändert. Auch diese weisen wie Neubauten entlang der Eikerstrasse, die typischen Gestaltungsmerkmale auf, sind aber als Neubauten zu erkennen. Umsetzung siehe Dorfkernzone A und B
B 0.2	A	Kirchenbezirk	Der Kirchenbezirk ist weitgehend erhalten im Zustand der Aufnahmezeit. Bei der römisch-katholischen Pfarrkirche handelt es sich um ein kantonales Denkmalschutzobjekt (SUP001) und beim Pfarrhaus um ein Bauinventarobjekt, welches als kommunales Substanzschutzobjekt umgesetzt wird. Die nicht benötigten Flächen des Friedhofes werden der Grünzone bzw. der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ausserdem wird der Hang südlich des Pfarrhauses einer Grünzone zugewiesen. Für die unüberbaute Fläche in der Dorfkernzone an der Kirchgasse wurde eine Zuweisung zur Grünzone geprüft, aber verworfen. Die Gemeinde sieht hier ein begründetes Potential für eine sorgfältige und eingepasste Bebauung.
U-Ri I	a	Nördliche Umgebung	Die nördliche Umgebung ist heute praktisch komplett mit Einfamilienhäusern umgeben. Das Quartier ist von grossen privaten Grünflächen geprägt. Durch zusätzliche Vorschriften zur Aussenraumgestaltung sowie zum Umgang mit dem Gelände soll die Qualität der Bebauung erhalten bzw. auf den bisher unüberbauten Flächen noch gesteigert werden.
U-Ri II	a	Östliche Umgebung	Die östliche Umgebung hinter dem Kirchenbezirk ist auch heute noch weitgehend unverbaut. Nur am nördlichen Ortsausgang Richtung Eiken finden sich einige Wohnhäuser. Das Gelände verbleibt auch weiterhin in der Landwirtschaftszone. Einzelne Naturobjekte und -zonen werden besonders geschützt.
U-Ri III	a	Westliche Umgebung	Die westliche Umgebung ist heute ebenfalls praktisch komplett mit Einfamilienhäusern umgeben. Das Quartier ist von grossen privaten Grünflächen geprägt. Durch zusätzliche Vorschriften

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Beurteilung und Umsetzung
			zur Aussenraumgestaltung sowie zum Umgang mit dem Gelände soll die Qualität der Bebauung erhalten bzw. auf den bisher unüberbauten Flächen noch gesteigert werden.
U-Ri IV	a	Ortseingang	Der Ortseingang von Obermumpf ist heute geprägt von grösseren Gewerbebauten, die durch lokale Gewerbebetriebe genutzt werden. Diese Flächen sollen auch weiterhin dem Bedarf des lokalen Gewerbes vorbehalten bleiben.

ICOMOS

In der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS sind für Schupfart drei Objekte eingetragen. Auf eine separate Unterschutzstellung im Rahmen der Nutzungsplanung wird verzichtet. Der Burghügel Herrain ist als kantonales Denkmalschutzobjekt ausreichend geschützt. Der Kirchenbezirk liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und wird durch die Gemeinde sowie die Kirchgemeinde unterhalten und gepflegt. Der Eichbühl (Mittelpunkt des Fricktals) liegt in der Landschaftsschutzzone und ist ausreichend vor einer Bebauung oder Beseitigung geschützt.



Abbildung 18: Der Mittelpunkt des Fricktals im Eichbühl (Quelle: PLANAR 2020)

Entwicklungsabsichten und Ziele

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wird als Ziel definiert, die historisch wertvollen Bestandteile des Ortsbildes als lebendigen Ortskern zu erhalten. Dieser soll nach Möglichkeit in seiner Substanz und Struktur erhalten bleiben. Im erweiterten Dorfzentrum soll die historische Struktur des Dorfes weiterhin ablesbar bleiben, aber auch Spielraum geschaffen werden für Wohn- und Arbeitsraum nach heutigen Ansprüchen.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Im Sinn dieser Ziele wurden im Rahmen der Nutzungsplanung verschiedene Massnahmen getroffen, auf die nachfolgend eingegangen wird:

- Einführung einer Dorfkernzone A und B mit zielgerichteten Bestimmungen in der BNO
- Vereinzelte Nichteinzonungen oder Umzonungen in eine Grünzone zur Verhinderung einer Überbauung der wichtigen Grünflächen

Dorfkernzone A und B

Bis anhin gab es eine ausgedehnte Dorfkernzone mit strikten Vorschriften. In der täglichen Praxis wurde deutlich, dass die relativ strikten Bestimmungen (u.a. kein Abbruch von Gebäuden) nicht für alle Gebiete in diesem Perimeter gleichermassen zweckmässig sind und aufgrund der Einschränkung gewisse Weiterentwicklungen sogar blockiert werden. Ausserdem gibt es Gebäude ausserhalb der Dorfkernzone, welche durch Stellung und Kubatur hervortreten, jedoch keine schützenswerte Bausubstanz haben. Um künftig differenzierter mit den unterschiedlichen Ansprüchen umgehen zu können, wird neu eine Unterteilung in eine Dorfkernzone A (Ortsbild) und B (Ortsbildhintergrund) gemacht.

Die Bestimmungen der Dorfkernzone A richten sich nach den bestehenden Bestimmungen und dienen dem Erhalt und der Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Hier müssen Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen erhalten werden und dürfen nur in definierten Ausnahmefällen abgebrochen werden. Für Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen, welches auf Basis der in der BNO aufgeführten Kriterien den sorgfältigen Umgang mit dem historischen Kontext überprüft. Der Gemeinderat kann auch eine Begutachtung veranlassen, Verbesserungen verlangen und gegebenenfalls eine Bewilligung verweigern. Diese Regelung entspricht der Praxis, welche die Gemeinde in den letzten Jahren angewendet hat.

Die Dorfkernzone B dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung im Umfeld des Dorfkerns. Hier besteht für Neubauten also etwas mehr Spielraum. Die Bauvorhaben müssen die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung wahren, aber es ist auch eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung möglich, solange die Gesamtwirkung stimmig bleibt. Der Gemeinderat kann dies ebenfalls durch ein Fachgutachten beurteilen lassen.

Der Schutz der Dachlandschaften ist in beiden Dorfkernzonen von hoher Bedeutung. Die Belichtung hat damit in erster Linie über die Giebelseiten zu erfolgen. Zur besseren Nutzung der vorhandenen Volumen in den Dachgeschossen will die Gemeinde aber Dacheinschnitte zulassen, sofern sie zu 2/3 (gemessen senkrecht zur Dachkante) überdeckt sind. So können einerseits Wohnräume in den Dachgeschossen belichtet werden, andererseits aber auch Aussenräume nach modernen Ansprüchen geschaffen werden. Gemessen an der Fassadenlänge dürfen Dachdurchbrüche in Zonen mit erhöhtem Schutz wie einer Dorfkernzone gemäss § 24 1<sup>bis</sup> BauV nicht breiter sein als ein Drittel.

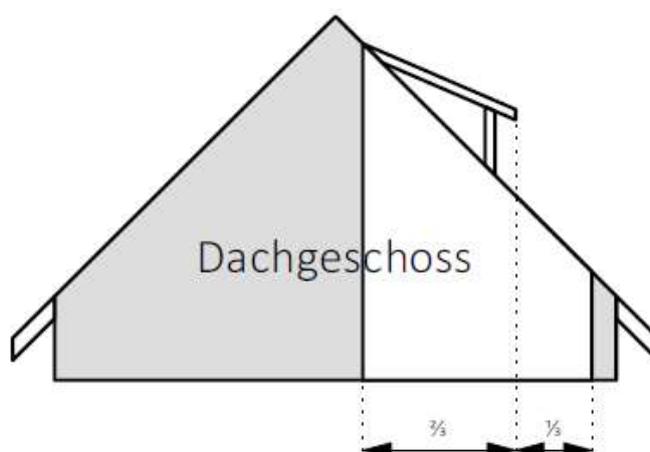


Abbildung 19: Skizze überdeckte Dacheinschnitte, PLANAR 2022

Nutzung von Solarenergie  
in den Dorfkernzonen

Solaranlagen sind in den Dorfkernzonen möglich (was auch im Sinn des RPG und RPV ist), es wird aber eine gute Einpassung gefordert, denn sie haben bei schlechter Gestaltung einen stark negativen Einfluss auf die Dachlandschaft und das Ortsbild. Es ist verhältnismässig, hier Gestaltungsvorschriften festzulegen, die Nutzung der Solarenergie wird dadurch nicht übermässig eingeschränkt. Um rasch auf technische Neuerungen und Möglichkeiten reagieren zu können, werden die Details bezüglich Gestaltung und Beurteilung in einem separaten Merkblatt erfasst, welches vom Gemeinderat erlassen wird.

Grünzonen

Mehrere heute als Gärten, Weiden oder sonstige Grünflächen genutzte Areale werden der Grünzone zugewiesen. Diese verhindert eine Bebauung, lässt aber eine die Wohnnutzung ergänzende Nutzung zu Freizeitwecken zu. Damit bildet sie ein wichtiges Element für die Durchgrünung der Siedlung und liefert einen wichtigen Beitrag sowohl an das Ortsbild, die Biodiversität als auch an das Mikroklima.

## 4.2 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungsqualität

Noch immer wächst die Siedlungsfläche in der Schweiz. Sollen die landwirtschaftlichen Qualitäten und Freiräume erhalten bleiben, müssen die vorhandenen Siedlungsflächen besser genutzt werden. Verschiedene Massnahmen können umgesetzt werden, um eine Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Schlecht genutzte Bauzonen und unüberbaute Baulücken und Siedlungsbrachen sollten verdichtet werden, bevor neues Bauland erschlossen oder gar neu eingezont wird. Ebenfalls wichtig ist die Grösse der unüberbauten Bauzonen: Solange es in der Gemeinde noch übermässig viele Reserven hat, ist der Anreiz klein, im bereits bebauten Siedlungsgebiet neuen Wohnraum zu schaffen. Gemäss Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie – unter Berücksichtigung einer angemessenen Nutzungsdichte im Bestand – dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die verschiedenen Ansätze spielen also zusammen. Und nur in diesem Zusammenspiel aller Massnahmen kann ein erheblicher Beitrag zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens geleistet werden, wie dies im Artikel 75 der Bundesverfassung und im Raumplanungsgesetz gefordert wird.

#### 4.2.1 Bauzonendimensionierung

Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente wurden die unüberbauten Bauzonen systematisch überprüft und eine der folgenden drei Varianten vorgeschlagen: Verbleib in der Bauzone, Zuweisung zur Grünzone, Zuweisung zur Landwirtschaftszone (vgl. Anhang A). Anhand der Kriterien Lage, Topographie, Parzellengrösse, Erschliessung, aktuelle Nutzung und Bauabsichten wurde eine fachliche Beurteilung vorgenommen und es wurden Überlegungen zu ortsbaulich sinnvollen Bauzonenabgrenzungen gemacht. Schliesslich fällt der Gemeinderat den Entscheid, ob eine Parzelle dem Bau- oder Nichtbaugebiet zugewiesen wurde.

Insgesamt werden 0.1 ha der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) der Nichtbauzone zugewiesen. Weitere 1.1 ha der ÖBA sowie der Wohn- und Mischzonen werden der Grünzone zugewiesen. Diese Flächen werden ebenfalls von einer Bebauung freigehalten (Ausnahme sind Kleinbauten beispielsweise zur Tierhaltung). Sie tragen wesentlich zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets bei und/oder ermöglichen den Erhalt von charakteristischen Obstgärten und Gartenanlagen. Die aus- und umgezonten Flächen sind im Kapitel 5.2.2 tabellarisch und mit Erläuterungen aufgeführt.

#### 4.2.2 Massnahmen zur Förderung einer qualitativen Innenentwicklung

Um eine qualitative Innenentwicklung zu fördern und sicherzustellen, enthält die Nutzungsplanung die nachfolgenden Bestimmungen:

Gestaltungsplanpflicht Gehren

Die Gemeinde verfügt im Gebiet Gehren über eine grössere, unüberbaute Fläche. Diese befindet sich zwischen Wegenstetterstrasse und Turnhallenstrasse. Bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan war für diese Fläche eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Grund dafür war insbesondere die Parzellenstruktur und der Bedarf für eine gemeinsame Erschliessung. An der Entwicklung dieser Fläche besteht aus Sicht der Gemeinde ein öffentliches Interesse bezüglich der Bebauung sowie der haushälterischen Nutzung des Bodens. Es wird daher eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit einem Gestaltungsplan kann z.B. ein zusätzliches Geschoss erstellt oder die Gebäudehöhe erhöht werden. Im Gegenzug werden eine überdurchschnittliche energetische Bauweise und eine höhere Qualität in der Gestaltung der Aussenräume verlangt. Insgesamt muss ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden als bei einer Bebauung nach der Grundordnung (§ 21 BauG).

Für den Gestaltungsplan Gehren wurden folgende Planungsziele festgelegt:

- Gute Integration der Neubauten ins Ortsbild
- Berücksichtigung der Topografie bei der Bebauung
- Schaffung einer öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Turnhallenstrasse und Wegenstetterstrasse
- Prüfung von generationengerechtem Wohnraum
- Bei der Bebauung und Freiraumgestaltung sind Massnahmen zur Klimaanpassung vorzusehen.
- Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein qualitätsförderndes Verfahren durchzuführen.

Es gibt in der Gemeinde kein weiteres Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht. Selbstverständlich ist es aber jederzeit möglich, auf freiwilliger Basis einen Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Arealüberbauungen	Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch, Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV in allen Zonen auszuschliessen. Diese führen zu quartierunverträglichen Volumen und Dichten, insbesondere in den sensiblen Hanglagen der W2.
Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfkern	Die Unterscheidung der Dorfkernzone DKA und DKB (siehe auch Kapitel 4.1) hat neben der Stärkung der Ortskerne auch zum Ziel, eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen, die zu einer dichteren Nutzung im Dorfkern führt. Gut in die bestehende Ortsstruktur eingepasste Neu- und Anbauten sind insbesondere in der Dorfkernzone DKB zulässig und sollen neuen, qualitätsvollen Wohnraum ermöglichen.
Aussenräume mit Qualität	Die Gemeinde erhöht die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, da diese ein äusserst zentraler Punkt für eine Innenentwicklung mit Qualität darstellt. Insbesondere in den Wohnzonen soll der Bezug der Gebäude und Gärten zum Strassenraum gestärkt werden. Zudem werden sich die Anforderungen bezüglich Klimaanpassung erhöhen (Verhinderung von Versiegelung, Verbesserung des Versickerungspotentials, Erhöhung der Sonnenreflektion durch helle und poröse Materialien etc.). Auch der Erhalt von Einzelbäumen, insbesondere auch im Siedlungsgebiet, wird gefördert.
Geprüfte und verworfene Massnahmen	<p>Neben den nun vorgesehenen Massnahmen hat die Gemeinde weitere Massnahmen geprüft, aber verworfen:</p> <p>Die Einführung einer W3-Zone wurde abgelehnt, da diese einerseits zu einem sehr grossen Massstabssprung im Vergleich zur bestehenden Bebauung führen und andererseits in den sich grösstenteils in Hanglage liegenden Wohnzonen sehr dominant und für das Ortsbild unverträglich wirken würde.</p> <p>Aus dem gleichen Grund wurde die Schaffung einer W2+-Zone abgelehnt. In einer W2+-Zone kann anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ein drittes Vollgeschoss realisiert werden. Erfahrungsgemäss kann in diesem dritten Vollgeschoss oft eine gegenüber dem normalen Attikageschoss zusätzliche Wohneinheit realisiert werden. Die Gesamthöhe und der Fussabdruck bleiben dabei gleich wie bei einem klassischen W2-Gebäude. Diese Massnahme führt also zu einer Erhöhung der Einwohnerdichte ohne starke Beeinträchtigung der Umgebung. Aufgrund der bereits erwähnten Hanglagen und der schwierigen Einordnung in das Gelände wurde aber auch diese Massnahme abgelehnt.</p>

### 4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Genug Reserven für öffentliche Nutzungen

Insgesamt verfügt die Gemeinde Schupfart gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan über rund 2.41 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wovon rund 0.31 ha noch nicht überbaut sind. Da die vorhandenen Reserven den Bedarf der Gemeinde übersteigen, sollen eine Fläche im Umfang von 0.08 ha der Grünzone zugewiesen sowie rund 0.1 ha ausgezont werden.

### 4.4 Bedarf an Arbeitszonen

Schupfart verfügt über 0.68 ha Arbeitszone. Zudem hat die Gemeinde gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan 1.78 ha Wohn- und Arbeitszone. Die Fläche auf der westlichen Seite der Wegenstetterstrasse ist bisher vollständig mit reinen Wohnbauten besetzt. Die verbleiben-

den Flächen sind ebenfalls für Wohnbauten vorgesehen bzw. es sind keine geplanten Arbeitsnutzungen bekannt. Zudem wären die kleinteiligen Flächen nur wenig für Gewerbenutzungen geeignet. Die Fläche wird daher der Wohnzone W2 zugewiesen.

Durch fehlende grössere und unüberbaute Flächen in der Arbeitszone sowie der Wohn- und Arbeitszone gibt es für ansässige Gewerbebetriebe wenig Entwicklungspotential. Allerdings verfügt die Gemeinde bereits über zu grosse Bauzonen, Einzonungen für zusätzliche Arbeitszonen sind daher nicht möglich. Entwicklungspotential bietet sich daher lediglich in den beiden Dorfkernzonen, welche ja für Mischnutzungen vorgesehen sind.

