

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost

Jürg Frey,

Kreisplaner

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 32 94

juerg.frey@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat

Schulhausstrasse 3

8916 Jonen

1. Oktober 2020

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVUARE.13.15 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Jonen

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Juli 2020 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage mit Ausnahme der im abschliessenden Vorprüfungsbericht erwähnten Vorbehalte den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht. Zudem sind noch wichtige Hinweise enthalten.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die bereinigte Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf. Sind im Verlaufe des Verfahrens nach der abschliessenden Vorprüfung Änderungen an der Revision der Nutzungsplanung beabsichtigt, so sind diese auf ihre Mehrwertabgaberelevanz hin zu überprüfen und es ist der Kreisplaner zu informieren.

Hinweis zur Beschlussfassung: Das zuständige Organ kann keine wesentlichen Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen (siehe § 25 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Zu ändernde Teile sind zur Überarbeitung an die Behörde zurückzuweisen. Als wesentlich gelten alle Änderungen, die nicht unwesentlich sind gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG. Bei Änderungen an den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) liegt eine Unwesentlichkeit höchstens dann vor, wenn mit der Präzisierung oder der Korrektur eines offensichtlichen Fehlers nachweislich keine Änderung am Gehalt der Bestimmung einhergeht.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse


Jürg Frey
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie (mit Vorprüfungsbericht und Prüfbericht Geodaten) an

- KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Aargauische Gebäudeversicherung, Georges Brandenburg, sekretariat.esp@agv-ag.ch

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- Aargauer Wanderwege, Horst Sager
- BKS/Kantonsarchäologie, Thomas Doppler
- BKS/Kantonale Denkmalpflege, Peter Mayer
- DFR/LWAG, Max Stucki
- BVU/AFU, René Sägesser
- BVU/ALG/GN, Salome Reutimann
- BVU/ALG/WB, Livia Geisseler
- BVU/ATB, David Marrel
- BVU/AW, Maurus Landolt
- BVU/ARE, Maria Luisa Ibáñez
- BVU/ARE, Yvo Speck
- BVU/ARE, Yvonne Keller

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Raumentwicklung

Grundlagen und Kantonalplanung

Sophie Lambelet, Umweltnaturwissenschaftlerin ETH

GIS-Spezialistin/Planerin

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 32 76

sophie.lambelet@ag.ch

28. Juli 2020

Prüfbericht Geodaten

Geschäfts-Nr.: BVUARE.13.15 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Jonen

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Seit der Einführung des Datenmodells Nutzungsplanung anfangs 2018 sind die Gemeinden aufgefordert, Geodaten für die Nutzungs- und Sondernutzungsplanung modellkonform aufzubereiten. Das gemeinsame Datenmodell und eine einheitliche Datenqualität sind erforderlich, um die Daten rechtsicher und effizient zu verwenden, auszutauschen und bewirtschaften zu können.

Auch wenn die Geodaten der Nutzungsplanung aktuell keine rechtliche Wirkung haben und die Abgabe von INTERLIS-Daten erst ab 2021 obligatorisch sein wird (Einführung des Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen; ÖREB), sind die kantonalen Stellen und Gemeinden verpflichtet, die Daten bereits jetzt nach den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung zu strukturieren und entsprechend zu attributieren. Damit ist eine einfache Übernahme der Geodaten gemäss Geoinformationsgesetz möglich und aufwendige Nachbearbeitungen der Geodaten durch die Gemeinde können so vermieden werden.

Auf der Rückseite finden Sie das Prüfergebnis zu den gelieferten Geodaten:

Im Ergebnis haben die Geodaten bereits eine sehr gute Qualität. In bestimmten Punkten ist eine Überarbeitung der Daten erforderlich.

Das Qualitätsmerkmal ist erfüllt oder vorliegend nicht relevant.

Das Qualitätsmerkmal ist nicht erfüllt; bitte beachten Sie das kursiv Gedruckte und reichen Sie die überarbeiteten Geodaten modellkonform zur nächsten Vorprüfung/Genehmigung ein.

Wir danken Ihnen für Ihr aktives Mitwirken zur Verbesserung der Datenqualität. Bei Fragen helfen wir gerne weiter.

