Gemeinde JONEN

Auftraggeber EINWOHNERGEMEINDE JONEN

Objekt: GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG SIEDLUNG UND KULTURLAND

Dokument: Planungsbericht

Stand: Öffentliche Auflage

URS MÜLLER
ARCHITEKTEN UND PLANER SIA

KIP SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG
5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.:	13.01.04	Erstellung:				Änderungen :
Projekt Nr.:	JO3721R07	Datum :	10.12.2020	Verfasser :	DUS	
		Projektleiter:	DUS	Geprüft :	BUI	

Impressum

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Jonen vertreten durch:

Gemeinderat Jonen
Schulhausstrasse 3
8916 Jonen

Auftragnehmer:

Urs Müller Architekten
Bärengässli 9
5610 Wohlen
Tel. 056 618 33 00
info@umarchitekten.ch

KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam:

Thomas Hoffmann, dipl. Architekt FH, Urs Müller Architekten
Urs Müller, dipl. Architekt FH/SIA, Urs Müller Architekten
Luca Montanarini, dipl. Architekt ETH/SI, Urs Müller Architekten
Adrian Duss, MSc Geographie, KIP Siedlungsplan AG
Bernard Tardy, Vermessungstechniker FA, KIP Siedlungsplan AG
Daniel Buis, MSc Geographie, KIP Siedlungsplan AG

INHALTSVERZEICHNIS

1 Ausgangslage ... 3
1.1 Planungsgegenstand und Anlass zur Überprüfung ... 3
1.2 Bestandteile der Vorlage ... 4
1.3 Zielsetzungen ... 4
2 Rahmenbedingungen ... 5
2.1 Bund ... 5
2.2 Kanton ... 5
2.3 Region ... 6
3 Zentrale Sachthemen ... 7
3.1 Gemeindeentwicklung ... 7
3.2 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität ... 10
3.3 Bauzonenkapazität ... 15
3.4 Flächenbedarf für Infrastrukturen der öffentlichen Hand ... 18
3.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr ... 18
3.6 Mehrwertabgabe ... 19
3.7 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ... 20
3.8 Weitere Inventare (Schutz Orts- und Landschaftsbild) ... 25
3.9 Hochwasserschutz ... 27
3.10 Gewässerraum ... 28
3.11 Energie ... 31
3.12 Weiler ... 31
4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten ... 32
4.1 Bauzonenplan (BZP) ... 34
4.2 Kulturlandplan (KLP) ... 41
4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ... 44
5 Schlussbemerkung ... 51
5.1 Interessenabwägung ... 51
5.2 Zielerreichung ... 51
6 Projektorganisation und Planungsablauf ... 52
6.1 Organisation ... 52
6.2 Ablauf der Planung ... 52
7 Anhang ... 55
8 Beilagen ... 55

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand und Anlass zur Überprüfung

Die Allgemeinen Nutzungspläne sind das zentrale Instrument der kommunalen Raumentwicklung. In den Bauzonen- und Kulturlandplänen sowie der Bau- und Nutzungsordnung ist eigentumsverbindlich festgelegt, wie der Boden genutzt und überbaut werden darf. Die Nutzungspläne müssen mit den übergeordneten Plänen und Vorschriften, namentlich den Vorgaben des Baugesetzes und den Beschlüssen des kantonalen Richtplans, übereinstimmen.

Die Gemeinde Jonen liegt durch die räumliche Nähe und gute Erschliessungssituation im Einflussbereich der regionalen und überregionalen Zentren Bremgarten, Zürich und Zug. Die Einwohnerzahl hat in den letzten Jahren entsprechend zugenommen. Zählte Jonen im Jahr 1990 noch rund 1100 Einwohner, leben heute rund 2040 Personen in der Gemeinde (+85%). Allein in den letzten 10 Jahren nahm die Einwohnerzahl um etwa 400 Personen, also einen Viertel, zu. Die rechtsgültigen Planungsgrundlagen entsprechen nicht in allen Belangen den sich daraus ergebenden neuen Herausforderungen.

Seit der Genehmigung der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2004 sind bis zum Planungsstart 13 Jahre vergangen. Bis zum Beschluss der Gesamtrevision wird der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren erreicht. Somit wird der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Es wird von den nachfolgenden Planungsinstrumenten ausgegangen:

	Beschluss EWGV	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan 1:2‘500	3. Juni 2002	2. März 2004
Kulturlandplan 1:5‘000	3. Juni 2002	2. März 2004
Bau- und Nutzungsordnung	3. Juni 2002	2. März 2004

Die Gemeinde sieht sich des Weiteren neuen Rahmenbedingungen und Vorgaben gegenüber. Seit dem 1. Mai 2014 sind das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten. Das geltende kantonale Recht ist zudem auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe „IVHB“ angepasst. Eine Übernahme und Anpassung der Begriffe und Messweisen in der kommunalen Nutzungsplanung schafft klare Verhältnisse.

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont erreicht haben. Die wesentlich veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen, die Bevölkerungssituation und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um eine Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorzunehmen.

Der vorliegende Planungsbericht gibt Auskunft über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Jonen. Er zeigt, gemäss gesetzlichem Auftrag in Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), die Abstimmung der vorliegenden Planung mit den relevanten raumwirksamen Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie den verfahrenstechnischen Aufbau der Planung auf.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Verbindlich:

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

Orientierend:

- Planungsbericht
- Änderungsplan Bauzonen im Massstab 1:2‘500
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5‘000
- Bau- und Nutzungsordnung inkl. synoptische Darstellung
- Plan Einwohnerdichte 2016 nach Zone und Quartier im Massstab 1:3‘000
- Bauinventar
- Inventar Natur + Landschaft

1.3 Zielsetzungen

Inhaltliche Ziele
Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Jonen beruhen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen. Durch die neuen Vorgaben aber auch durch die in der Gemeinde feststellbaren Siedlungs- und Verkehrsentwicklung treten im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vermehrt nachstehende Themenbereiche in den Vordergrund:

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden gemäss Art. 1 und 3. RPG
- Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität (§ 13 BauG)
- Umsetzung des Gewässerraums in der Nutzungsplanung (§ 127 BauG)
- Schonung der Landschaft (Art. 3 RPG, kantonaler Richtplan)
- Erhaltung der Fruchtfolgeflächen (Art. 26 RPV, kantonaler Richtplan)

Formelle Ziele
Ergänzend zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind folgende formellen Zielvorgaben zu erreichen:

- Anpassungen an die Anforderungen des übergeordneten Rechts sowie an die Planungen der über- und nebengeordneten Planungsträger
- Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regionale Abstimmung der Planung
- Vollzugsprobleme lösen und allfällige Überregulierungen abbauen

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bund

Die Raumplanung ist in der Bundesverfassung in Art. 75 geregelt. Demnach legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Die Umsetzung geschieht unter anderem im Raumplanungsgesetz und zugehöriger Verordnung sowie den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Die Raumplanung an sich ist Sache der Kantone.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind neben anderem die Ziele und Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung in der Schweiz definiert. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vor. Mit dem Fokus auf der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden. Weiter enthält das Gesetz neu verbindliche Vorgaben für den Ausgleich von Planungsvorteilen. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten.

Das Raumkonzept Schweiz aus dem Jahr 2012 teilt die Gemeinde Jonen dem grossstädtisch geprägten Handlungsraum Metropolitanraum Zürich zu. Darin wird als Stossrichtung vorgegeben, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungskerne zu konzentrieren hat, der Charakter der ländlichen Gebiete zu erhalten ist und die Qualitäten der Erholungs- und Kulturlandschaften gestärkt werden sollten. Flusslandschaften, wie beispielsweise das Reusstal, sind in ihrer Bedeutung als Räume für die Naherholung, die Natur, den Tourismus und die Land- und Waldwirtschaft vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung zu bewahren und gezielt aufzuwerten. Grössere Landwirtschaftsgebiete sind zudem für eine multifunktionale Landwirtschaft zu erhalten und ökologisch zu vernetzen.

2.2 Kanton

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

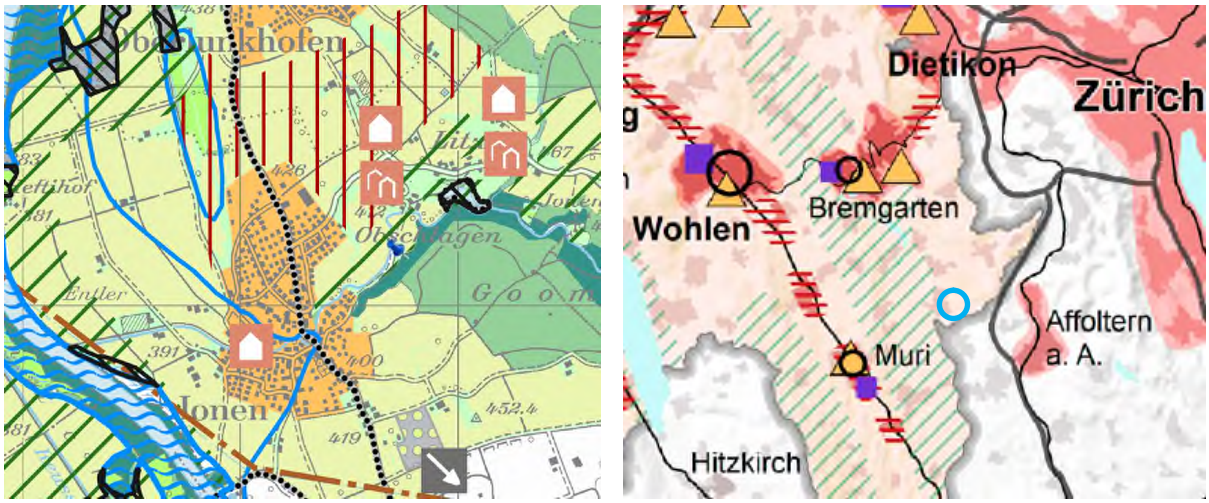
Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Anlässlich der Annahme der in Kapitel 2.1 beschriebenen Revision des Raumplanungsgesetzes wurde eine Richtplananpassung notwendig. Dies betrifft das Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, mit welchem der Kanton die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt und konkret die Festlegung des Siedlungsgebiets zum Inhalt hat. Der Grosse Rat hat die Anpassung am 24. März 2015 beschlossen. Per 29. Juni 2015 erlangte diese Richtplanänderung Verbindlichkeit für die Behörden und bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne. Die Anpassungen wurden am 23. August 2017 durch den Bund genehmigt.

Die Einträge des kantonalen Richtplans sind für Jonen vor allem bezüglich des Siedlungsgebiets sowie der Weiler von zentraler Bedeutung. Zudem scheidet er zwischen Jonen und Oberlunkhofen einen Siedlungstrenngürtel aus (siehe Abbildung 1a, braune Schraffur) und Jonen wird als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft.

Vor allem die folgenden Festsetzungen im kantonalen Richtplan sind für Jonen von Bedeutung:

- Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW)
- Siedlungstrenngürtel
- Materialabbau
- Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Weiler (vgl. Ziffer 3.12)
- Fruchtfolgeflächen

In Jonen sind keine zusätzlichen Siedlungsgebiete enthalten, die nicht bereits rechtskräftig als Bauzonen ausgeschieden sind. Das neue Richtplankapitel S 1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.



a) b)

Abbildung 1 a) Ausschnitt Richtplankarte (Quelle: AGIS 2016); b) Auszug aus dem Raumkonzept Aargau (Quelle: Richtplan des Kantons Aargau)

Jonen wird im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) als „Ländlicher Entwicklungsraum“ bezeichnet (Abbildung 1b), welche die Land- und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume umfassen. Gemäss Richtplantext richten sie ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

2.3 Region

Die regionale Abstimmung der Nutzungsplanungsrevision wird sichergestellt, indem der Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt parallel zur fachlichen Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung (ARE) des Kantons Aargau eingeladen wird, die Entwürfe aus seiner Sicht zu beurteilen und die angemessene Berücksichtigung der regionalen Interessen zu prüfen. Die regionale Stellungnahme liegt mit Bericht vom 1. März 2018 vor und liegt dem vorliegenden Planungsbericht bei. Auf die als kritisch beurteilte pauschale Erhöhung des zu realisierenden Parkfelder-Angebots für Wohnnutzungen auf 1.5 Parkfelder pro 100 m^2 aGF bzw. pro Wohnung wurde in einem späteren Planungsschritt verzichtet.

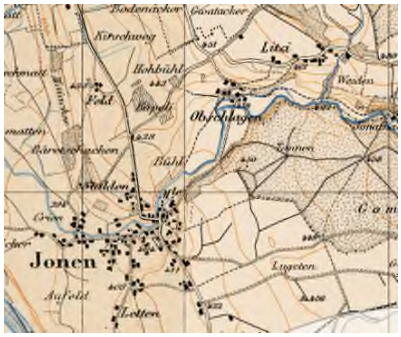
3 Zentrale Sachthemen

3.1 Gemeindeentwicklung

3.1.1 Siedlung

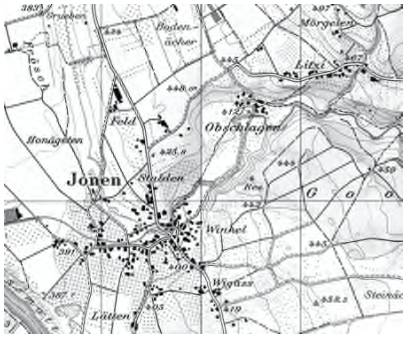
Die historischen Karten von Jonen geben Aufschluss über die Entwicklung der Siedlungsgebiete und -strukturen. Dabei sind folgende grundsätzlichen Aussagen festzuhalten:

- Die Weiler Litzi und Obschlagen bestehen grösstenteils bereits seit 1880 in ihrer heutigen Form.
- Die Siegfriedkarten zeigen den ursprünglichen Dorfkern im Winkel und entlang der heutigen Dorfstrasse.
- Das flächenmässige Wachstum von Jonen setzt nach 1970 ein (ca. 1980), als insbesondere nördlich (Maiacher/Chäppeli) und südlich (Mitteldorf) des Dorfkerns neue Gebiete überbaut wurden.
- Ab dem Jahr 2000: Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes und Erweiterung insbesondere in den Gebieten Feld und Ruetig



Siegfriedkarte 1880

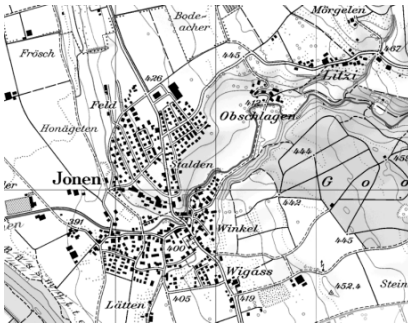
Siegfriedkarte 1940



Landeskarte 1970

Landeskarte 1988

Landeskarte 2000



Landeskarte 2012

3.1.2 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2016 / Szenarien Bevölkerungsentwicklung
Die Einwohnerzahl der Gemeinde Jonen hat seit 1972 deutlich zugenommen. Ein Wachstum setzt insbesondere um rund 1985 ein (vgl. auch flächenmässiges Wachstum in Ziffer 3.1.2).

Die kantonale Planungsannahme für Jonen, als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum, rechnet gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) mit einer Bevölkerung von rund 2‘170 Personen im Jahr 2030 und ca. 2‘270 Personen im Jahr 2040 (Tabelle 1). Die Wachstumsraten der letzten Jahre (Referenzperiode 2001-2016 und 2011/2016) übertreffen diese Planungsannahme jedoch (Abbildung 2).

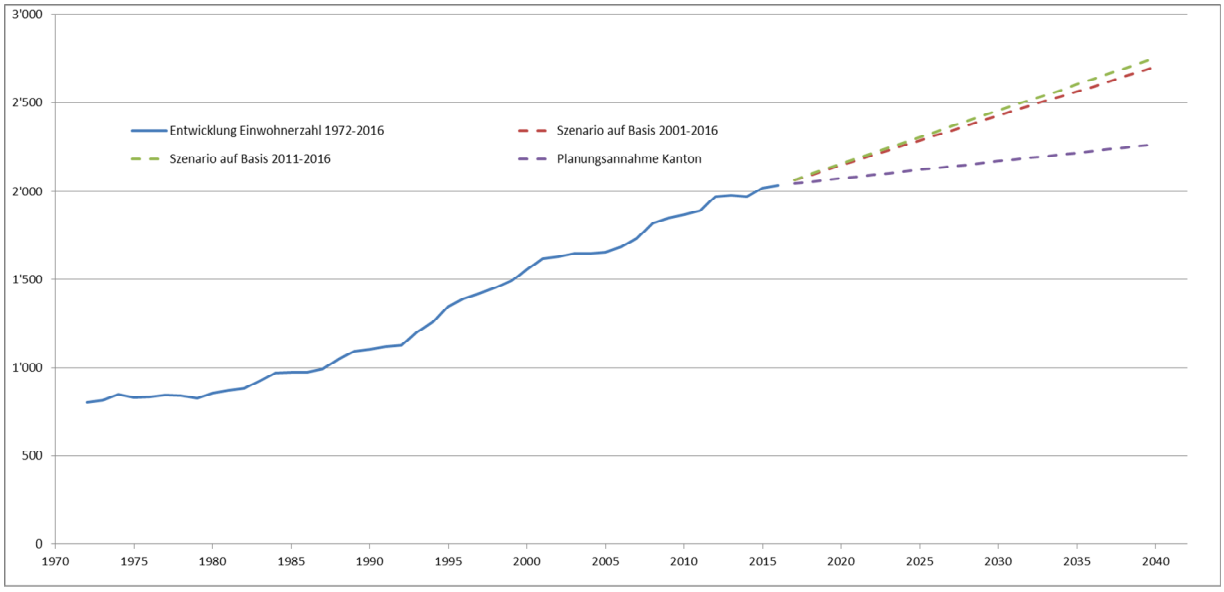


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2016 und Trendszenarien zukünftige Entwicklung

Tabelle 1 Abschätzung Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Jonen

	Eff. Bevölkerung 2016	Eff. Bevölkerung 2019 (1.10.2019)	Bevölkerung bis 2020	Bevölkerung bis 2030	Bevölkerung bis 2040
Szenario Planungswert Kanton (+0.47% pro Jahr auf Bezugsjahr 2016)	2‘036	2170	2‘073	2‘170	2‘270
Fortsetzung Trend 2001-2016 (durchschnittlicher jährlicher Zuwachs: 28 Personen)	2‘036	2170	2‘148	2‘428	2‘708
Fortsetzung Trend 2011-2016 (durchschnittlicher jährlicher Zuwachs: 30 Personen)	2‘036	2170	2‘156	2‘456	2‘756

Die Gemeinde Jonen hat gemäss Einschätzung des Kantons (Kantonale Grundlagen) in den letzten Jahren ein zu dynamisches Bevölkerungswachstum aufgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Wachstum sich mittelfristig abflachen wird. Für die Fragen zur Einwohnerkapazität der Nutzungsplanung sind daher nicht die beiden oben beschriebenen Fortsetzungen der Trends 2001-2016 und 2011-2016 zu berücksichtigen. Vielmehr wird die Entwicklung durch die Überbauung der noch unbebauten Gebiete sowie der inneren Verdichtung von Teilgebieten, gemäss Meinung der Planungskommission, zwischen der Planungsprognose der Gemeinde und den Trendszenarien liegen (vgl. auch Ziffer 3.3.2).

Arbeitsplatzentwicklung
Die Anzahl der Arbeitsplätze nahm zwischen 1985 und 2005 stetig zu, während die Anzahl ab 2005 bis zu Erhebungsjahr 2008 eine Verringerung um 16 Arbeitsplätze aufweist. Die Zunahme ist auf die Veränderung im Sekundär- und Tertiärsektor zurückzuführen. Der Primärsektor verzeichnet während der gesamten aufgezeigten Zeitspanne Verluste an Arbeitsplätzen.

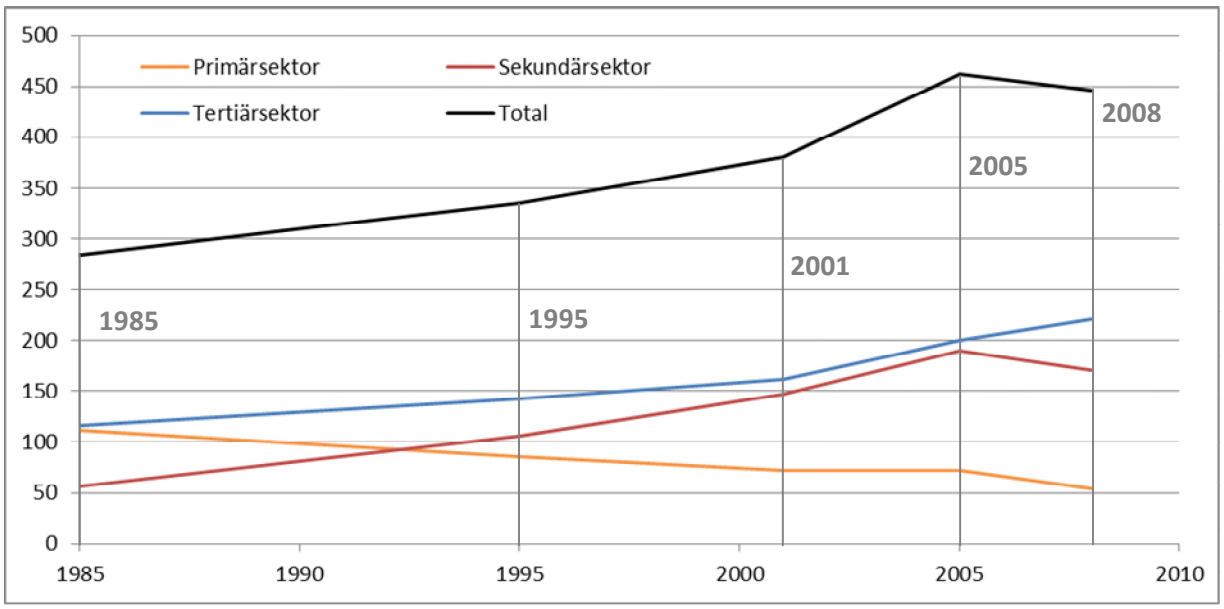


Abbildung 3 Wirtschaftssektoren (Anzahl Voll- und Teilzeitbeschäftigte) Gemeinde Jonen (Quelle: eigene Darstellung; Daten Eidgenössische Volkszählungen 1985-2008)

Demographie

Betrachtet man die demographische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Jonen sieht man, dass insbesondere der Anteil 20 bis 39 jähriger und generell der unter 40 Jährigen deutlich abgenommen hat. Demgegenüber hat der Anteil der 40 bis 64 jährigen und in den letzten 10 Jahren auch der über 64 jährigen zugenommen.

Gemäss Schätzungen des Kantons wird die Anzahl der Über-65-jährigen in der Gemeinde Jonen aufgrund der demographischen Entwicklung bis ins Jahr 2029 um rund 93% (ca. + 226 Personen, von 244 auf 470) und bis ins Jahr 2040 um rund 150% (ca. 366 Personen, von 244 auf 610) stark ansteigen.