#### 4.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde verzichtet auf die Erarbeitung eines kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV). Die Gemeinde ist durch ihre Lage nur wenig von Durchgangsverkehr belastet, aber auch schlecht mit dem ÖV erschlossen. Für viele Wege aus dem Dorf wird das Auto genutzt. Ziel muss es daher sein, wenigstens für Wege innerhalb des Dorfes den Langsamverkehr zu nutzen. Hier bieten die nur wenig durch Verkehr belasteten Strassen ein grosses Potential, gerade auch in den Quartieren. Zusätzliche Fusswegverbindungen sollen geprüft werden. Ausserdem wurde im REL als Ziel definiert, die Strassenquerungen sicherer zu machen sowie die Anbindung der Bushaltestelle Unterdorf zu verbessern. Für die Bushaltestelle Unterdorf besteht ausserdem ein Projekt zur Anpassung an die Anforderungen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG).

#### 4.6 Umsetzung Gewässerräume und Hochwasserschutz

Gewässerräume

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Gemeinde für alle Gewässer die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festzulegen. Als Grundlage dient die vom Regierungsrat des Kantons Aargau erlassene Fachkarte Gewässerraum. Zudem wurden sämtliche Gewässer im Gemeindegebiet im Rahmen einer Begehung vor Ort beurteilt und der Gewässerraum abschnittsweise bestimmt (siehe Ausführungen in Kapitel 5.6).

Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Anhand der Gefahrenkarte Hochwasser (abrufbar über AGIS) legt die Gemeinde in den Nutzungsplänen Hochwassergefahrenggebiete fest und erlässt entsprechende Schutzbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

#### 4.7 Umsetzung IVHB

Überprüfung Baumasse

Die neuen Baubegriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden in der BNO übernommen. Dadurch wird die Messweise der Kantone vereinheitlicht. Für die Regelung der zulässigen Baumasse lässt die IVHB verschiedene Varianten zu. Hier wurde mit der Gemeinde eine für Schupfart zugeschnittene Lösung erarbeitet. Eine Überprüfung der bestehenden Masse (Gebäudehöhen, Bruttogeschossfläche)



Lärmemissionen der einzelnen Flugzeuge abgenommen. Da bereits im Jahr 1993 im Siedlungsgebiet von Schupfart die Grenzwerte gemäss Anhang 5 der Lärmschutzverordnung eingehalten wurden, ist auch heute nicht von einer Überschreitung auszugehen.

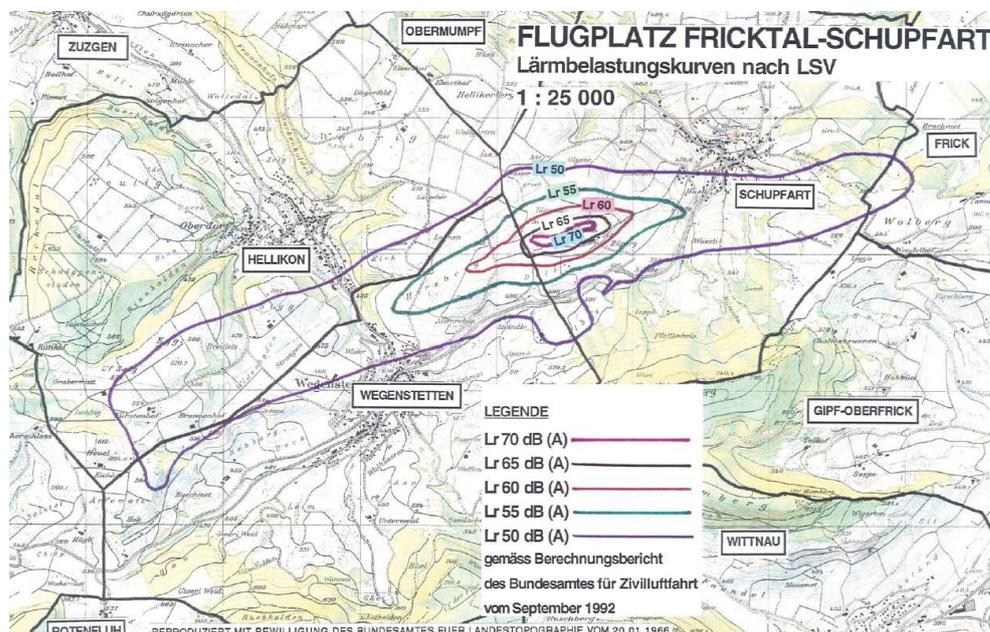


Abbildung 21: Lärmbelastungskataster für zivile Flugplätze (Quelle: BAZL 2021)

#### 4.8.2 Störfall

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) muss die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung abklären, welchen Einfluss die Planung auf existierende Störfallrisiken hat. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die bereits vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

Nördlich des Siedlungsgebietes von Schupfart verläuft die Erdgashochdruckleitung 70 bar der EGO (Zuzgen – Remigen). Diese hat einen Konsultationsbereich von 300 m, welcher die Bauzone von Schupfart im nordwestlichen Bereich berührt. Generell sind Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler etc. grundsätzlich nicht in den Konsultationsbereichen vorzusehen. Bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen sind hinsichtlich Störfallvorsorge die notwendigen Abklärungen zu treffen und nötigenfalls Massnahmen zu ergreifen.



### 4.8.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege umfasst in Schupfart verschiedene Wege mit viel Substanz. Es handelt sich dabei um den Weg mit regionaler Bedeutung von Schupfart ins Gebiet Rüteneu sowie den Weg von lokaler Bedeutung Richtung Gipf (-Oberfrick). Ausserdem sind mehrere Abschnitte mit Substanz vorhanden. Diese werden in den Nutzungsplänen orientierend dargestellt und in der BNO mit einer auf das Inventarblatt abgestützten Bestimmung gesichert.

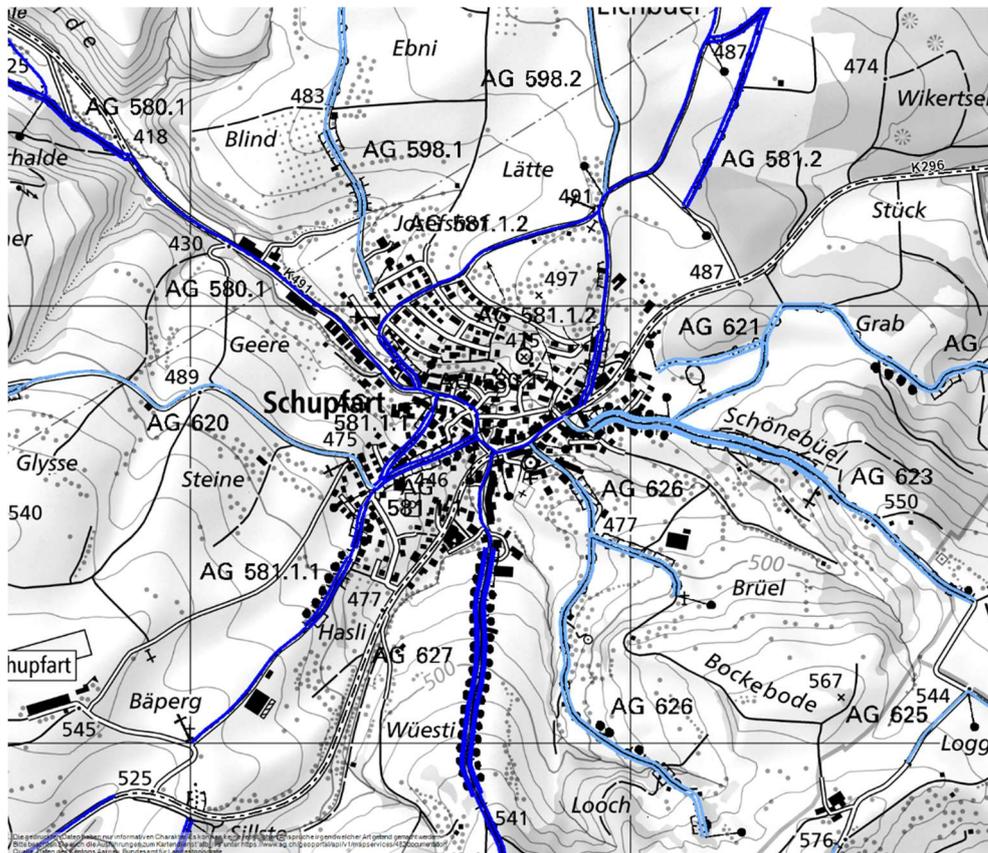


Abbildung 23: Inventar der historischen Verkehrswege (Quelle: AGIS 2021)



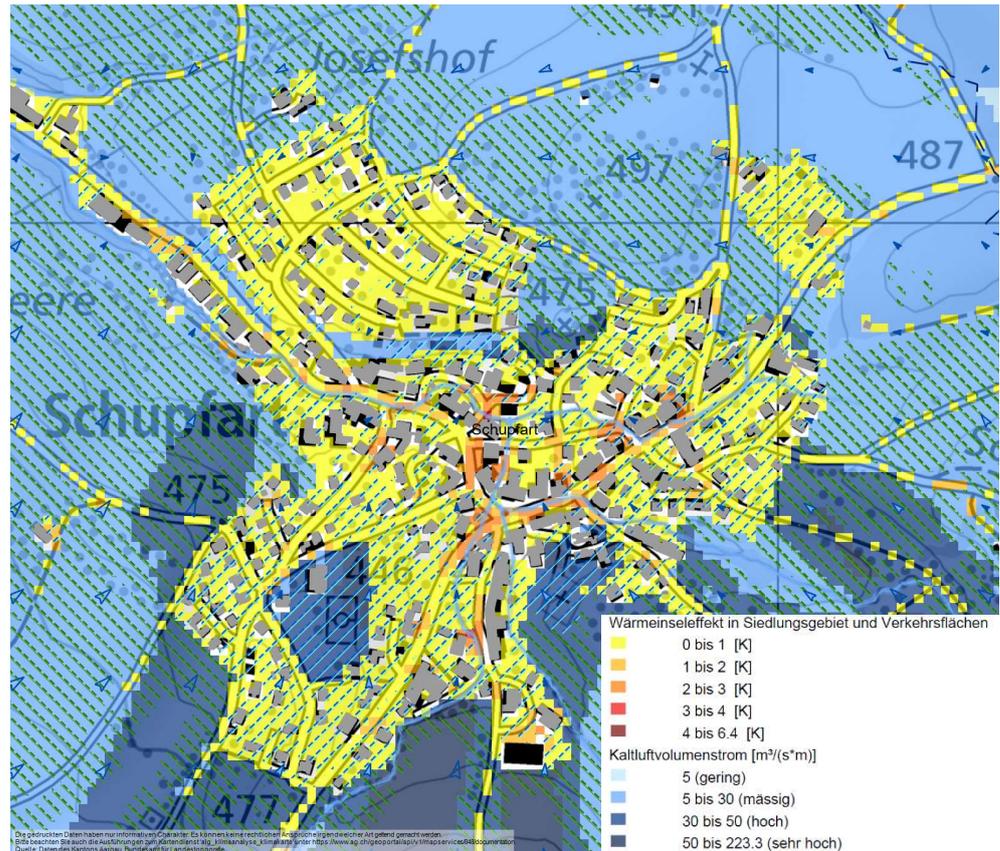


Abbildung 25: Klimaanalysekarte (Quelle: AGIS 2021)

## Grüne und blaue Infrastruktur

Einen positiven Effekt auf das Lokal- und Mikroklima hat die grüne und blaue Infrastruktur in Form von Bäumen und offenem Wasser. Schupfart ist in der glücklichen Lage, dass eine Vielzahl von offenen Bachläufen das Dorf durchziehen. Ausserdem verfügt die Gemeinde über eine Vielzahl von wertvollen Einzelbäumen und Baumgruppen.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde festgehalten, dass die Bäume zu erhalten und weitere zu pflanzen sind. Die Bäche sind aufzuwerten und bilden gemeinsam mit den Grünräumen das wichtige Vernetzungselement im Dorf.

## Aussenraumgestaltung

Der Aussenraumgestaltung kommt ein wichtiger Beitrag bei der Bewältigung des Klimawandels zu. Durch die Reduktion von versiegelten Flächen kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhöht werden. Im Fall eines Starkregenereignisses kann so die Abflussrate verringert bzw. verzögert werden. Durch die Vermeidung von Steingärten kann ausserdem die Entstehung von lokalen Hitzeinseln verhindert werden. Zudem wird damit auch ein Beitrag zur Steigerung der Biodiversität geleistet. Auch durch die Verwendung von hellen und porösen Bodenbelägen und der damit gesteigerten Reflexion kann die lokale Hitzeentwicklung reduziert werden.

#### 4.8.6 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG ist für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellte Umzonungen eine Abgabe des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu leisten. Einer Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des

Grundstücks oder bei Vorliegen einer Baubewilligung fällig. Diese Abgabe ist zweckgebunden zu verwenden (Art. 5 Abs. 1ter RPG).

Der Mindestsatz im Kanton Aargau liegt bei 20 %, die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Da in Schupfart keine Einzonungen oder einer Einzonung gleichgestellte Umzonungen vorgesehen sind, verzichtet die Gemeinde auf die Erhöhung des Abgabesatzes.

#### **4.8.7 Rechtskräftige Sondernutzungspläne**

Sondernutzungsplan Hasli

In Schupfart gibt es einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan, den Erschliessungsplan Hasli (Genehmigung 24. November 1999). Die Sondernutzungsplanpflicht für das Gebiet Hasli wird daher aufgehoben. Der Erschliessungsplan selbst bleibt bestehen.

Sondernutzungsplan  
Juch-Pünteweg

Gemäss Protokollauszug des Gemeinderats Schupfart vom 28. November 2005 wurde für das Gebiet Juch-Pünteweg in Absprache mit dem zuständigen Planungsbüro und den kantonalen Fachstellen entschieden, auf die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans zu verzichten. Gemäss Beurteilung konnte mit dem damals vorliegenden Baugesuch die mit der Sondernutzungsplanpflicht angestrebte gesamtheitliche Planung erfüllt werden. Die Sondernutzungsplanpflicht wird nun aufgehoben.

## 5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

### 5.1 Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der «technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau», sie mussten entsprechend aufbereitet und an die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst werden. Solche Korrekturen betrafen insbesondere Ungenauigkeiten am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung nahm die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 0.05 ha auf total 310.56 ha ab. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

### 5.2 Änderungen innerhalb des Baugebietes

Nachfolgend werden alle Änderungen am Bauzonenplan aufgeführt und begründet.

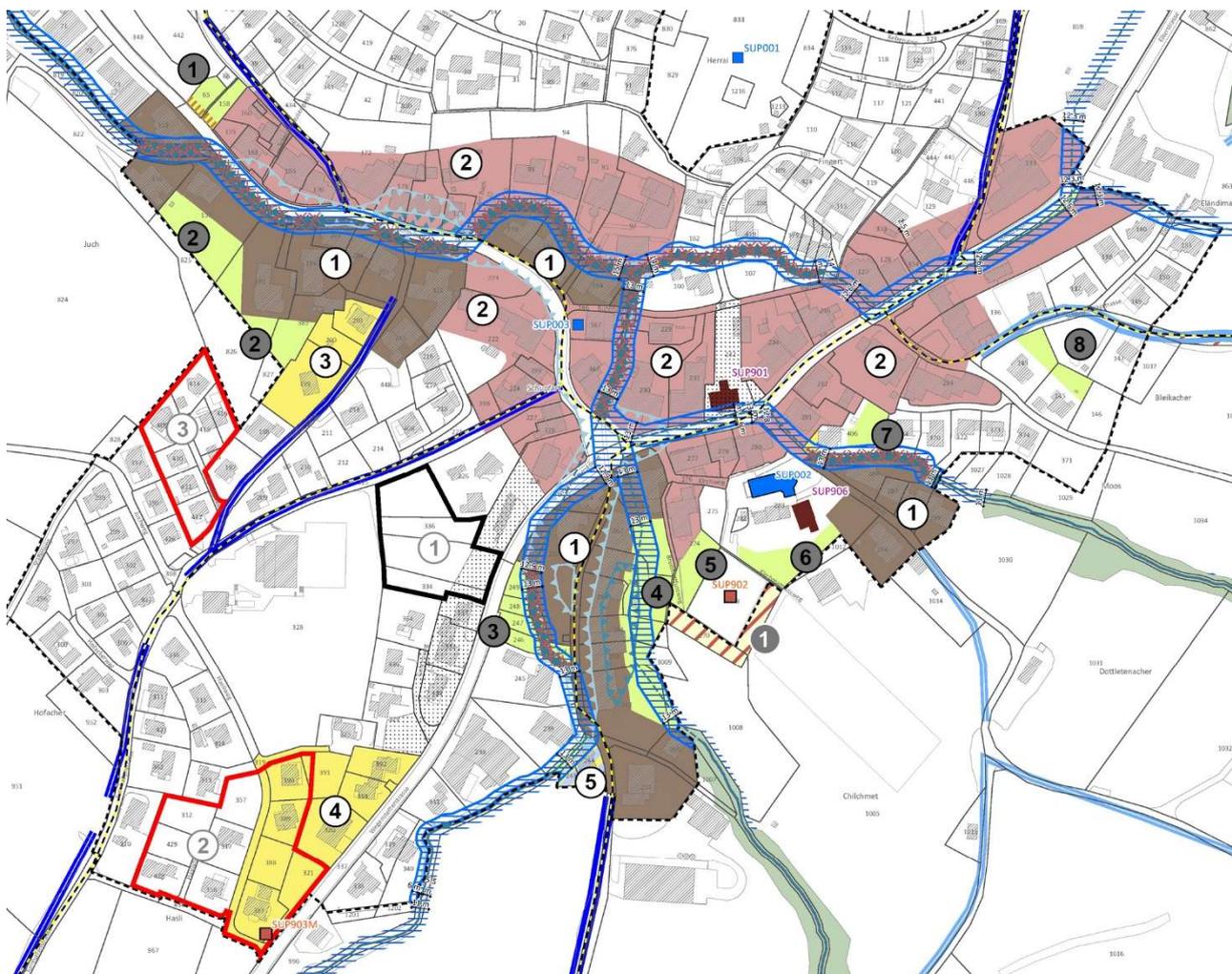
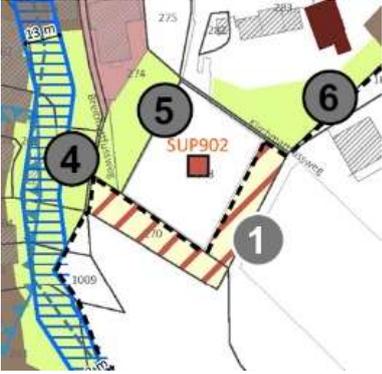