Freundliche Grüsse



- Daten liegen in vorgegebenem Format vor**
Die gelieferte dwg-Datei konnten wir nicht lesen. Bitte reichen Sie uns die Daten als DXF Version AC1027 (Format 2013/14/15/16) ein. Grundsätzlich müssen Geodaten im Format INTERLIS 2 geliefert werden. Übergangsweise werden auch die Formate Shape File, File-Geodatabase, DXF und INTERLIS 1 akzeptiert.
- Geodaten sind im CH1903+ LV95 georeferenziert**
Hinweis: Das Schweizer Koordinatensystem CH1903 LV03 wird nur noch bis am 31. Dezember 2020 unterstützt (Art. 53 Abs. 2 Geoinformationsverordnung [GeoIV]).
- Alle obligatorischen Attribute sind abgefüllt und entsprechen den erlaubten Werten**
Einige Attribute müssen zwingend ausgefüllt werden (insbesondere KTCODE, GDEBez, GDEAbk, Strasse). Falls die Attribute KTCODE, GDEBez, GDEAbk nicht in den Daten hinterlegt werden können (zum Beispiel bei CAD-Format), stellen Sie diese bitte in einer separaten Tabelle zusammen. Attributwerte müssen den Werten gemäss Datenbeschreibung in der technischen Richtlinie entsprechen.
- Zonengrenzen sind parzellenscharf**
Geodaten müssen parzellenscharf vorliegen (Toleranz 1 mm).
- Waldgrenze entspricht der aktuellen Waldfeststellung**
Zonengrenze muss lagegenau auf bestehende Waldfeststellung liegen (Toleranz 1 mm).
- Strassen sind klar der Bauzone oder dem Kulturlandplan zugeteilt**
In einzelnen Bereichen ist die Trennung von BZ und KL unklar.
- Die gesamte Gemeindefläche ist einer Grundnutzung zugeordnet**
Die gesamte Gemeindefläche muss lückenlos einer Nutzung zugeordnet werden. Gegebenenfalls werden Flächen mit den Orientierungsinhalten wie zum Beispiel Wald (KTCODE 4491), Gewässer (KTCODE 1629, 3291) und Verkehrsflächen (KTCODE 1811, 1812, 4211, 4212) gefüllt.
- Die Grundnutzung ist topologisch korrekt**
Kleinstflächen sind sinnvoll mit Nachbarsflächen zu vereinen.
- Überlagerungen passen topologisch auf Grundnutzung**
Überlagerungen müssen auf die Grundnutzung topologisch abgestimmt werden, wenn ein fachlicher Zusammenhang besteht. Auf die Festlegung des Gewässerraumes im Wald kann verzichtet werden.
- Alle Strassen haben den Wert [ja] beim Attribut Strasse und sind geometrisch erfasst**
Bei kommunalen, kantonalen und nationalen Strassen muss das Attribut Strasse den Wert [ja] enthalten. Zudem müssen auch kommunale Strassen im Baugebiet geometrisch erfasst werden.
- Strassen in den Bauzonen sind der dichteren Zone zugeordnet**
Kommunale Strassen werden vollständig der dichteren Zone zugeordnet, dem Attribut Strasse muss zudem der Wert [ja] zugeordnet werden.
- Die aktuellste Gemeindegrenze wurde berücksichtigt**
Die aktuellste Gemeindegrenze muss eingehalten werden (Toleranz 1 mm).
- Die Geometrie entspricht dem vorgegebenen Typ (Polygon, Linie, Punkt) und ist nicht generalisiert (zum Beispiel Versatz)**
Hecken dürfen nur als Linienelemente geliefert werden. CAD-Schraffuren müssen als Polygone exportiert werden können.
- Die Inhalte der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind deckungsgleich mit dem Plan (zum Beispiel Anzahl Objekte)**
Die in der BNO erfassten Schutzobjekte müssen vollständig in den digitalen Daten abgebildet werden.

Plan und Geodaten sind deckungsgleich

*Die digitalen Daten müssen dem genehmigten Papierplan entsprechen.
Es sind mehr Naturobjekte in den digitalen Daten vorhanden, als im Plan abgebildet.*

Orientierungsinhalte und Genehmigungsinhalte sind korrekt

*Das Thema **XY** ist kein Genehmigungs-, sondern Orientierungsinhalt.
Das Thema **XY** ist kein Orientierungs-, sondern Genehmigungsinhalt.*

Bemerkung

Wir haben keine Geodaten erhalten, bitte reichen Sie diese modellkonform zur nächsten Vorprüfung/Genehmigung ein.

Erläuterungen zu einzelnen Punkten finden Sie im Dokument "Richtlinie und Empfehlung für die Nutzungsplanung" auf www.ag.ch/raumentwicklung > Dokumente > Richtlinien > Datenmodell Nutzungsplanung

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

1. Oktober 2020

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.13.15 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Jonen
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 22. Juli 2020 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 16. Juni 2020
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 16. Juni 2020
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) synoptische Darstellung "Stand: Definitive Vorprüfung"

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 29. Juni 2020
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 26. November 2019
- Änderungsplan Bauzonenplan 1:2'500 vom 29. Juni 2020
- Änderungsplan Kulturlandplan 1:5'000 vom 29. Juni 2020
- Einwohnerdichte 2016 nach Zone und Quartier (undatiert)
- Zusammenstellung "Themen aus dem Entwurf des abschliessenden VP-Berichts vom 10. Februar 2020" vom 26. Juni 2020
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 6. Juli 2020
- Stellungnahme Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt vom 1. März 2018
- Inventarblätter Natur und Landschaft, August 2017

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 2. März 2004 genehmigt. Die Planungsgrundlagen werden im Rahmen des ordentlichen Planungshorizonts (Art. 15 Abs. 1 Raumplanungsgesetz [RPG]) den zukünftigen Herausforderungen in der Gemeinde entsprechend angepasst. Zudem gilt es, die geänderten kantonalen Vorgaben (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG], Bauverordnung [BauV], Richtplan) umzusetzen.

2. Gesamtbeurteilung

Die Planungsbehörde hat gestützt auf gezielte Analysen am Ort und an den Quartieren die Stärken und Schwächen eruiert und in der Planungskommission diskutiert. Als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Gesamtrevision wurden Leitlinien zur Innenentwicklung von Jonen formuliert. Im Laufe des Prozesses wurden die möglichen Entwicklungsgebiete identifiziert und deren spezifische Ziele formuliert. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde sorgfältig erarbeitet. Die zentralen Themen der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen wurden differenziert behandelt.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage unter Berücksichtigung nachstehender Vorbehalte als genehmigungsfähig gemäss § 27 Abs. 2 BauG.

- Festlegungen zu den Weilerzonen und Weilerzonenbestimmungen
- Umsetzung der Landschaften von kantonaler Bedeutung
- BNO-Bestimmungen

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Mit Schreiben vom 10. Juni 2013 wurden dem Gemeinderat die kantonalen Grundlagen und Hinweise zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland eröffnet. Im Rahmen eines Startgesprächs vom 24. Februar 2016 wurden die kantonalen Grundlagen besprochen.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Jonen ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Gemäss Richtplanvorgaben richten Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Ein untergeordneter Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen mässig erschlossenen Räumen stattfinden (+14 % zwischen 2012 und 2040 beziehungsweise +0,47 %/a).