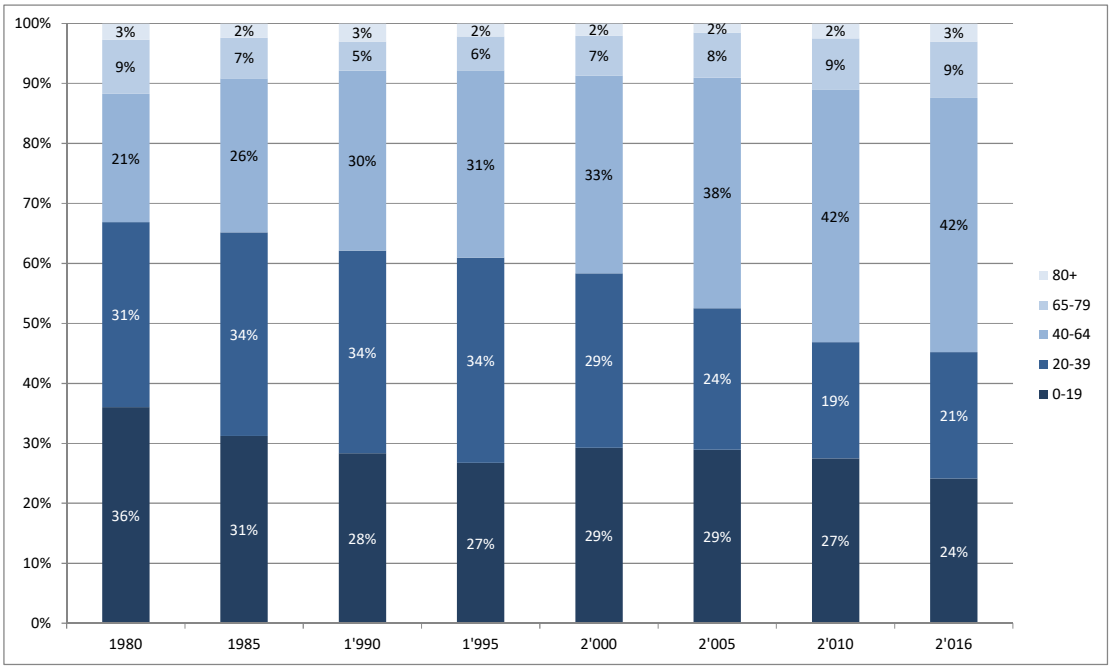


Abbildung 4 Entwicklung der Anteile an Altersklassen in der Gesamtbevölkerung von Jonen (eigene Darstellung; Quelle Statistik, Aargau, kantonale Bevölkerungsstatistik)

Tabelle 2 Voraussage der Anteile der Altersklassen in Jonen (Quelle: kantonale Grundlagen; kantonale Bevölkerungsstatistik)

Altersklasse	2016	2016%	2029	2029%	Diff.	Diff%	2040	2040%
0-19	497	24	420	19	-69	-14	400	18
20-64	1292	63	1270	59	34	3	1230	55
65-79	192	10	360	17	172	91	420	19
80+	61	3	110	5	54	96	190	8

3.2 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

3.2.1 Grundsatz und Einwohnerdichte

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist in Art. 75 der Bundesverfassung festgeschrieben und stellt daher eine der grundlegenden Aufgaben der Raumplanung dar. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden im kantonalen Richtplan Mindestdichten gefordert, welche für die einzelnen Raumtypen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden müssen. Für Jonen als ländlicher Entwicklungsraum sind 40 E/ha im Bestand und 60 E/ha in unüberbauten Gebieten (Richtplan Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1) gefordert.

Die bestehenden Einwohnerdichten für die überbauten Wohn- und Mischzonen geben einen Hinweis darauf, welche Gebiete unternutzt sind, bzw. in welchen Gebieten Potenzial für eine weitergehende Innenentwicklung besteht. Die gebietsspezifischen Einwohnerdichten sind im Flächenstatistikplan im Anhang ersichtlich.

Zurzeit weist Jonen rund 48 Einwohner pro Hektare (E/ha) in den überbauten Wohn- und Mischzonen auf und übertrifft damit bereits heute den Mindestdichtewert. Auch im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Dichte deutlich höher liegt als im Durchschnitt der Gemeinden im gleichen Raumtyp. Gemäss Beilage 2 des Berichts zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet soll die Gemeinde Jonen bis 2040 eine Steigerung auf 51 E/ha anvisieren (spezifischer Zielwert für Jonen, da die Mindest-Einwohnerdichte von 40 E/ha bereits übertroffen wird). Gemäss grossrätlicher Siedlungsstrategie hat diesbezüglich ganz besonders die kompakte Erstbebauung der noch vorhandenen Wohn- und Mischzonenreserven einen massgeblichen Beitrag zu leisten. In Jonen sind die unbebauten Wohn- und Mischzonen insgesamt mit rund 60 E/ha zu entwickeln.

Tabelle 3 Einwohnerdichten pro Zone in der Gemeinde Jonen im Jahr 2016 im Vergleich zum Durchschnitt der Gemeinden im gleichen Raumtyp. Quelle: eigene Berechnungen (EWR Jonen), ARE Kanton Aargau

Zone	Einwohner pro Hektare Gemeinde 2016	Einwohner pro Hektare (Median) gem. Raumtyp 2010
Kernzone	53.9	39.3
Wohnzone W2A	44.4	33.2
Wohnzone W2B	43.5	33.2
Wohn- und Gewerbezone	64.1	25.9
Total Wohn- und Mischzonen	47.8	34

3.2.2 Leitlinien

Basierend auf gezielten Analysen am Ort und den Quartieren wurden die spezifischen bestehenden Stärken und Schwächen innerhalb der Planungskommission diskutiert und folgende drei Leitlinien zur Innenentwicklung in Jonen festgehalten:

- 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 bzw. teilweise überbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes 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.

Resultierend wurden mögliche Entwicklungsflächen im bestehenden Siedlungsgebiet identifiziert. Dies betrifft zum einen Gebiete, bei denen Handlungsbedarf planerischer Art besteht und zum anderen solche, in denen Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen vorhanden ist. Den identifizierten Gebieten wurden verschiedene strategische Stossrichtungen (Abbildung 5) zugewiesen:

Stoss-richtung	Gebiete	Charakteristik	Zielsetzung	Einschätzung Ergebnis
Bewahren	Winkel, Kirche, Dorfstrasse	Alter Dorfkern	Bewahren der bestehenden Strukturen und Qualitäten betr. Bebauung und Nutzung	(mehrheitlich) rein qualitative Entwicklung
Erneuern	Mitteldorf	Grossmasstäblicher Teil des Dorfkerns; Atypische Bebauung zwischen Baumgarten- und Dorfstrasse)	Weitgehender Erhalt der ursprünglichen Bebauung und Nutzung; punktuelle Anpassungen und Ergänzungen	Moderate quantitative Entwicklung
Weiter-entwickeln	Maiacher	Wenig dichte Bebauung; hoher Anteil Gebäude der Bauperiode 1946 bis 1980; tendenziell höherer Altersschnitt der Bewohner	Bewahren und Weiterentwickeln bestehender Strukturen und Qualitäten	Moderate quantitative Entwicklung
Umstruktur-ieren	Sonnenrain (H), Weingasse (H) und Radmühle (H)	Un- bzw. wenig bebaute Flächen im überbauten Gebiet; Sensible Lage für Ortsbild	Ortsverträgliche Realisierung neuer Bauformen, neue hochwertige Nutzungen	Moderate / stärkere quantitative Entwicklung

Neu-entwickeln	Im Feld Nordost (S)	Grosse mehrheitlich unbebaute Wohn-/ Arbeitszone an sensibler Lage für Ortsbild (nördlicher Ortseingang)	Neues und hochwertiges Arbeits- bzw. Wohnquartier; grossflächige Nutzung des Entwicklungs-potenzials	Stärkere quantitative Entwicklung

Die Gebiete welche keine Zuweisung der Stossrichtung gemäss obiger Aufstellung haben, werden als Gebiete angesehen, in denen sich nicht prioritär spezifische Massnahmen planerischer Art aufdrängen. Dies wird mit dem jungen Alter der Bebauung, bereits vorhandener qualitätssichernder Verfahren und Instrumente (bspw. ausgearbeiteter Gestaltungsplan) bei kleineren vorhandenen, unbebauten Grundstücken erklärt.

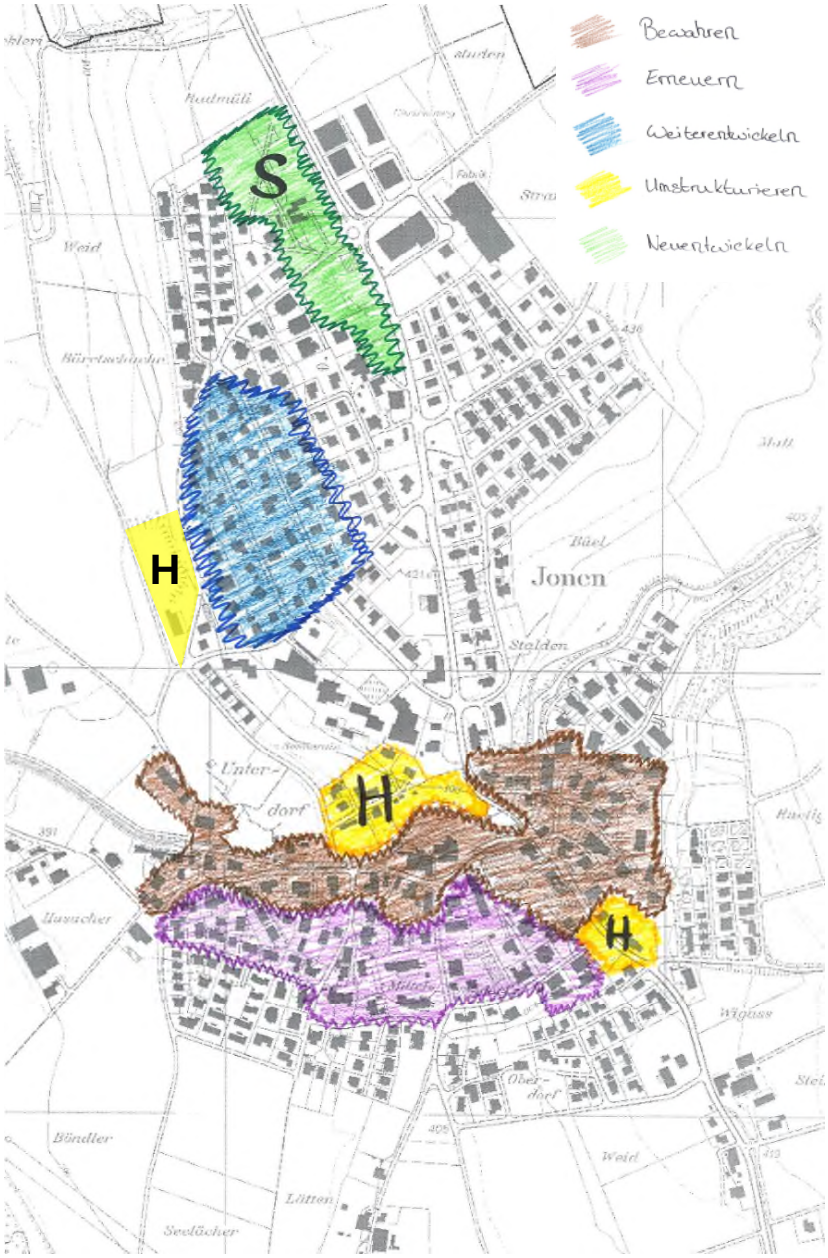


Abbildung 5 Konzeptskizze strategische Stossrichtungen Siedlungsentwicklung nach innen. S: Schlüsselgebiet, H: Handlungsgebiet

3.2.3 Konzept

Nachstehende Konzeptinhalte der Nutzungsplanungsrevision setzen die definierten Leitlinien zur Innentwicklung um.

Qualitätsicherung bei Entwicklung von Schlüssel- und Handlungsgebieten
Die bestehende Nutzungsplanung kennt die Sondernutzungsplanpflicht. Hierbei ist für die bezeichneten Gebiete von Fall zu Fall zu entscheiden, ob ein Erschliessungsplan oder ein Gestaltungsplan zu erstellen ist. Bei einem Gestaltungsplan kann von Seiten öffentlicher Hand mehr Einfluss auf die Qualität der Bebauung und die Aspekte des Verkehrs und des Freiraums genommen werden. In Zukunft soll deshalb der Gestaltungsplan für die bezeichneten Gebiete Pflicht sein. Dies betrifft insbesondere nachstehende Gebiete:

- Das Gebiet „Im Feld Nordost“ (Schlüsselgebiet) stellt die grösste Landreserve in einer Wohn- bzw. Mischzone dar und ist damit ein bedeutendes Entwicklungsgebiet der Gemeinde Jonen. Die Überbauung des Gebietes hat massgeblich zur Erreichung der Dichte-Zielwerte (E/ha) gemäss Richtplan (vgl. Ziffer 3.2.1) beizutragen. Es liegt zudem an einer sensiblen Lage am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes (Ortseingang, Übergang zum Kulturland) und wird längsseitig durch die Kantonsstrasse begrenzt.
- Das teilweise bebaute Gebiet „Wigass“ (Handlungsgebiet) liegt in unmittelbarer Nähe zu kantonal und kommunal geschützten Bauten und grenzt an die Kernzone. Die Bebauung setzt neu die Erstellung eines Gestaltungsplans mit vorangehendem Wettbewerb voraus.
- Beim Gebiet „Sonnenrain“ handelt sich um eine planerisch komplexe Situation. Die bestehende, lockere Bebauung, die Lage inmitten der Gemeinde, angrenzend an die öffentliche Zone, den Jonenbach, das Kreuzareal und die Kantonsstrasse setzen eine gesamtheitliche Planung voraus. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Wettbewerb durchzuführen.
- Beim Gebiet „Radmühle“ handelt es sich um ein bestehendes Gewerbeareal, das sich aufgrund seiner Lagegunst und den Schwierigkeiten der Erschliessung (durch Wohnquartier) mittel- bis langfristig für eine Wohnnutzung aufdrängt. Die Umstrukturierung setzt jedoch ein qualitätsförderndes Verfahren mit Gestaltungsplan und Wettbewerb voraus.

Stärken der spezifischen Qualitäten im Ortskern
Der historische Ortskern von Jonen ist wichtiger Zeitzeuge der frühen Gemeindeentwicklung. Er ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS aufgenommen. Gemäss Richtplan Kapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.2 sorgen Gemeinden mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Dabei sind die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Noch heute ist er, aufgrund verschiedener Anziehungspunkte (Einkaufsmöglichkeit, Kirche, etc.) das Zentrum der Gemeinde. Die Eigenheiten im Ortsbild sind daher zu erhalten bzw. gebietsspezifisch auch zu erneuern. Das Gebiet „im Winkel“ ist von der Art und der Körnigkeit feiner gegliedert als das Gebiet im Mitteldorf und ist somit auch anders zu bebauen ist. Es werden deshalb differenzierte Vorschriften angestrebt, die einerseits die Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns in den ältesten Dorfteilen (im Winkel) mit ihrer charakteristischen Bauweise und Raumgestaltung sicherstellen und andererseits im Bereich „Mitteldorf“ die bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns von Jonen erlauben.

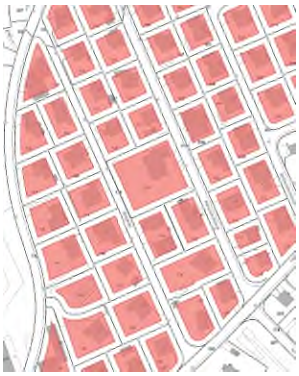
Bereits heute prüft eine Fachkommission Bauvorhaben in der Kernzone. Die Expertise dieser Kommission soll auch in der BNO festgeschrieben werden, indem die Zusammensetzung aus ausgewiesenen, qualifizierten Fachleuten benennt wird. Als Leitlinie zur baulichen Entwicklung des Kernzonengebiets gibt sich der Gemeinderat die Aufgabe, eine Richtlinie zu erstellen. Sie ist gleichzeitig Leitlinie für die Planungen der Grundeigentümer, als auch die Beurteilungs- und Bewilligungspraxis der Behörden.

Qualitätssicherung bei parzellenübergreifenden Planungen
Die bauliche Entwicklung der Gemeinde wird in Zukunft noch vermehrt im bereits bebauten Gebiet stattfinden und damit die Anforderungen an neue Projekte insbesondere punkto Eingliederung in die Umgebung noch erhöhen. Bei parzellenübergreifenden Planungen soll daher die Qualität von Architektur und Freiraum sowie die Einordnung in das Ortsbild von unabhängiger Stelle begutachtet werden. Bei Bauprojekten ab einer anrechenbaren Landfläche von 1'000 m^2 ist ausgenommen in den Kernzonen ein unabhängiges Gutachten vorzulegen.

Ausnützungsziffer (AZ)
Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde auch eingehend über die Ausnützungsziffer diskutiert. Teilörtliche Detailstudien (vgl. Abbildung 6) zeigten auf, welche Auswirkungen eine Aufhebung der Ausnützungsziffer grundsätzlich in allen Bauzonen haben würde. Nach Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile hat man sich für eine Beibehaltung ausgesprochen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass eine klare Massvorgabe zu einem einfacheren Vollzug führt und somit die Erhaltung der Quartierstrukturen besser gewährleistet ist.

Die Detailstudien ermöglichten auch eine Abwägung der verträglichen Ausnützungsziffer im Anschluss an die Grundsatzdiskussion zur AZ (vgl. Abbildung 6). Der Planungskommission war es ein Anliegen, in der Wohnzone die Möglichkeiten zu schaffen, beispielsweise Einliegerwohnungen zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden erstellen zu können. Dies im Hinblick darauf, dass mehrgenerationelles Wohnen auf demselben Grundstück besser realisierbar ist. Bis anhin waren mit der W2A und W2B zwei unterschiedliche AZ in den Wohnzonen (0.35 respektive 0.4) festgelegt. Beachtet werden muss, dass Dach-, Attika- und Untergeschosse nicht als anrechenbare Geschossfläche zur Berechnung der AZ zählten und auch weiterhin nicht zählen. In Anbetracht der Schaffung nur noch einer Wohnzone und auf Basis der Detailstudien wurde 0.4 als AZ für die Wohnzone (bisherige AZ der W2B) als verträglich und sinnvoll betrachtet.

Gebiet Maiacher
Max. möglicher Fussabdruck pot.
Gebäude ohne AZ, mit
Grenzabstand 8m/4m



Gebiet Maiacher
Max. möglicher Fussabdruck pot.
Gebäude ohne AZ, mit
Grenzabstand 4m/4m

Gebiet Panoramaweg
(neues Quartier als Vergleich)
Max. möglicher Fussabdruck pot.
Gebäude ohne AZ, mit
Grenzabstand 8m/4m

Max. Bebauung Parzelle im Maiacher mit AZ 0.4 Parzellenfläche = 658 m^2, GF = 473 m^2 (aGF = 263 m^2; naGF = 210 m^2)	Max. Bebauung Parzelle im Maiacher mit AZ 0.45 Parzellenfläche = 658m^2, GF = 533 m^2 (aGF = 296 m^2; naGF = 237m^2)	Max. Bebauung Parzelle im Maiacher mit AZ 0.5 Parzellenfläche = 658 m^2, GF = 592 m^2 (aGF = 329 m^2; naGF = 263 m^2)

Abbildung 6 Teilörtliche Detailstudien zur Auswirkung einer allfälligen Aufhebung der AZ sowie zur Bestimmung der verträglichen AZ in der Wohnzone (GF = Geschossfläche, aGF = anrechenbare Geschossfläche, naGF = nicht anrechenbare Geschossfläche)

3.3 Bauzonenkapazität

3.3.1 Entwurf neuer Bauzonenplan

Tabelle 4 stellt die Auswirkungen des revidierten Bauzonenplans dar. Die Bauzonenfläche vergrössert sich nicht (Auszonung Wohnzone von 39 m^2 an Bühlackerstrasse in Rundungsbereich). Kleinere Umzonungen führen zu flächenneutralen Verschiebungen zwischen den Wohn- und Mischzonen und den weiteren Bauzonen.

Tabelle 4 Flächenbilanz Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung

		Rechtskräftiger Bauzonenplan			Geplanter Bauzonenplan			Geplante Änderungen		
		überbaut	unüberbaut	Total	überbaut	unüberbaut	Total	Umzonung überbaut	Umzonung unüberbaut	Aus-/ Einzonung
Bauzone		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Wohnzone	W2A	20.0	1.4	21.4	0.0	0.0	0.0	-20.0	-1.4	0.0
Wohnzone (neu: W)	W2B	5.2	1.3	6.5	25.7	2.4	28.1	20.5	1.1	0.0
Wohn- und Arbeitszone	WA	0.6	1.3	1.9	0.3	1.9	2.2	-0.3	0.6	0.0
Kernzone (neu: K1 und K2)	K	12.9	0.5	13.4	13.1	0.8	13.9	0.2	0.3	0.0
Total Wohn- und Mischzonen		**38.7**	**4.5**	**43.2**	**39.1**	**5.1**	**44.2**	**0.4**	**0.6**	**0.0**
Arbeitszone	A	3.4	0.2	3.6	2.8	0.2	3.0	-0.6	0.0	0.0
ÖBA	ÖBA	3.6	1.3	4.9	3.2	1.3	4.5	-0.4	0.0	0.0
Grünzone	GF	0.0	1.5	1.5	0.0	1.5	1.5	0.0	0.0	0.0
Total weitere Bauzonen		**7.0**	**3.0**	**10.0**	**6.0**	**3.0**	**9.0**	**-1.0**	**0.0**	**0.0**
Total Bauzonen		**45.7**	**7.5**	**53.2**	**45.1**	**8.1**	**53.2**	**-0.6**	**0.6**	**0.0**

3.3.2 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Der Entwurf des Bauzonenplans weist folgende Einwohnerkapazitäten auf.

Einwohnerkapazität der Reserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen
Die Berechnung der Einwohnerkapazität (Tabelle 5) erfolgte in Anlehnung an die kantonale Methodik. Für die Einwohnerdichten wurden die Median-Werte „Entwicklung Dichte“ des Raumtyps Ländliche Entwicklungsräume gemäss Angaben des Kantons oder die bestehenden zonenspezifischen Dichten (falls diese in Jonen höher sind als die Entwicklungswerte des Kantons) verwendet. Für die grösste Bauzonenreserve besteht bereits ein Richtprojekt, welches als Grundlage für einen Gestaltungsplan erarbeitet wurde. Im Hinblick auf eine realistische Abschätzung der Kapazität der unüberbauten Wohn- und Mischzonen floss daher die Anzahl der Wohneinheiten aus dem konkreten Projekt in die Berechnung ein. Als Belegungsdichte wurde die durchschnittliche Belegungsdichte pro Wohnung im Kanton Aargau (2.3 E/WE im Jahr 2015) verwendet. Die beiden unbebauten Gebiete Sonnenrain und Wygass wurden aus der Berechnung zur Kapazität in der unüberbauten Wohn- und Mischzone ausgenommen, da diese zu einem zusammenhängenden Handlungsgebiet gemäss Ziffer 3.2.2 (bebautes Gebiet) zählen.

Tabelle 5 Einwohnerkapazität in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf Bauzonenplan

Wohn- und Mischzone		Fläche unbebaut	Einwohnerdichte 2040		Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner 2040
			Gemeinde 2016	Median Kanton		
		[ha]	[E/ha]	[E/ha]	[E]	[E]
Wohnzone (ohne Schlüsselgebiet Teilgebiet Im Feld)	W	2.1	44.4	40.8	93	93
Wohn- und Arbeitszone (ohne Schlüsselgebiet Teilgebiet Im Feld)	WA	0.8	64.1	37.3	51	51
Schlüsselgebiet Im Feld*	W / WA	1.4	resultierend: 156.0		85	219
Kernzone 1 / 2**	K1 / K2	0.2	53.9	55.1	11	11
Total unb. Bauzone		4.5	83.1		240	374

* Grobschätzung gemäss Richtprojekt (ohne Parz. Nr. 57 und 975) zum Gestaltungsplan Im Feld Nordost, Urs Müller Architekten:
95 Wohneinheiten (WE) x 2.3 E/WE ≈ 219 E; Annhame, dass innerhalb von 15 Jahren Teilbereich überbaut

** Fläche der Gebiete bei Sonnenrain und Wygass (0.3 ha + 0.3 ha) von unüberbauten Flächen abgezogen, da als zusammenhängendes Handlungsgebiet angesehen. Fläche in Tabelle des bebauten Gebietes integriert.

Jonen wird auch in Zukunft, unter anderem aufgrund der Nähe zu den attraktiven Wirtschaftszentren (insbesondere Zürich und Zug), eine attraktive Wohngemeinde bleiben und damit die Nachfrage nach Bauland weiter hoch halten. In den Berechnungen wird deshalb davon ausgegangen, dass die bestehenden kleineren freien Grundstücke in den nächsten 15 Jahren überbaut werden. Das Gebiet Im Feld wird durch die Radmühlestrasse in zwei räumliche Einheiten unterteilt. Es wird als realistisch betrachtet, dass aufgrund der Entwicklungsabsichten der einzelnen Grundeigentümer, die Überbauung des südlichen Teils in den nächsten 15 Jahren und der restliche Teil erst später vollzogen wird. Bis ins Jahr 2040 wird so eine Einwohnerdichte von 83.1 Einwohnern pro Hektare erreicht, womit die kantonale Vorgabe gemäss Richtplan (60 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen) erreicht wird.