Abbildung 26: Änderungsplan Bauzonen mit Nummern zu den Änderungen, PLANAR 2022

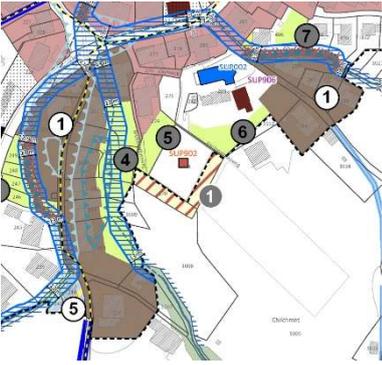
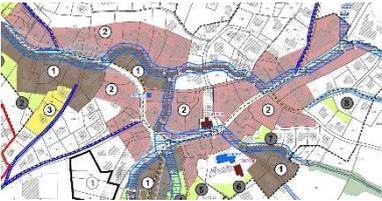
### 5.2.1 Einzonungen

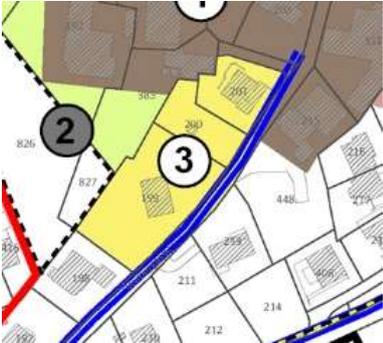
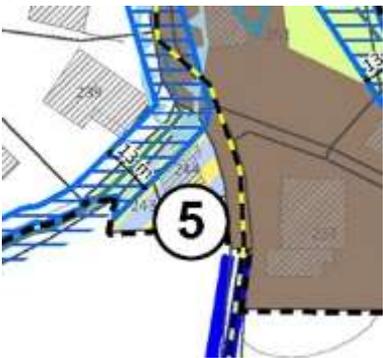
Im Rahmen dieser Revision werden keine Einzonungen vorgenommen.

### 5.2.2 Nichteinzonungen / Auszonungen

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
1 	1'051 m <sup>2</sup>	Nichteinzonung von ÖBA in Landwirtschaftszone	Bei dieser Fläche handelt es sich um nicht benötigte Flächenreserven des Friedhofes. Diese liegen heute ausserhalb der Friedhofsmauer. Da bereits innerhalb der Friedhofsmauern grosse Reserven bestehen, ist ein Ausbau nicht vorgesehen. Diese Flächen werden gemäss ihrer heutigen Nutzung der Landwirtschaftszone zugewiesen.

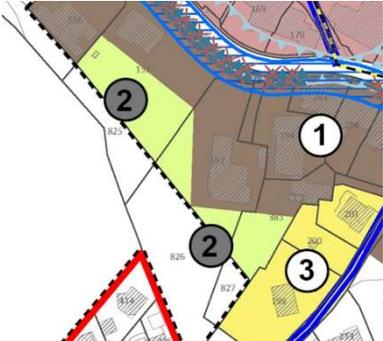
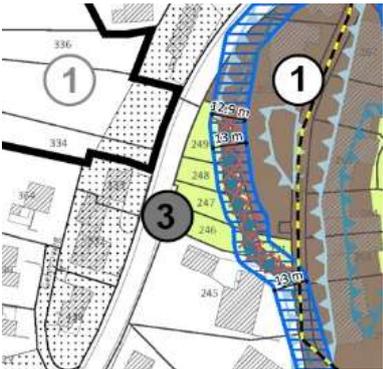
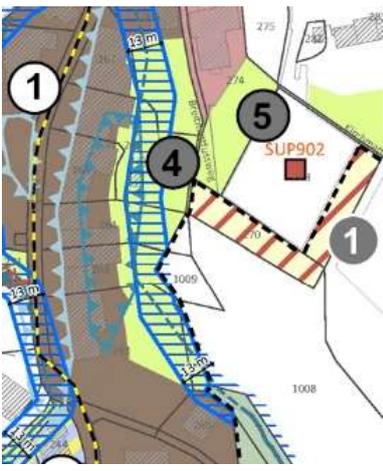
### 5.2.3 Umzonungen

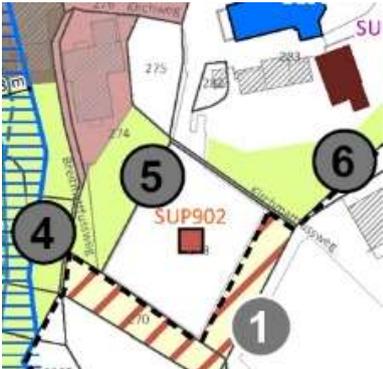
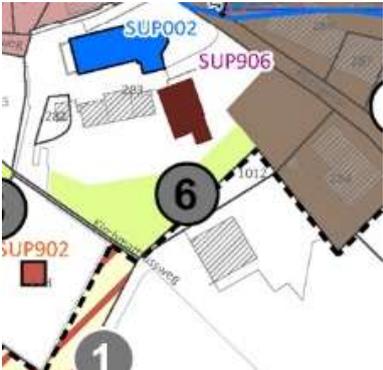
Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
1  	29'652 m <sup>2</sup>	Umzonung von Dorfkerzone in Dorfkerzone A	Mit der Unterteilung der bisherigen Dorfkerzone in eine Dorfkerzone A und eine Dorfkerzone B werden diese Flächen formell umgezont. In der Dorfkerzone A wird der Erhalt der historischen Substanz und Struktur des alten Dorfkerns angestrebt. Alle Parzellen, die in der Dorfkerzone A liegen, waren bereits zuvor der Dorfkerzone zugewiesen. Die Abgrenzung der Dorfkerzone A erfolgte unter Berücksichtigung des ISOS (vgl. Kapitel 4.1).
2 	44'969 m <sup>2</sup>	Umzonung von Dorfkerzone in Dorfkerzone B	Die Flächen der neu geschaffenen Dorfkerzone B umfassen mit wenigen Ausnahmen zur parzellenscharfen Abgrenzung Flächen, welche heute in der Dorfkerzone liegen. Die Dorfkerzone B dient der zeitgemässen Entwicklung des Dorfkerns unter Erhalt der bestehenden Struktur. Bei der Abgrenzung wurden sowohl das

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
<p>3</p> 	2'930 m <sup>2</sup>	Umzonung von Dorfkernzone in Wohnzone 2	ISOS wie die Ziele des RELs berücksichtigt.  Bei dieser Fläche handelt es sich um drei Parzellen am Rand der heutigen Dorfkernzone. Die vorhandene Bebauung ist weder in Substanz noch Struktur erhaltenswert und entspricht in der heutigen Form eher der Wohnzone 2. Daher werden diese Parzellen der Wohnzone 2 zugewiesen.
<p>4</p> 	7'545 m <sup>2</sup>	Umzonung von Wohn- und Gewerbezone 2 in Wohnzone 2	Diese Fläche westlich der Wegstetterstrasse ist heute mit reinen Wohnbauten bebaut. Die verbleibenden unbebauten Flächen eignen sich höchstens für nicht störendes Gewerbe. Da dies auch in der Wohnzone 2 möglich ist, wird die Fläche der Wohnzone 2 zugewiesen.
<p>5</p> 	654 m <sup>2</sup>	Umzonung von Dorfkernzone in Wohn- und Arbeitszone 2	Auf dieser Parzelle befindet sich ein Lagergebäude. Die Fläche wird der angrenzenden Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Damit wird die Zonengrenze hier nicht mehr vom Haslibach sondern von der Eigasse gebildet.

#### 5.2.4 Grün im Siedlungsraum

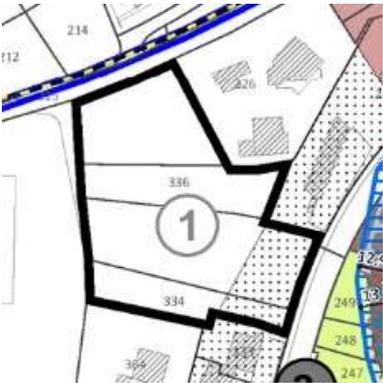
Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
<p>1</p> 	664 m <sup>2</sup>	Umzonung von Wohnzone 2 in Grünzone	Bei dieser Fläche handelt es sich um zwei schmale, unbebaute Parzellen am Ortseingang in steiler Hanglage. Eine Bebauung wäre nur schwer möglich und zusätzliche eine Direkterschliessung von der Kantonsstrasse nötig. Die Fläche wird daher der Grünzone zugewiesen und bildet auch weiterhin den grünen

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
<p>2</p> 	<p>2'371 m<sup>2</sup></p>	<p>Umzonung von Dorfkernzone in Grünzone</p>	<p>Auftakt zum Dorfkern von Schupfart.</p> <p>Bei dieser Fläche handelt es sich um hinterliegende Bereiche von Parzellen entlang der Hauptstrasse. Sie werden heute landwirtschaftlich bzw. als Garten genutzt. Da eine Bebauung kaum möglich wäre, werden diese Flächen der Grünzone zugewiesen.</p> <p>Auf eine Nichteinzonung der Flächen wird verzichtet, da die Bauzonengrenze sonst nicht mehr identisch wäre mit der Parzellengrenze. Zudem sind bestehende Gartennutzungen in einer Grünzone weiterhin zulässig.</p>
<p>3</p> 	<p>964 m<sup>2</sup></p>	<p>Umzonung von Dorfkernzone in Grünzone</p>	<p>Diese Fläche mit schmalen Parzellen befindet sich zwischen Wegenstetterstrasse und Haslibach. Bei Berücksichtigung aller Abstände (Strassen- und Grenzabstand sowie Gewässerraum) ist eine Bebauung mit Hochbauten ausgeschlossen. Zudem wäre dafür eine Direkterschliessung von der Kantonsstrasse nötig.</p>
<p>4</p> 	<p>2'979 m<sup>2</sup></p>	<p>Umzonung von Dorfkernzone in Grünzone</p>	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um die Gärten/Grünräume zur historisch wertvollen Bebauung entlang der Eigasse. Da die Fläche ausserdem mit dem Gewässerraum des Eibachs überlagert ist, ist eine Bebauung ausgeschlossen. Die Fläche wird daher der Grünzone zugewiesen.</p> <p>Auf eine Nichteinzonung wird verzichtet, da Gartennutzungen angrenzend an die dichte Bebauung entlang der Eigasse weiterhin möglich sein sollen.</p>
<p>5</p>	<p>763 m<sup>2</sup></p>	<p>Umzonung von ÖBA in Grünzone</p>	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich ebenfalls um eine Reservefläche des Friedhofes. Da sie auf drei Seiten von Bauzone umgeben ist, wird auf eine Nichteinzonung verzichtet. Da die Fläche</p>

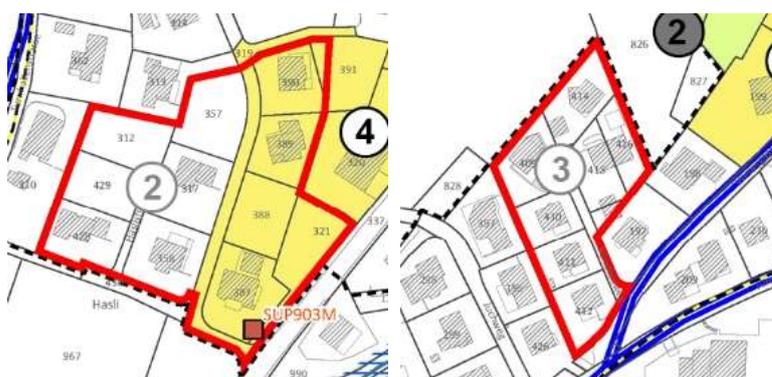
Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
			<p>aber nicht über eine ausreichende Erschliessung verfügt, wird sie der Grünzone und nicht der angrenzenden Dorfkernezone zugewiesen.</p>
<p>6</p> 	895 m <sup>2</sup>	Umzonung von ÖBA in Grünzone	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um Reserven oberhalb der Kirche (Denkmalschutzobjekt SUP002) und des Pfarrhauses (Bauinventarobjekt SUP906). Eine Bebauung dieser Fläche ist nicht vorgesehen. Da die Fläche zumindest teilweise an Bauzone grenzt, wird auf eine Nichteinzonung verzichtet. Zudem wäre in diesem Fall die Bauzonengrenze nicht identisch mit der Parzellengrenze.</p>
<p>7</p> 	488 m <sup>2</sup>	Umzonung von Wohnzone 2 in Grünzone	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um die nicht erschlossene, hinterliegende Parzellenhälfte von Parzelle 406. Eine Bebauung wäre nur durch eine Erschliessung über angrenzende Parzellen möglich. Die Fläche wird daher der Grünzone zugewiesen. Sie grenzt zudem an die bereits bestehende Grünzone entlang des Moosbächli.</p>
<p>8</p> 	626 m <sup>2</sup>	Umzonung von der Wohnzone 2 in Grünzone	<p>Bei diesen Flächen handelt es sich um hinterliegende Parzellenbereiche, welche nicht eigenständig bebaut werden könnten. Durch die Zuweisung dieser Fläche zur Grünzone wird auch ein wichtiger Kaltluftkorridor ins Dorfzentrum freigehalten.</p>

### 5.2.5 Überlagernde Bestimmungen

Zusätzlich zur Grundnutzung werden weitere überlagernde Bestimmungen in den Nutzungsplänen und in der BNO festgesetzt.

Nr. / Ausschnitt Änderungsplan	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
1 	4'461 m <sup>2</sup>	Gestaltungsplanpflicht Gehren	Gestaltungsplanpflicht zur Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitätvollen Entwicklung dieses Areals. Die Gestaltungsplanpflicht ersetzt die rechtskräftige Sondernutzungsplanpflicht.

Ausserdem werden die beiden bestehenden Sondernutzungsplanpflichten in den Gebieten Haslistich (Nr. 2) und Pünteweg (Nr. 3) aufgehoben.



## 5.3 Änderungen im Kulturland und im Wald

### 5.3.1 Landschaftsinventar als Grundlage

Das Landschaftsinventar bildet die Grundlage für die Aktualisierung der Schutzzonen und Naturobjekte im Kulturlandplan. Dabei wurden alle bisher im Landschaftsinventar und Kulturlandplan befindlichen Objekte überprüft und potentielle neue Objekte ergänzt. Der Entscheidung, ob ein Objekt im Kulturlandplan verbindlich geschützt werden soll oder nicht, wurde nach folgender Systematik vollzogen:

- Alle bisher im Kulturlandplan aufgeführten Objekte wurden wieder aufgenommen (auch wenn die Qualität heute nur noch gering ist), ausser die Objekte waren gänzlich zerstört oder nicht mehr auffindbar. Mit einer Entlassung schlecht gepflegter Objekte würde deren vernachlässigter Unterhalt legitimiert, was nicht erwünscht ist.
- Alle Objekte wurden bei der Aufnahme in ihrer Qualität bewertet (bemerkenswert, gut, ausserordentlich; unter Berücksichtigung der vorhandenen Pflanzen- und Tierarten). Alle Objekte, welche die beiden höheren Bewertungsstufen erreicht hatten (gut und ausserordentlich), wurden im Kulturland- / Bauzonenplan umgesetzt.

- Vereinzelt wurden Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen, welche bei den Arbeiten und Diskussionen mit der Naturkommission zur Sprache kamen, aber bei der Erarbeitung des Landschaftsinventars noch nicht aufgenommen wurden. Diese Objekte wurden im Inventar ergänzt und dieses damit vervollständigt.

Der Gemeinderat erachtet den Erhalt der schützenswerten Einzelbäume als sehr wichtig für das Landschaftsbild von Schupfart. Er beabsichtigt daher, die Eigentümer dieser Bäume mit einem jährlichen Beitrag bei der Pflege zu unterstützen. Vorgesehen ist vorläufig ein Beitrag von 50 Fr./Baum/Jahr.