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

3.2 Regionale Abstimmung

Gemäss §§ 11 und 13 BauG stimmen die Gemeinden ihre Nutzungsplanungen regional ab. Der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt (Repla MRK) hat mit Schreiben vom 1. März 2018 Stellung zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland genommen.

Die Repla MRK stellt fest, dass mit 4,5 ha ein verhältnismässig hoher Anteil an Wohn- und Mischzonen unbebaut ist. Es wird begrüsst, dass auf den grössten unbebauten Reserven die allgemeine Sondernutzungsplanpflicht in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt wird. Im Weiteren wird die Überlagerung neuer, nur teilweise überbauter Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht, positiv beurteilt.

Zudem werden die Leitlinien und strategischen Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung nach innen, die differenzierten Vorschriften betreffend die Kernzonen, die Wettbewerbspflicht für bestimmte Gestaltungsplangebiete sowie die Festlegung des Mehrwertabgabeansatzes auf 30 %, positiv hervorgehoben.

Gemäss Repla MRK deckt die Planungsvorlage die regionalen Interessen zweckmässig ab.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 53,2 ha auf. Davon sind ca. 45,1 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 8,1 ha unüberbaut, respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,1 ha Wohn- und Mischzonen, 0,2 ha Arbeitsplatzzonen, ca. 1,3 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und 1,5 ha Grünzonen.

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Gestaltungsplanpflicht für verschiedene Gebiete mit gebietsspezifischen Zielvorgaben (teilweise vorgängige Durchführung eines Wettbewerbs erforderlich) anstelle der rechtskräftig festgelegten, unspezifischen Sondernutzungsplanpflicht
- Beschränkung auf eine Wohnzone mit Ausnutzungsziffer (AZ) 0,4 (detaillierte Auseinandersetzung im Rahmen einer Grundsatzdiskussion zur Abschaffung der AZ erfolgt)
- Vereinheitlichung der Wohnzonen und Erweiterung der zulässigen Bautypologie
- Neu sind, abgesehen von den Unter- und Dachgeschossen, auch die Attikageschosse bei der Geschossfläche nicht anzurechnen.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Jonen bis 2031 eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 50 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) beziehungsweise bis 2040 den richtplanerischen Zielwert für 2040 von rund 54 E/ha erreichen beziehungsweise massvoll übertreffen kann.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Gemäss differenzierter und plausibler Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags in den unüberbauten Gebieten kann der geforderte Richtplan-Zielwert von 60 E/ha für Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum deutlich übertroffen werden (Annahme durchschnittlich 73 E/ha): Gemäss der Annahme der Gemeinde resultiert ein Fassungsvermögen in den 5,1 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 240 Personen bis 2031 beziehungsweise 374 Personen bis 2040.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato rund 48 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 51 E/ha. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.3.2, Tabelle 7) beträgt das innere Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand 175 Personen, davon sind bis 2031 109 Personen erreichbar. Dies weniger als Folge vieler einzelner Interventionen denn als Folge bereits realisierter Projekte (wie zum Beispiel Blütenhof, Mitteldorfstrasse, Volg).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen bis 2040 beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'586 Personen (davon rund 205 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen). Dies liegt deutlich über der kantonalen Annahme von 2'240 E. Bis 2031 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 48 auf rund 50 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Jön ist ausgewogen zu den Richtplanvorgaben.

Auszonungen

Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Die Gemeinde hat verschiedene unbebaute Areale an der Peripherie hinsichtlich der Eignung zur Auszonung überprüft und als nicht geeignet eingestuft (Planungsbericht, Kapitel 3.3.3). Der Verzicht auf Auszonung ist plausibel, insbesondere wo wesentliche infrastrukturelle oder planerische Vorleistungen erbracht wurden oder Baubewilligungen vorliegen. Das Siedlungsgebiet von Jön ist auffallend kompakt und meist zweckmässig gegenüber dem Kulturland abgegrenzt. Auszonungen an der Weidstrasse oder Lettenstrasse im Umfang von total 0,5 ha vorzunehmen, würde dieser Kompaktheit beziehungsweise der zweckmässigen Abgrenzung der Bauzonen zuwiderlaufen.

Fazit

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2 ermitteln Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Ziffer 2.1 erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung. Die Gemeinde hat das zusätzliche Entwicklungspotenzial eruiert und zweckmässige Festlegungen getroffen.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.1.2) geht die Planungsbehörde von einer Bevölkerungsentwicklung aus, welche zwischen der Planungsprognose der Gemeinde und den Trendszenarien liegt. Im Planungsbericht (Kapitel 3.3.3) wird dargelegt, dass die notwendigen verkehrlichen und infrastrukturellen Kapazitäten gegeben sind, um die prognostizierte, zusätzliche Anzahl Bevölkerung aufnehmen zu können. Die Gemeinde Jön ist in der Lage, den benötigten Schulraum auch in Zukunft anbieten zu können (Planungsbericht, Kapitel 3.4).

Jön ist mit verschiedenen Buslinien gut an die angrenzenden, regionalen Zentren angebunden.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen

Die Arbeitszone im Gebiet "Feld" ist bis auf eine rund 0,2 ha grosse Fläche weitgehend überbaut. Die Gewerbezone wird neu als Arbeitszone festgelegt. Die Gewerbezone an der Radmühlestrasse liegt aufgrund der Erschliessung durch Wohngebiet verkehrsmässig ungünstig. Die bestehende gewerbliche Nutzung soll basierend auf den laufenden Verträgen beibehalten, jedoch nicht intensiviert werden.