Einwohnerkapazität in den überbauten Wohn- und Mischzonen
Für die überbauten Wohn- und Mischzonen wurde die Kapazität mit dem gleichen Ansatz wie für die unüberbauten angewandt. Zur Bezifferung der Einwohnerzahl 2016 wurden die Einwohnerdaten gemäss GWR verwendet.

In den Gebieten der Kernzone gilt der Entwicklungs-Median des Kantons als massgebender Dichtewert. Dieser liegt leicht höher als der bestehende Wert der Kernzonen in Jonen. Zwar wird angenommen, dass ein Teil der zukünftigen Verdichtung im überbauten Gebiet mit dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Person kompensiert wird (und damit keine zusätzlichen Einwohnerkapazitäten generiert werden), doch zeigt die Tendenz der geplanten Projekte (vgl. Blütenhof, Mitteldorfstrasse, Volg, Kreuz, Staldenstrasse) durchaus auch eine mit der steigenden baulichen Dichte mithaltende, steigende Einwohnerdichte. Mit der über alle Gebiete berechneten totalen Einwohnerdichte in der bebauten Wohn- und Mischzone von 51.3 E/ha (siehe Tabelle 6) erreicht der Entwurf des Bauzonenplans den spezifischen Zielwert für die Einwohnerdichte 2040 des Kantons (vgl. Ziffer 3.2.1).

Tabelle 6 Einwohnerkapazität in den bebauten Wohn- und Mischzonen gemäss Entwurf Bauzonenplan

Wohn- und Mischzone		Anzahl Einwohner 2016	Fläche bebaut	Einwohnerdichte		Anzahl Einwohner gem. Dichte	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner 2040
		[E]	[ha]	Gemeinde 2016 [E/ha]	Median Kanton [E/ha]		[E]	[E]
Wohnzone	W	1193	25.7	44.4	40.8	1143	1143	1143
Wohn- und Arbeitszone	WA	5	0.3	64.1	37.3	18	18	18
Kernzone 1 / 2*	K1 / K2	617	10.4	53.9	55.1	572	572	572
Handlungsgebiet Wygass		2	0.5	53.9	55.1	28	28	28
Handlungsgebiet Sonnerain		13	1.2	53.9	55.1	66		66
Projekt Überbauung Blütenhof**		0	0.5	resultierend: 230		115	115	115
Projekt Mitteldorfstrasse***		2	0.3	resultierend: 140		42	42	42
Projekt Volg****		0	0.2	resultierend: 115		23	23	23
Total beb. Bauzone		**1832**	**39.1**	**51.3**		**2007**	**1941**	**2007**
Differenz zu IST (2016)							109	175

* ohne Handlungsgebiete sowie Blütenhof, Mitteldorfstrasse, Wygass, Sonnenrain
** Grobschätzung gemäss Projekt a4d-Architekten: 50 Wohneinheiten (WE) x 2.3 E/WE ≈ 115 E
*** Grobschätzung gemäss Projekt in Realisierung: 18 Wohneinheiten (WE) x 2.3 E/WE ≈ 42 E
**** Grobabschätzung gemäss realisiertem Neubauprojekt (Bezug Somer 2017): 12 3.5-Zimmerwohnungen (WE) x 1.9 E/WE ≈ 23 E

Die Berechnung der Kapazitäten innerhalb der nächsten 15 Jahren bzw. 2040 basieren auf der Annahme, dass das Handlungsgebiet Wygass in den nächsten 15 überbaut wird, die Überbauung des Gebietes Sonnenrain jedoch, aufgrund der komplexen Planungsverhältnisse (bspw. verschiedene Eigentümer), erst später (bis 2040) Realität sein wird.

Einwohnerkapazität Entwurf Nutzungsplanung

Der Entwurf der Nutzungsplanung weist mit rund 2‘586 Einwohnern bis 2040 eine Einwohnerkapazität auf, die den Planungswert des Kantons übersteigt (Tabelle 7). Wie in Ziffer 3.1.2 erläutert, entspricht dies jedoch auch der zu Beginn der Planung getätigten Abschätzung zur Zielvorgabe betreffend Einwohnerentwicklung. Diese sagt eine Entwicklung voraus, die zwischen dem kantonalen Planungswert und der Trendextrapolation liegt.

Tabelle 7 Einwohnerkapazität Entwurf Nutzungsplanung (Horizont 2031 = 2016 + 15 Jahre)

	2031	2040
Einwohner in überbauten Wohn- und Mischzonen 2016	1’832	1’832
Einwohnerkapazität in unbebauten Wohn- und Mischzonen	240	374
Einwohnerkapazität in bebauten Wohn- und Mischzonen	109	175
Einwohner in Gewerbezone und ÖBA	27	27
Bauzonenkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan	**2’208**	**2’408**
Einwohner ausserhalb Bauzonen	**178**	**178**
Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan Total	**2’386**	**2’586**

kantonaler Planungswert	ca. 2'229	2’266
Trendextrapolation 2001 - 2016	ca. 2'427	2’706

3.3.3 Gesamtbetrachtung Einwohnerkapazität

Das rechnerische Fassungsvermögen liegt über dem Planungswert gemäss kantonaler Prognose. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde wird jedoch sowohl seitens der Gemeinde als auch der kantonalen Stelle als ausgewogen zu den Richtplanvorgaben angesehen. Für das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird keine zusätzliche Bauzonenfläche und Siedlungsgebietsfläche gemäss kantonalem Richtplan benötigt. Die Bevölkerungszahl für 2030 bzw. 2040 ist vielmehr das Resultat eines konsequent haushälterischen Umgangs mit dem Boden bei den baulichen Tätigkeiten in der Vergangenheit (vgl. bestehende Dichten in bebautem Gebiet in Ziffer 3.2.1) und der Weiterführung dieses Grundsatzes in der Zukunft. Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Vereinbarkeit mit dem kantonalen Richtplan wurden auch Auszonungen von peripher gelegenen

und noch nicht bebauten Grundstücken in Wohn- und Mischzonen geprüft. Dieser Ansatz wurde jedoch aufgrund der jeweiligen Gegebenheiten nicht weiterverfolgt (vgl. Tabelle 8). Gemäss kommunaler Einschätzung sind zudem die notwendigen verkehrlichen und infrastrukturellen Kapazitäten gegeben, um die prognostizierte Bevölkerungszahl aufnehmen zu können (vgl. Ziffer 3.4).

Tabelle 8 Für Auszonung geprüfte periphere Flächen

Gebiet	Grund für Nichtberücksichtigung
Parz. 946, Bühlackerstrasse / Gebiet Stalden	Baubewilligung vorhanden
Parz. 952, Ruetigstrasse / Gebiet Ruetig	Genehmigter Gestaltungsplan und Baubewilligung vorhanden
Schlüsselgebiet „Im Feld Nordost“	Vorgeprüfter Gestaltungsplan vorhanden
Parz. 955/1083, Panoramaweg	Genehmigter Gestaltungsplan und Baubewilligung vorhanden
Parz. 942, Lindenweg	Genehmigter Gestaltungsplan und Baubewilligung vorhanden
Parz. 422/854, Weidstrasse	Sinnvolle Abgrenzung Baugebiet/Nichtbaugebiet
Parz. 395, Lettenstrasse	Sinnvolle Abgrenzung Baugebiet/Nichtbaugebiet

3.4 Flächenbedarf für Infrastrukturen der öffentlichen Hand

Die Einwohnerentwicklung und damit verbundene demographische Entwicklung hängt direkt mit der Bereitstellung von Infrastrukturen der öffentlichen Hand (Schulraum, altersgerechte Wohnungen, etc.) zusammen. Die Schulanlagen in Jonen wurden in den letzten Jahren zukunftsgerichtet erneuert bzw. erweitert. Hierbei wurden auch die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt, wodurch die Gemeinde in der Lage ist, den benötigten Schulraum auch in Zukunft anzubieten. Die Gemeinde verfügt zudem über Landreserven, welche bei Bedarf entsprechend den Bedürfnissen der demographischen Entwicklung genutzt werden können (bspw. Gebiet im Feld Nordost).

3.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Zonierung und Verkehr

Bei den verschiedenen Um- und Aufzonungsmassnahmen handelt es sich um massvolle Erweiterungen bestehender Dichten im bereits weitgehend überbauten Siedlungsgebiet. Diese dürften nur punktuell zur Anwendung gelangen, weshalb kurz- bis mittelfristig keine signifikante Veränderung der Verkehrsströme zu erwarten ist. Die bestehenden Zonierungen sind lagebezogen sinnvoll. Gewerbe und Wohn-/ Gewerbezonen liegen am Siedlungsrand mit direktem Anschluss an das übergeordnete Kantonsstrassennetz. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurde die Lage der Gewerbezone „Radmühlestrasse“ diskutiert. Es besteht ein Begehren aus der Bevölkerung, diese in die Wohnzone umzuzonen. In der Planungskommission herrscht Einigkeit, dass die Gewerbezone verkehrsmässig ungünstig liegt, da das Wohngebiet durchquert werden muss, um zum übergeordneten Strassennetz zu gelangen. Längerfristig ist die Wohnnutzung an dieser Lage angezeigt. Die zurzeit noch bestehende gewerbliche Nutzung soll u.a. auch aufgrund laufender Verträge bis auf weiteres jedoch, ohne eine Intensivierung zu erhalten, gewährleistet werden. Lösungsansätze, welche eine Umlagerung der Fläche in das Gebiet der Gewerbezone Im Feld vorsahen, wurden aufgrund übergeordneter Vorgaben durch den Kanton nicht als genehmigungsfähig bezeichnet. Um die Bauzone am jetzigen Standort behalten zu können, gleichzeitig die jetzige Nutzung zu gewährleisten und mittelfristig eine umgebungskonforme Nutzung (Wohnnutzung) zu ermöglichen, wurde die Fläche in einem Mischzone umgezont. Die gleichzeitige Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht beugt der ungesteuerten Intensivierung der gewerblichen Nutzung vor.

Parkierung Personenwagen
Die Gemeinde Jonen ist betreffend öffentlichem Verkehr nur mässig erschlossen. Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE stuft den Grossteil des Gemeindegebiets als ÖV-Güteklasse D und damit als Gebiet mit geringer ÖV-Erschliessung ein. Zwar sind vier Bushaltestellen mit jeweils guter Erreichbarkeit aus den Quartieren auf dem Gemeindegebiet vorhanden, (Bushaltestellen der Linien 231 Jonen – Bremgarten und 215 Zürich Wiedikon – Affoltern a. A.), doch führt die tiefe Haltestellenkategorie (Art des Verkehrsmittels und Kursintervall) zu einer geringen Güteklasse.

Der Mobilitätsbedarf soll den standortspezifischen Mobilitätsmerkmalen Rechnung tragend abgewickelt werden. Im Sinne einer nachfrageorientierten Verkehrsstrategie sind in dieser ländlichen Region mit geringer ÖV-Erschliessung deshalb angemessene Voraussetzungen für die Abwicklung des Verkehrs mit dem privaten Personenwagen, als Hauptfortbewegungsmittel, zu schaffen. In jüngster Zeit konnte vermehrt beobachtet werden, dass die gemäss Norm erstellte Parkplatzzahl bei Neuüberbauungen nicht ausreichte. Das Parkieren von privaten Bewohnerfahrzeugen im öffentlichen Raum war die Folge. Aus Sicht der Planungskommission ist es deshalb notwendig, die Bauherren bei der Wohnnutzung zur Erstellung einer ortstypischen und damit gerechten Anzahl Abstellplätze für Personenwagen verpflichten zu können. Auf eine pauschale Erhöhung der Pflicht-Parkfelder wird verzichtet. Hingegen soll dem Gemeinderat in der BNO die Möglichkeit gegeben werden, im Einzelfall aufgrund des konkreten Vorhabens bis zu 1.5 Parkfelder für Bewohner pro 100 m^2 anrechenbare Geschossfläche oder pro Wohnung zu verlangen.

Erschliessungsprogramm
Die Kantonsstrasse K262 durchquert die Gemeinde in Längsrichtung. Dadurch ist grundsätzliche eine Hohe Kapazität zur Ableitung des Verkehrs aus den Quartieren im übergeordneten Strassennetz vorhanden. Das Schlüsselgebiet Im Feld liegt direkt angrenzend an die K262. Im vorgeprüften Gestaltungsplan sind Festlegungen enthalten, wie der zusätzlich induzierte Verkehr siedlungsverträglich abgewickelt werden kann. Es sind zudem Festlegungen enthalten, um die Bushaltestelle „Radmühle“ optimal ans Quartier anzubinden. Für die neuen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Sonnenrain, Radmühle und Wigass) ist die Thematik der verkehrstechnischen Erschliessung im Rahmen des Gestaltungsplans vertieft zu behandeln. Dies gilt insbesondere für den Perimeter im Sonnenrain. Bei den weiteren unbebauten Grundstücken und den bereits bebauten Gebieten kann die Erschliessungskapazität als angemessen angesehen werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

3.6 Mehrwertabgabe

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a Abs. 1 BauG wird die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie für Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone lag, in der das Bauen verboten oder nur öffentliche Zwecke zugelassen war, auf minimal 20% und maximal 30% vorgegeben. Entsprechende Konkretisierungen sind auf kommunaler Stufe zu vollziehen. Will die Gemeinde für andere, von § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasste Planungsmassnahmen, wie Auf-/ Umzonungen eine Mehrwertabgabe verlangen, hat dies direkt gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen zu erfolgen.

Der Gemeinderat von Jonen hat bereits in der Vergangenheit planerische Mehrwerte vertraglich abgeschöpft und strebt dies für Auf- und Umzonungen, etc., welche durch § 28a Abs. 1 BauG nicht erfasst sind auch weiterhin an. Für Einzonungen und ihr gleichgestellte Umzonungen wird in der Bau- und Nutzungsordnung der Abgabesatz gemäss Anordnungsspielraum im BauG mit 30% festgelegt (siehe § 6 der neuen BNO). Nebst dem Abgabesatz sind keine weiteren kommunalen Regelungen (Festlegung

und Form der Mehrwertabgabe, Verwendung der Erträge, etc.) notwendig. §§ 28a ff BauG und die MWAV sind direkt anwendbar und benötigen kein Ausführungsrecht.

Hinsichtlich der Mehrwertabgabe sind in der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision die in der Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht im Anhang aufgeführten Planungsmassnahmen relevant. Hierzu sind folgende Anmerkungen zu machen:

- Massnahme Nr. 5 nach Änderungsplan, betreffend Parzellen Nr. 221 und 778
  Eine Mehrwertabgabepflicht ergibt sich nur für Parzelle Nr. 221. Die Parzelle Nr. 778 dient als Erschliessungsstrasse im Eigentum der Einwohnergemeinde der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe nach § 28a Abs. 4 lit.a. BauG
- Massnahme Nr. 10 nach Änderungsplan, betreffend Parzelle Nr. 49
  Die Einzonung entspricht flächenmässig der Auszonung auf Parzelle Nr. 1031. Ziel ist es die Flächen nicht nur zonentechnisch sondern auch eigentumstechnisch nachzuvollziehen. In diesem Sinne entsteht für keine Partei ein Mehrwert.
- Massnahme Nr. 38 nach Änderungsplan, betreffend Parzellen Nr. 931 und 327
  Die einzonungsähnliche Umzonung gründet im Grunde in der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, indem dadurch ein Gehweg mit derselben Ausdehnung realisiert werden kann.

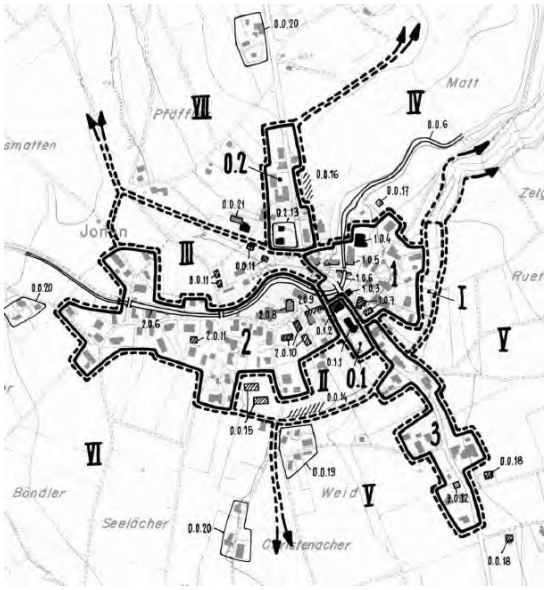
Die Änderung der Nutzungsplanung führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht. Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das kantonale Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. 278‘541.- zu rechnen, wovon Fr. 185‘694.- der Gemeinde und Fr. 92‘847.- dem Kanton zustehen.

Zusätzlich strebt der Gemeinderat nach § 28a Abs. 2 eine Mehrwertabgabe über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für die Umzonung der Gewerbefläche Radmühle (vgl. Ziffer 4.1.2) an.

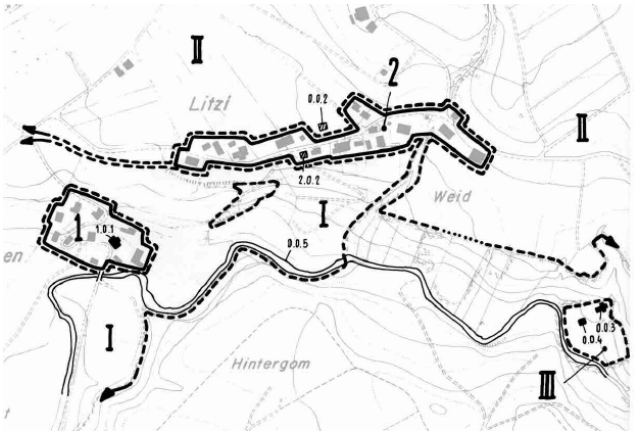
3.7 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

3.7.1 Grundsatz

Das Ortsbild der Gemeinde Jonen ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von 1986 von nationaler Bedeutung. Darin ist festgehalten, dass das Dorf in Jonen aus drei deutlich unterscheidbaren Teilen besteht. Aus dem wohl ältesten Teil östlich der Durchgangsstrasse mit relativ dichter, haufendorfartiger Bebauung (1), dem westlich gegen die Reussebene ausgreifenden bäuerlichen Bebauungsast mit eher lockerer Struktur (2) und der Bebauung entlang der Durchgangsstrasse (3) (Abbildung 7). Die Gebiete 1 und 2 sind mit Erhaltungsziel A beschrieben. Dies bedeutet, dass die Substanz erhalten bleiben soll, und keine Neubauten zu errichten sind. Gebiet 3 wird mit dem Ziel zur Erhaltung der Struktur (Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume). Diese Kerngebiete sind nur in Zusammenhang mit ihrer Umgebung zu verstehen. Entsprechend sind die Umgebungen I bis VI mit dem Ziel zur Erhaltung der Beschaffenheit beschrieben. Stellvertretend kann der Steile Wieshang im Winkel (I in Abbildung 7) genannt werden, welcher als unerlässlicher Teil des Ortsbildes gilt (kein Baugebiet, etc.).
Auch die beiden Weiler Litzi und Obschlagen werden im ISOS als von nationaler Bedeutung beschrieben. Beide Kerngebiete haben den Erhalt der Substanz als Ziel, wohingegen ihr Umgebungen auf den Erhalt der Beschaffenheit auszulegen sind.



a)



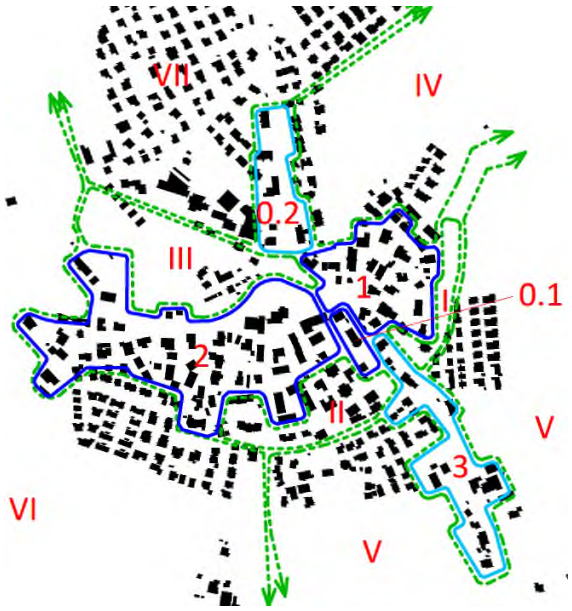
b)

Abbildung 7 Kartenausschnitt ISOS 1986 von a) Dorfteil Jonen, b) Weiler Litzi und Obschlagen

3.7.2 Planungsmassnahmen im Zusammenhang mit ISOS

Da die kantonalen Richtplanvorgaben zu den Weilern noch nicht abschliessend vorhanden sind, wird in der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision auf Anpassungen diesbezüglich verzichtet (vgl. Kapitel 3.12). Die nachstehenden Ausführungen zum ISOS konzentrieren sich deshalb auf das Siedlungsgebiet resp. den Dorfteil Jonen.

Im Anhang werden die für die Umsetzung des ISOS im Ortsteil Jonen in die Nutzungsplanung relevanten Interessen identifiziert und bewertet. Die Gewichtung orientiert sich anhand der jeweiligen Staatsebene mit gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen. 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. Sie werden jedoch in die Überlegungen mit einbezogen. Abbildung 8 wendet die ISOS-Gebietseinteilung gemäss Abbildung 7a auf die heutige Bebauungssituation an.



a)

b)

Abbildung 8 a) Schwarzplan heutige Bebauungssituation mit ISOS 1986, b) Weissplan heutige Bebauung im ISOS-Bereich

Aus dem Vergleich zwischen Abbildung 7a und Abbildung 8a wird ersichtlich, dass sich die Bebauungssituation zwischen 1986 und 2020 insbesondere ausserhalb der Kernbereiche des ISOS stark verändert hat. Bisher zusammenhängend unbebaute Gebiete wurden überbaut. Entsprechend sind auch die Zielvorgaben des ISOS einzuordnen. Der Interessentabelle im Anhang ist zu entnehmen, dass die formulierten Ziele stark auf den Erhalt damals bestehender Gegebenheiten ausgelegt sind. Hauptsächlicher Interessenkonflikt ist daher zwischen den Erhaltungszielen des ISOS (Nrn. 1-3), der Interessen der Grundeigentümer zur freien Entwicklung ihrer Parzellen (Nrn. 25) und dem Aspekt der Verdichtung der Siedlungsentwicklung nach innen (Nr. 5). Die wichtigsten Grundsätze für die vorliegende Interessenabwägung sind daher Eigentumsgarantie, Vertrauensschutz, Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit.

Die Interessen des ISOS sind räumlich unterteilt und umfassen den Substanzerhalt, den Strukturerhalt und den Erhalt der Beschaffenheit. Das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist demnach zu erhalten. Gleichzeitig soll die Siedlungsentwicklung nach innen unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität hochwertig erfolgen. Das bedeutet, dass bauliche Intensivierung und Nutzungsintensivierung, attraktive Freiräume und eine gute Baukultur in einem ausgewogenen Verhältnis stehen müssen. In diesem Sinne sind differenziert Gebiete für die Weiterentwicklung festzulegen. Demgegenüber ist, wo angezeigt, jedoch auch die Bewahrung von identitätsstiftenden, geschichtlich wertvollen städtebaulichen Mustern und Strukturen eine zentrale Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen.