### 5.3.2 Naturschutzzonen im Kulturland

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan dargestellten und heute noch vorhandenen Naturschutzgebiete wurden den verschiedenen neuen Unterkategorien gemäss kantonaler Muster-BNO zugeteilt und im Kulturlandplan mit dem entsprechenden Abkürzungsbuchstaben in den Flächen bezeichnet (z.B. MT für Magerwiese/Trockenstandort). Auf der Grundlage des Landschaftsinventars wurden zum Teil die Perimeter der rechtskräftigen Naturschutzgebiete angepasst. Die Änderungen sind im Änderungsplan ersichtlich.

Zudem wurden die Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung in den Gebieten Schönebühl und Glysse grundeigentümergebunden umgesetzt.

Umsetzung Landschaften von kantonaler Bedeutung

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan waren noch nicht vollständig umgesetzt. Dies wurde nun nachgeholt und diese Landschaften grundeigentümergebunden festgelegt.

### 5.3.3 Naturschutzzonen im Wald

Mehrere Naturschutzgebiete im Wald von kantonaler Bedeutung werden als Naturschutzzone Wald umgesetzt. Einzelne Flächen, für die besondere langfristige Vertragsvereinbarungen bestehen, wurden einer speziellen Schutzzone zugewiesen. Es handelt sich dabei um:

- Naturwaldreservat Tiersteinberg-Homberg-Horn (Kategorie P)
- Altholzinsel Summerhalde (Kategorie P)
- Föhrenwald Schönebühl (Kategorie O)

### 5.3.4 Überlagerte Schutzzonen

BLN-Gebiet

Der südliche Teil der Gemeinde Schupfart liegt im BLN-Gebiet «Baselbieter und Fricktaler Tafeljura» (Objekt 1105). Dieses wird im Rahmen der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt (Darstellung im Kulturlandplan, neuer BNO-Artikel). Bereits heute werden Bauvorhaben in diesem Gebiet vom Kanton unter Berücksichtigung der Schutzbestimmungen der BLN-Gebiete beurteilt. In der Praxis ändert sich somit nichts.

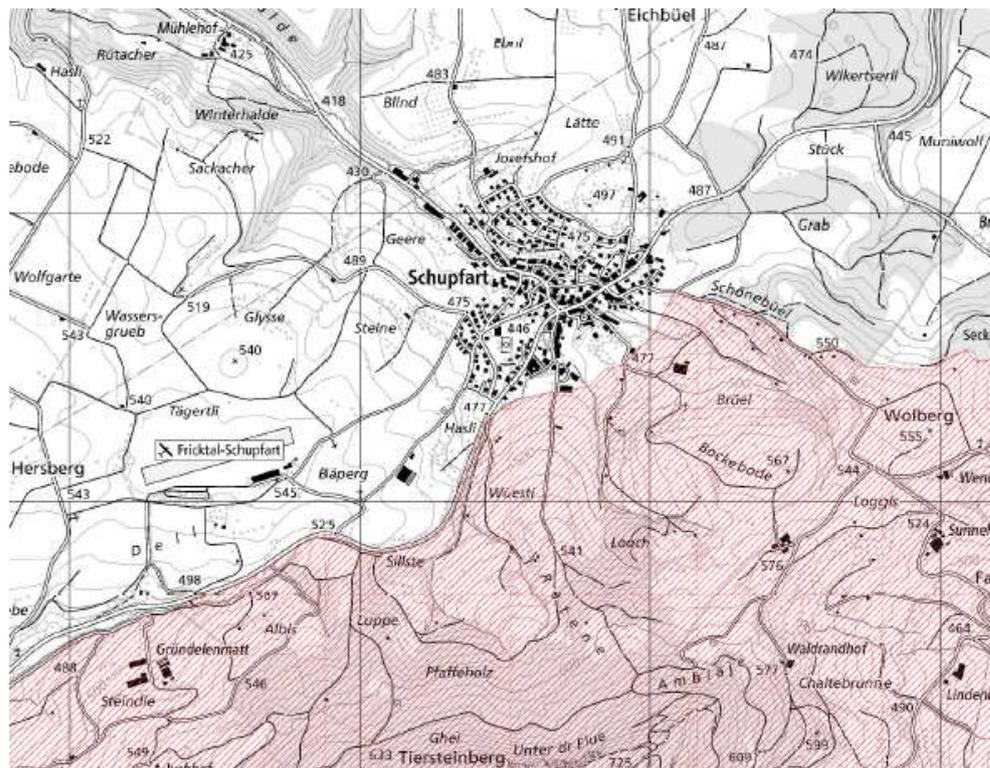


Abbildung 27: Ausdehnung des BLN-Gebietes «Baselbieter und Fricktaler Tafeljura» im Bereich der Gemeinde Schupfart (Quelle: map.admin.ch)

#### Landschaftsschutzzone

Der kantonale Richtplan bezeichnet Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB), welche der Schonung dieser Gebiete dienen (eingeschränkte Bebauung und Terrainveränderung). Die Landschaften von kantonalen Bedeutung sind im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen. Üblicherweise geschieht dies durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone.

In Schupfart waren die Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) bisher nur zu Teilen als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Dies wird nun nachgeholt. Dies betrifft insbesondere Flächen auf den Jurahochebenen im Westen und Norden der Gemeinde.

#### Siedlungsei

Um den besonderen Bedürfnissen der heute noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone Rechnung zu tragen, werden diese Standorte mit dem Buchstaben «L» als Siedlungsei bezeichnet. Damit wird sichergestellt, dass landwirtschaftliche Neubauten oder Erweiterungen dieser Betriebe trotz der Lage in einer Landschaftsschutzzone möglich sind, sofern sie einer Ausnahme gemäss Richtplanbeschluss (Kapitel L 2.3, Plananweisung 1.3) entsprechen. Wo und in welchem Ausmass Bauvorhaben zweckmässig und möglich sind, muss im Dialog mit der kantonalen Stelle abgesprochen werden. Die Abteilung Landschaft und Gewässer will heute bei der Suche nach landschaftlich guten Lösungen für landwirtschaftliche Grossbauten vermehrt eine aktivere Rolle einnehmen.

In Schupfart betrifft dies drei Betriebe, den Eichhof, den Dottletenacherhof und den Hof der Familie Steinacher an der Obermumpferstrasse. Der Eichhof liegt in einer Waldlücke auf dem Eikerberg und entstand vor rund sieben Jahren durch eine Aussiedlung. Der Betrieb soll auch weiterhin die Möglichkeit zur zeitgemässen Weiterentwicklung haben. Der Dottletenacherhof liegt östlich des Dorfes auf einer kleinen Hochebene. Auch dieser Hof

soll sich weiterhin entwickeln können. Der Hof von Familie Steinacher befindet sich am nördlichen Dorfeingang direkt an der Obermumpferstrasse.

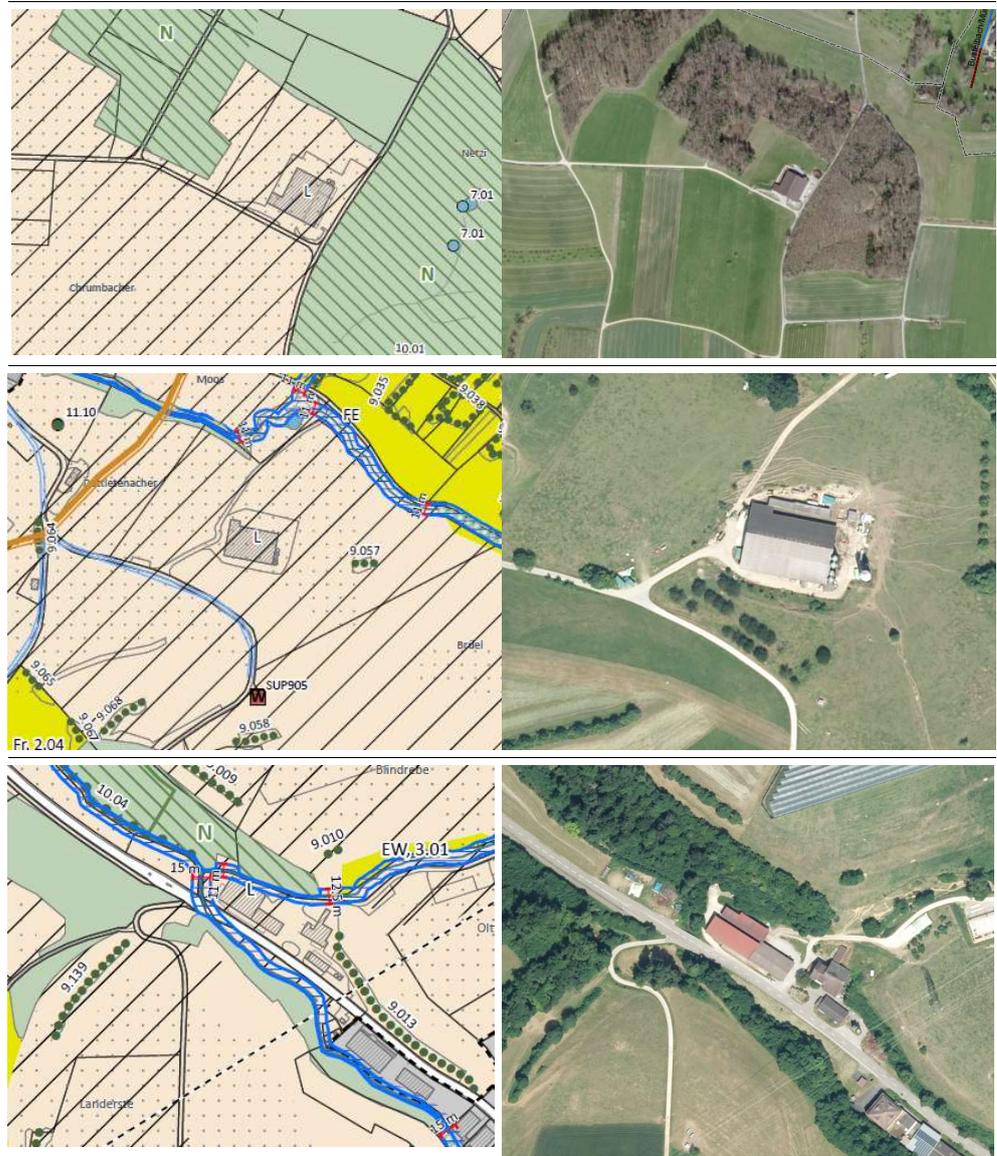


Abbildung 28: Die drei Höfe im Entwurf des Kulturlandplans und dem Luftbild (Quelle: KLP der Gemeinde Schupfart und AGIS 2023)

Zum Betrieb von Erich Heiz gehört die Scheune im Gebiet Steine, welche vor rund 15 Jahren errichtet wurde. Diese ist für den Betrieb von grosser Bedeutung, da am Betriebsstandort im Dorf (am Bach 64) kein Platz besteht für bauliche Entwicklungen. Daher erhält auch diese Scheune ein Siedlungssei.



Abbildung 29: Standort der Scheune im Gebiet Steine (Quelle: KLP der Gemeinde Schupfart und AGIS 2023)

Regionale Ausbreitungsachse

Durch den westlichen Teil des Gemeindegebiets verläuft eine überregionale Ausbreitungsachse für Wildtiere. In diesen Bereichen ist bei Planungen und der Realisierung von Vorhaben die Durchgängigkeit für Wildtiere zu berücksichtigen.

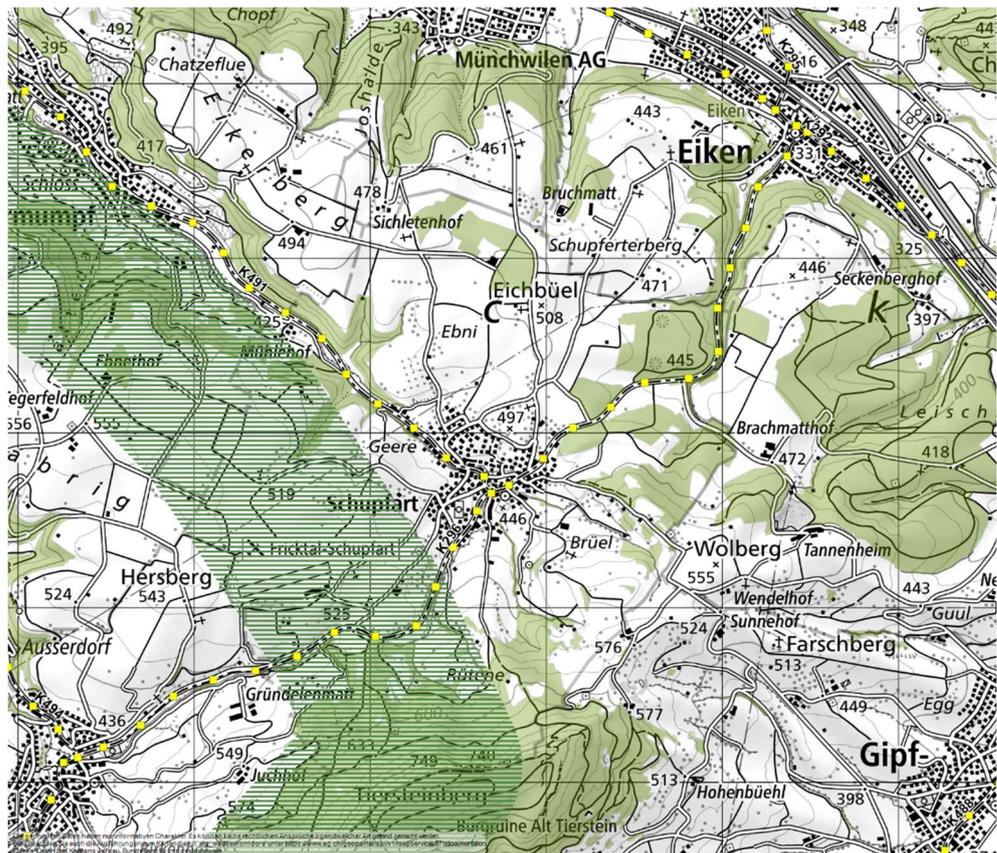


Abbildung 30: Abgrenzung des Wildtierkorridors (Quelle: AGIS 2022)

Grosse Bereiche der Ausbreitungsachse sind durch die Landschaftsschutzzone bereits ausreichend geschützt. Die restlichen Abschnitte nördlich der Wegenstetterstrasse sind im heutigen Zustand sehr durchlässig. So gibt es keine festen Zäune oder Ähnliches. Es wird daher darauf verzichtet, in diesem Bereich zusätzliche Massnahmen festzulegen. Die Ausbreitungsachse hat hier eine Gesamtbreite von rund einem Kilometer. Selbst bei kleineren Vorhaben wie zusätzlichen Weidezäunen ist die Durchgängigkeit für Wildtiere noch immer gewährleistet.

## 5.4 Flugplatz

Bei dem im allgemeinen Sprachgebrauch als Flugplatz bezeichneten Objekt handelt es sich eigentlich gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL) um ein Flugfeld. Dieses liegt in einer Zone nach Art. 18 RPG mit der Bezeichnung Flugfeldzone. Diese Zone wiederum ist gemäss der tatsächlichen Nutzung unterteilt in das eigentliche Flugfeld (bezeichnet mit «F» im KLP), die Betriebsanlagen («B») und das Campinggebiet («C»). Das Flugfeld ist seit 1966 in Betrieb und dient gemäss Objektblatt AG-3 des SIL primär dem Flugsport. Daneben sind auch folgende Nutzungen zulässig: gewerbsmässiger Luftverkehr (Taxi- und Transportflüge) sowie nichtgewerbsmässige Flüge (Motor-, Helikopter- und Segelflug, Schulung, gelegentlich Fallschirmsport, Werkflüge für Hersteller- und Unterhaltsbetrieb).

Der Flugbetrieb soll im bisherigen Rahmen weitergeführt werden. Zur Reduktion der Lärmbelastung sowie der Verbesserung der Sicherheit im Flugbetrieb ist eine Verlängerung der Graspiste auf 980 m angedacht. Diese Verlängerung wird aber in den beiden betroffenen Gemeinden Schupfart und Wegenstetten durch die Bevölkerung abgelehnt.

## 5.5 Schutzobjekte

### 5.5.1 Umsetzung kommunales Bauinventar

Bauinventar

Das Bauinventar, früher Kurzinventar, der Gemeinde Schupfart wurde parallel zur Nutzungsplanungsrevision durch die kantonale Denkmalpflege überarbeitet. Darin sind authentische Zeitzeugen sowie Kultur- und Baudenkmäler von historischem und architektonischem Wert bezeichnet. Die Gemeinde Schupfart hatte bisher keine grundeigentümergebundene Umsetzung dieses Inventars. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll die Baudenkmäler mit adäquaten Bestimmungen schützen, nachdem die Interessen sorgfältig abgewogen wurden. Dadurch ergeben sich künftig drei Kategorien von baulichen Schutzobjekten (kantonale Denkmalschutzobjekte, Gebäude mit kommunalem Substanzschutz und kommunale Kulturobjekte). Alle Objekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.

Das Bauinventar enthält vier Gebäude (davon eine Neuaufnahme im Rahmen der Überarbeitung) sowie 16 Objekte (Wegkreuze, Bildstock). Mit einer Ausnahme werden sämtliche Objekte als kommunale Substanzschutzobjekte bzw. als Kulturobjekte grundeigentümergebunden geschützt.