3.3.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Insgesamt liegt das Fassungsvermögen der Bauzonen von Jön höher als die kantonalen Vorgaben für 2031. Die Gemeinde Jön ist in der Lage, den benötigten Schulraum auch in Zukunft anbieten zu können (Planungsbericht, Kapitel 3.4). Zudem verfügt die Gemeinde über Landreserven, welche bei entsprechenden Bedürfnissen der demografischen Entwicklung genutzt werden können.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

"Im Feld Nordost"

Das Gebiet "Im Feld Nordost" liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets von Jonen und grenzt gegen Osten an die Kantonsstrasse K 262 und gegen Norden an die Landwirtschaftszone beziehungsweise an eine Grünzone am Siedlungsrand. Das rund 1,9 ha grosse Teilareal "Im Feld Nordost" wird von der Wohnzone 2B (W2B) und der Wohn- und Gewerbezone (WG) mit überlagerter Sondernutzungsplanpflicht in die Wohnzone sowie Wohn- und Arbeitszone umgezont und der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Für das Gestaltungsplangebiet werden spezifische Zielvorgaben festgelegt sowie die Möglichkeit für zwei zusätzliche Geschosse geschaffen (§ 5 Abs. 3 BNO).

Für das fragliche Areal wurde gestützt auf eine Überbauungsstudie (Richtprojekt) ein Gestaltungsplan "Im Feld Nordost" erarbeitet und mit einer darauf abgestimmten, separaten Teiländerung der Nutzungsplanung abschliessend vorgeprüft (BVUARE.17.154 und BVUARE.14.200). Die geplante Umzonung im Gebiet "Im Feld Nordost" sowie die gebietsspezifischen Rahmenbedingungen werden nun in die vorliegende Gesamtrevision integriert. Dieses Vorgehen wird ausdrücklich begrüsst.

Das Überbauungskonzept wurde aus fachlicher Sicht positiv gewürdigt und die Umzonung des Areals im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen als zweckmässige Massnahme beurteilt. Das Gebiet "Im Feld Nordost" ist zur Kantonsstrasse K 262 über die Radmühlestrasse bereits genügend erschlossen. Die Feinerschliessung des Gebiets wird im Gestaltungsplan geregelt.

"Radmühlestrasse"

Die rund 0,6 ha grosse Fläche wird von der Gewerbezone in die Wohn- und Arbeitszone mit überlagerter Gestaltungspflicht umgezont. Gemäss § 5 Abs. 8 BNO werden zweckmässige, qualitative Vorgaben zum planerischen Stufenbau und zur gestalterischen Einpassung sowie Restriktionen bezüglich Masse und Geschossigkeit festgelegt.

Grundsätzlich besteht kein Bedarf für die Festlegung weiterer Wohn- und Mischzonen. Die bestehenden Verhältnisse im fraglichen Gebiet setzen jedoch im vorliegenden Verfahren zielgerichtete Festlegungen im Hinblick auf die gewünschte, spätere Entwicklung dieser Fläche voraus. Die Abkehr von der gewerblichen Nutzung an diesem Standort ist, abgesehen von Erschliessungsfragen, insbesondere auch aufgrund der exponierten Lage zum Reusstaldekretsgebiet sowie zum Objekt Reusslandschaft des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) sachgerecht. Die entsprechenden Festlegungen sind unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung in Bezug auf Art. 15 RPG aus fachlicher Sicht vertretbar.

Übrige Um- und Aufzonungen

Das Vereinheitlichen der Wohnzonen W2A und W2B zu einer Wohnzone W ist nachvollziehbar. Mit dieser Massnahme sowie der Aufhebung der Anzahl Geschosse, der Öffnung hinsichtlich der Bautypologie und den Vorgaben hinsichtlich der Qualitätssicherung (§ 7 BNO), wird die Grundlage für die angemessene Weiterentwicklung innerhalb der bebauten Gebiete sichergestellt.

Bestimmte Flächen innerhalb der Kernzone werden aufgrund der heutigen Bebauungsstruktur der Wohnzone zugewiesen.

Die geplanten Um- und Aufzonungen sind aus fachlicher Sicht sachgerecht, soweit übergeordnete Interessen tangiert sind.

Äussere Bauzonenabgrenzung

Bis auf die flächengleiche Umlagerung der Grünzone im Gebiet "Radmüli/Weid" (Änderungsplan Nr. 10) sowie die Auszonung im Gebiet "Bühlacker" sind keine Ein- und Auszonungen beziehungsweise Korrekturen an der äusseren Bauzonenabgrenzung vorgesehen.

An verschiedenen Stellen wurden in der Vergangenheit Gartenanlagen/Umgebungsgestaltungen zu Wohnliegenschaften in der Bauzone über die Bauzonengrenze hinaus realisiert. Die Planungsbehörde hat sich dafür entschieden, keine planerischen Festlegungen zur Behebung dieser Unstimmigkeiten zu treffen.

Hinweis

Zu den Gartenanlagen/Umgebungsgestaltungen ausserhalb der Bauzonen sind keine kantonalen Zustimmungen aktenkundig. Die Verhältnisse müssen daher nachträglich im Baugesuchsverfahren überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die dreissigjährige Verwirkungsfrist noch nicht abgelaufen ist (die Gärten wurden erst nach 1994 erstellt). Entsprechend muss mit Rückbauverfügungen gerechnet werden.

Bauzonenbilanz / Auswirkungen auf Siedlungsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Bis auf die flächengleiche Umlagerung der Grünzone (Änderungsplan Nr. 10) und die 40 m² grosse Auszonung im Gebiet "Bühlacker" (Änderungsplan Nr. 11) erfolgen keine Änderungen der Bauzonenabgrenzung am Bauzonenrand.

Die Umlagerung der Grünzone hat keine Auswirkungen auf den Umfang des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF). Die Auszonung im Gebiet "Bühlacker" erfolgt im Interesse der zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone sinngemäss des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (es erfolgt keine Gutschrift im regionalen Siedlungsgebietstopf). Von dieser Massnahme sind keine FFF betroffen.