Um die vorgesehenen Planungsmassnahmen zu begründen und die Interessen innerhalb der ISOS-Gebiete in diesem Zusammenhang gegeneinander abzuwägen gilt es, diese räumlich zu differenzieren:

- Die Teilgebiete 0.2, 1, 2 und 3 sind die Kerngebiete des ISOS. Sie werden deshalb in der Nutzungsplanung grundsätzlich als Kernzone, mit erhöhten Gestaltungs- bzw. Entwicklungsanforderungen zoniert. Dies bedeutet kein Verbot jeglicher Entwicklung für die einzelnen Grundeigentümer (siehe Interesse Nr. 25 gemäss Tabelle im Anhang), sondern eine Steuerung dieser innerhalb gegebener Leitlinien. Um diese Leitlinien transparent zu machen und damit auch eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer zu erreichen, gibt sich der Gemeinderat in der BNO die Aufgabe zur Erarbeitung einer Richtlinie, in welcher die massgebenden räumlichen Aspekte und Qualitäten der räumlichen Entwicklung festgelegt werden. Übergeordnete Vorgaben sind in den Kernzonenvorschriften der BNO enthalten.
- Die ursprüngliche Kernzone K wird neu in zwei verschiedene Kernzonen (K1 und K2) unterteilt. Aufgrund von Begehungen wurde festgestellt, dass die Unterscheidung in Struktur gemäss ISOS nach wie vor abzulesen ist und das Gebiet „im Winkel“ (neu K1) von der Art und der Körnigkeit feiner gegliedert ist als das Gebiet im Mitteldorf (neu K2), und somit betreffend Weiterentwicklung anders zu behandeln ist. Die neue Kernzone K1 (Gebiet „Winkel“) dient, in Übereinstimmung mit dem ISOS-Erhaltungsziel (Erhalten der Substanz) der Erhaltung des historisch wertvollen Ortskerns und umfasst alte Dorfteile, die in ihrer charakteristischen Bauweise und Raumgestaltung erhalten sind. Das Gebiet beinhaltet netzartige Strassenzüge wobei man an gewissen Stellen gar nicht merkt, ob man sich noch auf der Strasse oder bereits auf einem Vorplatz befindet. Die ortstypischen Vorgärten unterstreichen den dörflichen Charakter. Die bestehenden Strukturen und Qualitäten (Gebäude wie auch öffentliche Räume) sind auch künftig zu erhalten. Eine Verdichtung ist daher nicht anzustreben. Das Substanzerhaltungsziel ist hier daher höher zu gewichten als der Verdichtungsaspekt der Siedlungsentwicklung nach innen (dies trotz der zentralen Lage, der guten öV-Erschliessung und der nahegelegenen Versorgungsmöglichkeiten). Den privaten Entwicklungsinteressen der Grundeigentümer wird dahingehend Rechnung getragen, dass in begründeten Fällen, unter Nachweis in einem Fachgutachten, auch Gebäude ersetzt werden können.

Demgegenüber dient das Gebiet im Bereich „Mitteldorf“ der baulichen Weiterentwicklung von Jonen (K2). Dieses Gebiet hat gemäss ISOS ebenfalls den Substanzerhalt als Ziel, was sich auf Bauten, Anlageteile und Freiräume bezieht. In letzter Zeit wurde dieser Dorfteil bereits mit verschiedenen Neu- bzw. Ersatzbauten ergänzt, die sich jedoch sehr gut in die bestehenden Strukturen einfügen (vgl. Abbildung 9).

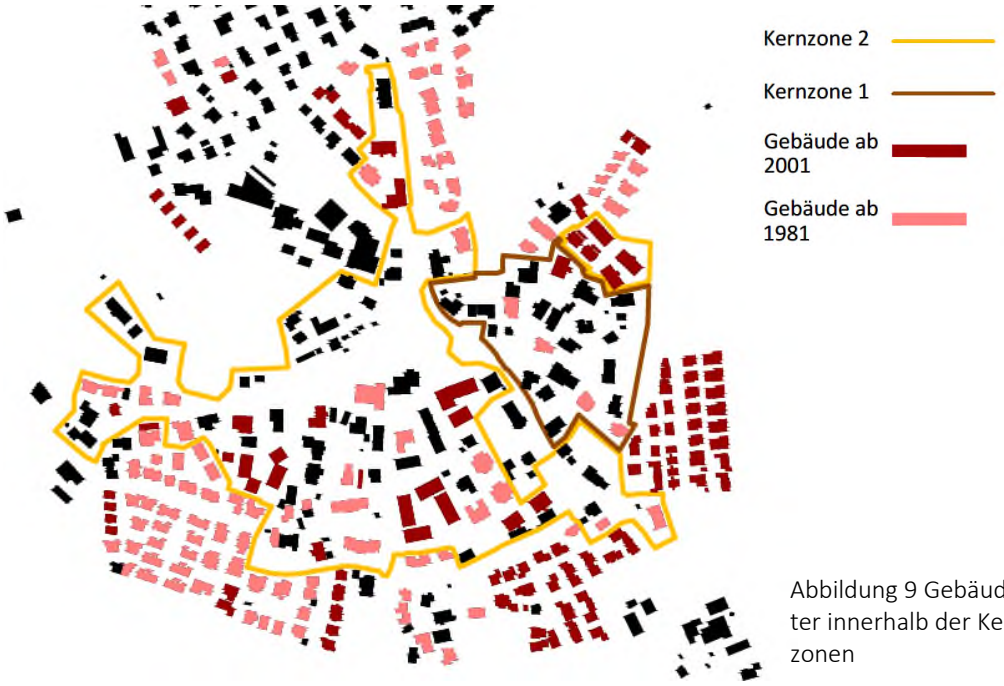


Abbildung 9 Gebäudealter innerhalb der Kernzonen

Das Gebiet ist im Vergleich zum Gebiet „Winkel“ grossmassstäblicher und verträgt grössere, zusammenhängende Volumen. Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen mit teilweiser Erhöhung der Dichte ist machbar und wird aufgrund klarer Qualitätsvorgaben in der BNO, der zu erarbeitenden Richtlinie sowie der Beratung durch die Fachkommission sichergestellt. Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Schutzziele des ISOS sind hier gleich zu gewichten und gemäss Möglichkeiten in den Vorschriften zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen eine massvolle Erhöhung der Dichte und eine sorgfältige Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualität. Die Siedlungsentwicklung nach innen mit Erhöhung der Dichte hat vor allem dort stattzufinden, wo sie unter anderem im Kontext der bereits erfolgten strukturellen und baulichen Veränderungen sinnvoll ist. Zur Sicherstellung der Struktur sind zudem verschiedene Bauten unter kommunalem Schutzstatus. Die bauliche Dichte und Körnigkeit sowie die ortsbaulich prägenden Zwischenräume sind gemäss Vorschriften in der § 11 BNO zu berücksichtigen. Auf diese Art kann eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebiets in der K2 unter Berücksichtigung der relevanten Kriterien gemäss ISOS gewährleistet werden.

- Der westliche Teil des Mitteldorfs (2) zwischen Baumgartenstrasse und Dorfstrasse weist deutliche Unterschiede in der Charakteristik der Bebauung zum restlichen Mitteldorf auf. Ein Substanzerhalt ist aufgrund der gegenüber dem ISOS-Aufnahmedatum neu erstellten Gebäude nicht mehr zweckmässig. Eine bauliche Weiterentwicklung ist hier höher zu gewichten als die Schutzziele des ISOS. Daher sollen die bestehenden Strukturen angemessen weiterentwickelt und erneuert werden können. Dazu wird dieses Gebiet der Wohnzone zugewiesen. Den resultierenden geringeren Nutzungsintensitätsmöglichkeiten der Grundeigentümer (W statt K) stehen geringere Auflagen betreffend Gestaltung gegenüber.
- Die Struktur der bäuerlichen Bebauungen entlang der Kantonsstrasse (0.2 und 3) ist insbesondere im südlichen Teil nach wie vor intakt. Im Norden wurden in der Vergangenheit analog zum Mitteldorf Veränderungen vorgenommen. Der nördliche Teil wird daher ebenfalls der neuen Kernzone 2 zugewiesen. Der südliche Teil befindet sich grösstenteils ausserhalb der

Bauzone, eine bauliche Intensivierung ist hier somit nur bedingt möglich. Der Strukturerhalt wird ausserhalb der Bauzone mit Substanz-, Volumen- und Ensembleschutz umgesetzt. Innerhalb der Bauzone wird zusätzlich eine Gestaltungsplanpflicht («Wigass») definiert, um eine gute Einordnung der Überbauung zu erreichen. Zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist der Strassenraum der Kantonsstrasse konzeptionell mit einzubeziehen.

- Die Umgebungszonen- und Richtungen wurden in den letzten Jahren grossteils überbaut bzw. befinden sich in der Landwirtschaftszone. In den Umgebungsrichtungen IV-VII sind daher weiterführende Massnahmen nicht mehr zweckmässig, die Siedlungsentwicklung nach innen ist höher zu gewichten als die Schutzziele des ISOS. In den Handlungsgebieten Sonnenrain und Wigass, in denen eine bauliche Entwicklung stattfinden soll, sind insbesondere auch die freiräumlichen Aspekte zu berücksichtigen. Qualitätsfördernde Verfahren (Gestaltungsplan mit Wettbewerb) sollen dies gewährleisten. Diese Qualitätsforderung über Verfahren trägt sowohl den ISOS-Vorgaben als auch den Grundeigentümerinteressen (Mehrnutzungsmöglichkeiten) Rechnung.
- Die verbleibenden Freiflächen insbesondere in den Umgebungszonen (I-III) sind im Sinne des Ortsbildschutzes zu erhalten. Attraktive Freiräume und die Erhaltungsziele des ISOS sind aufgrund ihrer Nähe zum schützenswerten Ortsbild in diesen Bereichen höher zu gewichten als eine bauliche Intensivierung. Die Umgebungszone U-Zo III ist betreffend freiräumliche Interessen bzw. bestehender Bebauung differenziert zu betrachten (siehe Gebiet Sonnenrain unten).
    - Der steile Wieshang im Winkel (I) ist gemäss ISOS ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes von Jonen (Ortsbildhintergrund). Aufgrund seiner unmittelbaren Umgebung und starken räumlichen Beziehung zum alten Dorfkern (I) ist er prioritär freizuhalten. Er ist teilweise einer Grünzone und teilweise der Kernzone 1 zugewiesen. Eine Zuweisung des gesamten Wieshangs Winkel zu einer Grünzone wird nicht angestrebt. Im Bereich innerhalb der Kernzone 1 können allfällige Entwicklungsmöglichkeiten in Einklang mit den ISOS-Zielen beurteilt werden. Die Beurteilung erfolgt im Einzelfall durch den Gemeinderat, unter Einbezug der kommunalen Fachkommission.
    - Die verbleibende Freifläche im Büel (II) ist mit einer Grünzone grundeigentümerverbindlich gesichert. Sie dient u. a. der Siedlungsdurchgrünung und der Gliederung des Baugebiets.
    - Der Wieshang im Norden (III) ist im westlichen Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Freiräume sollen u. a. so angeordnet und gestaltet werden, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbilds eine gute Gesamtwirkung entsteht.
    - Der östliche Teil des Wieshangs im Norden (III) ist bereits teilweise überbaut (Sonnenrain). Die vorhandene Bebauung unterbricht die ehemaligen Freiräume, die ursprüngliche Beschaffenheit ist dadurch nicht mehr gegeben. Dadurch ist eine strikte Freihaltung des östlichen Wieshangs nicht mehr zweckmässig. Das Gebiet soll neu von den Wohnzonen in die Kernzone 2 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. So wird gewährleistet, dass eine ortsbaulich und architektonisch gute Einfügung in die Umgebung und eine darauf abgestimmte Gestaltung der Frei- und Grünräume erreicht wird. Der Erhalt der Beschaffenheit und die Siedlungsentwicklung nach Innen sind hier gleich zu gewichten. Besonderes Augenmerk ist auf die Ausgestaltung der Freiräume im Übergangsbereich zu den Freiflächen der Schulanlage sowie des Gewässerraums zu richten.

Tabelle 9 Übersicht zur Interessenabwägung ISOS

Gebiet	ISOS geht vor	Gleiche Wertung	SEI geht vor	Massnahmen
Winkel (1)				Ziffer 4.1.1; §§ 9, 10 BNO
Mitteldorf (2)				Ziffer 4.1.1; §§ 9, 11 BNO
Westliches Mitteldorf (2)				Ziffer 4.1.2; Änderung Nr. 1; § 12 BNO
Bäuerliche Bebauung Nord (0.2)				Ziffer 4.1.1; §§ 9, 11 BNO
Bäuerliche Bebauung Süd innerhalb Bauzone (3)				Ziffer 4.1.6; Änderung Nr. 13; § 5 Abs. 7, §§ 9, 11 BNO
Bäuerliche Bebauung Süd ausserhalb Bauzone (3)				Ziffer 4.2.2; Änderung Nr. 30; § 22 BNO
Umgebungszone I				§§ 9, 10, 16 BNO
Umgebungszone II				§ 16 BNO
Umgebungszone III West				§ 15 BNO
Umgebungszone III Ost				Ziffer 4.1.6; Änderung Nr. 12; § 5 Abs. 6 und §§ 9, 11 BNO
Umgebungsrichtungen IV-VI				§ 12 BNO
Umgebungsrichtung VII				§§ 12-15 BNO

Tabelle 9 zeigt die räumlich differenzierte Abwägung zwischen den Erhaltungszielen des ISOS (ISOS) und der Siedlungsentwicklung nach innen (SEI) im Sinne einer möglichen Intensivierung.

Im Verlauf des Nutzungsplanungsverfahrens wurden verschiedene Varianten und Alternativen geprüft. Eine Unterteilung in zwei verschiedene Kernzonen ist aufgrund deren unterschiedlichen Struktur und ihrer unterschiedlichen Entwicklung in den letzten Jahren zweckmässig. Ein starker Schutz analog der Kernzone 1 im ganzen Gebiet steht im Widerspruch mit der bereits umgesetzten hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen im Mitteldorf, während gänzlich offene Regelungen zur Weiterentwicklung des ganzen Ortskerns das Ortsbild des historischen alten Dorfkerns gefährdet. Grundsätzlich sind bestehende Bauten in beiden Kernzonen zu erhalten. Der Gemeinderat kann jedoch in Ausnahmefällen gestützt auf ein neutrales Fachgutachten über Abbrüche befinden.

Die verbleibenden Freiräume in den Umgebungszonen I-III stehen in direktem Zusammenhang mit der historischen Bebauung und sind daher ebenfalls wo immer möglich zu erhalten. Eine Überbauung dieser Zonen gefährdet die Schutzziele des ISOS. Ausnahme bildet der östliche Teil des Wieshangs im Norden, wo Erhalt und Entwicklung gleichwertig zu betrachten sind. Die Beschaffenheit der Umgebungsrichtungen hingegen wurde bereits so weit verändert, dass zusätzliche Massnahmen nicht mehr zweckmässig sind.

Zur Abstimmung zwischen den Erhaltungszielen des ISOS und der Siedlungsentwicklung nach innen werden nachträglich zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Richtlinien für die Gebiete in den Kernzonen 1 und 2 erarbeitet. Diese dienen als sachliche und beständige Leitlinie für die Auslegung der Kernzonenbestimmungen und legen die massgebenden Aspekte und Qualitäten der räumlichen Entwicklung fest.

3.8 Weitere Inventare (Schutz Orts- und Landschaftsbild)

Umsetzung Bauinventar

Als eine Massnahme zur Umsetzung der Ziele des ISOS wurde das Kurzinventar schützenswerter Bauten (neu: Bauinventar) aktualisiert und die Umsetzung der Objekte in der Nutzungsplanung geprüft. Hierfür wurde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege Besichtigungen vor Ort vorgenommen, um sich ein Bild betreffend Zustand / Änderungen zu machen. In der Nutzungsplanung wur-

de das Bauinventar grösstenteils gemäss Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt. Folgende Abweichungen bestehen: Das folgende Objekte wird nicht umgesetzt:

- Ehem. Ölmühle „Rybi“ (1831) (JON926) wird trotz Entlassung aus Bauinventar aufgrund des grossen Identifikationswertes im Substanzschutz belassen.
- Zum Bachdurchlass Menschenbächli (JON938) vgl. Kapitel 4.2.4

Für die einzelnen Änderungen wird auf Ziffer 4 verwiesen. Zur Einführung der Ensembleschutzzone am südlichen Dorfeingang vgl. Ziffer 4.2.2. Die Umsetzung von Bauinventarobjekten innerhalb der Weilerzone wird in einem späteren Verfahren überprüft, wenn die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Weiler im Nutzungsplanungsverfahren seitens Kanton bekannt sind.

Historische Gärten nach ICOMOS
In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen sind in der Gemeinde Jonen fünf Objekte aufgelistet:

- Bauernhausgarten, ehemalige Mühle, Obschlagenstrasse
- Gartenwirtschaft, Restaurant „zum Löwen“
- Villengarten, Villa Aurora, Staldenstrasse
- Wallfahrtsort/Grotte, Marienheiligtum, Jonenthal
- Bauernhausgarten, Mörgelen

Die ICOMOS-Liste hat keine Rechtsverbindlichkeit. Sie dient jedoch als Grundlage für vertiefende Schutzmassnahmen. Es liegt grundsätzlich im Interesse der Gemeinde, identitätsstiftende Strukturen und Grünräume zu erhalten. Im Rahmen der Kommissionsarbeit wurde entsprechend geprüft, ob und inwiefern mit gezielten Schutzmassnahmen zum Erhalt der Anlagen beigetragen werden kann. Die Gartenanlagen stehen in direkter Wechselwirkung mit der Nutzung des angrenzenden Gebäudes. Insofern hängt auch der Erhalt von der Bereitschaft bzw. der Möglichkeit der Grundeigentümer ab, die Gartenanlage zu pflegen. Die Kommission ist der Ansicht, dass wenn die Verknüpfung der Nutzung des Gebäudes und der Gartenanlage nicht mehr gegeben ist, auch mit gezielten Schutzmassnahmen der Erhalt nicht mehr sinnvoll gewährleistet werden kann. Zudem hängt die Bewirtschaftung zu stark von den effektiven Möglichkeiten der Grundeigentümer ab. Von der Unterschutzstellung wird deshalb abgesehen. Vielmehr wurden gezielte Objekte in den Anlagen identifiziert und geschützt (bspw. Brunnen 4.5.7 bei Gartenwirtschaft „zum Löwen“.

Inventar Natur und Landschaft
Im Zuge der Nutzungsplanung wurde das Inventar Natur und Landschaft überprüft, aktualisiert und dessen Umsetzung in den Zonenplänen bzw. der BNO geprüft. Brunnen und Wegkreuze auf dem Gemeindegebiet werden neu als schützenswerte Kulturobjekte in der Nutzungsplanung festgesetzt. Objekte welche unter dem Schutz des Waldes stehen, entfallen teilweise dem kommunalen Schutzstatus. Für die einzelnen Änderungen wird auf Ziffer 4 verwiesen.

Historische Verkehrswege
Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze, etc.). Die IVS-Objekte werden im Kulturlandplan dargestellt. Um allfällige Beeinträchtigungen der vorhandenen Substanz oder Unterbrüche des Verlaufs zu vermeiden, wird der Gemeinderat bei Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar konsultieren und nötigenfalls Auflagen erlassen. Die Ausprägungen der jeweiligen noch bestehenden Wegsubstanzen ist den Fachkarten im kantonalen Geoportal AGIS zu entnehmen.

3.9 Hochwasserschutz

Um die Hochwasserschutzsicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, ein gesamtheitliches Hochwassermanagement zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen.

Rechtliche Grundlage
Der kantonale Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2) gibt vor, dass Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen festlegen. Die Gefahrenkarte Hochwasser Oberes Reusstal vom 1. Februar 2010 bildet die Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde Jonen.

Gefahrensituation Jonen
In Jonen geht die Hochwassergefahr (gering, mittel, erheblich, Restgefährdung) von der Jonen, dem Fröschengraben und der Reuss aus (Abbildung 10). Die durch die Jonen induzierte Hochwassergefahr ergibt auch die Schutzdefizite, welche, bedingt durch mehrere Austrittstellen, flächig, beinahe auf der gesamten Länge der Jonen innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen (Abbildung 11).

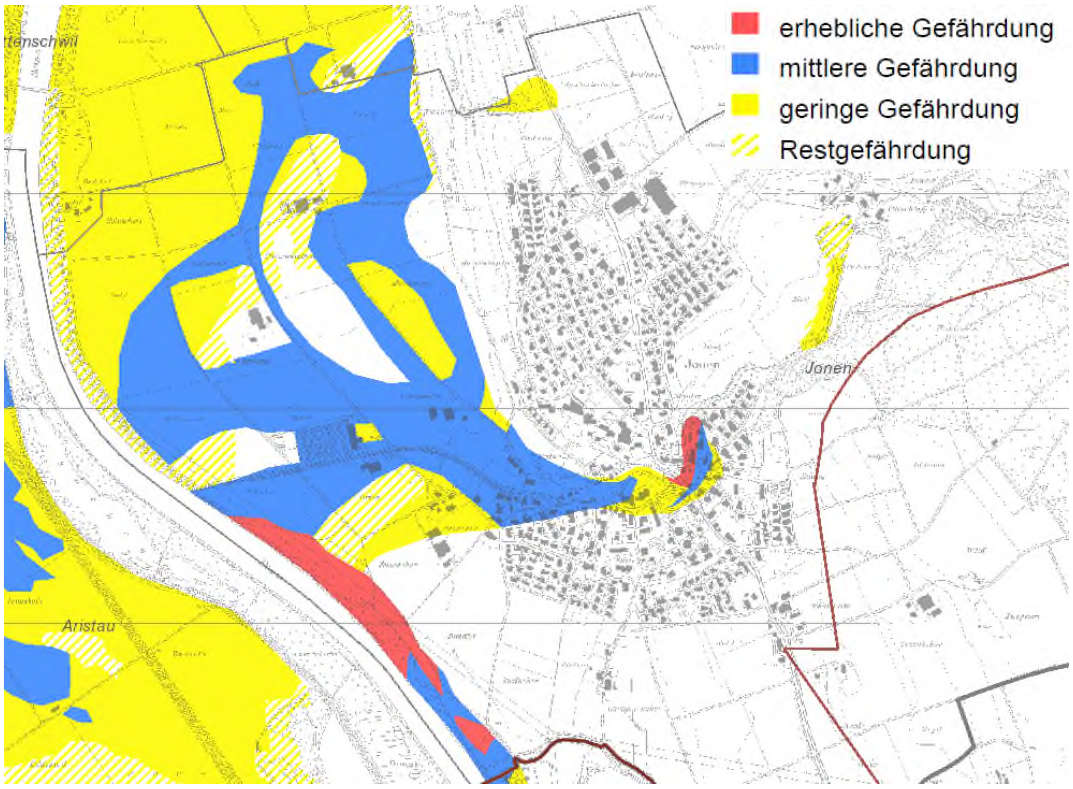


Abbildung 10 Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Hochwasser im Gebiet Jonen (Quelle: AGIS 2016)

Abbildung 11 Ausschnitt (Zentrums Jonen) aus der Schutzdefizitkarte im Gebiet Jonen (Quelle: AGIS 2016)

Innerhalb des Siedlungsgebietes besteht ein auf Grundlage der bestehenden Gefahrenkarte erarbeitetes Hochwasserschutzprojekt, welches zurzeit etappenweise realisiert wird. Die Schutzmassnahmen reduzieren die Hochwassergefahr, wodurch sich nach dessen Fertigstellung ein verändertes Gefahrenbild zeigen wird. Die in der Gefahrenkarte Hochwasser abgebildete Gefahrensituation bildet demnach nicht die Begebenheiten nach, welche sich kurz oder mittelfristig einstellen werden.

Umsetzung in der Gemeinde Jonen

Der Hochwasserschutz wird deshalb in der Nutzungsplanung mit dem Delegationsmodell umgesetzt. Dabei wird auf eine räumlich explizite Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen mit direkt anwendbaren Bauvorschriften verzichtet. Stattdessen wird das hochwassergefährdete Gebiet ausgeschieden. Bauvorhaben innerhalb dieser Gebiete müssen projektspezifische Hochwasserschutzmassnahmen im jeweiligen Baugesuch ausweisen (siehe § 58 neue BNO). Des Weiteren werden die Gebiete mit Hochwasserrestgefährdung bezeichnet, worin der Nachweis von Schutzmassnahmen freiwillig ist.

Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets sind wichtig für die Retention (Rückhalt) oder als zusätzliche Abflusskorridore im Ereignisfall. Sie können damit indirekt für den Hochwasserschutz innerhalb der Bauzonen eine wichtige Rolle spielen. Sie sind daher von einer Bebauung freizuhalten und möglichst nicht zu versiegeln. Die planerische Sicherstellung geschieht in der Nutzungsplanung mit sogenannten Freihaltegebieten Hochwasser. Wie oben beschrieben, wird sich das Überflutungsgebiet aufgrund der Sanierungsmassnahmen kurz- bis mittelfristig verkleinern. Deshalb wurde für die Festlegung des Freihaltegebietes die gemäss zuständigem Ingenieur berechnete neue Gefahrensituation in der Reussebene verwendet. In der Bau- und Nutzungsordnung werden die Nutzungsbedingungen der Freihaltegebiete in den Bestimmungen von § 59 BNO bestimmt.

3.10 Gewässerraum

Rechtliche Grundlage

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a - c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten

innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum um. Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine und eingedolte Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

Einschränkungen im Gewässerraum
Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streuefläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben. Gemäss Art. 21 NHG darf die Ufervegetation weder gerodet noch überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden. Die Ausdehnung der Ufervegetation bzw. der Umfang des Schutzes ergibt sich dabei aus der Liste der schützenswerten Lebensräume (Art. 21 NHG, Anhang V zu NHG). Zudem ergibt sich der Schutz aus § 13 Abs. 3 Natur und Landschaftsdekret (NLD). Danach sind Ufergehölze als Bestandteil von Gewässern in ihrem Bestand zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren.

Umsetzung in der Gemeinde Jonen
Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind.

Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von 0.5 – 2m Breite beträgt der Gewässerraum 11m. Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6m. Sie werden im Kulturlandplan als „Gewässerraum“ bezeichnet. Innerhalb der Bauzone bestehen in Jonen keine Bäche mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2m.

Bei Fliessgewässern von mehr als 2m Breite sowie stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche ab 0.5 ha ist die Breite des Gewässerraums in der Nutzungsplanung (Bauzonenplan und Kulturlandplan) direkt umzusetzen beziehungsweise auszuscheiden. Dies betrifft in Jonen einen kleinen Bachabschnitt im Gebiet Schämpele, den untersten Abschnitt des Birribächlis, die Reuss sowie die Jonen und den Weiher Obschlagen. Das Birribächli wird heute in einen Tümpel nördlich des Waldwegs geleitet, womit sich die Gewässerraumausscheidung erübrigt.

Gemäss Art. 41a, Abs. 5 GschV kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer sich im Wald befindet. Dieser Ansatz wird in Jonen grundsätzlich so verfolgt. Im Gebiet Schämpelen ist ein Gewässerabschnitt ausserhalb des Waldes bisher nicht im Bachkataster enthalten. Der betroffene Abschnitt wird gemäss Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau im Frühjahr 2021 ebenfalls in den Bachkataster aufgenommen. Daher wird in diesem Bereich ein Gewässerraum festgelegt. In Bereichen entlang

der Jonen, wo der Gewässerraum mit 22m einseitig Landwirtschaftsfläche berührt, wird der Gewässerraum mit 11 m ab Gewässermittelachse vermasst.

Beim Weiher Obschlagen, der Reuss und den südlich gelegenen Bereichen der Jonen werden grosse Teile des Gewässerraums bereits durch Naturschutzflächen (Naturschutzzone gemäss LGP, Trockenwiese) und deren Bewirtschaftungsvorschriften ausreichend abgedeckt. Wo nicht, wurde eine Gewässerraumzone festgelegt (vgl. Abbildung 12). Gegenüber der zweiten Vorprüfung wurde der Gewässerraum entlang der Reuss an die neue Grundlage der Amtlichen Vermessung angepasst. Nach wie vor beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

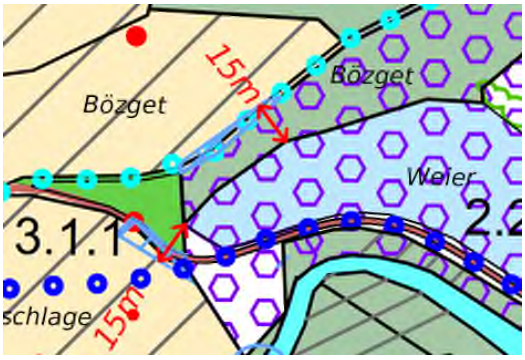


Abbildung 12 Ausscheidung Gewässerraumzone beim Weiher Obschlagen inkl. Abdeckung durch Naturschutzzone LGP 1987

Bestehen bei einem Gewässer keine wesentlichen Zuflüsse, ist es sinnvoll eine einheitliche Breite des Gewässerraums festzulegen. Der Abschnitt der Jonen ab dem Gebiet Obschlagen bis zur Einmündung in die Reuss weist diese Charakteristik auf, weshalb eine einheitliche Breite angestrebt wird. Zur Dimensionierung der Breite wird ein Abschnitt gewählt, wo die Jonen einen möglichst natürlichen Zustand besitzt. Als Referenzstrecke kann hierfür der Abschnitt im Bereich Obschlagen betrachtet werden, wo die Gewässerraumbreite rund 22 m beträgt.

Der Gewässerraum der Jonen in der Fachkarte Gewässerraum ist sehr variabel. Gemäss § 127 Abs. 4 des Baugesetzes des Kantons Aargau kann in dicht überbauten Gebieten der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Zusätzlich kann aus Gründen des Hochwasserschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes davon abgewichen werden.

Die Jonen ist im besagten Abschnitt mit einem Gewässerraum von 22 m frei von baulichen den Bachverlauf verändernden Eingriffen und befindet sich damit in einem natürlichen Zustand. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass dies dem effektiven Raumbedarf der Jonen entspricht und damit repräsentativ für den einheitlichen Gewässerraum ist. Innerhalb des Siedlungsgebietes wird zudem derzeit ein Hochwasserschutzprojekt realisiert. Der Hochwasserschutz wird damit in kürze gegeben sein, was die teilweise Unterschreitung des Gewässerraums gemäss Fachkarte mit 22 m auch von dieser Sicht aus rechtfertigt.

In der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wird der Gewässerraum deshalb einheitlich und symmetrisch auf 22 m festgesetzt (je 11m ab Bachmitte). Nebst der einfachen Handhabung werden auf diese Weise die betroffenen Grundeigentümer gleich behandelt. In den Gewässerraum reichende bestehende Gebäude werden bewusst darin belassen, da diese Besitzstandsgarantie geniessen und die Notwendigkeit einer analogen Neubebauung nicht vorhergesagt werden kann. Innerhalb des Siedlungsgebiets entspricht ein Gewässerraum von 22 m der bestehenden Praxis (vgl. Bauprojekt bei Restaurant Kreuz) der Bewilligungsbehörde des Kantons. Dies garantiert die Gleichbehandlung sämtlicher Anstösser und konfliktfreie Behandlung bewilligter, jedoch noch nicht ausgeführter Projekte.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes wurden situativ die Topographieverhältnisse und der bestehende Gewässerquerschnitt konkret betrachtet, wodurch kleinere Anpassungen (Ausweitungen des Gewässerraums) resultierten. Dies betrifft insbesondere einen Teilbereich des Gebiets Obschlagen, wo der bestehende Bereich zwischen den jeweiligen Böschungsoberkanten grösser ist als 22 m. Der Gewässerraum wurde bei diesen Abschnitten entsprechend der bestehenden Situation (Aufnahme gemäss Luftbild) vergrössert.

3.11 Energie

Solaranlagen sind in der Bauzone grundsätzlich zulässig, ausser die Gemeinde regelt für bestimmte Gebiete bzw. Zonen aufgrund des Schutzzwecks etwas anderes. In national eingestuften Ortsbildern nach ISOS ist besonders sorgfältig abzuklären, ob und wo Solaranlagen verträglich sind. Bei Solaranlagen ist das massgebende Kriterium für das zulässige Ausmass die Einpassung. Der historische Kern von Jonen liegt in einer Senke, einsehbar von verschiedenen weiteren Dorfteilen von Jonen. Charakteristisch ist unter anderem die bestehende traditionelle, landwirtschaftlich geprägte Dachlandschaft. Die Planungskommission ist der Auffassung, dass diese in ihrer Erscheinung bewahrt werden soll. Dies bedeutet, dass die Solaranlagen in den Kernzonen 1 und 2 bewilligungspflichtig sind und die Wirkung des Objektes sowie eine homogene Gesamtwirkung des Daches nicht nachteilig beeinflussen dürfen. Diese erhöhte Anforderung zur Einpassung wird in der BNO festgeschrieben. In den restlichen Bauzonen bestehen keine gemeindespezifischen Einschränkungen.

3.12 Weiler

Die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans hatte der Grosse Rat am 20. September 2011 beschlossen. Im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens konnte mit dem Bund in verschiedenen Punkten Einigkeit erzielt werden. Gleichwohl bleibt für den Kanton Aargau Handlungsbedarf bestehen. Der kantonale Richtplan wurde mit gewissen Auflagen genehmigt. Das Kapitel Weiler muss überprüft werden. Der Bund fordert den Kanton auf zu untersuchen, ob die ausgeschiedenen Weilerzonen noch mit dem neueren Bundesrecht vereinbar sind. Ebenso seien die bisher noch nicht eingezonten Weiler nur noch nach Massgabe der neuen Kriterien zu behandeln.

Gemäss einer ersten Einschätzung der kantonalen Stelle erfüllen die rechtskräftigen Weilerzonen „Litzi“ und „Obschlagen“ voraussichtlich die Weilerkriterien gemäss Richtplankapitel S 1.6 Planungsgrundsatz B. Die Weilerzonen werden aber vorläufig (und auf noch nicht absehbare Zeit) von der Genehmigung durch den Kanton ausgenommen. Auch kann die kantonale Stelle zu den durch die Gemeinde beabsichtigten Anpassungen erst nach Abschluss der Überprüfung verbindlich Stellung nehmen. Auf sämtliche Anpassungen betreffend die Weilerzone (KLP/BNO) ist derzeit zu verzichten. Die Weilerzone im Kulturlandplan und ihre Bestimmungen in der BNO werden daher mit Verweis auf die Bestimmungen in der Nutzungsplanung vom 3. Juni 2002 (inkl. Teiländerungen seither) orientierend in das neue Planwerk übertragen. Sobald auf kantonaler Ebene verbindliche Vorgaben bestehen, folgt im Anschluss an die Gesamtrevision die Überprüfung der Weilerzone/Weilerzonenbestimmungen inklusive Volumen- und Substanzschutz. Rechtskräftige Bestimmungen, welche Neubauten zulassen würden, wären mit der Revision dennoch aufzuheben (z.B. Bestimmungen wie „mit einem Gestaltungsplan können weitere Neubauten zugelassen werden“). § 21 Abs. 8 der rechtskräftigen BNO erlaubt die Realisierung von Wohnnutzung bzw. Um- und Ersatzbauten, jedoch keine Neubauten. Aus diesem Grund wird der Absatz nach wie vor in der BNO aufgeführt.

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die einzelnen Planungsinstrumente hinsichtlich der Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und den Bedürfnissen der Gemeinde überprüft. Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan wurden gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung erstellt. Tabelle 10 listet die Änderungen auf, die resultierend gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung in der vorliegenden Gesamtrevision im Bauzonenplan sowie dem Kulturlandplan umgesetzt wurden. Die einzelnen Nummern sind in den Änderungsplänen im Anhang verortet. Ziffern 4.1 und 4.2 gehen näher auf die einzelnen Punkte ein. Anpassungen in der BNO sind in Ziffer 4.3 beschrieben.

Tabelle 10 Änderungen Entwurf Nutzungsplanung gegenüber der bestehenden Nutzungsplanung. Die in der Spalte „Änderungen" genannten Nummern (x.y.z) beziehen sich auf die Nummerierung im überarbeiteten Inventar Natur + Landschaft; BZP = Bauzonenplan, KLP = Kulturlandplan

Nr.	Plan	Betrifft	Änderung
1	BZP	Dorf-/Baumgartenstrasse	Kernzone → Wohnzone
2	BZP	Entsorgungsstelle / ehem. Feuerwehrmagazin	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen → Kernzone 2
3	BZP	Sonnenrain	Wohnzone W2B → Kernzone 2
4	BZP	Sonnenrain	Wohnzone W2A → Kernzone 2
5	BZP	Liegenschaft Meng, Pfäfflerstrasse	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen → Wohnzone
6	BZP	Im Feld	Wohnzone W2B → Wohn- und Arbeitszone / Entfernung Aufstufung ES
7	BZP	Staldenstrasse (Parz. 1070/1072)	Wohnzone W2B → Kernzone 2
8	BZP	Bernerweg	Wohn- und Gewerbezone → Wohnzone
9	BZP	Möglichkeit Aufschüttung	Neu Möglichkeit zur Aufschüttung in spezifischem Gebiet entlang Kantonsstrasse (vgl. Ziffer 4.1.3)
10	BZP/ KLP	Grenzmutation Im Feld	Flächenneutrale Umlegung der Grünzone
11	BZP/ KLP	Auszonung Bühlacker	Wohnzone W2A → Landwirtschaftszone
12	BZP	Sonnenrain	Neu Gestaltungsplan-Pflicht
13	BZP	Wygass	Neu Gestaltungsplan-Pflicht
14	BZP/ KLP	Gewässerraum	Zone festgelegt gemäss kant. Vorgabe (vgl. Ziffer 3.10)
15	BZP	Gewerbezone Radmühle	Gewerbezone → Wohn- und Arbeitszone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht
16	KLP	Archäologie	Schalchmatthau nicht mehr aufgeführt (liegt auf Oberlunkhofer Boden)
17	BZP	Ehem. Restaurant Löwen	Volumenschutz → Substanzschutz
18	BZP	Doppelwohnhaus 1812 (JON920)	Volumenschutz → Substanzschutz
19	BZP/ KLP	Änderungen Wegkreuze	- Maiacher/Radmühlestrasse (Obj. 4.4.4) neu geschützt - Staldenstrasse (Obj. 4.4.5) neu geschützt - Waldhütte (Obj. 4.4.6) neu geschützt - Weingasse (Obj. 4.4.7) neu geschützt
20	BZP/ KLP	Brunnen	- Pilgerbrunnen Jonental (Obj. 4.5.1) neu geschützt - Sodbrunnen Gemeindehaus (Obj. 4.5.2) neu

			geschützt - Sennhüttenstrasse (Obj. 4.5.4) neu geschützt - Brunnen bei Kapelle Bühlackerstrasse (Obj. 4.5.5) neu geschützt - Im Winkel (Obj. 4.5.6) neu geschützt - Brunnen bei ehem. Rest. Löwen (4.5.7) neu geschützt - Waldhütte (Obj. 4.5.8) neu geschützt - Schulhausbrunnen (Obj. 4.5.9) neu geschützt - Brunnen bei Friedhof (Obj. 4.5.11) neu geschützt
21	BZP/ KLP	Änderungen Einzelbäume	- Bueche (Obj. 3.6.2) nicht mehr geschützt - Maiacher/Radmühlestrasse (Obj. 3.6.5) neu als Einzelbaum geschützt (vorher Hecke) - Bei „Brütsche“ (Obschlagen) nicht mehr geschützt (Obj. 3.6.3)
22	KLP	Änderungen Fliessgewässer	- Seitenbach zu Mänschenbächli nicht mehr geschützt - Wasserrinne Waldhof nicht mehr geschützt
23	KLP	Änderungen Quellen	- Quelle Neumatt nicht mehr geschützt - Quelle Bietenried nicht mehr geschützt
24	KLP	Mittelgoom	Ehemals Trockenstandort, neu Nassstandort
25	KLP	Änderungen Nassstandorte	- Schämpelen/Hubermatt nicht mehr geschützt - Schämpelen nicht mehr geschützt - Birri nicht mehr geschützt - Mittelgoom, Neumatt und Birri neu
26	KLP	Änderungen Hecken	- Schalchmatte nicht mehr geschützt - Entlang Radweg K262 nicht mehr geschützt - Langmättli (Obj. 3.4.13) neu geschützt
27	KLP	Grenzstein Halleberg (4.2.3)	Neu als Schutzobjekt (Kulturobjekt) aufgenommen
28	KLP	Änderungen Geologische Raritäten	- Nagelfluh Loo/Jonental (Obj. 3.7.2) nicht mehr geschützt - Erratiker Mörgelen (Obj. 3.7.5) nicht mehr geschützt - Aufschlüsse Neumatt (Obj. 3.7.6) nicht mehr geschützt
			- Alte Waldhüttenstrasse (Obj. 3.7.7) nicht mehr geschützt
29	KLP	Änderungen Mauern	- Bruchsteinmauer Holzgasse (Obj. 3.8.1) nicht mehr geschützt - Natursteinmauer Weingasse (Obj. 3.8.2) nicht mehr geschützt
30	KLP	Ensemble auf Parzelle Nr. 435	Neu als Ensembleschutz aufgenommen
31	KLP	Waldränder	Aufgewertete Waldränder gemäss Betriebsplan Wald (Forstbetrieb Kelleramt) neu aufgenommen
32	KLP	Materialabbauzone	Materialabbauzone entfällt. Fläche wird der

			Landwirtschaftszone zugewiesen.
33	KLP	Naturschutzzone Wald	Aktualisierte Fläche mit lokal spezifischen Vorgaben
34	KLP	Wildtierkorridor / Siedlungstrenngürtel	Siedlungstrenngürtel wird über Landschaftsschutzzone umgesetzt, Wildtierkorridor neu mit eigener Signatur und Vorschriften
35	KLP	Hochwasserschutz ausserhalb Baugebiet	Neu Ausscheidung als Freihaltegebiet Hochwasser
36	KLP	Fruchtfolgefläche	Neu im KLP dargestellt
37	BZP	Im Feld	Neu: Gestaltungsplanpflicht Im Feld Nordost
38	BZP	Unterdorf	ÖBA → Kernzone 2
39	KLP	Wildtierkorridor / Siedlungstrenngürtel	Gestaltungsplan Wildtierkorridor/ Siedlungstrenngürtel wird in KLP eingezeichnet

Die nachstehenden Änderungen im Bauzonenplan sind nicht direkt verortbar oder beziehen sich auf global auf bestimmte Zonentypen. Sie sind deshalb nicht als Nummer in den Änderungsplänen aufgenommen.

- Änderung Namensgebung, jedoch grossteils Beibehaltung der Zonenvorschriften: Wohnzone W2B zu Wohnzone
- Gebiete der Wohnzone W2A werden umgezont und ebenfalls der neuen Wohnzone zugeschrieben
- Die bisherige Kernzone wird neu in eine Kernzone 1 und eine Kernzone 2 unterteilt

Der neue Bauzonenplan enthält zudem folgende untergeordnete Anpassungen der Zonenabgrenzung aufgrund geänderter Parzellengrenzen:

- Gebiet Im Feld, entlang nördlichem Teil des Feldwegs: 375m^2 von Wohn- und Arbeitszone zu Wohnzone
- Gebiet Wygass, Parz. Nr. 469: 70m^2 von der Wohnzone zur Kernzone 2
- Gebiet Wygass, Parz. Nrn. 1032, 1062: 151m^2 von der Kernzone zur Wohnzone

Seit der zweiten Vorprüfung wurden der Bauzonen- und Kulturlandplan gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung neu erfasst. Daraus resultierende Flächenverschiebungen (insbesondere durch die parzellenscharfe Festlegung und die Strassenausscheidung) sind im Änderungsplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erfasst. Die Gesamtbilanz der Flächenverschiebungen ist in Ziffer 3.3 ersichtlich.

Archäologische Fundstellen
Die archäologischen Fundstellen werden nicht mehr im Nutzungsplan dargestellt. Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte „Archäologische Fundstellen“ im AGIS-Geoportal eine aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen.

4.1 Bauzonenplan (BZP)

Nachfolgend sind die Änderungen im Bauzonenplan der Gemeinde Jonen dargelegt. Die einzelnen Punkte sind im „Änderungsplan Bauzone“ mit entsprechender Nummer verortet.

4.1.1 Neudefinition Bauzonen

Aufteilung Kernzone in K1 und K2
Die ursprüngliche Kernzone K wird neu in zwei verschiedene Kernzonen (K1 und K2) unterteilt. Dies folgt im Grunde der Beschreibung des Siedlungsgebietes von Jonen gemäss ISOS (vgl. Ziffer 3.7). Zur Sicherstellung der Struktur sind zudem verschiedene Bauten unter kommunalem Schutzstatus. Die bauliche Dichte und Körnigkeit sowie die ortsbaulich prägenden Zwischenräume sind gemäss Vorschriften in der § 11 BNO zu berücksichtigen. Auf diese Art kann eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gebiets in der K2 unter Berücksichtigung der relevanten Kriterien gemäss ISOS gewährleistet werden.

Neudefinition Wohnzone
Die Analyse der im bestehenden Bauzonenplan mit W2A und W2B bezeichneten Gebiete zeigt, dass betreffend der realisierten Bebauung wie auch der Lage der Zonen keine grossen Unterschiede bestehen. Mehr noch ist die effektive Einwohnerdichte in der Zone W2A höher als in der W2B, in welcher gemäss BNO eine höhere Ausnutzung zulässig wäre. Die Beibehaltung der Unterscheidung wurde deshalb als nicht notwendig bzw. nicht zielführend erachtet. Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wird daher nur noch eine Wohnzone W2 geschaffen. Betreffend den Zonenvorschriften entspricht diese der W2B. Für diese Flächen ändert daher nur die Namensgebung der Zone. Aus der geänderten Benennung ergeben sich keine materiellen Änderungen für die W2B.

4.1.2 Um- und Aufzonungen

Aufzonung Gebiet Sonnenrain (Änderungsplan Nrn. 3 und 4)
Im Zentrum wird entlang der Jonen eine einheitliche Bebauung angestrebt. Voraussetzung hierfür sind einheitliche Vorschriften für die Bebauung. Das Gebiet Sonnenrain lag bis anhin als einziges Zentrumsgebiet am Jonenbach nicht in der Kernzone, sondern teils in der W2A und teils in der W2B. Mit der Umzonung des Gebietes in die Kernzone 2 wird die Voraussetzung für die Erweiterung als attraktiven zusammenhängenden Dorfteil geschaffen, in dessen Mitte dem der Jonenbach ein zentrales Strukturierungselement darstellt.

Umzonungen Kernzone in Wohnzone (Änderungsplan Nr. 1)
Das Gebiet zwischen Baumgartenstrasse und Dorfstrasse ist im bestehenden Bauzonenplan der Kernzone zugeordnet. Der westliche Teil weist deutliche Unterschiede in der Charakteristik der Bebauung zum restlichen Bereich der neuen Kernzone 2 auf. Dem grossmassstäblichen, dörflichen Charakter stehen Einfamilien- und Doppeleinfamilienhäuser gegenüber, welche eher der südlich angrenzenden neuen Wohnzone ähneln. Die Bebauungsstruktur steht jedoch nicht fremd im Quartier, weshalb diese auch im Hinblick auf die Siedlungserneuerung gesichert werden soll. Das Gebiet wird daher von der Kernzone in die Wohnzone umgezont.

Umzonung Wohnzone W2B in Wohn- und Arbeitszone (Änderungsplan Nr. 6)
Die Wohn- und Arbeitszone liegt im nördlichen Teil von Jonen auf einer Länge von rund 280m entlang der Kantonsstrasse. Im Bereich der Parzelle Nr. 58 war die Tiefe der Zonierung ab Kantonsstrasse im bestehenden Bauzonenplan geringer. Der resultierende Teil mit Wohnzone W2B war betreffend Lärmempfindlichkeitsstufe aufgestuft. Im Sinne der eindeutigen Zonierung der Parzelle Nr. 58, der Fortführung einer ähnlichen WA-Zonierungstiefe entlang der Kantonsstrasse, sowie auf Basis der geplanten Überbauung mit Gestaltungsplan Im Feld Nordost wird eine gänzliche Zuweisung der Parzelle Nr. 58 zur Wohn- und Arbeitszone gemacht.

Umzonung Liegenschaft Meng, Pfäfflerstrasse (Änderungsplan Nr. 5)
Anfangs 2017 hat die Ortsbürgergemeinde Jonen das nordwestlich an das Schulhausareal angrenzende Grundstück Parzelle Nr. 222 inkl. dem ca. 80-jährigen Einfamilienhaus und der freistehenden Autoga-

rage an der Pfäfflerstrasse 6 erworben. Im bestehenden Bauzonenplan wird das Grundstück dreiseitig von der ÖBA umschlossen. Um zukünftig eine sinnvolle Arealentwicklung (mit Arrondierung Schulareal) ermöglichen zu können, wird deshalb der Bereich zwischen Parzelle Nr. 222 und der Schulstrasse, sowie kleinere untergeordnete Bereiche südöstlich und südwestlich der Parzelle (sinnvolle Zonenabgrenzung) von der ÖBA in die Wohnzone umgezont.