Verzicht Umsetzung Mühlehof (SUP907)

Beim Objekt Mühlehof (SUP907) wird auf eine grundeigentümergebundene Umsetzung als Substanzschutzobjekt verzichtet. Aus architekturhistorisch-denkmalflegerischer Sicht ist das Objekt kommunal schutzwürdig. Das Gebäude steht allerdings seit rund 10 Jahren leer und weist einen grossen Unterhaltsrückstand auf (keine funktionsfähige Küche, keine Toilette, starker Sanierungsbedarf des gesamten Gebäudes). Es besteht nun ein konkretes Sanierungsprojekt für das Objekt. Dieses wurde bereits mit der Abteilung für Baubewilligung vorbesprochen und eine Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt. Da zum Erhalt des Objektes bereits sehr grosse Anstrengungen nötig sind, verzichtet die Gemeinde darauf das Objekt unter Schutz zu stellen und die Anforderungen an das Projekt weiter zu erhöhen. Die fehlende Zumutbarkeit für den Eigentümer an der Einhaltung der zusätzlichen Schutzvorschriften wird damit höher gewichtet als die Schutzwürdigkeit bzw. das öffentliche Interesse am Erhalt eines Kulturdenkmals.



Abbildung 31: Der stark sanierungsbedürftige Mühlehof (SUP907) (Quelle: kantonale Denkmalpflege 2022)

Kantonale Denkmalschutz-  
objekte

Die Gemeinde verfügt über drei kantonale Denkmalschutzobjekte. Es handelt sich dabei um den Burghügel Herrain, die römisch-katholische Pfarrkirche und als Besonderheit die Nepomukstatue in der Fassade des Gebäudes Obermumpferstrasse 51. Alle drei Objekte werden als kantonales Denkmalschutzobjekt im Bauzonenplan bezeichnet (Orientierungsinhalt) und im Anhang der BNO aufgeführt.



Abbildung 32: Die Nepomukstatue (SUP003) (Quelle: Onlineinventar der Denkmalpflege des Kantons Aargau 2021)

Gebäude mit kommunalem Substanzschutz

Die im Bauinventar enthaltenen Gebäude werden in den Nutzungsplänen als «Gebäude mit kommunalem Substanzschutz» umgesetzt und in der BNO mit entsprechenden Schutzvorschriften versehen.

Davon ausgenommen ist der Mühlehof (SUP907, vgl. Kapitel 5.5.1).

Kulturobjekte

Im Sinne einer zweckmässigen Umsetzung des Bauinventars ist in der Revision der Nutzungsplanung vorgesehen, diejenigen Kulturobjekte festzusetzen, welche von der Denkmalpflege im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnet werden. Alle Objekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.

Zudem wurden zwei bestehende Kulturobjekte (Mittelpunkt des Fricktals und Grabstein) ebenfalls wieder als Kulturobjekte umgesetzt.

### 5.5.2 Naturobjekte

Aktualisierung Landschaftsinventar

Analog zu den Naturschutzzonen wurde auch für die Auswahl der zu schützenden Naturobjekte das aktualisierte Landschaftsinventar als Grundlage verwendet. Die Objekte wurden nach der im Kapitel 2.4.2 beschriebenen Systematik ausgewählt.

Die Naturobjekte werden den verschiedenen Typen gemäss Muster-BNO zugewiesen. Sie sind im Bauzonenplan (innerhalb des Baugebiets) und im Kulturlandplan (ausserhalb des Baugebiets) mit einer Nummer verortet und im Anhang der BNO aufgelistet. Alle aufgehobenen und neu aufgenommenen Objekte sind in den Änderungsplänen ersichtlich.

Stehende Gewässer,  
Feuchtstandorte

Die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen eingetragenen Weiher wurden als Feuchtstandorte übernommen und mit einem neuen Weiher ergänzt.

Hecken, Ufer- und Feldgehölze

Gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind alle Hecken besonders zu schützen. Deshalb sind die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen (Bauzonenplan und Kulturlandplan) bezeichneten Hecken beizubehalten. Sie wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft. Bei Bedarf werden im Bauzonen- und Kulturlandplan ihre Lage und Ausdehnung gemäss den aktuellen Gegebenheiten präzisiert. Neue Hecken, die im Landschaftsinventar aufgenommen wurden, sind im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt. Hecken, die im Gewässerraum liegen, werden nur als Informationsinhalt dargestellt. Hecken und Ufergehölze innerhalb dieser Schutzzone sind bereits ausreichend geschützt.

Erfreulicherweise konnten alle rechtskräftig geschützten Hecken noch angetroffen werden. Zudem wurden im Rahmen der Gesamtmelioration verschiedene neue Hecken gepflanzt.

Geschützter Waldrand

Im Gebiet Mülimatt konnte der aufgewertete Waldrand als geschützter Waldrand aufgenommen werden.

Markante Einzelbäume

Die bisher rechtskräftigen Einzelbäume oder Baumgruppen wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft, bei Bedarf aufgehoben oder in ihrer Lage im Plan präzisiert. Erfreulicherweise konnte eine Vielzahl landschaftsprägender Einzelbäume als neue Schutzobjekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden.

Dolinen

Schupfart weist eine grosse Anzahl der für den Jurabogen typischen Dolinen auf. Diese sind als geologische Objekte geschützt. Teilweise wurde im Rahmen der Begehungen zum Landschaftsinventar festgestellt, dass die Verortung der Dolinen nicht korrekt war. Dies wurde nun korrigiert. Dies führt dazu, dass die Dolinen nicht mehr deckungsgleich sind mit den Naturschutzzonen Wald (naturwaldgemässe Bestockung). Abklärungen mit der Abteilung Wald haben ergeben, dass die Naturschutzzonen Wald vor einigen Jahren aufgrund alter Handeintragungen auf einem Übersichtsplan digitalisiert wurden. Ungenauigkeiten sind daher wahrscheinlich. In Absprache mit der Abteilung Wald kann auf die entsprechenden Naturschutzzonen Wald verzichtet werden, wenn die Schutzziele der Dolinen um folgenden Satz ergänzt werden:

*Erhalt und Förderung von standortheimischen Baumarten in der unmittelbaren Umgebung*

Quellen

Der Jurapark hat in den vergangenen zwei Jahren in Zusammenarbeit mit ProNatura für alle Gemeinden im Jurapark ein Quellinventar erstellt. Darin wird die Lage, der Zustand etc. von allen bekannten Quellen erfasst. Dieses Inventar liegt nun auch für Schupfart vor. Grundsätzlich sind Quellen, wie auch Hecken, als besondere Lebensräume gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG). Die Gemeinde hat aber entschieden, Quellen trotzdem auch im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung als Naturobjekte festzulegen. Aufgenommen wurden alle Quellen im Gemeindegebiet, die im Rahmen des

Inventars als natürlich oder beeinträchtigt beurteilt wurden. Insgesamt handelt es sich hierbei um 21 Objekte. Die Gemeinde möchte so das Bewusstsein für den Schutz wieder wichtigen Lebensräume steigern.

Die detaillierte Auflistung der einzelnen Schutzobjekte befindet sich im Anhang 2 der BNO.

## 5.6 Festlegen der Gewässerräume

Revidiertes Gewässerschutzgesetz

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz im Jahr 2011 sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer sicherzustellen. Dabei sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung berücksichtigt werden. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV), deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV geregelt ist.

Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsentscheides müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

Fachkarte Gewässerraum als Grundlage

In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG gelten. Die Gemeinde hat diese Bestimmungen abschnittsweise anhand der Gewässer-Sohlenbreite überprüft und gemäss Art. 41a GSchV berechnet.

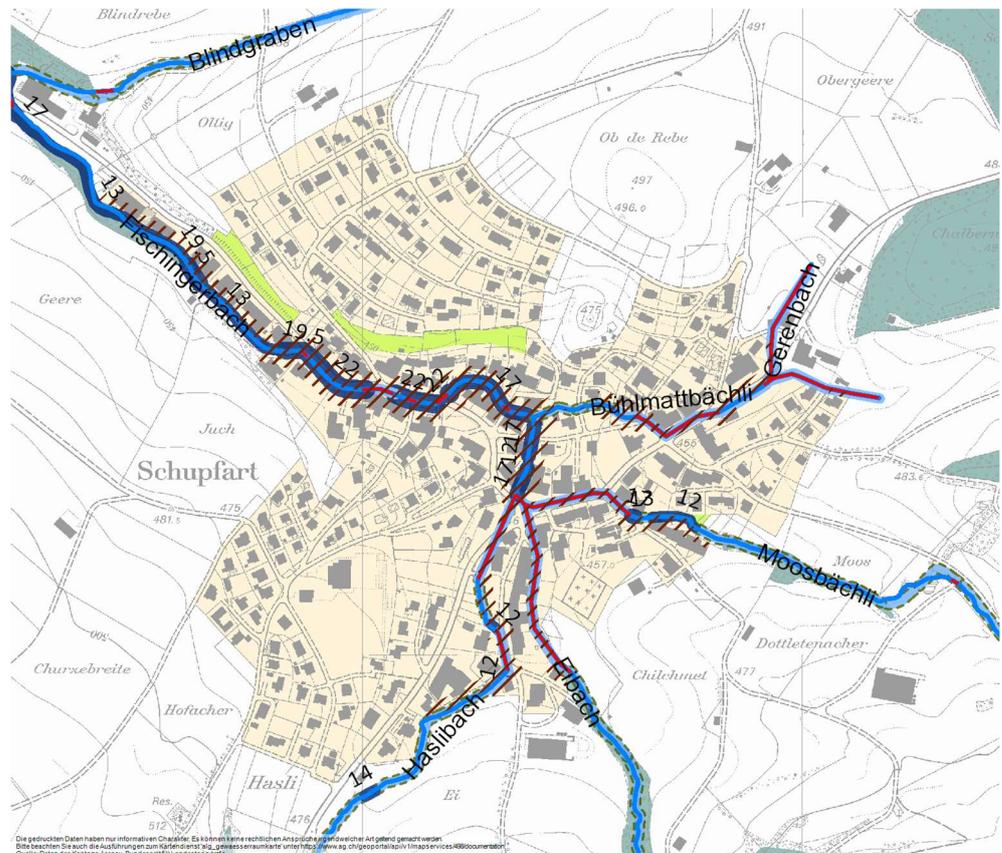


Abbildung 33: Fachkarte Gewässerraum (Quelle: AGIS 2021)

Gewässerraum bei Bächen < 2 m Gerinnesohlenbreite

Für Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 BauG an: Innerhalb der Bauzone gilt

ein Gewässerraum von 6 m ab der Uferlinie. Ausserhalb der Bauzone gilt eine Gewässerraumbreite von insgesamt 11 m. Dabei gilt es zu beachten, dass auch hier für Bauten und Anlagen ein Abstand von 6 m ab der Uferlinie gilt. Gemäss neuester Rechtsprechung sind alle Gewässerräume grundeigentümerverbindlich umzusetzen und in den Nutzungsplänen flächig darzustellen. Dies geschieht mittels einer überlagernden Gewässerraumzone.

Gewässerraum bei Dolungen

Für eingedolte Bäche wendet die Gemeinde nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 BauG an: Es gilt ein beidseitiger Abstand von 6 m für Bauten und Anlagen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks. In den Plänen wird der Gewässerraum ebenfalls flächig dargestellt.

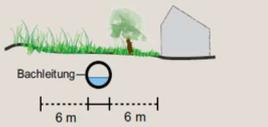
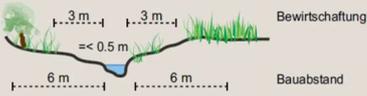
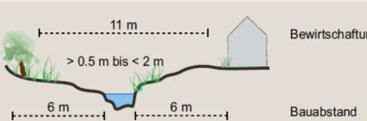
Gewässerbreite	Baugesetz	Schematische Abbildung	extensive Bewirtschaftung (gemäss Art. 41c GSchV)	Abstände für Bauten und Anlagen (gemäss § 6 BauG)
<b>Dolung</b>	§ 127 Abs. 1 lit. c BauG		<b>keine</b> Einschränkung für Bewirtschaftung	beidseitig <b>6 m</b> ab Innenkante des Eindolungsbauwerks (§ 127 Abs. 2 BauG)
<b>≤ 0.5 m</b> bestehende Breite der Gerinnesohle <b>«sehr kleine» Bäche</b>	§ 127 Abs. 1 <sup>ter</sup> lit. b BauG		beidseitig: <b>3 m</b> ab Uferlinie Düngeverbot (gemäss ChemRRV) <b>6 m</b> ab Uferlinie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (gemäss DZV)	beidseitig <b>6 m</b> ab Uferlinie
<b>&gt; 0.5 m – &lt; 2 m</b> natürliche Breite der Gerinnesohle <b>«kleine» Bäche</b>	§ 127 Abs. 1 lit. b BauG		ausserhalb Bauzonen: total <b>11 m</b> innerhalb Bauzonen: beidseitig <b>6 m</b> ab Uferlinie	beidseitig <b>6 m</b> ab Uferlinie

Abbildung 34: Übersicht Messweise bei Gewässern < 2 m Gerinnesohlenbreite (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerräume, BVU 2017)

Gewässerraum bei Bächen > 2 m Gerinnesohlenbreite

Für Gewässer ausserhalb des Waldes mit einer Gerinnesohlenbreite von mehr als 2 m wird eine räumliche Festlegung gemäss der tatsächlichen Sohlenbreite nach Art. 41a GSchV berechnet. Die Gewässerraumbreite wird in den Nutzungsplänen masslich festgelegt. Er wird mit einer flächigen Darstellung als Überlagerung zur Grundnutzung dargestellt. Kommt der Gewässerraum z.B. in einer Bauzone zu liegen, kann durch die überlagerte Darstellung verhindert werden, dass sich die Bauzonenfläche und damit auch die mögliche Ausnützung auf einer Parzelle verringert.

Gewässerbreite	Baugesetz	Schematische Abbildung	extensive Bewirtschaftung (gemäss Art. 41c GSchV)	Abstände für Bauten und Anlagen (gemäss § 6 BauG)
<b>≥ 2 m</b> natürliche Breite der Gerinnesohle <b>«mittlere» Bäche</b>	§ 127 Abs. 3 BauG		Festlegung in Nutzungs-/Sondernutzungsplanung, gestützt auf <b>Gewässerraumkarte</b> , Beschränkung beidseitig auf 15 m ab Uferlinie möglich (gestützt auf § 127 Abs. 3 und 3bis BauG).	

Abbildung 35: Übersicht Messweise bei Gewässern > 2 m Gerinnesohlenbreite (Quelle: Arbeitshilfe Gewässerräume, BVU 2017)

Umsetzung	In Schupfart ist für folgende Bäche ein Gewässerraum festzulegen:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fischingerbach</li> <li>– Haslibach (inkl. Zuflüsse)</li> <li>– Eibach (inkl. Zuflüsse)</li> <li>– Moosbächli</li> <li>– Bühlmattbächli</li> <li>– Blindgraben</li> <li>– Lampertbach (inkl. Zuflüsse)</li> </ul>
Bühlmattbächli	Das Bühlmattbächli entspringt im Osten des Siedlungsgebiets und fliesst kurz darauf mit dem Gerenbach zusammen. Beide Bäche gehören zur Kategorie «kleine Bäche» und sind grösstenteils eingedolt. Sie weisen beide eine Gewässersohlenbreite von weniger als 2 m auf.
Moosbächli	Das Moosbächli entspringt ebenfalls im Osten von Schupfart, es gehört zur Kategorie «Bach» und fliesst, mit Ausnahme eines kurzen Stücks innerhalb der Siedlung, offen. Es weist ebenfalls eine Gewässersohlenbreite von weniger als 2 m auf.
Eibach (inkl. Zuflüsse)	Der Eibach fliesst vom Süden der Gemeinde ins Siedlungsgebiet. Auf dem ersten Kilometer fliessen diverse kleine Seitenbäche hinzu. Er besitzt sowie alle seine Zuflüsse eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m.
	Der Eibach fliesst eingedolt östlich der Häuserreihe entlang der Eigasse. Das Rohr weist einen Durchmesser von 1 m auf, somit beträgt der Gewässerraum 13 m. Der Gewässerraum wurde an dieser Stelle asymmetrisch angeordnet, so konnte der Spielraum für die meisten Gebäude optimiert werden.
	Im Rahmen von Aufnahmen während eines Strassenbauprojektes auf der K491 zeigte sich, dass der Verlauf des Eibaches im unteren Bereich (vor dem Zusammenfluss mit dem Haslibach) nicht mit der Linienführung im Bachkataster übereinstimmt. In diesem Abschnitt wurden daher die Resultate der im Rahmen des Strassenprojektes durchgeführten Befahrung als Grundlage für den Gewässerraum verwendet. Eine Korrektur des Bachkatasters in diesem Bereich ist in Vorbereitung. Für den mittleren Abschnitt (hellrot dargestellt) konnte die genaue Lage der Leitung nicht ermittelt werden. Eine durch die Gemeinde in Auftrag gegebene Befahrung musste aufgrund des schlechten Zustandes der Leitung nach wenigen Metern abgebrochen werden. Der Verlauf dieses Abschnittes wurde daher basierend auf den Anschlusspunkten ober- und unterhalb rekonstruiert. Angesichts des schlechten Zustandes ist hier sowieso die Prüfung einer Sanierung oder Offenlegung angebracht. Im Rahmen eines solchen Projektes würde der Gewässerraum neu festgelegt.