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

3.3.6 Siedlungsqualität

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

Die Planungsbehörde hat im Vorfeld der Nutzungsplanung gestützt auf Orts- und Quartieranalysen die bestehenden Stärken und Schwächen diskutiert und folgende Leitlinien für die Nutzungsplanung erarbeitet:

- Identitätsstiftende Ortsteile und ihre Strukturen sind auch in Zukunft in ihrer jeweiligen Eigenart erkennbar. Die Gemeinde verfügt über Instrumente, die eine zielgerichtete Umsetzung erlauben.
- Bestehende unüberbaute beziehungsweise teilweise überbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets sind qualitativ hochwertig, entsprechend den Zielsetzungen der Innenentwicklung und im Einklang mit der bebauten und unbebauten Umgebung zu entwickeln. Qualitätssichernde Verfahren sorgen für eine entsprechende Umsetzung.
- Eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung der bestehenden Strukturen ist möglich. Der Gemeinderat setzt sich mit den ihm zur Verfügung gestellten Mitteln für qualitativ hochwertige und spezifisch geltende Lösungen ein.

Diese Ziele sind in den Planungsgrundsätzen gemäss § 3 BNO differenziert umgesetzt. Das Vorgehen der Gemeinde zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Festlegungen sowie die zielgerichteten Massnahmen und Festlegungen im vorliegenden Planungswerk, tragen zu einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen bei und werden ausdrücklich begrüsst.

Ortsbildentwicklung und ISOS¹

Das Ortsbild der Gemeinde Jonen ist gemäss ISOS als national bedeutend eingestuft.

Die Erhaltungsziele gemäss ISOS sind für beide Gebiete "Winkel" (neu Kernzone 1) und "Mitteldorf" (neu Kernzone 2) mit der Einstufung in die Kategorie "A" identisch. Dieses höchste Erhaltungsziel zielt auf den integralen Erhalt aller Bauten, Anlageteile und Freiräume ab; störende Eingriffe sind zu beseitigen. Zudem ist ein spezifisches Erhaltungsziel im ISOS festgehalten, das den Schutz der intakten Zwischenbereiche (Gärten, Matten, Vorplätze etc.) vorsieht.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.7) erfolgt eine umfassende Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen des ISOS im Kontext der heutigen bebauten Verhältnisse. Diese Darlegungen werden mit informativen Darstellungen ergänzt, die der Nachvollziehbarkeit des komplexen Sachverhalts dienen. Im Anhang des Planungsberichts wird die Interessenermittlung sowie der Handlungsbedarf fundiert und übersichtlich aufgezeigt. Die erfolgte Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen des ISOS eines national bedeutenden Ortsbilds ist aus fachlicher Sicht stufengerecht und gut gelungen.

- ▶ Das Kapitel enthält aber noch einige kritische Aussagen. Es wird dringend empfohlen, die Festlegungen zu nachstehenden Punkten zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder diese Festlegungen im Planungsbericht weitergehend zu plausibilisieren:
 - Die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele aus dem ISOS mit der Siedlungsentwicklung nach innen zu begründen, greift aus fachlicher Sicht nicht. In einem historischen Ortskern stehen eine massvolle Erhöhung der Dichte und eine sorgfältige Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualität im Vordergrund. Die Siedlungsentwicklung nach innen mit merklicher Erhöhung der baulichen Dichte soll vor allem dort stattfinden, wo sie unter anderem im Kontext der bereits erfolgten strukturellen und baulichen Veränderungen sinnvoll ist.
 - Bei den Interessen der Grundeigentümer zur freien Entwicklung ihrer Parzellen handelt es sich um ein privates Interesse. Dieses ist nicht mit dem öffentlichen Interesse gemäss ISOS gleichzusetzen. Eine sachgerechte Abwägung hat mit gleichwertigen Interessen zu erfolgen.
 - Die Umgebungszone U-Zo III ist gemäss ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel a belegt (Erhalten der Beschaffenheit). Bis heute hat hier keine ausgeprägte bauliche Entwicklung stattgefunden. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.7.2, S. 24) sind die Erhaltung der Beschaffenheit und die Siedlungsentwicklung nach innen gleich hoch zu gewichten. Gemäss den Zielvorgaben zum Gestaltungsplangebiet "Sonnenrain" wird lediglich noch ein angemessener Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS vorgegeben. Es wird dringend empfohlen, die Formulierung in § 5 Abs. 6 und gegebenenfalls Abs.7 BNO betreffend dem Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS (insbesondere bezüglich freiräumlicher Interessen) zu schärfen. Andernfalls drängt sich im Interesse der Planungssicherheit eine weitergehende Begründung und Plausibilisierung der geplanten Massnahmen auf.

Kernzonen

Die beiden wesentlichen Dorfteile (G1 und G2 gemäss ISOS) werden neu in Kernzone 1 und Kernzone 2 aufgeteilt. Diese Aufteilung ist grundsätzlich plausibel und unterstützt eine Entwicklung vor dem Hintergrund der verschiedenen ortsbaulichen Charaktere. Die Bestimmungen zu den Kernzonen (§§ 9 bis 11 BNO) sind differenziert und im Grundsatz auf die Ziele gemäss ISOS abgestimmt. Der Ausschluss der Arealüberbauung in der K1 wird begrüsst.

Im Grundsatz sind die bestehenden Bauten zu erhalten (§ 9 Abs. 7 BNO). Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen über Abbrüche befinden. In Ortsbildteilen

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

mit dem höchsten Erhaltungsziel A gemäss ISOS sind Abbrüche von Bauten grundsätzlich nicht vorzunehmen. Gelangt die zuständige Behörde bei einer Interessenabwägung zum Schluss, dass Abbrüche möglich sind, so sind diese aus fachlicher Sicht nur in Einzelfällen und als Ausnahme denkbar. Diesbezügliche Kriterien fehlen in den Nutzungsbestimmungen.