Umzonung Wohn-/Gewerbegebiet Bernerweg (Änderungsplan Nr. 8)
Die Grundstücke mit den Parzellen Nrn. 199, 813 und 928 sowie eine Teilparzelle 683 werden von der ehemaligen Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone umgezont. Die Parzellen sind grösstenteils bereits bebaut. Die relativ neuen Bauten weisen eher den Zonencharakter einer Wohnzone auf. Nutzungen, die die Zonierung als Wohn- und Gewerbe bedürften, finden sich keine. Die gemäss Bebauung fehlende weitere Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und die mangelnde Vereinbarkeit von Gewerbebetrieben an dieser Stelle mit der Umgebung rechtfertigen die Umzonung.

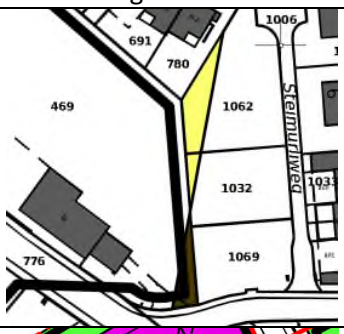
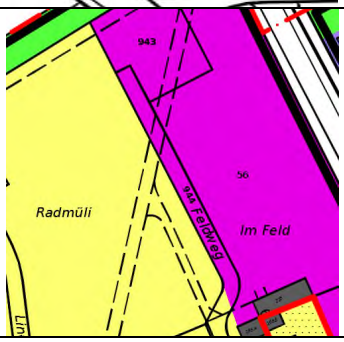
Umzonung ehemaliges Feuerwehrlokal (Änderungsplan Nr. 2)
Mit dem Neubau des Feuerwehrlokals im Gebiet Feldring wird der alte Standort (südlichen Teil des Gemeindegebietes am Oberdorfweg Parz. Nr. 423) nicht mehr als solcher benützt. Die nutzungsgemässe bisherige Zonierung war die ÖBA. Da die Parzelle in Zukunft nicht mehr im öffentlichen Interesse genutzt werden wird (Feuerwehr, Entsorgungsstelle) wird sie, gemäss Zonierung in der Umgebung, in die Kernzone 2 umgezont. Des Weiteren befindet sich die bisherige Entsorgungsstelle von Jonen beim ehemaligen Feuerwehrlokal. Die Gemeinde strebt eine Verlegung der Entsorgungsstelle an einen zentraleren Ort an, bei die Erreichbarkeit aus sämtlichen Gemeindeteilen besser ist (allenfalls im Bereich der „ÖBA Schulanlage“).

Umzonungen Staldenstrasse (Änderungsplan Nr. 7)
Aufgrund verschiedener Neubebauungen resultierten im Bereich der Parzellen Nr. 1064, 1070, 1071 und 1072 Anpassungen an der Parzellenstruktur, welche sinnvollerweise in der Zonierung nachvollzogen wurden. Die Parzellen Nr. 1070 und 1072 wurden vollständig der Kernzone 2 zugeteilt. Gleichzeitig fällt die Aufstufung der ES bei der Parzelle Nr. 1070 weg.

Umzonungen Mattenhofstrasse (Änderungsplan Nr. 38)
Das Gebäude auf Parzelle Nr. 931 hat einen Strassenabstand von rund 50 cm. Mit der Vergrösserung des Strassenabstands könnte die Verkehrssicherheit für die Fussgänger mit einem seitlichen Gehweg entlang der Mattenhofstrasse verbessert werden. Die Verschiebung des Gebäudes (Volumenschutz) im Falle eines Neubaus wäre ortsbildgerecht möglich. Mit der Umzonung eines 2m breiten Streifens am östlichen Rand der Parzelle Nr. 931 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone 2 wird einem flächengleichen Abtausch zur Realisierung des Gehwegs die zonentechnische Grundlage geschaffen.

Umzonung Radmühlestrasse (Änderungsplan Nr. 15)
Ein Teil der Parzelle Nr. 159 sowie der Wegparzelle Nr. 747 liegt in der Bauzone und ist gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan teils der Gewerbezone und teils der Grünzone zugeteilt. Um zukünftig eine Wohnnutzung realisieren zu können und gleichzeitig die jetzige Nutzung zonenkonform zu halten, wird die Gewerbezone (6‘371 m^2) in die Wohn- und Arbeitszone umgezont (siehe auch Ziffer 3.5). Die Grünzone bleibt bestehen (1‘683 m^2).

Weitere untergeordnete Umzonungen aufgrund Grenzmutationen
Aufgrund von vollzogenen Grenzmutationen der Parzellierung entspricht die Zonenabgrenzung an drei Orten nicht mehr der heutigen Parzellensituation. Bei der Projektierung und Beurteilung von Bauvorhaben kann dies zu Unsicherheiten führen. Nachfolgende Anpassungen wurden deshalb vorgenommen:

Parzellen	Fläche	Änderung	Darstellung
1062, 1032	151 m^2	Umzonung Kernzone zu Wohnzone	
469	70 m^2	Umzonung Wohnzone zu Kernzone 2	
942, 944, 56	375 m^2	Umzonung Gewerbezone in Wohnzone	

4.1.3 Weitere überlagerte Festlegungen

Möglichkeit zur Aufschüttung Teilparz. Nr. 644 und Parz. Nr. 685 (Änderungsplan Nr. 9)
Der Grossteil des unbebauten Gebietes auf den Parzellen Nrn. 644 und 685 liegen gegenüber der angrenzenden Kantonsstrasse wie auch der nördlichen Parzelle 201 in einer Senke. Es bestehen Höhenunterschiede von bis ca. 2.7 m. Die Berücksichtigung des bestehenden Geländes als massgebendes Terrain würde eine unnatürliche Situation der First- und Gesamthöhen entlang der Kantonsstrasse gegenüber den angrenzenden Grundstücken, unglückliche Nutzungsmöglichkeiten für das Erdgeschoss hin zur Kantonsstrasse, sowie eine mangelnde Integration der Gebäude in den Kantonsstrassenraum nach sich ziehen. An dieser Stelle wird deshalb, nach Vor- und Massgabe des Gemeinderats, eine Aufschüttung bis auf das Niveau der Kantonsstrasse erlaubt, wobei als neues massgebendes Terrain das Niveau der Aufschüttung gilt.

4.1.4 Abgrenzung Baugebiet

Grenzmutation Grünzone Im Feld (Änderungsplan Nr. 10)
Im Gebiet Im Feld wird ein Teil der Grünzone gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Kompensation Einzonungen mit Auszonungen) neu festgelegt. Durch die Änderung bleibt die Fläche der Grünzone bestehen. Zudem entsteht, durch die Festlegung der Grünzone entlang der gesamten Wohnzonengrenze eine ansprechende Abgrenzung zwischen Baugebiet und Nicht-Baugebiet. Es handelt sich um eine flächenneutrale Grenzmutation hinsichtlich der zweckmässigen Abgrenzung von Bauzone und Nicht-Bauzone zugunsten der besseren landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmöglichkeit (Parzelle Nr. 940 zu 49; Parzelle Nr. 1003 zu 49). Die nicht zufriedenstellende Situation ist die Folge von Grenzänderungen infolge Landabtausch im Zusammenhang mit der Änderung der Führung des Flurwegs. Mit den beschriebenen Änderungen wird gleichzeitig zwei Begehren aus der Bevölkerung entsprochen.

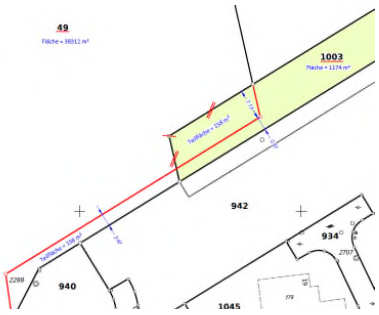


Abbildung 13
Illustration Grenzmutation Grünzone Im Feld

Auszonung Bühlacker (Änderungsplan Nr. 11)
Im Gebiet Bühlacker wird eine Fläche von rund 40 m^2 von der Wohnzone W2A in die Landwirtschaftzone ausgezont. Dies führt zu einer zweckmässigeren Detailabgrenzung entlang der Parzellengrenze (Landwirtschaft/Bauzone).

4.1.5 Grünzonen

Neue Abgrenzung Grünzone Im Feld (Änderungsplan Nrn.10)
Einzonung vgl. Ziffer 4.1.4

Neue Abgrenzung Grünzone entlang Jonen
Die im rechtskräftigen Bauzonenplan nicht zugewiesenen Flächen entlang der Jonen werden neu der Grünzone zugewiesen (Erfordernis aufgrund Aufbereitung des Zonenplans nach kant. Geodatenmodell).

4.1.6 Qualitätssicherung Gebietsentwicklung

Nachstehende Festlegungen werden im Bauzonenplan hinsichtlich der hochwertigen Gebiets-Neuentwicklung bzw. Umstrukturierung neu gemacht.

Allgemeine Gestaltungsplanpflicht
Die bestehende Bau- und Nutzungsordnung kennt die Pflicht zur Erarbeitung eines Sondernutzungsplans in den dafür bezeichneten Gebieten. Damit ist durch die Gemeinde von Gebiet zu Gebiet festzulegen, ob ein Erschliessungs- oder Gestaltungsplan erarbeitet werden soll. In sämtlichen sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten, in denen bereits ein entsprechender Plan besteht, wurden Gestaltungspläne erarbeitet. Mit der Revision der Nutzungsplanung wird die allgemeine Sondernutzungsplanpflicht in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt. Die Gebiete, in denen die Erstellung eines Sondernutzungsplans noch aussteht und jene, die neu mit einer Erstellungspflicht belegt werden, sind grösstenteils bereits erschlossen und befinden sich an ortsbaulich sensiblen Orten, weshalb sich die differenzierteren Regelungsmöglichkeiten (Architektur, Freiraum, Verkehr/Mobilität) im Rahmen eines Gestaltungsplans aufdrängen.

Gestaltungsplangebiet Sonnenrain (Änderungsplan Nr. 12)
Das Gebiet Sonnenrain wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Lage inmitten der Gemeinde, angrenzend an die öffentliche Zone, den Jonenbach, das Kreuzareal und die Kantonsstrasse begründen diese Festlegung. Zusätzlich soll damit ein angemessener Umgang mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS gewährleistet werden (Erhalt der Beschaffenheit, vgl. Ziffer 3.7). Die Parzelle Nr. 351 mit der Villa Aurora hebt sich topographisch und erschliessungstechnisch vom Gebiet Sonnenrain ab. Sie wird deshalb nicht in den Pflichtperimeter einbezogen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein Wettbewerb durchzuführen.

Gestaltungsplangebiet Wigass (Änderungsplan Nr. 13)
Das Gebiet stellt eine grösstenteils unbebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zum Kirchenareal (Denkmalschutz-/Substanzschutzobjekte) dar und liegt am südlichen Rand bzw. Eingang zum Dorfkern. Entlang der Kantonsstrasse stehen zwei Gebäude im Perimeter, welche mit dem Volumenschutz belegt sind. Eine hochwertige Entwicklung des Areals ist deshalb entscheidend. Der Dorfkernrand, welcher sich insbesondere durch die Stellung der Bauten gegenüber der Kantonsstrasse, die haufendorfartige Bebauungsstruktur sowie die typische Bebauungstypologie (insb. in Abgrenzung zu den Einfamilienhäusern in der Wohnzone) auszeichnet, soll weiterhin erkennbar sein. Die Projektqualität lässt sich mit dem neu vorgeschriebenen Gestaltungsplan in Zusammenhang mit dem vorgeschriebenen vorgelagerten Wettbewerb positiv beeinflussen.

Gestaltungsplangebiet Radmühle (Änderungsplan Nr. 15)
Das heutige Gewerbeareal ist mittelfristig für Wohnen vorgesehen. Eine weitere Gewerbenutzung ohne Intensivierung der gewerblichen Nutzung ist hingegen denkbar. Um an der sensiblen Lage am Bauzonenrand eine qualitativ hochwertige Entwicklung sicherzustellen, wird das in die Wohn-/ Arbeitszone umgezonte Areal zusammen mit der angrenzenden Grünzone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Projektqualität lässt sich zudem mit dem vorgeschriebenen vorgelagerten Wettbewerb positiv beeinflussen. Die Ausnützung des Areals soll sich an jener der Wohnzone mit möglicher Mehrnutzung des Gestaltungsplans orientieren. Aus diesem Grund wird die gegenüber der Wohnzone höhere AZ in der Wohn- und Arbeitszone (0.6 gegenüber 0.4) im Gestaltungsplan als solche limitiert. Mit der zusätzlichen Limitierung der Geschossigkeit sowie der Höhen soll der sensiblen Lage gegenüber der oberliegenden Liegenschaften Rechnung getragen werden. Mit der Gestaltungsplanpflicht kann gleichzeitig einer unmittelbaren und ungesteuerten Intensivierung der gewerblichen Nutzung vorgebeugt werden.

Gestaltungsplangebiet Im Feld Nordost (Änderungsplan Nr. 37)
Im Jahr 2012 wurden die Planungsarbeiten zur Sondernutzungsplanung auf dem Gebiet „Im Feld Nordost“ in der heutigen Form aufgenommen. Im Rahmen der Startphase zum Gestaltungsplan „Im Feld“ Teilgebiet Nordost wurde anhand der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung sowie diverser Konzeptstudien mit den Grundeigentümern grundlegende Möglichkeiten, Potenziale und Nutzungsabsichten diskutiert. Schliesslich fanden, im Beisein des Ortsbildgutachters der Gemeinde Jonen, Herr Daniel Zehnder, Gespräche mit den kantonalen Verantwortlichen für Ortsbildschutz (Herr Theo Rigas) statt. Involviert waren auch die zuständigen Kreisplaner. Aus den kantonalen und privaten Stellungsnahmen wurden Rahmenbedingungen und eine geeignete Grundstrategie für die Umsetzung der Potenziale und Ziele abgeleitet, die der weiteren Planung zugrunde gelegt wurden. In einer zweiten Phase wurden in Gesprächen mit der kommunalen Fachkommission BNO ergänzende Sondernutzungsvorschriften im Konsens formuliert. Aus dem Einbezug der Betroffenen und Beteiligten folgten weitere Ergänzungen, die im Rahmen der Zielsetzungen sachdienlich integriert wurden. Im Juni 2015 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt BVU des Kantons Aargau den Gestaltungsplan (Plan und Konzept Sondernutzungsvorschriften) geprüft und Stellung genommen (Fachstellungnahme). Der Gestaltungsplan „Im Feld Nordost“ wurde daraufhin präzisiert und die Dokumente gemäss den Anforderungen des Kantons ergänzt und aktualisiert und zur ersten Vorprüfung eingereicht. In der fachlichen Stellungnahme vom 16. November 2016 wurde das Richtprojekt mit dem vorgesehenen Bebauungsmuster klar gewürdigt und als mit den Zielvorgaben des Richtplans übereinstimmend beschrieben. Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung lässt jedoch die vorgesehene Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe nicht zu. Da das Projekt jedoch positiv beurteilt wird, soll an diesem festgehalten werden. Aus diesem Grund wurde, auch auf Anraten der kantonalen Stelle, die vorgesehene Änderung der Nutzungsplanung eingeleitet.

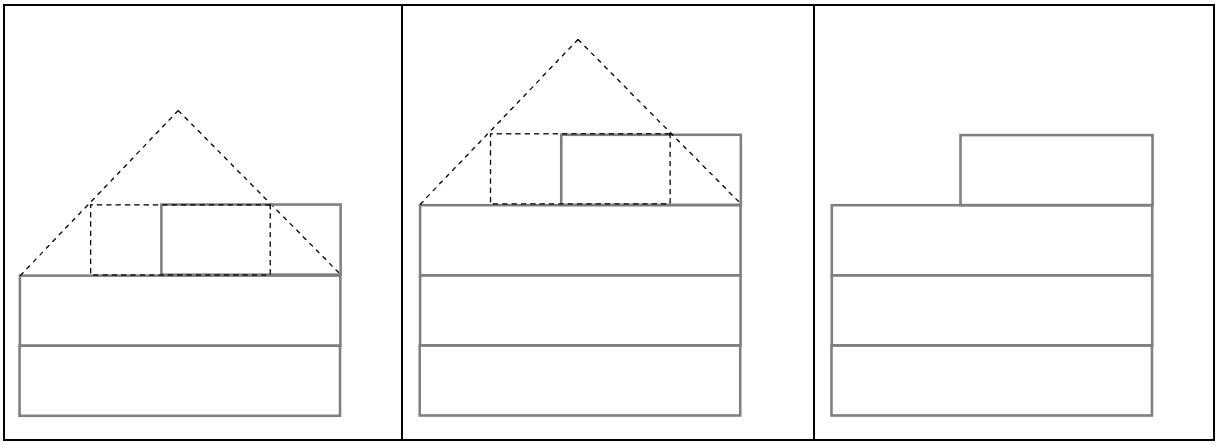
Das Richtprojekt des Gestaltungsplanentwurfs strebt eine Lösung an, die den zukünftigen Bewohnern eine maximale Wohnqualität gewährleistet. Deshalb wird auf dem zu gestaltenden Terrain eine strukturierte, aber auch strukturierende Anordnung der Bauten vorgeschlagen, die einen grösstmöglichen zusammenhängenden Freiraum entstehen lässt. Längs der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes, entlang der Kantonsstrasse K262 ist eine geknickte, nur durch die bestehende Quartierstrasse (Radmühlestrasse) durchbrochene Gebäudezeile vorgesehen. Diese stellt das wesentliche raumbildende Element dar und schirmt das Gestaltungsplanareal gleichzeitig vor den Lärmemissionen der Kantonsstrasse ab. Der Lärmschutz wird konzeptionell gelöst, ohne dass zusätzliche Sekundärmassnahmen wie beispielsweise eine Lärmschutzwand notwendig sind. Die Knickungen in der Gebäudezeile tragen zudem dazu bei, den Widerhall des auf der Kantonsstrasse durch den Durchgangsverkehr erzeugten Lärms, drastisch zu dämpfen. Durch das Einfügen von vier Einzelbauten innerhalb des grossen, gewünschten Freiraums, wird dieser seinerseits unterteilt, wodurch eine Abfolge von einzelnen, nach Südwesten sich öffnenden Freiräumen entsteht. Das Richtprojekt sieht 3- und 4-geschossige Bauten mit einer Höhe von 10 m respektive 13 m vor. Während die Einzelbauten durchgehend 3 Geschosse

aufweisen, wechseln sich die in der Gebäudezeile 3- und 4-geschossige Gebäudeteile ab. Die daraus entstehende Stufigkeit in Zusammenhang mit der geknickten Bauweise führt zu einer lockeren Erscheinung der Fassade entlang der Kantonsstrasse und lässt das Gesamtbild der Baute zudem leichter erscheinen. Mit dem Richtprojekt resultiert eine AZ von rund 0.8. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.4 bzw. 0.6 auf 0.8 ist, insbesondere gestützt auf die ausgewiesenen städtebaulichen Qualitäten des Richtprojekts, der angestrebten Geste am Ortseingang und unter Berücksichtigung der Richtplanzielsetzung (hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen) sachgerecht. Diese Ansicht wird von den Vertretern des Kantons geteilt.

Bereits mit der rechtskräftigen BNO ist mit der Wahl eines Gestaltungsplans eine Erhöhung der Ausnützungsziffer gemäss geltender BNO möglich. § 8 BauV regelt die Aspekte, in denen Gestaltungspläne, bei siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnissen von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen dürfen. Dies betrifft unter anderem die Baumasse, wobei maximal ein zusätzliches Geschoss zulässig ist. § 8 Abs. 2 BauV erlaubt es den Gemeinden jedoch, anderweitige Festlegungen zu machen.

Folgende Änderungen zur rechtskräftigen BNO werden, nebst der oben beschriebenen Gestaltungsstatt Sondernutzungsplanpflicht, gemacht:

- Erweiterung Perimeter Gestaltungsplanpflicht
  Die heutige Fläche mit Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet „Im Feld“ umfasst lediglich die Flächen nordwestlich der Radmühlestrasse. Im Richtprojekt und dem Gestaltungsplan wurden die Parzellen Nr. 201 und 1047 in den Perimeter eingeschlossen. Zwecks gesamtheitlicher Siedlungsplanung und der Ermöglichung einer einheitlichen baulichen Gestaltung des Strassenraums (Kantonsstrasse) ist es daher sinnvoll, diese Fläche ebenfalls in die Gestaltungsplanpflicht einzuschliessen.
- Gestaltungsplanbonus
  Die Änderung der Nutzungsplanung erlaubt im Gestaltungsplangebiet „Im Feld Nordost“ zusätzlich zu den zonengemässen Vorgaben gemäss BNO zwei Geschosse. Eine Gegenüberstellung der Möglichkeiten vor und nach der Teiländerung ist in nachstehender Aufstellung zu sehen. Für das zweite zusätzliche Geschoss werden jedoch Einschränkungen gemacht. Die Grundfläche darf höchstens 60% der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Von der Masse her entspricht dieses zweite zusätzliche Geschoss demnach der Definition eines Attikageschosses gemäss § 25 BauV. Die Anpassung dieses Teils der Nutzungsplanung ist notwendig, weil das im Richtprojekt geplante zweite zusätzliche Geschoss (Abwechslung von 3 und 4 Geschossen in längerer Gebäudezeile) nicht den Anforderungen für ein Attikageschoss gemäss § 16a ABauV entspricht. Dieser Paragraph würde vorschreiben, dass „das Dachgeschoss als Attikageschoss gilt, wenn die Grundfläche höchstens einem Geschoss entspricht, welches auf den Längsseiten um das Mass seiner Höhe von der Fassade zurückversetzt ist“ (§ 16a, Abs. 2 ABauV).



Zulässige Bebauung **gem. bestehender BNO** ohne Gestaltungsplanbonus	Zulässige Bebauung **gem. bestehender BNO** mit Gestaltungsplanbonus	Zulässige Bebauung **gem. teilgeänderter BNO** mit Gestaltungsplanbonus
• 2 Vollgeschosse • 1 Attikageschoss gemäss § 16a ABauV	• 2 zonengemässe Vollgeschosse • 1 zusätzliches Geschoss mit Gestaltungsplan • 1 Attikageschoss gemäss § 16a ABauV	• 2 zonengemässe Vollgeschosse • 1 zusätzliches Vollgeschoss mit Gestaltungsplan • 1 zusätzliches Geschoss, max. Grundfläche 60% von Vollgeschoss

gestrichelt: Berechnung Attikageschoss gem. § 16a ABauV

4.1.7 Schutzobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, sowie das überarbeitete Inventar Landschaft und Natur der Gemeinde Jonen wurden in der Nutzungsplanung für das Siedlungsgebiet umgesetzt (vgl. Ziffer 3.8). Zu den einzelnen spezifischen Änderungen wird auf die Tabelle in Ziffer 4 verwiesen.

4.1.8 Waldgrenze nach § 6 AWaG

Im bisherigen Bauzonenplan wurde zusätzlich zum Waldareal die statische Waldgrenze entlang des Baugebiets (Waldgrenze nach § 6 AWaG) dargestellt. Mit der öffentlichen Auflage der Waldgrenzen ausserhalb Baugebiet im September 2019 sind mittlerweile alle Waldgrenzen im Kanton statisch festgelegt worden. Auf die orientierende Darstellung entlang dem Baugebiet kann deshalb verzichtet werden.

4.2 Kulturlandplan (KLP)

4.2.1 Grundzonen

Landwirtschaftszone
Die Gemeinde sichert das Landwirtschaftsgebiet mit ihrer Nutzungsplanung durch die Zuweisung von Landwirtschaftszonen und den orientierend im Kulturlandplan dargestellten Fruchtfolgeflächen. Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Jonen ist die Landwirtschaftszone bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt. Auf grossflächige Einzonungen wird im Rahmen der laufenden Revision verzichtet. Ausser den kleinflächigen Arrondierungen (Änderung 10 und 11) sowie die Zuweisung der ehemaligen Materialabbauzone zur Landwirtschaftszone (Änderung 32) ist die Fläche der Landwirtschaftszone durch keine Massnahmen betroffen.

Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, welche Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Aufgrund dieser Abklärungen sind keine Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandorte Landwirtschaft ESL erforderlich.

Weilerzone
Betreffend Weilerzone/Weilerzonenvorschriften gelten weiterhin die Festlegungen gemäss Nutzungsplanung aus dem Jahr 2001 (siehe Ziffer 3.12).

Materialabbauzone
Die Konzessionierung für den Kiesabbau im Gebiet Grossächer läuft per Ende 2019 aus. Die Rekultivierung ist per dato im Gange. Es ist geplant, Mitte 2021 die Abbaustelle fertigstellen zu können. Im revidierten Kulturlandplan entfällt deshalb die Materialabbauzone und wird der Landwirtschaftszone zugeteilt.

4.2.2 Schutzzonen

Nassstandorte / Magerwiesen (Trockenstandorte)
Der Nassstandort im Gebiet Mittelgoom (Änderungsplan Nr. 24) war im bestehenden Kulturlandplan fälschlicherweise als Trockenstandort bezeichnet. Die entsprechende Korrektur wurde im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen. Der Nassstandort im Gebiet Schämpele (Nr. 3.2.2. im bestehenden Kulturlandplan) wurde im Rahmen der Überarbeitung des Inventars Natur und Landschaft begangen. Dabei wurde festgestellt, dass er, wohl infolge Drainierung, die geforderten Qualitäten für einen Nassstandort nicht mehr aufweist. Aus diesem Grund wird auf die Unterschutzstellung verzichtet. Im Rahmen einer Aktualisierung des Bachkatasters im Frühjahr 2021 wird jedoch der Gewässerabschnitt entlang des ehemaligen Feuchtstandorts als Bach im Kataster aufgenommen. Er zählt zum Schutzobjekt Fliessgewässer mit Nr. 2.1.4. An den weiteren Nassstandorten und Magerwiesen (Trockenstandorten) ergeben sich keine Änderungen.

Ensembleschutz (Änderungsplan Nr. 30)
Die neu geschaffene Ensembleschutzzone bezweckt den Schutz der baulich-räumlichen Struktur der prägenden Situation am südlichen Ortseingang. Im Vordergrund steht der Schutz der städtebaulichen Raumstrukturen und dessen charakteristischen Gestaltungselementen (Gesamtbild). Dabei verbleibt genügend Spielraum für eine zeitgemässe Interpretation.

4.2.3 Siedlungstrenngürtel / Wildtierkorridor / Landschaft von kantonaler Bedeutung

Siedlungstrenngürtel erfüllen verschiedene Funktionen, wie die grossräumige Gliederung der Landschaft oder die ökologische Vernetzung. Zwischen den Siedlungsgebieten von Jonen und Oberlunkhofen ist im Richtplan ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Die Freihaltung dessen wird in der vorliegenden Nutzungsplanung, analog zur Gemeinde Oberlunkhofen, gemäss Richtplan Kapitel S 2.1, Planungsanweisung 1.2 durch die Bezeichnung der Landschaftsschutzzone mit entsprechenden Vorschriften in der § 22 BNO gesichert. Weiter sind im kantonalen Richtplan Landschaften von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Auch diese werden in der vorliegenden Nutzungsplanung mit der Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone orientiert sich, mit Ausnahme kleinflächiger Anpassungen auf bestehende Strukturen (bspw. Flurwege) an den kantonalen Richtplanvorgaben. Bestehende landwirtschaftliche Siedlungen innerhalb der Landschaftsschutzzone wurden mit einem „L“-Symbol überlagert. An diesen Standorten können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Umsetzung mittels „L“-Symbolen entspricht der neuen kantonalen Praxis und ersetzt die bisherige Ausscheidung von Siedlungseiern.

Die Abgrenzungen des überregionalen Wildtierkorridors werden gemäss den Vorgaben aus der eidgenössischen Fachkarte in den Kulturlandplan übernommen.

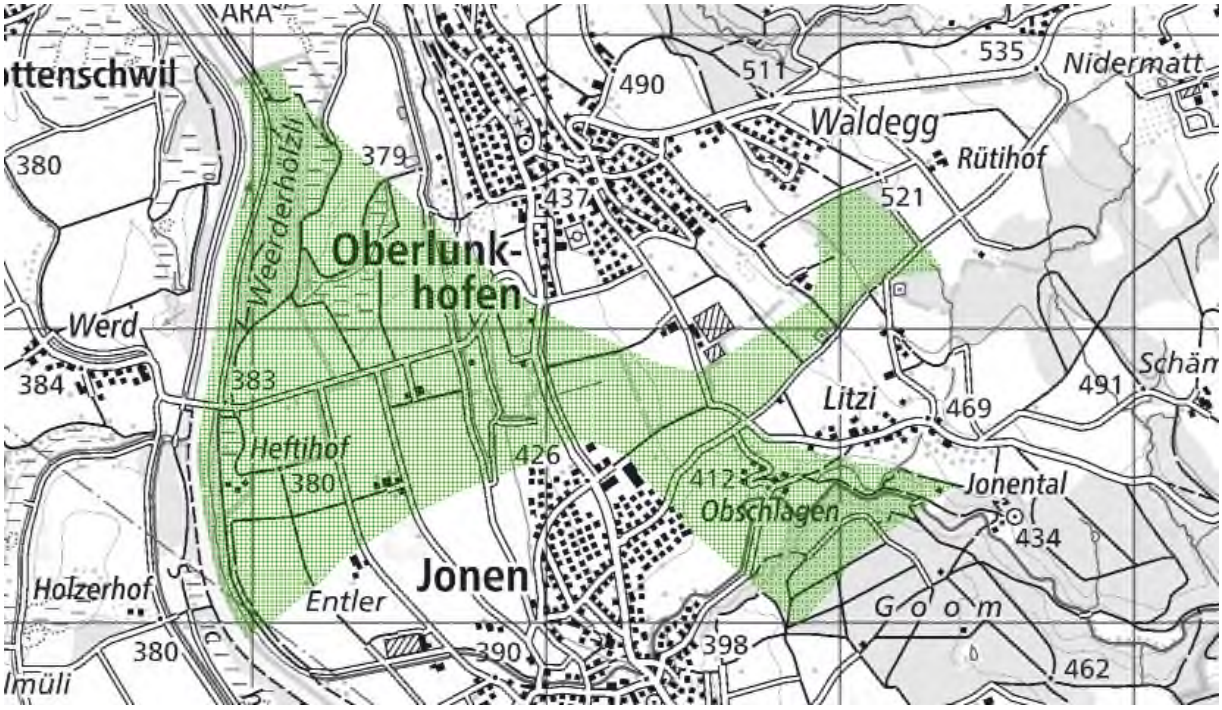


Abbildung 14 Überregionaler Wildtierkorridor gemäss map.geo.admin.ch

Im Dezember 2004 wurde im Bereich des Siedlungstrenngürtels/Wildtierkorridors durch den Gemeinderat ein Gestaltungsplan verabschiedet, welcher die Freihaltung und Aufwertung des Wildtierkorridors und Siedlungstrenngürtels als Teil der Wanderachse zwischen dem Reusstal und dem Gebiet Albis-Sihlwald-Hörohnen-Rothenthurm bezweckt. Analog dem Siedlungsgebiet, wird der Perimeter des Gestaltungsplans im Kulturlandplan eingezeichnet. Damit wird für die Grundeigentümer transparent, dass ein Gestaltungsplan in diesem Gebiet gilt. Zudem kann die Schnittstelle zwischen Gestaltungs- und Kulturlandplan geklärt werden. Schutzobjekte, welche im Gestaltungsplan gesichert sind, werden im Kulturlandplan nicht wiederholt.

4.2.4 Schutzobjekte

Das aktualisierte Bauinventar, sowie das überarbeitete Inventar Landschaft und Natur der Gemeinde Jonen wurden in der Nutzungsplanung für das Kulturland umgesetzt (vgl. Ziffer 3.8). Zu den einzelnen spezifischen Änderungen wird auf die Tabelle in Ziffer 4 verwiesen. Schutzobjekte, welche sich im rechtsgültigen Kulturlandplan im Gebiet des Gestaltungsplans Wildtierkorridor (ausserhalb Baugebiet) befanden und darin ebenfalls gesichert waren, wurden im Kulturlandplan nicht mehr als Schutzobjekte definiert. Sie sind über den Gestaltungsplan bereits geschützt. Mit der Hecke mit der Objekt-Nr. 3.4.7 liegt trotzdem noch eine Hecke innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Wildtierkorridor. Diese ist jedoch im Gestaltungsplan nur orientierend mit Verweis auf den Kulturlandplan enthalten und damit über den Gestaltungsplan nicht geschützt.

Der Bachdurchlass Menschenbächli (JON938) wurde gegenüber dem Bauinventar nicht als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Die umfassende kommunale Interessenabwägung hinsichtlich Substanzerhalt, Erhalt der ortsbaulichen Struktur sowie bestehender Gestaltungsvorgaben im Rahmen anderer planerischer Festlegungen führte zu diesem Entscheid. In den Weilerzonen wurden keine Anpassungen durchgeführt, da die rechtskräftigen Festlegungen betreffend Weilerzonen unverändert in den neuen Kulturlandplan und die BNO zu übernehmen sind.

4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

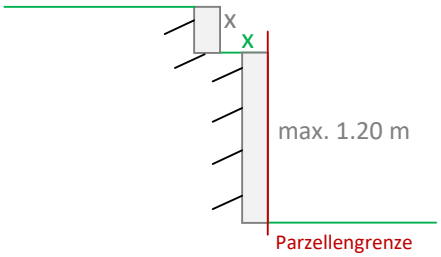
4.3.1 Änderungen gegenüber bestehender BNO

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die wichtigsten materiellen Änderungen, welche in der neuen Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt wurden. Grundsätzlich wurde sie gemäss kantonaler Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) umgesetzt. Weiter wurden die aktuellen Bedürfnisse und Ziele sowie die Erfahrung in der Anwendung der bisherigen BNO berücksichtigt.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
	2. Raumplanung		
§ 3	§ 3	Planungsgrundsätze	Hauptziele, gemäss Diskussion in Planungskommission und Gemeinderat (Grundlage dieser Revision und Beurteilungs-/Abwägungsmassstab für raumwirksame Tätigkeiten)
§ 4	§ 4	Gestaltungsplanpflicht	Neu: Gestaltungsplan- statt Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Ziffer 4.1.6). Weitere Vorgabe zur Berücksichtigung des Strassenraums bei der K262.
§ 5	-	Vorgaben Gestaltungsplangebiete	Neu: Spezifische Vorgaben für zur Förderung der Siedlungsqualität in den einzelnen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (inkl. GP Wildtierkorridor).
§ 6	-	Mehrwertabgabe	Neu: vgl. Ziffer 3.6
§ 7	-	Weitere Planungsinstrumente	Neu: zur Sicherung einer hochwertigen Entwicklung bei parzellenübergreifenden Planungen ist ausgenommen in den Kernzonen (für Kernzone vgl. § 62 Abs. 2), ab einer Landfläche von 1‘000 m^2 (im potenziellen Erneuerungsgebiet Maiacher ab rund zwei Parzellen) ein Gutachten zu erstellen. Weiter: Nennung weiterer Instrumente inkl. Beratungsfunktion der Gemeinde für Projektverfasser sowie des rechtlichen Verhältnisses Neu: Vorgabe zur Erarbeitung einer Richtlinie für die Kernzonen mit Ansetzung einer Frist
	3. Zonenvorschriften		
§ 8	§ 5	Bauzonen	Folgende Änderungen wurden vorgenommen: ▪ Fassaden- und Gesamthöhe ersetzen Gebäude- und Firsthöhe (vgl. Ziffer 4.3.2) ▪ Wegfall Baumassziffer ▪ Festlegung Grenzabstand in Arbeitszone (ehemals Gewerbezone) fallweise durch Gemeinderat ▪ Empfindlichkeitsstufe (ES) in ÖBA von II auf III erhöht

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
§§ 9, 10, 11	§ 7	Kernzonen K1 / K2	Differenzierte Vorschriften für die neu festgelegten Gebiete der Kernzone 1 und 2. Die Vorschriften werden im Rahmen der massgebenden Beurteilungskriterien (vgl. § 9 Abs. 2) eher allgemein gehalten (auch im Vergleich zur bestehenden BNO). Entscheidend für die Machbarkeit sämtlicher Bauvorhaben in den Kernzonen ist die Beurteilung durch die bezeichnete Fachkommission (FKBNO, vgl. § 62 Abs. 2). Offener ausgestaltete und mehr dem Charakter des Bestandes sowie an Qualitätsvorgaben orientierte Zonenvorschriften mit flankierenden Qualitätskriterien. Das Anbringen von Solaranlagen ist bewilligungspflichtig. Die Solaranlagen müssen in den Kernzonen erhöhten Anforderungen zur Einpassung genügen. Neu: Beschränkung Nettoladenfläche pro Ladengeschäft für Verkaufsgeschäfte auf 300 m^2.
§ 12	§ 6	Wohnzone	Wegfall der Unterscheidung W2A und W2B und Neuschaffung der allgemeinen Wohnzone. Diese entspricht den Zonenvorschriften der bisherigen W2B. Neu sind gemäss Zonenbeschreibung Mehrfamilienhäuser zugelassen.
§ 14	§ 9	Arbeitszone	Ehemals Gewerbezone Neu: Ausschluss von Nutzungen mit ideellen Immissionen. Als ideelle Immissionen werden Zustände oder Nutzungshandlungen auf dem Ausgangsgrundstück bezeichnet, welche eine Verletzung des psychischen Empfindens des Nachbarn zur Folge haben oder psychisches Unbehagen beim Nachbarn verursachen (bspw. Betrieb eines Schlachthauses (BGE 84 II 85, 90), Betrieb eines Erotik-Etablissements (BGer vom 1.7.1999, 5C.81/1999).
§ 15	§ 10	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wegfall, dass gegenüber angrenzenden Zonen nur um die Höhe eines Geschosses höher Gebaut werden darf. Massgebend ist die hochwertige Lösung in der spezifischen Situation.
§ 16	§ 11	Grünzone	Wegfall der Möglichkeit zur Erstellung aller Bauten in den Grünzonen.
§ 19	§ 14	Naturschutzzone im Kulturland	Naturschutzzonen (Magerwiesen, Trocken-/ Halbtrockenstandorte, Nassstandort Goom) im Kulturland (Grundzonierung) wurden in einem Paragraphen gemäss MBNO zusammengefasst.
-	§ 15	Uferschutz	Paragraph zum Uferschutz entfällt, da neu ein Gewässerraum definiert ist (vgl. Ziffer 3.10).

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
§ 20	§ 16	Naturschutzzone Wald	Formulierung gemäss MBNO Spezifische Vorgaben für spezielle Ausprägungen der Naturschutzzone Wald gemäss Betriebsplan Wald (Forstbetrieb Kelleramt)
§ 21	-	Ensembleschutz	Neu: Schaffung einer Ensembleschutzzone (vgl. Ziffer 4.2.2)
§ 22	§ 17	Landschaftsschutzzone	Neu: Einschränkungen der Nutzung in der Landschaftsschutzzone gegenüber der Grundnutzung (Anpassung an M-BNO) und Ergänzung mit Vorgaben für Wildtierkorridor. Neue Bauten und Anlagen können an Standorten mit Symbol „L“ bewilligt werden.
§ 23	-	Gewässerraum/ Gewässerraumzone	Neu: vgl. Ziffer 3.10
§ 24	-	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Neu gemäss M-BNO
-	§ 19bis	Siedlungstrenngürtel/ Wildtierkorridor	Wegfall: Siedlungstrenngürtel/Wildtierkorridor wird über Landschaftsschutzzone und Festlegung Wildtierkorridor festgelegt.
§ 26	§ 34	Gebäude mit Volumenschutz	Grundsätzlich Wegfall der Unterscheidung zwischen Volumenschutz 1 (V1) und Volumenschutz 2 (V2). Keine genügenden Argumente für Beibehaltung für nur ein Objekt. Jedoch bleibt bei Objekten innerhalb der Weilerzonen die Unterscheidung bestehen gemäss Nutzungsplanung aus dem Jahr 2001 (orientierend in neuem Planungswerk). Neu Unterscheidung der Möglichkeiten zur Erweiterung von Volumenschutzobjekten. Bei Gebäuden mit Schutzstatus in der Kernzone 1 ist keine Erweiterung anzustreben. Jene in den anderen Zonen dürfen hingegen angemessen erweitert werden.
§ 28	-	Wiederherstellungspflicht	Neu: Schutzobjekte sind bei Veränderung, Beeinträchtigung, Beseitigung oder Verwahrlosung wieder herzustellen.
-	§ 20	Materialabbauzone	Festlegung entfällt aufgrund bevorstehender Aufgabe Betrieb und Wegfall Zonierung
-	§ 21	Weilerzone	Paragraph fällt weg, ist aber, da nach wie vor geltend orientierend aus Bau- und Nutzungsordnung vom 3. Juni 2002 (inkl. Ergänzung vom 19. Mai 2008) im Anhang abgebildet.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
	4. Baubegriffe und Messweisen		
§ 31	-	Nettoladenfläche	Definition des Begriffes der Nettoladenfläche für Begriffsklarheit in Zonenvorschriften.
§ 33	-	Abstand gegenüber Kulturland	Neu: detaillierte Regelung des Kulturlandabstandes für Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten (vgl. § 49 Abs. 2 lit d BauV) und Stützmauern.
§ 35	§ 36	Abstand Stützmauern	Massnahme für hochwertiges Siedlungsbild ohne Beeinträchtigung durch hohe Stützmauern. 
§ 36	§ 26	Arealüberbauung	Arealüberbauung für Wohnzone neu ab 2‘000 m^2 möglich (bisher 3‘000 m^2) und die Abweichungen sind neu vereinfacht gemäss § 39 BauV geregelt. Neu: Ausschluss der Möglichkeit zur Arealüberbauung in der Kernzone 1
§ 37	-	Geschosshöhe	Wird in der BNO betreffend dem Charakter einer Baute von einer Geschossigkeit gesprochen, gilt die Anlehnung an die Definition in § 22 BauV.
§ 38	-	Abgrabungen	Die Regelung wird eingefügt, weil die talseitige Fassade nicht beliebig abgegraben werden sollte. Die zulässige Breite orientiert sich an einer Doppelgarage. In den Kernzonen sind Abgrabungen zurückhaltend zu machen. Für gewisse Fälle können Abgrabungen zugelassen werden.
§ 39	-	Gebiet mit Möglichkeit für Aufschüttung	Siehe Ziffer 4.1.3
§ 40	-	Parzellierung	Durch eine Parzellierung soll eine sinnvolle Überbaubarkeit nicht verunmöglicht werden. Weiter ist zu verhindern, dass durch die Parzellierung weitere Zielsetzungen des Raumplanungsrechts (Erschliessung, Ausnützung, etc.) umgangen werden. Diesbezüglich wird dieser neue Paragraph eingefügt, wonach der Gemeinderat die Möglichkeit erhält, einer Parzellierung nicht zuzustimmen.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
	5. Bauvorschriften		
§ 41	-	Im öffentlichen Interesse liegende Anlagen	Neue Regelungen (Rechte und Pflichten) betreffend Anlagen , die im öffentlichen Interesse liegen.
§ 42	-	Anordnung der Garagen und Abstellplätze	Neue Regelung für die Parkierung bei Mehrfamilienhäusern. Vorschrift zur Erstellung unterirdischer Einstellhallen.
§ 43	-	Parkfelder-Angebot Personenwagen	Vorgabe zur Erstellung von Parkfeldern für Personenwagen durch den Gemeinderat in Abweichung zu SN 640 281 möglich (vgl. Ziffer 3.5).
§ 45	tw. § 29	Sicherheits- und Schutzvorkehrungen	Ergänzung der bisherigen Bestimmungen zur Sicherung von Baulücken gemäss M-BNO
§ 47	tw. § 33	Ausrichtung der Wohnungen	Qualitative Vorgabe für Ausrichtung der Wohnungen. Verzicht auf Ausschluss von nur nach Norden ausgerichtete Wohnung (gem. M-BNO) zur Ermöglichung alternativer architektonischer Ideen.
§ 49	-	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	Neu: Festlegung von Mindestmassen zur Qualitätssicherung. Ausnahmen in den Kernzonen möglich, aufgrund spezifischer Gegebenheiten.
§§ 50, 51	§ 33	Velos, Kinderwagen, Spielplätze und Erholungsanlagen	Angepasste Qualitätsvorgaben für Velo- (mind. 20% oberirdisch bei MFH) und Kinderwagenabstellplätze sowie die Erstellung von Spielplätzen und Erholungsanlagen (Vorschrift zur Abstimmung mit näherer Umgebung).
-	§ 34	Ortsbild und Landschaftsschutz	Die entsprechende Vorgabe ist bereits durch § 42 BauG abgedeckt und deshalb in der BNO nicht mehr aufgeführt.
	6. Schutzvorschriften		
§ 52	§ 34	Allg. Anforderungen und Eingliederungsgebot	Aufgrund stärkerem Fokus auf Innentwicklung, neue Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Bauten sowie neue Möglichkeiten zur Qualitätssicherung durch den Gemeinderat. Neu: Vorgaben zum Umgang mit Terrainveränderungen
§ 53	§ 34	Dachgestaltung	Das gleichschenklige Schrägdach soll nicht mehr als Normalfall gelten (siehe auch Dachform neuerer Gebäude in Jonen). Innerhalb des Quartiers soll eine ruhige Gesamtwirkung angestrebt. Dies lässt auch passende Alternativlösungen zu. Dachdurchbrüche dürfen ausser in den Kern- und Weiler zonen nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge). Dacheinschnitte sind in der Kernzone nicht zulässig.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
-	§ 37	Aussenantennen / Parabolspiegel	Vorschriften zu Parabolspiegeln und Antennen werden weggelassen, da die Relevanz, aufgrund alternativer Empfangsvarianten, abnehmend ist.
§ 56	-	Lichtemissionen	Regelung zur Vorbeugung des Verlusts der Nachtlandschaft. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit von Mensch und Natur schaden.
§ 57	-	Vogelschutz am Bau	Die vermehrte Erstellung von grossen Glasflächen (Fassadenelemente, Fenster) machen Vorschriften notwendig.
§§ 58, 59	-	Hochwassergefährdetes Gebiet. Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen	Vgl. Ziffer 3.9
§ 60	-	Oberflächenwasserschutz	Bei Neu-, Um- und Anbauten in bzw. unterhalb von Hangflächen ist der Oberflächenwasserschutz (Hangwasser) zu berücksichtigen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefahrenkarte (grün schraffierte Flächen) sowie in der Erfahrung der Gemeindeverwaltung.
§ 61	-	Materialablagerungen	Ausschluss von Materialablagerungen von mehr als 2 Monaten ausserhalb der Arbeitszone. Für begründete Fälle können Ausnahmen gewährt werden.
	7. Vollzug und Verfahren		
§ 62	§ 40	Zuständigkeit	Detaillierte Regelung der qualifizierten Zusammensetzung der Kommission zur fachlichen Prüfung von Gesuchen in Kern- und Weilerzonen.
§ 66	-	Übergangsbestimmungen	Vollzugsregelung für Beurteilung von Baugesuchen in Übergangszeit. Weilerzonenregelungen ausgenommen
§ 67	§ 44	Aufhebung bisherigen Rechts	Aufhebung der bisherigen Nutzungsplanungsinstrumente, ausgenommen Regelungen mit Bezug zu Weilerzone
Anhang 2	-	Festlegungen Weilerzonen	Orientierende Nennung der nach wie vor geltenden Inhalte aus der BNO von 2002 betreffend Weilerzone und darin liegenden Schutzobjekten

Präzisierung Richtlinie zur Kernzone

Der Gemeinderat gibt sich mit § 7 Abs. 4 der neuen BNO die Aufgabe zur Erarbeitung einer Richtlinie zum Umgang mit der Kernzone in Jonen. Die Richtlinie ist kein formelles Instrument gemäss BauG oder BauV, sondern ein behördenverbindliches Instrument, in welchem die massgebenden räumliche Aspekte und Qualitäten (Typologien, Fassaden, Materialien und Farben, Aussenraum, Kriterien für begründeten Abbruch, Ersatzneubauten, etc.) festgelegt werden und damit die BNO ergänzen. Das In-

strument soll sowohl den Bauwilligen wie auch den Behörden und Fachexperten (insbesondere FKBNO) als sachliche sowie beständige Leitlinie für die Auslegung der Bestimmungen (Praxis) dienen. Es ist beabsichtigt, die Richtlinie, nach Beschlussfassung der Nutzungsplanung durch die Einwohnergemeindeversammlung, zu erarbeiten.