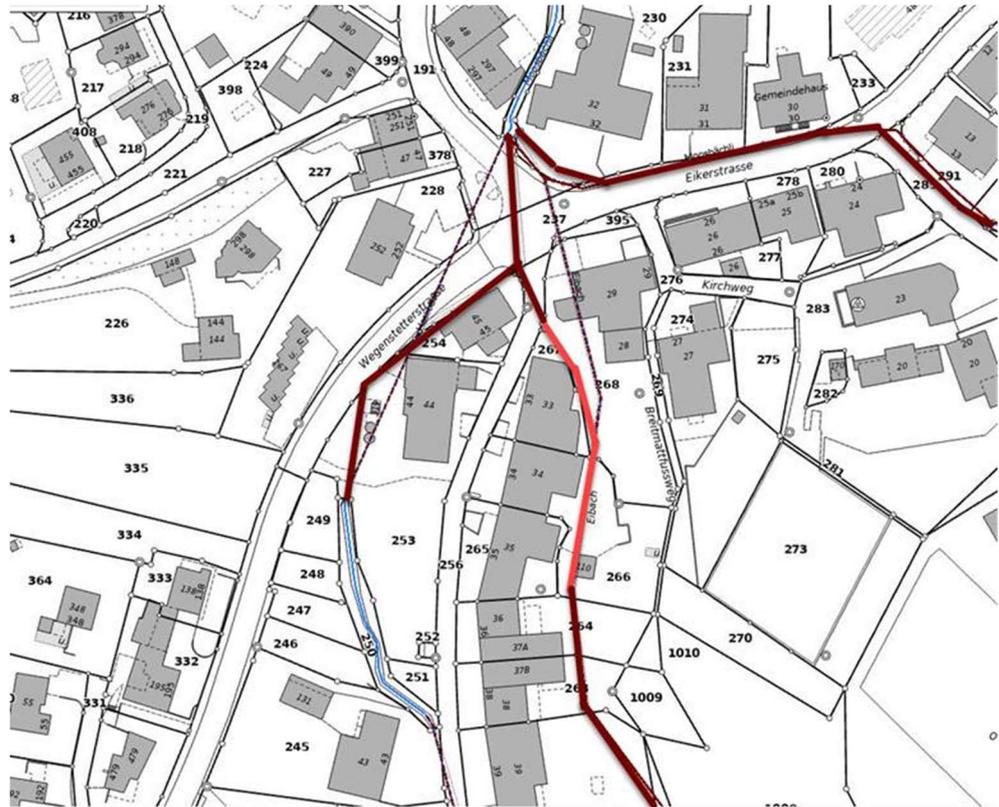


Abbildung 36: Abweichungen von Haslibach und Eibach vom Bachkataster (Quelle: Darstellung der Abteilung ALG 2022)

Haslibach

Der Haslibach fliesst parallel zum Eibach. Er und seine Zuflüsse haben eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m. Der Gewässerraum wird auf 13 m festgelegt.



Abbildung 37: Abschnitt des Haslibachs innerhalb des Siedlungsgebiets

Wie der Eibach weicht auch der Haslibach im unteren Bereich vom im Bachkataster verzeichneten Verlauf ab. Auch hier wurde die korrigierte Linienführung als Grundlage für die Festlegung des Gewässerraumes verwendet (vgl. Abbildung 36: Abweichungen von Haslibach und Eibach vom Bachkataster (Quelle: Darstellung der Abteilung ALG 2022))

Die Bäche Bühlmattbächli, Moosbächli, Eibach und Haslibach sowie deren Zuflüsse haben alle eine Gerinnesohle von unter 2 m und erhalten damit den Gewässerraum von innerhalb Bauzone 6 m ab der Uferlinie auf beide Seiten und ausserhalb der Bauzone von insgesamt 11 m gemäss § 127 BauG. Zur Vereinfachung werden die Gewässerräume abschnittsweise auf die gleiche Breite festgelegt.

Zusammenfluss Moosbächli,  
Eibach und Haslibach

Nach dem Zusammenfluss des Moosbächli, dem Eibach und dem Haslibach hat das kurze Stück, bis das Bühlmattbächli dazu fliesst, eine Gerinnesohlenbreite von 1.40 – 2.00 m da der Bach zwar kanalisiert ist, jedoch eine natürliche Sohle aufweist wird der Korrekturfaktor 1.5 eingesetzt. Dies führt zu einem Gewässerraum zwischen 12 m und 14.5 m ( $1.40/2.00 \text{ m} * 1.5 \text{ (KF)} * 2.5 + 7 = 12.25 / 14.5 \text{ m}$ ). Der Gewässerraum wird auf dem Stück durchgängig auf 13 m festgelegt.



Abbildung 38: Abschnitt nach Zusammenfluss Moosbächli, Eibach und Haslibach

Fischingerbach

Der Fischingerbach entsteht aus dem Zusammenfluss des Moosbächli, dem Eibach, dem Haslibach und dem Bühlmattbächli. Er hat eine Gerinnesohle von 2,5 – 3 m. Er ist teilweise auf einer Seite stark verbaut, hat jedoch eine natürliche Sohle mit Kiesablagerungen und Bewuchs. Der Korrekturfaktor wird auf 1.5 festgelegt. Der berechnete Gewässerraum beträgt somit zwischen 14.5 m und 16 m ( $2,5/3 * 1.5 * 2.5 + 7 = 14.5 \text{ m} / 16 \text{ m}$ ). Es wird über die ganze Länge ein Gewässerraum von 15 m festgelegt.



Abbildung 39: Fischingerbach innerhalb Siedlungsgebiets

Blindgrabenbach	Der Blindgrabenbach mündet ausserhalb des Siedlungsgebiets in den Fischingerbach. Er hat eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m und erhält somit den Gewässerraum gemäss § 127 BauG. Die Breite des Gewässerraums beträgt damit 11 m.
Uferschutzstreifen	Der Gewässerraum ersetzt zukünftig das Naturschutzobjekt Uferschutzstreifen. Dieses erstreckte sich bisher jeweils auf 3 m Breite auf beiden Seiten des Gewässers (ohne Planeintrag). Innerhalb des Uferschutzstreifens war die Nutzung in vergleichbarer Weise eingeschränkt, wie dies im Gewässerraum der Fall ist (keine Düngung, keine Bebauung etc.).
Dolungen ausserhalb Bauzone	<p>Schupfart weist nur sehr wenige eingedolte Bachabschnitte ausserhalb der Bauzone auf. Meist handelt es sich dabei um kurze Strassenunterquerungen. Für diese kurzen Abschnitte wurde auf eine Erhebung der Leitungskaliber verzichtet und die Gewässerraumbreite der ober- und unterhalb liegenden Gewässerabschnitte übernommen.</p> <p>Für zwei etwas längere Abschnitte am Oberlauf von Lampertbach und Kürzibächli wurde der Gewässerraum mit 12.5 m festgelegt. Dies entspricht einem angenommenen Kaliber von 50 cm plus 2x 6 m Uferstreifen. Die Lage der beiden Abschnitte ist nicht genau bekannt. Für den Kürzibach kann sie jedoch als gerade Verbindung der ober- und unterhalb offen verlaufenden Abschnitte angenommen werden. Für den Lampertbach wurde der Verlauf festgelegt gemäss den Erkenntnissen zur Quelle aus dem durch den Jurapark erarbeiteten Quellinventar und dem unterhalb offen verlaufenden Abschnitt.</p>



Abbildung 40: Die Quelle des Lampertbach im Quellinventar des Jurapark (QCM012) (Quelle: Jurapark 2023)

### 5.7 Hochwasserschutz

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten und Personen- und Sachschäden zu vermeiden, sind die Gemeinden verpflichtet, die Gebiete mit Hochwassergefahr in den Nutzungsplänen zu bezeichnen und entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen.

Hochwasserschutz innerhalb Bauzonen

Mittelfristig (innert der nächsten fünf Jahre) sind keine Hochwasserschutzmassnahmen geplant, sodass der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt wird: Basierend auf der Gefahrenkarte werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 ausgeschieden. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich des Gefahrenpotentials.

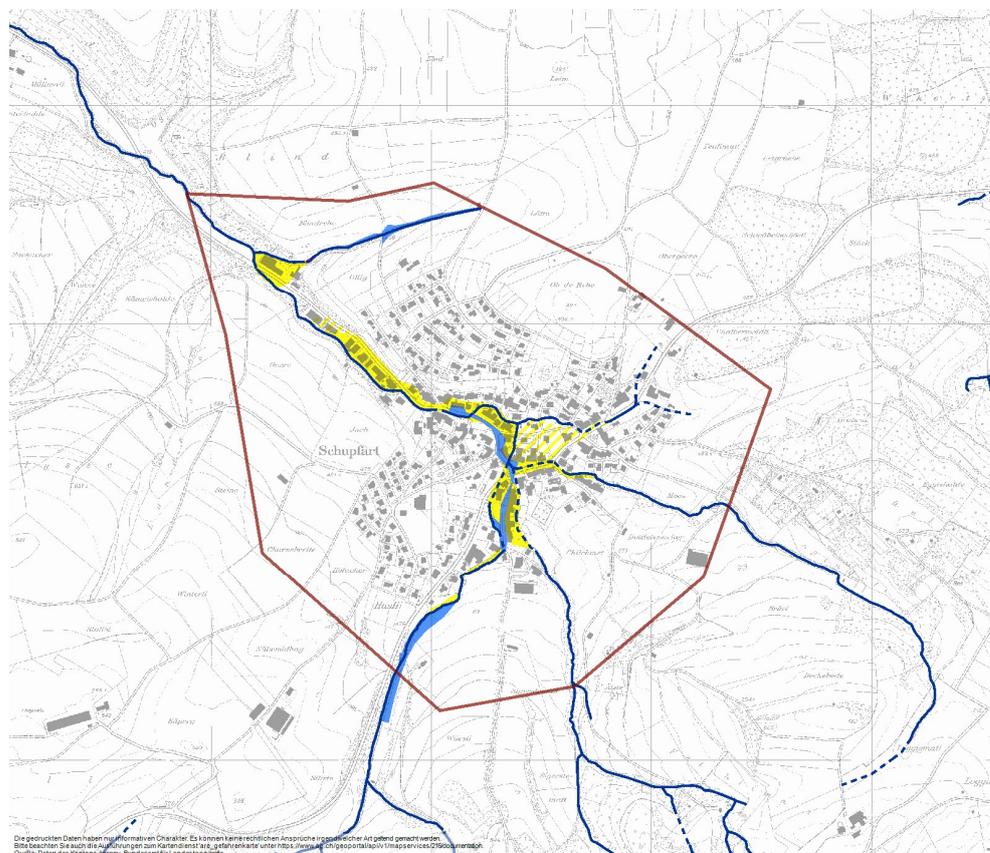


Abbildung 41: Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS 2021)

Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland und Schutz vor Oberflächenabfluss

Seit der Revision der kantonalen Bauverordnung im November 2021 sind hochwassergefährdete Gebiete sowie der Schutz vor Oberflächenabfluss in der kantonalen Gesetzgebung geregelt und bedürfen keiner grundeigentümergebundenen Umsetzung mehr auf kommunaler Ebene.

### 5.8 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan als Informationsinhalt dargestellt. Die vorliegende Revision enthält keine Änderungen, die die Grösse der Fruchtfolgeflächen verändern würden.

## 6 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Die überarbeitete Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst zahlreiche Neuerungen. Sie dienen der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, GSchV usw.), der Umsetzung von Zielen, Strategien und Massnahmen aus dem Entwicklungsleitbild, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Soweit es sinnvoll war, wurden Systematik und Aufbau an die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) angeglichen.

Die effektiven Änderungen in den einzelnen Bestimmungen sind in der Synopse «Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung» dargelegt (vgl. separate Beilage). Nachfolgend werden pro Paragraph die wichtigsten Änderungen erläutert.

### 6.1 Geltungsbereich und übergeordnetes Recht

	Änderungen an der BNO
§ 1 Geltungsbereich	Da nicht auszuschliessen ist, dass zukünftig auch digitale Wiedergaben der Pläne rechtsverbindlich sind, wird darauf verzichtet, Aussagen zur Verbindlichkeit zu machen.
§ 2 Übergeordnetes Recht	Anpassung an die Muster-BNO

### 6.2 Raumplanung

	Änderungen an der BNO
§ 3 Planungsgrundsätze	Ergänzung gemäss Muster-BNO
§ 4 Gestaltungspläne	
§ 5 Gestaltungsplan Gehren	Das Gestaltungsplangebiet Gehren stellt die letzte grössere, zusammenhängende Bauzonenfläche in Schupfart dar. An dieser zentrumsnahen Lage ist insbesondere die Schaffung von generationengerechtem Wohnraum zu prüfen. So sollen Wohnalternativen für ältere Einwohner von Schupfart geschaffen und damit der Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren gefördert werden.  Da im Zuge des Gestaltungsplanverfahrens eine Mehrausnutzung erreicht werden kann, werden als Gegenleistung höhere energetische Anforderungen gestellt. Damit sollen Emissionen eingespart und ein Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels geleistet werden.
§ 6 Weitere Planungsinstrumente	Ergänzung gemäss Muster-BNO Will die Gemeinde weitere eigene Planungsinstrumente wie Leitbild, Masterplan, Entwicklungsrichtplan, Strukturplan, Richtkonzept, kommunaler Richtplan, Landschaftsentwicklungskonzept usw. für die Behörden verbindlich vorschreiben, hat sie in der BNO die gesetzliche Grundlage dafür zu schaffen.

## 6.4 Zonenvorschriften

### 6.4.1 Bauzonen

	Änderungen an der BNO
§ 7 Bauzonen	<p>Die Grundmasse der Bauzonen werden den Begriffen und Messweisen der Interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.</p> <p>Die IVHB kennt keine Gebäude- und Firsthöhe mehr. Um diese mit möglichst geringen materiellen Änderungen der IVHB anzupassen, bieten sich die Definitionen der «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» gemäss IVHB an.</p> <p>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Dabei entspricht die talseitig gemessene, traufseitige Fassadenhöhe in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, bei Flachdächern inkl. Brüstung.</p> <p>Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Gesamthöhe entspricht ungefähr der bisherigen Firsthöhe.</p> <p>Bei Bauten mit Firstdächern ist die Fassadenhöhe immer traufseitig zu messen. Bei Gebäuden mit Flachdach und Attikageschoss gilt in der Ebene nur die Gesamthöhe, da die Fassadenhöhe immer dem grössten Höhenunterschied entlang der Fassadenlinie entspricht, und dies bei einem an einer Fassade bündig angeordnetem Attikageschoss bedeuten würde, dass die Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss zu messen wäre. Damit würde ein Attikageschoss faktisch verunmöglicht. Bei Flachdächern in Hanglagen wird die Fassadenhöhe immer talseitig gemessen. Damit wird der Attikarücksprung talseitig erzwungen, um zu verhindern, dass ein an der talseitigen Fassade angeordnetes Attikageschoss von talseitiger Betrachtung nicht als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt. An Hanglagen kann die Fassadenhöhe um 0.5 m erhöht werden, damit zwecks flexibler Anordnung die Erdgeschosse zur Einhaltung der Fassadenhöhe nicht übermässig im Terrain «versenkt» werden müssen.</p>
§ 8 Dorfkernzonen A und B	<p>Ziel ist es, die bestehenden Dorfkernzone zu stärken und gleichzeitig eine zeitgemässe Weiterentwicklung zu ermöglichen. Dafür wird die bestehende Dorfkernzone verkleinert (neu Dorfkernzone A) und gleichzeitig die Dorfkernzone B eingeführt, welche eine etwas weniger strenge Handhabung bezüglich Neubauten umfasst, aber gleichwohl das Ziel einer guten Einpassung in die bestehende Ortsbildstruktur hat.</p> <p>Die Bestimmungen der Dorfkernzone A DKA richten sich nach den bestehenden Bestimmungen der Dorfkernzone.</p> <p>In den gemeinsamen Bestimmungen werden die Art der Nutzung (keine Änderung gegenüber der bestehenden Dorfkernzone) bestimmt. Ausserdem werden hier die Grundsätze zur Dachgestaltung in beiden Dorfkernzonen festgehalten. Diese sind neu nur noch qualitativ umschrieben, was im einzelnen Baugesuch ein Reagieren auf die Situation erlaubt.</p> <p>Abs. 10: Grundsätzlich sollte die Belichtung von Dachgeschossen vom Giebel her erfolgen. Gerade im Dorfkern, bei beidseitig eingebauten Gebäuden, kann zur besseren Nutzung des bestehenden Volumens im Dachgeschoss eine Belichtung über die Dachfläche notwendig sein. Um gleichzeitig auch einen modernen Ansprüchen entsprechenden Aussenraum schaffen zu können, sind in diesen Situationen auch Dacheinschnitte zulässig. Zur besseren Einordnung sind diese aber zu 2/3 (gemessen senkrecht zur Dachkante) zu überdecken (zur Messweise siehe Skizze im Anhang).</p> <p>Zum Schutz des Ortsbildes werden Parabolspiegel und Aussenantennen sowohl in der Dorfkernzone A als auch B verboten</p> <p>Abs. 14: Solaranlagen sind möglich (was auch im Sinn des RPG und RPV ist), es wird aber eine gute Einpassung gefordert, denn sie haben bei schlechter Gestaltung einen stark negativen Einfluss auf die Dachlandschaft und das Ortsbild. Es ist verhältnismässig, hier Ge-</p>

	staltungsvorschriften festzulegen, die Nutzung der Solarenergie wird dadurch nicht übermässig eingeschränkt. Um rasch auf technische Neuerungen und Möglichkeiten reagieren zu können, werden die Details bezüglich Gestaltung und Beurteilung in einem separaten Merkblatt erfasst, welches vom Gemeinderat erlassen wird (vgl. § 55).
§ 9 Wohnzone W2	Schupfart hat sensible Hanglagen, die von weither einsehbar sind. Hier ist eine besonders gute Einordnung wichtig, um ein intaktes Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben in den Wohnzonen am Hang kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen (vgl. § 52).
§ 10 Wohn- und Arbeitszone WA2	Anpassung an Nomenklatur der Muster-BNO
§ 11 Arbeitszone A	Ergänzende Vorschrift zum Klimaschutz
§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Ergänzung gemäss Muster-BNO
§ 13 Grünzone GR	<p>Die Grünzone liefert einen wichtigen Beitrag nicht nur zur Erhaltung von für das Ortsbild wichtigen Freiräumen, sondern auch zum Mikroklima und für die Biodiversität. Die Grünzone soll das Wohnen ergänzende Nutzungen (Garten etc.) zulassen, aber von einer Überbauung mit Hochbauten ausgeschlossen sein.</p> <p>Das Projekt für die neue Bushaltestelle befindet sich noch in der Projektierungsphase und ein genauer Flächenbedarf ist noch nicht bestimmt. Daher wird die gemäss aktueller Planung maximale Fläche mit einer Schraffur überlagert. Die nicht benötigte Fläche verbleibt vollständig in der Grünzone.</p>