Im Interesse des sorgsamsten Umgangs mit dem Ortsbild sind darüber hinaus in §§ 52 und 53 BNO gute und differenzierte Bestimmungen festgelegt, welche unter anderem den erhöhten gestalterischen Anforderungen in den Kernzonen Rechnung tragen.

- Es wird im Sinne der Rechtssicherheit dringend empfohlen, Kriterien für einen begründeten Abbruch in der BNO oder alternativ zumindest in den noch zu definierenden Richtlinien aufzunehmen, wie zum Beispiel auch für Ersatzneubauten Kriterien im Sinne von Detailvorschriften festzuhalten wären. Dabei kann eine Differenzierung für die verschiedenen Kernzonen aus fachlicher Sicht Sinn machen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

Mit der vorliegenden Planung wird die unspezifische Sondernutzungsplanpflicht durch die Verankerung der Gestaltungsplanpflicht abgelöst. Zu vier Perimetern werden differenzierte und ortsspezifische Qualitätsvorgaben hinsichtlich Einpassung ins Ortsbild, Architektur, Frei- und Strassenräume oder Rücksichtnahme auf Kulturobjekte definiert (§ 5 BNO).

Für die neu ausgeschiedenen Gestaltungsplangebiete "Sonnenrain", "Wigass" und "Radmühle" wird für die Erarbeitung der Grundlage zum Gestaltungsplan eine Wettbewerbspflicht auferlegt. Die Grundlagen zum Gebiet "Im Feld Nordost" (Schlüsselgebiet der Innenentwicklung) wurden im Rahmen einer städtebaulichen Studie bereits erarbeitet. Diese differenzierten Festlegungen werden ausdrücklich begrüsst.

Freiraum und Terraingestaltung

In der BNO werden sowohl in den Planungsgrundsätzen, in den Zielvorgaben zu bestimmten Gestaltungsplangebieten sowie in den Bestimmungen zu den Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Arbeitszonen zweckmässige Vorgaben zum Freiraum festgelegt. Der qualitative Umgang mit Terrainveränderungen und Abgrabungen wird differenziert und zweckmässig geregelt.

- Im Interesse der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung wird empfohlen, auch für die Wohnzonen, die einen grossen Teil des Siedlungsgebiets ausmachen, spezifische Vorschriften bezüglich Freiraumqualitäten festzulegen.

Qualitätssicherung

In § 7 BNO wird festgelegt, dass bei bestimmten Bauprojekten ein unabhängiges Gutachten vorzulegen ist, welches eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräume wie auch die gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild attestiert. Als sachliche Leitlinie wird der Gemeinderat nach Beschlussfassung der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung für die Kernzonen eine Richtlinie erstellen, worin die massgebenden räumlichen Aspekte und Qualitäten der räumlichen Entwicklung festgelegt werden (§ 7 Abs. 4 BNO).

Bereits heute prüft eine Fachkommission Bauvorhaben in der Kernzone. Diese notwendige Begleitung durch eine Fachkommission sowie deren Zusammensetzung werden neu mit § 62 BNO verpflichtend festgelegt. Diese in der Gemeinde Jona bereits gelebte Vorgehensweise zur Sicherung der Qualitäten im Ortskern ist vorbildlich.

Die Festlegungen im Interesse der Qualitätssicherung werden ausdrücklich begrüsst.

- Es wird empfohlen, eine Frist zur Erarbeitung der Richtlinie festzulegen.

Historische Gärten

In der ICOMOS²-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Jonen fünf Objekte aufgelistet. Im Planungsbericht wird dargelegt, warum auf gezielte Schutzmassnahmen verzichtet wird. Der Verzicht auf die Festlegung von Schutzmassnahmen wird aus fachlicher Sicht bedauert. Der Entscheid liegt in der Kompetenz der Planungsbehörde.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die aktualisierte Objektliste des Bauinventars, Stand 22. Mai 2017, wird mit Ausnahme bestimmter Bauten in den Weilerzonen (JON935 und JON936) sowie des Bachdurchlasses Menschenbächli (JON938), mittels der Festlegung kommunaler Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die Umsetzung der übrigen Schutzobjekte ist sachgerecht.

- Die Umsetzung der Bauinventarobjekte JON935 und JON936 als Substanzschutzobjekte in den Weilern "Obschlagen" und "Litzi" soll in einem späteren Verfahren überprüft werden, wenn die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Weiler im Nutzungsplanungsverfahren bekannt sind.

3.3.7 Mehrwertabgabe

Der Gemeinderat hat bereits in der Vergangenheit planerische Mehrwerte vertraglich abgeschöpft. Dies soll zukünftig auch für planerische Massnahmen erfolgen, welche nicht von § 28a Abs. 1 BauG abgedeckt sind (Auf- und Umzonungen). Für Einzonungen und ihre gleichgestellten Umzonungen soll der Abgabesatz auf 30 % festgelegt werden (§ 6 BNO). Die Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht liegt vor. Die Auflistung ist vollständig und die gemachten Angaben sind plausibel. Aufgrund der geotechnischen Überprüfung könnten sich noch kleinstflächige Änderungen ergeben. Das kantonale Steueramt wird dies im Rahmen der Prüfung des Schätzungsantrags nach Rücksprache mit der Abteilung Raumentwicklung berücksichtigen.

3.3.8 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die verschiedenen Um- und Aufzonungen werden von der Planungsbehörde als massvolle Erweiterungen bestehender Dichten im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet eingeschätzt (Planungsbericht Kapitel 3.5). Kurz- bis mittelfristig werden keine signifikanten Veränderungen der Verkehrsströme erwartet.

Erschliessungsprogramm / Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen, abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie, geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde im Sinne von § 33 BauG. Einerseits ist das Erschliessungsprogramm für die Finanzplanung der Gemeinde relevant und andererseits bildet es Voraussetzung für die Realisierbarkeit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen.

Ein Erschliessungsprogramm oder ein Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) wurde nicht erarbeitet. Die Gemeinde beurteilt die Erschliessungskapazität der noch unbebauten Grundstücke als ausreichend. Zu den Arealen mit Gestaltungsplanpflicht wird die verkehrstechnische Erschliessung vertieft zu prüfen sein (Planungsbericht, Kapitel 3.5).

² Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Parkierung

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.5) ist die Gemeinde mit dem öffentlichen Verkehr nur mässig gut erschlossen. In jüngster Zeit wurde festgestellt, dass die gemäss Norm erstellte Anzahl Parkfelder nicht ausreichte. Auf eine pauschale Erhöhung der Anzahl Pflichtparkfelder gegenüber der einschlägigen Norm gemäss BauV wird verzichtet. Hingegen soll in der BNO die Möglichkeit gegeben werden, im Einzelfall aufgrund des konkreten Vorhabens bis zu 1,5 Parkfelder pro 100 m² anrechenbare Geschossfläche oder pro Wohnung zu verlangen. Die Bestimmungen in § 43 BNO sind zweckmässig.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt).

3.4.2 Naturschutzzone und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt grundsätzlich die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40 und 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) vom 4. September 2007. In Bezug auf die nachstehenden Punkte besteht Überprüfungsbedarf:

Im Gebiet "Schämpele" wird eine bereits früher drainierte Fläche aus der Naturschutzzone entlassen. Der aktuelle Zustand dieser Fläche rechtfertigt aus fachlicher Sicht die Umzonung in die Landwirtschaftszone. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Bach (sehr kleines Gewässer) am Rand der Naturschutzzone verläuft, welcher nicht im Bachkataster aufgeführt ist.

- Es wird empfohlen, das Gewässer im Gebiet "Schämpele" auf geeignete Art zu sichern.

3.4.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Gestützt auf die Auflage zur Genehmigung des Richtplans muss die Abteilung Raumentwicklung die im Richtplan festgesetzten Weiler auf ihre Bundesrechtskonformität hin überprüfen. Bei den unbestritten im Richtplan festgesetzten Weiler gilt es, die BNO sowie die Weilerabgrenzung zu überprüfen. Zu dieser Überprüfung wird die Abteilung Raumentwicklung informieren (siehe Schreiben vom 10. Juli 2020).

Die rechtskräftigen Festlegungen betreffend die Weilerzonen sind unverändert in den neuen Kulturlandplan und die BNO zu übernehmen, soweit sie mit den übergeordneten Vorgaben vereinbar sind (siehe Ziffer 3.6.2).

Der vorliegende Kulturlandplan weist innerhalb der Weilerzonenabgrenzung Änderungen betreffend die Zuweisung bestimmter Gebäude zu einer Schutzkategorie auf. Auf solche Änderungen ist ausdrücklich zu verzichten.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.12) wird der Sachverhalt in Bezug auf die Richtplananpassung korrekt dargestellt. Gleichwohl wird die durch die Planungsbehörde im Verlaufe des Planungsprozesses erfolgte Auseinandersetzung mit den Weilern im Planungsbericht abgebildet. Diese Darlegungen stimmen womöglich mit einer späteren Umsetzung gemäss neuen Vorgaben nicht überein (beispielsweise Ausdehnung der Weilerzone "Litzi"). Eine solche umfassende Darlegung zu den Weilerzonen setzt falsche Signale.

- Auf sämtliche Anpassungen der Festlegungen innerhalb der Weilerzonen ist vorläufig zu verzichten (**Vorbehalt**).

- ▶ Es wird dringend davon abgeraten, im vorliegenden Planungsbericht Absichten zur zukünftigen Umsetzung der Weilerzonen darzulegen.

Materialabbau

Der Kiesabbau sowie die Auffüllung und Rekultivierung der Kiesgrube "Grossächer" in Jonen sind durch die Abbaubewilligungen Nr. 4071.608-6 vom 20. September 2005 sowie durch die Bewilligung zur Projektanpassung Höferschüttung (14. März 2011) geregelt. Der Kiesabbau sollte bis 2015, die Wiederauffüllung und Rekultivierung der ganzen Kiesgrube inklusive Höferschüttung bis zum 31. Dezember 2019 beendet sein. Die Auffüllarbeiten sind inzwischen beendet und die Rekultivierungsarbeiten schreiten voran. Über die Fristverlängerung wird gestützt auf eine aktuelle Bestandsaufnahme demnächst entschieden. Ab wann auf den rekultivierten Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist, ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

Die Zuweisung der Materialabbauzone in die Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

3.4.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen/Siedlungstrenngürtel

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sowie der Siedlungstrenngürtel werden mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone mit Ausnahme der LkB im Gebiet "Büel" entlang des Jonenbachs sachgerecht umgesetzt. Der Verzicht auf die Umsetzung entlang des Jonerbachs ist aus fachlicher Sicht nicht begründbar.

Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone werden mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, welche über die Entwicklungsmöglichkeiten gemäss § 23 Abs. 3 BNO hinausgehen, können nur an diesen bezeichneten Standorten bewilligt werden.

- ▶ Die LkB sind mit geeigneten Festlegungen gemäss den Richtplanvorgaben vollständig umzusetzen (**Vorbehalt**).
- ▶ Die Verhältnisse in Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb im Nahbereich der Weilerzone "Litzi" sind nicht eindeutig. Zur Sicherung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten empfiehlt sich hier die Überlagerung des Betriebsstandorts mit der Landschaftsschutzzone in Verbindung mit der Festlegung des Symbols "L".