#### 6.4.2 Landwirtschaftszone

	<b>Änderungen an der BNO</b>
§ 14 Landwirtschaftszone LW	Anpassung an Muster-BNO
§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszone	<p>Anpassung an Muster-BNO</p> <p>Gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG befindet grundsätzlich die zuständige kantonale Behörde (AfB) über Bauten in der Landwirtschaftszone. Eine Regelung in der BNO, wonach der Gemeinderat zuständig sein soll, führt eher zu Missverständnissen. Sie wird deshalb gestrichen.</p>

#### 6.4.3 Schutzzonen

	<b>Änderungen an der BNO</b>
§ 16 Naturschutzzonen NSZ im Kulturland	<p>Ergänzung gemäss Muster-BNO</p> <p>Anpassung an Muster-BNO</p> <p>Die Naturschutzzone Wald wird gemäss Muster-BNO den überlagerten Schutzzonen zugewiesen.</p>

#### 6.4.4 Überlagerte Schutzzone

	<b>Änderungen an der BNO</b>
§ 17 BLN-Gebiet	Der südliche Teil der Gemeinde Schupfart liegt in einer Landschaft von nationaler Bedeutung und ist im Bundesinventar als BLN-Gebiet festgelegt (Objekt 1105: Baselbieter und Fricktaler Tafeljura). Bereits heute werden Bauvorhaben in diesem Perimeter auf ihre

	sorgfältige Einpassung in diese Landschaft geprüft. Es gilt nun die Vorgaben aus dem Bundesinventar grundeigentümergebunden umzusetzen.
§ 18 Landschaftsschutzzone LSZ	Die Zulässigkeit eines zeitgemässen Unterhalts, der Erneuerung und des Ausbaus von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen, Bauten und Anlagen beschränkt sich auf aktive Landwirtschaftsbetriebe. Diese sind in den Plänen mit einem L gekennzeichnet (vgl. Abs. 4).
§ 19 Naturschutzzonen Wald	
§ 20 Gewässerraumzone GRZ (überlagernde Zone)	Die Gewässerraumzone richtet sich im Wesentlichen nach der eidg. Gewässerschutzverordnung. In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG zur Anwendung kommen. Für künstlich angelegte Gewässer muss kein Gewässerraum bezeichnet werden. Die im Gewässerraum zulässige Gestaltung und Bewirtschaftung wird direkt und abschliessend durch Art. 41c GSchV bestimmt.
§ 21 Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	

#### 6.4.5 Schutzobjekte

	Änderungen an der BNO
§ 22 Naturobjekte	Uferschutzstreifen wird ersetzt durch Gewässerraum.
§ 23 Bauten mit kommunalem Substanzschutz	Neuer Paragraph in Anlehnung an die Muster-BNO.  Mit der Überprüfung des Bauinventars durch die kantonale Denkmalpflege 2021 und der darin bezeichneten Objekte werden neu kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet.  Die Auflistung der einzelnen Objekte findet sich in Anhang 2.
§ 24 Kulturobjekte und historische Verkehrswege	Für den Schutz von historischen Verkehrswegen soll mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, Kontakt aufgenommen werden. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden.
§ 25 Wiederherstellungspflicht	Neuer Paragraph in Anlehnung an die Muster-BNO zur Sicherstellung, dass die Schutzobjekte auch gepflegt werden.

#### 6.4.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

	Änderungen an der BNO
§ 26 Materialabbauzone	
§ 27 Flugfeldzone	
§ 28 Flugfeldzone F (Eigentliches Flugfeld)	
§ 29 Flugfeldzone B (Betriebsanlagen)	
§ 30 Flugfeldzone C (Campinggebiet)	

### 6.4.7 Gefahren- und Überflutungszonen

	Änderungen an der BNO
§ 31 Hochwassergefahrenzone HWZ in der Bauzone	

## 6.5 Baubegriffe und Messweisen

Das Störmass von Betrieben ist neu in § 15c BauV geregelt. Zusätzliche kommunale Regelungen sind nicht notwendig.

### 6.5.1 Arealüberwachung

	Änderungen an der BNO
§ 32 Arealüberbauungen	Wenn die Gemeinde nichts dazu festlegt, sind Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV in allen Zonen zulässig.

### 6.5.2 Abstände

Diese Regelung entspricht § 29 BauV. Eine Wiederholung auf kommunaler Ebene ist damit nicht notwendig.

	Änderungen an der BNO
§ 33 Abstand zu Gemeinde- und Privatstrassen	Die Gemeinden können in der BNO die Abstände von Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen und Parkfeldern gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeingebrauch abändern. Regelt die BNO nichts, so gelten die Abstandsvorschriften gemäss § 111 Abs. 1 BauG.

### 6.5.3 Abgrabungen

	Änderungen an der BNO
§ 34 Abgrabungen	Gemäss § 23 BauV sind Abgrabungen von Untergeschossen auf 1/3 beschränkt. Die Gemeinden können aber abweichende Masse festlegen. Dies ist notwendig insbesondere bei EFH am Hang, bei denen das Untergeschoss zur Parkierung genutzt wird.

## 6.6 Bauvorschriften

### 6.6.1 Baureife Erschliessung

	Änderungen an der BNO
§ 35	Neu geregelt in § 19 Abs. 3 BauV. Bestimmung wird nicht mehr benötigt.

### 6.6.2 Technische Bauvorschriften

	Änderungen an der BNO
§ 36 Allgemeine Anforderungen	Ergänzung gemäss Muster-BNO
§ 37 Energiesparmassnahmen	Geregelt in § 51 Abs. 2 BauG und § 36 BauV.

### 6.6.3 Wohnhygiene

	Änderungen an der BNO
§ 38 Ausrichtung der Wohnungen	
§ 39 Wohnhygienische Vorgaben	Neu geregelt in § 36a BauV.
§ 40 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	

### 6.6.4 Ausstattung

	Änderungen an der BNO
§ 41 Spielgeräte, Kinderwagen, etc.	Die §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV regeln die zu realisierenden Veloabstellplätze verbindlich.
§ 42	Ergänzung gemäss Muster-BNO  Je nach Altersstruktur der Bewohner einer Überbauung sind mehr oder weniger Spielflächen, dafür mehr Aufenthaltsflächen (z.B. Alterssiedlung) erforderlich. Die Gemeinden können die jeweiligen Anteile nach den konkreten Bedürfnissen im Gestaltungsplan- oder im Baubewilligungsverfahren festlegen.

## 6.7 Schutzvorschriften

### 6.7.1 Ortsbild- und Denkmalschutz

	Änderungen an der BNO
§ 43 Ortsbildschutz	
§ 44 Aussenraumgestaltung	Die Anzahl Starkregenereignisse nimmt mit dem fortschreitenden Klimawandel zu. Um die Gefahr von Überschwemmungen und eine Überlastung des Entwässerungssystems zu vermeiden, sollte möglich viel Niederschlag direkt auf dem Grundstück versickern können.  Die zunehmende Klimaerwärmung führt auch in gemässigten Breitengraden zu einer Zunahme an Hitzetagen. Um zu vermeiden, dass sich die gebaute Umgebung übermässig aufheizt und diese Wärme auch wieder abstrahlt, sind bei der Gestaltung von Oberflächen (Wegen, Parkplätze etc.) möglichst helle und poröse Materialien zu wählen.  Reine Steingärten ohne ökologischen Wert sind nicht erwünscht. Steinflächen mit einer funktionalen oder ökologischen Absicht sind aber möglich.  Um die Biodiversität im Siedlungsgebiet zu erhalten bzw. zu erhöhen, sind Aussenräume so zu gestalten, dass sie für Klein- und Kleinstlebewesen möglichst durchlässig bleiben. Dazu zählt die Vermeidung von bodentiefen Einfriedungen, geschlossenen Mauerzügen etc.
§ 45 Dachgestaltung	Die Bauverordnung begrenzt – wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt – die Dachdurchbrüche auf max. 2/3 der Fassadenlänge, in Schutzzonen oder bei Schutzobjekten gelten max. 1/3.  Die Gemeinde verzichtet darauf, die Dachdurchbrüche in der Wohnzone sowie der Wohn- und Arbeitszone weiter einzuschränken.  Begrünte Flachdächer leisten durch die Bepflanzung einen wertvollen Beitrag zur Ökologie im Siedlungsgebiet (Lebensraum für Flora und Fauna). Zudem wirken sie sich nachweislich

	positiv auf die klimatischen Bedingungen, das Raumklima und auf die Retention (z.B. bei Unwettern) aus.
§ 46 Gestaltung am Siedlungsrand	
§ 47 Brandruinen und Baulücken	Ergänzung gemäss Muster-BNO

### 6.7.2 Umweltschutz

	Änderungen an der BNO
§ 48 Einwirkungen	Anpassung an die Muster-BNO
§ 49 Lichtemissionen	Die Gemeinde Schupfart möchte einen Beitrag zur Reduktion von unnötigen Lichtemissionen leisten. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden (vgl. BAFU, abrufbar unter: <a href="http://www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren">www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren</a> ).  Die einzuhaltenden Lärmgrenzwerte, möglich Massnahmen sowie Ausnahmeregelungen sind im Umweltschutzgesetz bzw. der Lärmschutzverordnung abschliessend geregelt.

### 6.8 Vollzug und Verfahren

	Änderungen an der BNO
§ 50 Zuständigkeit	Die Gemeinde Schupfart verfügt momentan nicht über eine Baukommission und beabsichtigt auch nicht, eine solche einzusetzen. Daher wird die Bestimmung gestrichen.
§ 51 Begutachtung	
§ 52 Beratung	
§ 53 Gebührenreglement	
§ 54 Vollzugsrichtlinien	Damit der Gemeinderat die Kompetenz hat, eine Richtlinie zur Beurteilung von Solaranlagen und anderen baulichen Massnahmen in den Dorfkernzonen zu erlassen, ist in der BNO die entsprechende rechtliche Grundlage zu schaffen.

### 6.9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

	Änderungen an der BNO
§ 55 Übergangsbestimmungen	Übergangsbestimmung betreffend Klärung der Rechtslage hängiger Baugesuche.
§ 56 Inkrafttreten	
§ 57 Aufhebung bisherigen Rechts	

### 6.10 Revision der kantonalen Bauverordnung 2021

Der Regierungsrat des Kantons Aargau beschloss am 25. August 2021 eine Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV). Dabei wurden verschiedene Sachverhalte präzisiert und Definitionen aus der bisherigen Muster-BNO in die Bauverordnung übernommen. Diese beabsichtigt, die kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen zu vereinfachen. Da die Revision

am 1. November 2021 in Kraft trat, ist sie auch bei der Überarbeitung der BNO Schupfart zu berücksichtigen. Damit entfallen folgende Paragraphen:

- Definition des Störgrades von Betrieben
- Benützung von Privateigentum
- Festlegungen zu Raumgrössen, Fenstern, Nebenräumen
- Allgemeine Anforderungen zum Ortsbildschutz
- Festlegungen zum Hochwasserschutz insbesondere in Gebieten mit Restgefährdung und ausserhalb Bauzone

## 7 Auswirkung und Zielerreichung

### 7.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

#### 7.1.1 Bauzonenbilanz

Die mit der Nutzungsplanungsrevision vorgenommenen Änderungen sind in Kapitel 5.2 quantifiziert. Dabei wird zwischen gezielten Interventionen (Ein- und Nichteinzonungen) und Arrondierungen unterschieden.

#### 7.1.2 Aufbereitung AGIS-Daten

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans mit einer Gesamtfläche der Bauzonen von 30.84 ha zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der «technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau» und die Daten mussten entsprechend aufbereitet werden. In diesem Arbeitsschritt wurden die erhaltenen Zonendaten an die aktuelle Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung angepasst. Solche Korrekturen betreffen insbesondere Überlappungen am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung nahm die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 0.56 ha auf total **30.28 ha** ab. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

Anpassung rechtskräftiger Bauzonenplan an aktuelle Daten der Amtlichen Vermessung (AV)

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	30.84	101.85%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscharf)	30.28	100.00%
<b>Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten</b>	<b>0.56</b>	<b>1.85%</b>
Einzonung gemäss Interventionsplan	0.00	0.00%
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	0.02	0.07%
<b>Total Einzonung Bauzonenflächen</b>	<b>0.02</b>	<b>0.07%</b>
Auszonung gemäss Interventionsplan	0.11	0.36%
Auszonung (Anpassungen Bahngleis, etc.)	0.00	0.00%
<b>Total Auszonung Bauzonenflächen</b>	<b>0.11</b>	<b>0.36%</b>
<b>Flächendifferenz Ein- und Auszonungen</b>	<b>-0.09</b>	<b>-0.30%</b>
<b>Gesamtfläche revidierter Bauzonenplan</b>	<b>30.19</b>	

Durch Ein- und Auszonungen (vgl. Kapitel 5.2) nahm die Bauzonenfläche um insgesamt 0.09 ha ab. Die Gesamtfläche des revidierten Bauzonenplanes beträgt damit **30.19 ha**.

### 7.1.3 Flächenbilanz gesamte Gemeinde

Die Fläche des revidierten Bauzonenplanes beträgt insgesamt **30.20 ha<sup>1</sup>**. Diese verteilen sich folgendermassen auf die einzelnen Zonen:

Nutzungszonen rechtskräftig	Nutzungszonen revidiert	Rechtskräftiger Bauzonenplan	Revidierter Bauzonenplan	bebaut	unbebaut
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Dorfkernzone	-	8.32	0.00	0.00	0.00
-	Dorfkernzone A		2.96	2.84	0.12
-	Dorfkernzone B		4.82	4.63	0.19
Wohnzone 2	Wohnzone 2	16.37	16.92	14.09	2.83
Wohn- und Gewerbezone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	1.78	0.97	0.97	0.00
Gewerbezone	Arbeitszone	0.68	0.68	0.68	0.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	2.41	2.08	1.77	0.31
Grünzone	Grünzone	0.73	1.77	1.37	0.40
<b>Gesamtfläche Nutzungszonen</b>		<b>30.28</b>	<b>30.20</b>	<b>26.35</b>	<b>3.85</b>

Von den 30.20 ha Bauzonenfläche sind 26.35 ha überbaut und 3.85 ha unüberbaut. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von rund 87 %.

### 7.1.4 Erwartete Einwohnerentwicklung und Bauzonenkapazität

Der kantonale Richtplan prognostiziert für die Gemeinde Schupfart ein Bevölkerungswachstum auf rund 870 Einwohnerinnen und Einwohner bis im Jahr 2040. Diese Zahl ist aber bereits per 31. März 2023 erreicht. Bis 2040 ist mit einer deutlich höheren Einwohnerzahl zu rechnen. Wie die Berechnungen in Anhang B zeigen, hat der vorliegende Bauzonenplan eine Einwohnerkapazität von ca. 1'029 Personen. Davon können voraussichtlich 989 Einwohner bis 2037 (Planungshorizont der vorliegenden Revision) realisiert werden. Die Kapazität des Bauzonenplanes übersteigt damit leicht die gemäss kantonalem Richtplan erwartete Bevölkerungsentwicklung, dürfte sich aber im Bereich des realistischen Bevölkerungswachstums befinden.

Mittel- bis langfristig dürfte durch die Entwicklung des Sisslerfeld und des damit verbundenen Zuzugs neuer Arbeitskräfte und deren Familien auch in Schupfart die Einwohnerzahlen merkbar über den vom Kanton prognostizierten Zahlen liegen.

## 7.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Grundsätzliches zur Innenentwicklung

Der mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) angestossene und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan vorgegebene Paradigmenwechsel infolge der Begrenzung des Siedlungsgebiets hin zur Innenentwicklung, stellt die planenden Behörden vor neue Herausforderungen. Dabei kann Innentwicklung nicht einfach mit Verdichtung gleichgesetzt werden. Vielmehr ist darunter eine qualitätsvolle und auf situative und teilörtliche Begebenheiten abgestimmte Siedlungsentwicklung anzustreben. Einerseits sollen an gut erschlossenen Lagen der Bestand gepflegt und andererseits mehr Dichtepotentiale und damit mehr Reserven für Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen werden. Hingegen gilt es, in eher periphe-

<sup>1</sup> Differenz zu Kapitel 7.1.2 aufgrund von Rundungen

ren oder in unter besonderen Qualitätsmerkmalen betrachteten Gebieten die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bestand erhalten und gleichzeitig an die Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Wohn- oder Arbeitsräume angepasst werden kann.