Wildtierkorridor

Die Festlegungen zum Wildtierkorridor sind sachgerecht. Die Bestimmungen zum Wildtierkorridor sind mit denjenigen der Gemeinde Oberlunkhofen abgestimmt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerraum

Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt mittels der im Bauzonen- und Kulturlandplan vermassten Gewässerraumzone für Fliessgewässer über 2 m Sohlenbreite sowie mittels der Festlegung eines 11 m breiten Gewässerraums für die Gewässer mit einer Gerinnesohlenbreite von 0,5 bis 2 m. Die Festlegungen sind zweckmässig.

- ▶ Im Bereich des eingedolten Gewässers im Grenzgebiet zu Oberlunkhofen "Ufundniederächer/Breitestude" liegt vermutlich ein Zeichnungsfehler vor (Schlaufe). Die Verhältnisse sind mit dem Bachkataster abzustimmen.

3.5.2 Hochwassergefahren

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte Hochwasser wird in der Nutzungsplanung mit dem Delegationsmodell umgesetzt (§ 59 BNO). Das hochwassergefährdete Gebiet und die Flächen mit Restgefährdung werden korrekt ausgeschieden und im Orientierungsinhalt des Bauzonenplans aufgeführt. Die Ausführungen im Planungsbericht (Kapitel 3.9) sind zweckmässig.

Oberflächenwasser

Im nördlichen Dorfgebiet „Radmüli“ sowie südwestlich in den Gebieten „Ruetig“ und „Wigass“, jeweils an der Zonengrenze, bestehen Oberflächenwasserabflüsse. Unterhalb von Hanglagen oder Mulden ist mit einem erhöhten Überschwemmungsrisiko durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen auszugehen. Das Thema Oberflächenwasserschutz wird sachgerecht umgesetzt.

Freihaltegebiet Hochwasser

Die Freihaltegebiete Hochwasser entlang des Jonenbachs und in der Reussebene werden im Kulturlandplan dargestellt. Die Bestimmungen in § 59 BNO sind sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Das Waldareal wird korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

- Im Bauzonenplan werden zusätzlich die statischen Waldgrenzen entlang des Baugebiets dargestellt. Mit der öffentlichen Auflage der Waldgrenzen ausserhalb Baugebiet im September 2019 sind mittlerweile alle Waldgrenzen im Kanton statisch festgelegt worden. Deshalb kann auf die Darstellung der Waldgrenze entlang dem Baugebiet (im Bauzonenplan "Waldgrenze nach § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau, AWaG) verzichtet werden.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden im Kulturlandplan korrekt als Naturschutzzone Wald abgebildet.

3.5.4 Archäologie

Auch ohne Darstellung der archäologischen Fundstellen im Nutzungsplan bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz, KG). Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine aktuelle Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Diese ist bei raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

3.5.5 Historische Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Jonen ist in seiner Grundstruktur gut erhalten und innerhalb des Ortsbilds von nationaler Bedeutung strukturbildend. Die historischen Verkehrswege sind im Nutzungsplan sachgerecht umgesetzt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.6.1 Anwendbares Recht

Mit der vorliegenden Gesamtrevision übernimmt die Gemeinde Jonen die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Daher sind die Bestimmungen des Titels 3 der BauV vom 25. Mai 2011 anwendbar.

3.6.2 Einzelne Bestimmungen (BNO)

§ 23 Gemäss aktueller Praxis ist in der BNO ein eigenständiger § (Paragraph) für den Bauabstand erforderlich.

§ yy Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern – NEU

1 Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle respektive ab Innenkante der Bachleitung gemessen.

2 Vorbehalten bleibt ein abweichender Abstand gemäss den Nutzungsplänen Siedlung und Kulturland.

§ 25 Abs. 3 Die Schaffung einer neuen Kategorie Schutzobjekte in Weilerzonen ist mit den Vorgaben, dass zurzeit keine Änderungen an den Weilerfestlegungen getroffen werden dürfen, nicht vereinbar. § 25 Abs. 3 BNO ist zu streichen (**Vorbehalt**).

§ 28 Die rechtskräftigen Bestimmungen zu den Weilerzonen sind unverändert zu übernehmen und im orientierenden Sinne im Anhang zur BNO aufzuführen (**Vorbehalt**).

§ 66 Abs. 2 § 66 Abs. 2 BNO muss wie folgt lauten:

Ausgenommen sind Baugesuche innerhalb der Weilerzone. Hierfür bleiben §§ 21 (mit Ausnahme von Abs. 8) sowie 34 Abs. 3 lit. c und d der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 3. Juni 2002 (inklusive Ergänzung vom 19. Mai 2008) massgebend. (**Vorbehalt**)

§ 67 Abs. 1 1. Spiegelstrich muss wie folgt lauten:

- Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Juni 2002, sowie die seither erfolgten Änderungen, ausgenommen §§ 21 Abs. 1 bis 7 sowie Abs. 9 bis 11 sowie § 34 Abs. 3 lit. c und d; (**Vorbehalt**)

4. Diverses

- ▶ Planungsbericht (Kapitel 3.7.2, Seite 24); die Aussagen zum Gebiet "Winkel" sind teilweise nicht klar verständlich; beispielsweise *"Eine gänzliche Umzonung ..."*
- ▶ Im Bauzonen- und im Kulturlandplan ist zur Legende Gewässerraum und Gewässerraumzone auf § 23 (nicht auf § 24) BNO zu verweisen.

5. Weiteres Vorgehen

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

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird und zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht wird.

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

i.v. 

Martin Schneider
Sektionsleiter



Jürg Frey
Kreisplaner