Kommunale Raumplanung und Innenentwicklung als andauernder Prozess

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision und mit dem vorgängig zu den Planungsinstrumenten erarbeiteten Entwicklungskonzept 2045+ wird dieser Denkprozess über den üblichen Planungshorizont einer Nutzungsplanung (ca. 15 Jahre) und bis über das Jahr 2040 hinausgedacht. Die Innenentwicklung ist nicht nur «baulich», sondern umfassend zu verstehen. Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Gesamtrevision sichergestellt. Damit diese Potentiale jedoch auch in der Praxis erkannt und umgesetzt werden, muss die Gemeinde auf verschiedenen Ebenen an der Gemeindeentwicklung «dranbleiben». Kommunale Raumplanung ist heute nicht mehr als ein alle 15 Jahre wiederkehrendes Projekt, sondern als ein andauernder Prozess zu verstehen.

Entwicklungsgebiete als Schlüssel zur Innenentwicklung

Die durch die Revision der Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen an der Grundzonierung im Sinne von Umzonungen in mehrheitlich oder vollständig überbauten Gebieten wirken in der Regel langfristig. Den grösseren Effekt hinsichtlich der Bereitstellung von Reserven bewirken aber die Entwicklungsgebiete, die somit im spezifischen Fokus der Gemeinde stehen und für welche die revidierte Nutzungsplanung die Grundlage bildet. In diesen Arealen gilt es, die angedachten Nachfolgeplanungen konsequent unter Einbezug aller Akteure (Gemeinde, Grundeigentümer, Investoren, betroffene Bevölkerung) anzugehen und voranzutreiben. In Schupfart ist dies im Speziellen folgendes Gebiet:

Entwicklungsgebiet	Vorgehen	Entwicklungshorizont
Gehren	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes	5 – 10 Jahre

Tab. 1: Wichtige Entwicklungsgebiete mit Potential (Quelle: PLANAR, 2022)

Aktive Rolle der Gemeinde

Im Innenentwicklungsprozess ist eine aktive Rolle der Gemeinde entscheidend. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer sind für das Thema zu sensibilisieren. Dies kann beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Gemeinde sucht direkte Gespräche mit den Grundeigentümern (teils bereits erfolgt). Sie soll die Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Projekten oder der Nutzung bestehender Gebäudevolumen motivieren.

## 8 Organisation und Planungsablauf

### 8.1 Projektorganisation und Beteiligte

Planungskommission

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde während der gesamten Erarbeitungszeit durch die eigens dafür konstituierte Planungskommission begleitet. Die Kommission besteht aus Vertretern der Behörde, der Verwaltung sowie der Bevölkerung:

- René Heiz, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Filloreta Oroshaj, Gemeindeschreiberin
- Verena Kläusler, Mitglied Planungskommission
- Kurt Amsler, Mitglied Planungskommission
- Pius Beck, Mitglied Planungskommission
- Roy Weber, Mitglied Planungskommission
- Joe Hochstrasser, Mitglied Planungskommission
- Sandra Müller, Mitglied Planungskommission
- Sacha Beck, Mitglied Planungskommission
- Stefanie Beck, Mitglied Planungskommission
- Tobias Sollberger, Mitglied Planungskommission

Fachliche Begleitung

Während der gesamten Erarbeitung wurde die Gemeinde durch die PLANAR AG für Raumentwicklung, Oliver Tschudin (verantwortlicher Partner), Astrid Müller (Projektleitung) und Petra Brodmann (Sachbearbeitung) unterstützt. Die Entwürfe wurden zudem kritisch geprüft durch Diego Mathis, KSL Ingenieure, welcher die Gemeinde in Baugesuchsverfahren unterstützt.

Weitere Fachpersonen

Bedarfsweise wurden weitere Fachpersonen, beispielsweise der kantonalen Fachstellen, beigezogen:

- Christian Brodmann, Kreisplaner
- Andrea Mader, Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild

### 8.2 Planungsablauf

In § 15 des aargauischen Baugesetzes ist das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland festgelegt. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Schupfart wurde entsprechend dieser Verfahrensschritte erarbeitet.

#### Entwürfe der Planungsinstrumente

Gestützt auf verschiedene kantonale und kommunale Grundlagen wurden die Entwürfe der Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) sowie die orientierenden Dokumente (u.a. Planungsbericht) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden bedarfsweise weitere Wissensträger der Gemeinde beigezogen. Zudem wurden diverse Abklärungen direkt mit den kantonalen Fachstellen vorgenommen.

#### Regionale Stellungnahme

(wird ergänzt)

#### Kantonale fachliche Stellungnahme

(wird ergänzt)

**Mitwirkungsverfahren**

(wird ergänzt)

**Öffentliche Auflage**

(wird ergänzt)

**Beschluss und Genehmigung**

(wird ergänzt)

## **Anhänge**

### **A Prüfung Reduktion der Bauzonenreserven**

Gemeinde Schupfart - Analyse der Baugebietsreserven

Spricht gegen Baugebiet  
 Spricht bedingt für Baugebiet  
 Spricht für Baugebiet

Stand 28.03.2023

Nr	Parz.-Nr.	Fläche (in m²)	Bauzone rechtskräftig	Topographie (Ø Neig. in ° und %) 45° = 100 %	Bebaubarkeit (Topographie, Parzellengröße)	Aktuelle Nutzung	Stand der Erschliessung	Bauzonenabgrenzung	Weitere Faktoren + Bemerkungen	Fachliche Empfehlung	Entscheid Gemeinderat
1	47, 449	1'143	W2	5.09 / 8.91	möglich	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll	BB erteilt am 21.02.22	Baugebiet	
2a	45, 407	2'792	W2	7.73 / 13.58	möglich	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll	407 BB erteilt am 7.2.22 / 45 Baubewilligung erteilt	Baugebiet	
2b	53, 62	1'128	W2	9.16 / 16.13	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	Möglichkeit für 2. Gebäude auf gleicher Parzelle	Baugebiet	
3	56	622	W2	9.90 / 17.46	möglich	Garten / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
4	64	830	W2	6.19 / 10.85	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
5	63	601	W2	5.97 / 10.47	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
6	348, 349	2'189	GR	30.87 / 59.77	schwierig (Neigung, schmale Parzellen)	Wiese / Bestockt	Überbaut	bedingt sinnvoll	Bestehende Grünzone	Grünzone	
7	442, 66	1'560	W2	15.86 / 28.41	schwierig (Neigung)	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll	442 Einsprache beim Kanton / 66 Trafostation AEW	Baugebiet	
8a	65, 67, 158	855	W2	22.91 / 42.27	schwierig (Neigung, kleine Parzellen)	Wiese / Bestockt	Baureif	sinnvoll	Besitz Gemeinde, Bauprojekt für Bushaltestelle (Bei Abgrenzung berücksichtigen)	Grünzone	
8b	159, 160	192	W2	19.28 / 34.98	schwierig (Neigung, kleine Parzellen)	Wiese / Bestockt	Baureif	bedingt sinnvoll		Baugebiet	
9	35	1'090	W2	5.87 / 10.28	möglich	Garten	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
10	27, 419	1'195	W2	6.38 / 11.18	möglich	Garten / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	419 Baubewilligung erteilt	Baugebiet	
11a	7	489	W2	7.25 / 12.73	möglich	Garten / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	Freiwillige Freihaltung durch Eigentümer	Baugebiet	
11b	9	395	W2	10.57 / 18.66	möglich	Garten / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	Freiwillige Freihaltung durch Eigentümer	Baugebiet	
12	80	507	W2	10.55 / 18.63	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
13	376	440	W2	15.97 / 28.62	schwierig (Neigung)	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll		Baugebiet	
14	20	583	W2	10.10 / 17.81	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
15	19	933	W2	7.92 / 13.92	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
16	94, 95, 172, 178, 434	4'362	GR	24.39 / 45.34	schwierig (Neigung, Lage der Parzellen)	Wiese / Bestockt	Überbaut	bedingt sinnvoll	Bestehende Grünzone	Grünzone	
17	102	506	W2	8.24 / 14.48	schwierig (Gewässerabstand)	Garten	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
18	107	816	W2	5.04 / 8.82	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
19	110	753	W2	20.12 / 36.64	schwierig (Neigung)	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll		Baugebiet	
20	117	496	W2	16.75 / 30.11	schwierig (Neigung)	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	gleicher Eigentümer wie 121	Baugebiet	
21	118	486	W2	13.11 / 23.29	schwierig (Neigung)	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll	BB erteilt am 21.02.22	Baugebiet	
22	121	264	W2	17.08 / 30.74	schwierig (Neigung, kleine Parzelle)	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	gleicher Eigentümer wie 117	Baugebiet	
23a	135	1'726	W2	8.02 / 14.09	möglich	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll	Ausbau in 2 Etappen, 1. Etappe erfolgt "Bauernhaus", konkrete Absichten für Realisierung der 2. Etappe	Baugebiet	
23b	139	227	W2	15.87 / 28.43	Nicht möglich (Grenzabstände)	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll		Grünzone	
24	136	277	W2	11.69 / 20.70	schwierig (Neigung, kleine Fläche)	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
25	143, 145	625	W2	10.63 / 18.77	möglich	Garten	Überbaut	nicht sinnvoll		Grünzone	
26	146	769	W2	9.94 / 17.52	möglich	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll	Baubewilligung erteilt	Baugebiet	
27	371	952	W2	15.29 / 27.34	schwierig (Neigung)	Garten / Wiese	Baureif	sinnvoll	Baubewilligung erteilt	Baugebiet	
28	290, 370, 372, 384, 406	987	W2 / GR	16.49 / 29.61	schwierig (Neigung, Gewässerabstand)	Garten	Überbaut	bedingt sinnvoll	Bestehende Grünzone, rückwärtiger Teil Parzelle 406 nicht bebaubar wegen fehlender Erschliessung	Grünzone	
29a	283	552	OEBA	13.03 / 23.14	schwierig (Neigung)	Wiese	Baureif	sinnvoll	Zone für öffentliche Bauten (Kirche)	Baugebiet	
29b	283	896	OEBA		schwierig (Neigung)	Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll	Zone für öffentliche Bauten (Kirche)	Grünzone	
30a	273	452	OEBA / D	8.94 / 15.73	schwierig (schmale Parzellen)	Wiese	Überbaut	sinnvoll		Nichteinzonung	
30b	270	599	OEBA / D	9.36 / 16.48	schwierig (keine Erschliessung)	Wiese	Überbaut	sinnvoll		Nichteinzonung	
30c	274, 263, 264, 266, 268	3'069	D	12.68 / 22.45	schwierig (keine Erschliessung)	Garten / Wiese	Überbaut	bedingt sinnvoll		Grünzone	
31a	261	560	D	3.08 / 5.38	möglich	Garten / Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll		Grünzone	
31b	261	554	D	4.49 / 7.85	möglich	Garten / Wiese	Baureif	bedingt sinnvoll		Baugebiet	
31c	262	112	D	3.26 / 5.69	nicht möglich (Gewässerraum)	Wiese, Bach	Baureif	bedingt sinnvoll		Grünzone	
32a	246, 247, 248, 249	2'321	WG2	9.58 / 16.87	nicht möglich (kleine Parzellen, Strassen- und Gewässerabstand)	Garten / Wiese	Überbaut	nicht sinnvoll		Grünzone	
32b	250	353	D	23.55 / 43.58	nicht möglich (Gewässerraum)	Wiese, Bach	Überbaut	nicht sinnvoll		Grünzone	
32c	251,	106	D	5.32 / 9.31	nicht möglich (Gewässerraum)	Wiese, Bach	Überbaut	nicht sinnvoll		Grünzone	
32d	253	898	D	6.76 / 11.85	möglich	Garten/Wiese	Überbaut	nicht sinnvoll	Baugesuch liegt der Gemeinde vor	Baugebiet	
33	321, 388	1'191	WG2	10.79 / 19.06	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
34	312, 429	1'313	W2	6.05 / 10.60	möglich	Wiese	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
35	391	662	WG2	10.80 / 19.09	möglich	Garten	Baureif	nicht sinnvoll		Baugebiet	
36	328	3'124	OEBA	6.43 / 11.27	möglich	Sportplatz / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	Fussballplatz	Baugebiet	
37	334, 335	693	W2	14.55 / 25.96	schwierig (Neigung, Lärmbelastung)	Garten / Wiese	Baureif in 5 Jahren	nicht sinnvoll		Baugebiet	
38	334, 335, 336, 226	3'768	W2	8.98 / 15.80	möglich	Garten / Wiese	längerfristige Baugebietsreserve	nicht sinnvoll		Baugebiet	
39a	211	468	W2	17.23 / 31.01	möglich	Garten / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	Erschliessung zu Parzelle 213	Baugebiet	
39b	212, 214	1'158	W2	11.23 / 19.86	möglich	Garten / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	Bebauung im Gang	Baugebiet	
39c	448	984	W2	13.28 / 23.60	möglich	Garten / Wiese	Baureif	nicht sinnvoll	Baubewilligung erteilt	Baugebiet	
40	192, 385	750	D	14.53 / 25.92	schwierig (Neigung)	Garten / Wiese	Überbaut	sinnvoll		Grünzone	
41	157	1'263	D	17.88 / 32.27	schwierig (Neigung, Erschliessung)	Ziegenweide	Überbaut	sinnvoll		Grünzone	
42	242	146	D	9.23 / 16.25	nicht möglich (Gewässerraum)	Wiese	Überbaut	sinnvoll		Grünzone	

Grünzone Total (neu)	11285	bisherige Grünzone	7'431
Nichteinzonung Total	1'051	Grünzone Total (bestehend und neu)	19'377
Gesamttotal	12'336		



**Legende**

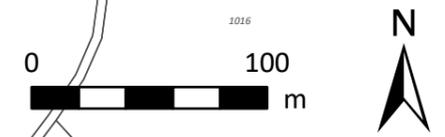
-  Baugebiet
-  Grünzone
-  Nichteinzonung

Kanton Aargau Gemeinde Schupfart

**Analyse Baugebietsreserve  
Übersichtsplan**

Masstab 1: 3'000

Erst. MF / Gepr. AM  
Datum: 03.08.2022 / Projekt: SUP.02 / SUP02\_PLA\_Nutzungsplanung



## B Nachweis Einwohnerkapazitäten

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	30.84	101.85%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscharf)	30.28	100.00%
<b>Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten</b>	<b>0.56</b>	<b>1.85%</b>
Einzonung gemäss Interventionsplan	0.00	0.00%
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	0.02	0.07%
<b>Total Einzonung Bauzonenflächen</b>	<b>0.02</b>	<b>0.07%</b>
Auszonung gemäss Interventionsplan	0.11	0.36%
Auszonung (Anpassungen Bahngleis, etc.)	0.00	0.00%
<b>Total Auszonung Bauzonenflächen</b>	<b>0.11</b>	<b>0.36%</b>
<b>Flächendifferenz Ein- und Auszonungen</b>	<b>-0.09</b>	<b>-0.30%</b>
<b>Gesamtfläche revidierter Bauzonenplan</b>	<b>30.19</b>	

Tabelle 2a: Schlüsselgebiet

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal					
S1	Wohnzone 2	Wohnzone 2	0.45	60	27	27	
<b>Total Areale der Schlüsselgebiete</b>			<b>0.45</b>		<b>27</b>	<b>27</b>	

Tabelle 2b: Wohn- und Mischzonen

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut	kommunal	kantonal	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Erläuterung
Dorfkernzone B	Dorfkernzone	0.19	100	19		
Wohnzone 2	Wohnzone 2	2.39	50	120		
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>			<b>2.70</b>		<b>151</b>	

Tabelle 2c: Zusammenfassung

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	0.45	27	27
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.70	151	151
<b>Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)</b>	<b>3.15</b>	<b>178</b>	<b>178</b>
Erreichbare Einwohnerdichten in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)		56	56

Tabelle 3a: Handlungsgebiete

In Schupfart erfolgen keine grossflächigen Um- oder Aufzonungen, daher wird diese Tabelle nicht ausgefüllt.

Tabelle 3b: Wohn- und Mischzonen inkl. Handlungsgebiete

übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
kommunal	kantonal						
Dorfkernzone A	Dorfkernzone	2.84	42	119	106	9	Annahme: 70 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Dorfkernzone B	Dorfkernzone	4.63	45	208	205	2	Annahme: 70 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Wohnzone 2	Wohnzone 2	14.09	35	493	420	37	Teilweise anstehender Generationenwechsel. Annahme: 50 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	0.97	35	34	31	1	Hoher Wohnanteil, neuere Bebauung. Annahme: 50 % des Potentials realisierbar in 15 Jahren
Total weitere berbaute Wohn- und Mischzonen		22.53	157	855	762	50	

Tabelle 4: Fassungsvermögen

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	0.45	27	27
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.70	151	151
Total Areale der Handlungsgebiete	0.00	0	0
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	22.53	812	855
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	25.68	989	1'032
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		39	40

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	40
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	989
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	1'029
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept	865
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	870