Präzisierung Anzahl Vollgeschosse
Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Aufhebung der Anzahl Vollgeschosse diskutiert. Damit wären die Gebäudevolumen durch die zonenkonformen Grenzabstände und die Fassaden- und Gesamthöhe bestimmt. Mit dem Verzicht auf die Geschossigkeit wäre aber als logische Konsequenz auch auf eine Festlegung der Ausnützungsziffer zu verzichten. Dies wurde im Rahmen der Kommissionsarbeit mehrfach diskutiert und entschieden, dass die AZ beibehalten werden soll (vgl. auch Ziffer 3.2.3). Zudem hat sich die in den aktuellen Bauvorschriften (BNO) festgelegte Geschossigkeit in der jahrelangen Praxis nicht zum Nachteil für die Bauherrschaften und die Baubewilligungsbehörde entwickelt. Aus diesen Gründen wird an der Geschossigkeit festgehalten.

4.3.2 Umsetzung Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten, welche zum Ziel hat, die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung schweizweit zu vereinheitlichen. Die Anpassung der BNO auf die neuen Vorgaben der IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Die wichtigste Anpassung diesbezüglich in der BNO Jonen betrifft die Höhendefinition. Die Höhen werden nicht mehr über die Gebäude- und die Firsthöhe, sondern neu über eine Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe definiert. § 8 Abs. 3 BNO illustriert die Messweisen (insbesondere Fassadenhöhe) zur besseren Anwendbarkeit.

Alle weiteren Änderungen, die sich durch die Anpassung an IVHB ergeben, sind direkt gemäss kantonaler Ausführungsbestimmung in der revidierten Bauverordnung (BauV), welche am 25. Mai 2011 durch den Regierungsrat erlassen wurde.

5 Schlussbemerkung

5.1 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der Beratungen der Planungskommission ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienten die Zielsetzungen des Gemeinderats und der Planungskommission wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Revision sind in den zentralen Sachthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 3 und 4 dargelegt.

5.2 Zielerreichung

Mit der vorliegenden Revision wird die Nutzungsplanung mit den Anforderungen des übergeordneten Rechts und den Planungen über- und nebengeordneter Planungsträger abgestimmt und entsprechend angepasst. In diesem Zusammenhang zu nennen sind insbesondere die Festlegung des Gewässerraums, die Umsetzung der IVHB sowie die Umsetzung der Vorgaben des kantonalen Richtplans (u.a. hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen).

Die Innenentwicklung wurde auch durch die Gemeinde Jonen als Ziel definiert und mittels drei differenzierten Leitsätzen ausformuliert (vgl. Ziffer 3.2.2). Diesen wird mit unterschiedlichen Massnahmen Rechnung getragen:

Stärkung und Sicherung schützenswerter und identitätsstiftender Strukturen
Jonen verfügt über eine Vielzahl prägende bauliche wie auch strukturelle Elemente. Die neue Differenzierung der Kernzonenvorschriften (K1 und K2) trägt den Eigenheiten der jeweiligen Ortsteile Rechnung und betont den Wert von deren Erhaltung. Weiter wurde das Inventar Natur und Landschaft umfassend überarbeitet und ergänzt sowie in der Nutzungsplanung umgesetzt. Wichtige Identitäts- und Orientierungspunkte wie Wegkreuze und Brunnen wurden neu als Schutzobjekte unter kommunalen Schutz gestellt.

Hochwertige Entwicklung unbebauter Flächen
Die gösseren zusammenhängenden, unbebauten Flächen wurden im Rahmen der Revision bezeichnet und die jeweiligen spezifischen Herausforderungen für eine bauliche Entwicklung diskutiert. Mittels der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht auf diesen Arealen mit vorgelagerter Durchführung eines Wettbewerbs wird die hochwertige Entwicklung sichergestellt und dem Gemeinderat die Möglichkeit gegeben, diese aktiv zu steuern. In diesem Rahmen wird zudem sichergestellt, dass die Gebiete mit einer angemessenen Einwohnerdichte, gemäss wegweisender Vorgabe des Kantons, entwickelt werden.

Angemessene bauliche Weiterentwicklung Erneuerung bestehender Strukturen
In den ausgedehnten Wohngebieten soll eine angemessene bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung möglich sein. Mit neu nur noch einer Wohnzone (Vorschriften der ehemaligen Wohnzone W2B) wird dies ermöglicht. Gleichzeitig sorgen qualitätssichernde Verfahren (gestärkte Fachkommission, Fachgutachten für parzellenübergreifende Entwicklungen) dafür, dass eine hochwertige bauliche Entwicklung der bestehenden Strukturen erreicht werden kann.

6 Projektorganisation und Planungsablauf

6.1 Organisation

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat eine Planungskommission ein. Im Rahmen regelmässiger Sitzungen der Planungskommission wurde die Vorlage ausgearbeitet und verschiedene Zwischenresultate verabschiedet. Die Zusammensetzung der Kommission mit Vertretern aus Politik, Verwaltung und verschiedenen Interessengruppen aus der Bevölkerung garantierte eine breite Abstützung der Nutzungsplanung in der Gemeinde sowie eine einwandfreie Koordination zwischen den verschiedenen Organen. Gleichzeitig wird dadurch eine Anwendung in der Praxis im Sinne der Planungsabsichten sichergestellt.

Die Planungskommission setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Jürg Rüttimann (ehem. Präsident, Gemeindeammann)
- Luigi Alberti (neu Präsident, Gemeinderat), ab Sommer 2018
- Béatrice Koller (Vizepräsidentin, ehem. Gemeindeammann), bis Sommer 2018
- Philipp Ackermann (Gemeinderat)
- Arnold Huber (Gemeindeschreiber)
- Angela Kolb (Stv. Gemeindeschreiberin)
- Karl Honegger (kommunale Fachkommission BNO)
- Thomas Hagenbuch (Abteilungsleiter Bau und Planung)
- Robert Haas (kommunale Erhebungsstelle Landwirtschaft)
- Roman Jeker (Vertreter Neuzuzüger)
- Ivo Odermatt (Vertreter junge Generation)

Als Planungsbüro wurde die Arbeitsgemeinschaft vertreten aus dem Büro Urs Müller Architekten, vertreten durch Urs Müller, Luca Montanarini und Thomas Hoffmann, und die KIP Siedlungsplan AG, vertreten durch Adrian Duss und Bernard Tardy, mit der fachlichen Bearbeitung der Revision beauftragt.

6.2 Ablauf der Planung

Entwurf Nutzungsplanung
Die Planungsarbeiten wurden anfangs 2015 mit der Planungskommission aufgenommen. Im Rahmen von verschiedenen Begehungen wurden die Charakteristiken mit Stärken und Schwächen der einzelnen Quartiere, die aktuellen Fragestellungen und bekannten Projekte vor Ort festgestellt und besprochen. Zu diesem Stadium wurde auch die Bevölkerung von Jonen ein erstes Mal zur Mitwirkung eingeladen, indem über das Planungsvorhaben informiert wurde und die Bevölkerung zur Einreichung von Begehren eingeladen wurde. Das Startgespräch mit den Vertretern der Abteilung Raumentwicklung des Kantons klärte die allgemeinen aktuellen Herausforderungen der Raumplanung im Kontext der Gemeinde Jonen. Basierend auf diesen erarbeiteten Grundlagen wurde in der Folge der Handlungsbedarf auf Konzeptebene festgelegt und anschliessend in die offiziellen kommunalen Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO) übersetzt. Parallel dazu wurde das Inventar Natur und Landschaft sowie das Kurzinventar (neu: Bauinventar) aktualisiert und in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Formelles Verfahren Gesamtrevision Nutzungsplanung
Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen.

Nach der Verabschiedung der Planungsunterlagen durch den Gemeinderat wurden diese im Oktober 2017 zur Vorprüfung beim Kanton Aargau eingereicht. Gleichzeitig wurden die Entwürfe auch dem Regionalplanungsverband Mutschellen-Reusstal-Kelleramt zur Stellungnahme zugestellt. Die kantonale Stellungnahme wurde der Gemeinde am 12. April 2018 zugestellt. Die regionale Stellungnahme datiert vom 1. März 2018. Nach Vorliegen der fachlichen Stellungnahme des Kantons und der Region zu den Planungsentwürfen und entsprechender Bereinigung der offenen Punkte wurde die Bevölkerung von Jonen informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 6. Februar bis zum 7. März 2019 statt und gab jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau wurde dem Gemeinderat Jonen am 1. Oktober 2020 zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage). Zudem hat sie zur Qualität der abgegebenen Daten im Prüfbereicht Geodaten vom 28. Juli 2020 Stellung genommen. Nachstehende Anmerkungen sind im Vorprüfungsbericht enthalten und werden wie genannt umgesetzt:

Anmerkung	Charakter	Umsetzung
Plausibilisierung von Punkten im Planungsbericht zu Ortsbildentwicklung und ISOS (siehe Ausführungen VP-Bericht)	Hinweis / Empfehlung	Die Passagen im Planungsbericht wurden überprüft und angepasst. § 5 Abs. 6 und 7 wurden betr. freiräumlicher Interessen ergänzt.
Im Sinne der Rechtssicherheit wird empfohlen, Kriterien zu definieren, wann ein Abbruch begründet ist. Andernfalls Aufnahme in Richtlinie.	Hinweis / Empfehlung	§ 9 Abs. 7 wird dahingehend ergänzt, dass die Kriterien für einen begründeten Abbruch in der Richtlinie gemäss § 7 Abs. 4 festgeschrieben werden.
Auch für Wohnzone spezifische Vorschriften bezüglich Freiraumqualitäten	Hinweis / Empfehlung	Dieser Punkt wurde in der Kommission verschiedentlich thematisiert und ist nicht gewünscht. Es erfolgt keine Anpassung.
Frist für Erarbeitung Richtlinie Kernzone festlegen	Hinweis / Empfehlung	In § 7 Abs. 4 wird ergänzt, dass die Richtlinie bis zur Rechtskraft der Nutzungsplanung vorzuliegen hat.
Bach (sehr kleines Gewässer), das am Rand der Naturschutzzone Schämpele verläuft, soll als Naturschutzobjekt o.ä. gesichert werden.	Hinweis / Empfehlung	Es handelt sich beim erwähnen Gewässer um den gleichen Gewässerstrang, welcher innerhalb des Waldes als Menschenbächli im Bachkataster definiert ist. Im Frühjahr 2021 wird dieser Abschnitt gemäss Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau im Bachkataster aufgenommen. Damit gilt ein Gewässerraum. Zusätzlich ist es als Teil des Schutzobjekts Fliessgewässer mit Nr. 2.1.4 definiert.

– Verzicht auf Zuweisung bestimmter Gebäude zu einer Schutzkategorie in der Weilerzone. – Auch in BNO übernehmen. § 25 Abs. 3 BNO streichen – Rechtskräftige Bestimmungen zu Weilerzonen unverändert übernehmen und orientierend im Anhang zur BNO aufzuführen – Anpassung § 66 Abs. 2 BNO – Anpassung § 67 Abs. 1 BNO	Vorbehalt	Die Punkte werden, wie angemerkt, umgesetzt. Auf sämtliche Anpassungen in den Weilerzonen wird verzichtet. Zu diesem Zweck wird ein neuer Anhang 2 in der BNO eingefügt, welcher die Vorschriften zur Weilerzone, zum darin enthaltenen Substanz- und Volumenschutz sowie den entsprechenden Objekten aus der bisher rechtskräftigen BNO widergibt. Im Kulturlandplan werden sie entsprechend gekennzeichnet.
Im Planungsbericht keine Absichten zur zukünftigen Umsetzung der Weilerzonen darlegen (falsche Anreize).	Hinweis / Empfehlung	Das entsprechende Kapitel im Planungsbericht wird gestrichen.
Festlegung LkB gemäss kantonalem Richtplan (Landschaftsschutzzone entlang Jonenbach östlich des Siedlungsgebiets)	Vorbehalt	Die Anpassung wird im Kulturlandplan vollzogen.
Überlagerung des Betriebs im Nahbereich Litzi mit Landschaftsschutzzone und „L“ für Entwicklung	Hinweis / Empfehlung	Der Betrieb auf Parzelle Nr. 103 wird entsprechend überlagert.
Behebung Zeichnungsfehler beim eingedolten Gewässer „Ufundniederächer/Breitestude“	Hinweis / Empfehlung	Der Kulturlandplan wird entsprechend angepasst.
Verzicht auf „Waldgrenze nach § 6 AWaG“, da statische Waldgrenze kantonsweit festgelegt ist.	Hinweis / Empfehlung	Der Bauzonenplan wird entsprechend angepasst.
Separater Paragraph für Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern	Hinweis / Empfehlung	Die BNO wird entsprechend ergänzt.
Erhöhung Verständlichkeit des Planungsberichts (Kapitel 3.7.2, Seite 24) zu Gebiet Winkel	Hinweis / Empfehlung	Die Passagen im Planungsbericht wurden überprüft und angepasst.
Korrektur Verweis bei Paragraph zu Gewässerraum/-zone in Legende BZP/KLP	Hinweis / Empfehlung	Die Legende wird entsprechend angepasst.
Geodaten		
Topologie Grundnutzung bereinigen.		Die Geodaten werden bereinigt.
Topologischer Abgleich Grundnutzung und Überlagerung		Die Geodaten werden bereinigt.

7 Anhang

- Interessenermittlung im Zusammenhang mit ISOS

8 Beilagen

- Bauzonenplan neu im Massstab 1:2‘500 (Stand Öffentliche Auflage)
- Änderungsplan Bauzonenplan im Massstab 1:2‘500 (Stand Öffentliche Auflage)
- Kulturlandplan neu im Massstab 1:2‘500 (Stand Öffentliche Auflage)
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5‘000 (Stand Öffentliche Auflage)
- Bau- und Nutzungsordnung „Normale und Synoptische Darstellung“ (Stand Öffentliche Auflage)
- Plan Einwohnerdichte 2016 nach Zone und Quartier im Massstab 1:3‘000
- Bauinventar (Stand 22. November 2018)
- Inventar Natur und Landschaft (Stand 10.12.2020)
- Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 10. Dezember 2020
- Regionale Stellungnahme vom 1. März 2018

Interessenabwägung im Zusammenhang mit ISOS

Nr.	Interesse; Ursprung; Gewichtung	Beschreibung Heutige Einschätzung	Handlungs-bedarf
1	Substanzerhalt; ISOS; National	Der Dorfkern von Jonen (0.1, 1 und 2) ist nach ISOS in seiner Substanz zu erhalten. Aufgrund von Begehungen wurde festgestellt, dass die Unterscheidung in Struktur gemäss ISOS nach wie vor abzulesen ist. Der obere Dorfteil (1, Winkel) ist in seiner charakteristischen Bauweise und Raumgestaltung erhalten. Der untere Dorfteil (2, Mitteldorf) ist grossvolumiger bebaut und wurde in letzter Zeit mit verschiedenen Neu- bzw. Ersatzbauten ergänzt, die sich jedoch sehr gut in die bestehenden Strukturen einfügen (siehe untenstehende Abbildung). Der westliche Teil zwischen Baumgartenstrasse und Dorfstrasse weist deutliche Unterschiede in der Charakteristik der Bebauung zum restlichen Mitteldorf auf. 	Ja
2	Strukturerhalt; ISOS; National	Die bäuerliche Bebauung entlang der Kantonsstrasse (0.2 und 3) sind bezüglich Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume zu erhalten. Insbesondere im südlichen Teil ist deren Struktur nach wie vor intakt. Nur Teile davon befinden sich in der Bauzone, verschiedene Gebäude stehen unter Substanz- oder Volumenschutz. Die Struktur der Bebauungen entlang der Kantonsstrasse ist Zeuge der historischen Siedlungsentwicklung und insgesamt erhaltenswert.	Ja
3	Erhalt der Beschaffenheit; ISOS; National	Die Umgebungszonen und -richtungen im ISOS (I-VI) sind in ihrer Beschaffenheit als Nahumgebung mit Gärten, Kulturland oder Freiflächen zu erhalten. Bauzonen sollen auf die Umgebungsrichtung VII im Norden beschränkt werden. Wie Abbildung 8 zeigt, wurde seit der ISOS-Erfassung in allen Umgebungsrichtungen gebaut. Möglich zu sichern bzw. mit der Bebauung abzustimmen sind die verbleibenden Freiflächen insbesondere in den Umgebungszonen (I-III) (u.a. der steile Wieshang im Winkel). Der Hang im Winkel ist gemäss ISOS ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes von Jonen (Ortsbildhintergrund). Der Wieshang im Norden ist heute den Wohnzonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Umgebungsrichtungen werden durch die Festlegung des Siedlungsgebiets im Richtplan von einer weitergehenden Bebauung geschützt.	Ja

4	Erhalt der Eigenschaften; ISOS; National	Die Umgebungsrichtung VII soll vor überdimensionierter Überbauung bewahrt werden, ist jedoch heute weitgehend überbaut. Massnahmen zum Erhalt sind nicht mehr zweckmässig.	Nein
5	Siedlungsentwicklung nach innen fördern; RPG; National	Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen die Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Aspekte der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sind die Verdichtung des Bestands (der Kanton präzisiert dieses Ziel durch die Festlegung von Mindestdichten (Richtplankapitel S 1.2), wobei die Mindestdichten sind in Jonen bereits erreicht sind) aber auch der Erhalt identitätsstiftender Strukturen. Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität bedeutet u.a., dass eine reine Verdichtung ohne flankierende Massnahmen (z. B. Erhalt von Grünräumen, Erhalt identitätsstiftender Strukturen) nicht erwünscht ist.	Ja
6	Voraussetzungen für Wirtschaft schaffen; RPG; National	Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu erhalten. In der Kernzone sind und bleiben Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.	Nein
7	Einordnung in Landschaft gewährleisten; RPG; National	Das ISOS legt durch die Definition von Umgebungszonen und -richtungen die Basis für eine gute Einordnung in die Landschaft (siehe Nr. 3). Durch die rege Bautätigkeit haben sich neue Ausgangslagen betreffen Einordnung ergeben.	Nr. 3
8	brachliegende Flächen nutzen; RPG; National	Siehe Nr. 5	Nr. 5
9	Grünflächen erhalten; RPG; National	Siehe Nr. 3. Gemäss ISOS sollen die Asphaltflächen beim Gasthof zum Kreuz neu begrünt und die intakten Zwischenbereiche (Gärten, Vorplätze etc.) geschützt werden.	Nr. 3
10	Gewässer schützen; GschG, GSchV; National	Der Gewässerraum ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu sichern (siehe Ziffer 3.10). Dies dient dem Erhalt von Grünflächen (siehe Nrn. 3/10), mindert jedoch das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen (siehe Nr. 5).	Ziffer 3.10
11	Fruchtfolgeflächen erhalten; RPG; National	Fruchtfolgeflächen sind zu sichern. Dies entspricht dem Erhalt der Umgebungszonen und -richtungen im ISOS (siehe Nr. 3), schränkt jedoch allfällige künftige Neueinzonungen stark ein. Zudem sind die Umgebungszonen und –richtungen bereits nicht mehr in der ISOS-Dimension vorhanden.	Nr. 3
12	Siedlung und Verkehr abstimmen; Richtplan S 1.1; Kantonal	Die Siedlungsentwicklung nach innen soll insbesondere an Orten mit guter öV-Erschliessung erfolgen. Dies ist insbesondere an der Weingasse bzw. Staldenstrasse der Fall. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sorgt für ein nachhaltigeres Mobilitätsverhalten und schont damit Raum und Umwelt. Gemäss ISOS soll auf einen Ausbau der Durchgangsstrasse verzichtet werden. Ein Vergleich der Landeskarten von 1982 bis 2019 zeigt, dass dies bisher der Fall war.	Ziffer 3.5
13	Identitätsstiftende Gebäude schützen; Richtplan S 1.5; Kantonal	Identitätsstiftende Gebäude wurden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erfasst. Dieses sogenannte Bauinventar wird in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dies dient den Substanz- und Strukturerhaltungszielen sowie einem Erhaltenshinweis des ISOS. Aus-, Um- und Anbauten werden durch die Schutzziele teilweise eingeschränkt.	Ziffer 3.8
14	Kultur- und Naturobjekte erhalten;	Kultur- und Naturobjekte werden im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert (siehe Ziffer 4). Dies steht im Einklang mit dem Erhaltenshinweis des ISOS, Obstbäume zu erhalten.	Ziffer 4

	Richtplan S 1.5; Kantonal		
15	Erneuerbare Energien fördern; Richtplan E 1.1; Kantonal	Erneuerbare Energien sind grundsätzlich zu fördern. In national eingestuften Ortsbildern nach ISOS ist jedoch besonders sorgfältig abzuklären, ob und wo Solaranlagen verträglich sind. Ohne klare Regelungen steht die Nutzung von Solaranlagen in Konflikt mit den Zielen des ISOS.	Ziffer 3.11
16	Schutz vor Hochwasser; BauG, Richtplan L 1.2; Kantonal	Der Hochwasserschutz wird in der Nutzungsplanung mit dem Delegationsmodell umgesetzt. Projektspezifische Hochwasserschutzmassnahmen sind im jeweiligen Baugesuch auszuweisen. Dies dient dem Schutz von Menschen und Infrastrukturen.	Ziffer 3.9
17	Baulücken schliessen; BauG; Kantonal	Die Gemeinde fördert die Schliessung von Baulücken. In Jonen sollen diese qualitativ hochwertig, entsprechend den Zielsetzungen der Innenentwicklung und im Einklang mit der bebauten und unbebauten Umgebung entwickelt werden (vgl. Nrn. 1-3 und 5).	Nrn. 1-3 und 5
18	Versorgung und Infrastruktur zentrieren; Richtplan H 3.5; Kantonal	Ortszentren sollen Standorte für Versorgungseinrichtungen bleiben. Das Ortszentrum in Jonen ist Teil des ISOS (siehe Nr. 1). Es sind keine Konflikte oder negative Auswirkungen zu erwarten.	Nein
19	Wohngebiete erneuern; Leitlinien Gemeinde; Kommunal	Die Wohngebiete sollen ihre bestehenden Strukturen angemessen weiterentwickeln und erneuern können. Dies entspricht der Siedlungsentwicklung nach innen (Nr. 5). Wie in Nr. 1 dargelegt, sind Teile des ISOS-Gebiets zu den Wohngebieten zu zählen.	Nrn. 1 und 5
20	Alter Dorfkern bewahren; Leitlinien Gemeinde; Kommunal	Die Gemeinde will die bestehenden Strukturen und Qualitäten betr. Bebauung und Nutzung bewahren. Dies entspricht dem Ziel des ISOS (siehe Nrn. 1 und 2).	Nrn. 1 und 2
21	Mitteldorf erneuern; Leitlinien Gemeinde; Kommunal	Im Mitteldorf sollen die ursprüngliche Bebauung und Nutzung im Sinne des ISOS weitgehend erhalten werden (Nr. 1). Punktuelle Anpassungen und Ergänzungen sollen jedoch möglich werden, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern (Nr. 5).	Nrn. 1 und 5
22	Bauzonenkapazität für künftiges Wachstum sichern; Gemeinde; Kommunal	Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde wird sowohl seitens der Gemeinde als auch der kantonalen Stelle als ausgewogen zu den Richtplanvorgaben angesehen. Es werden keine zusätzlichen Bauzonen benötigt. Dies fördert die Siedlungsentwicklung nach innen.	Nr. 5
23	Parkierungsflächen sichern; Gemeinde; Kommunal	Das Parkfelder-Angebot für Wohnnutzungen soll im Einzelfall auf 1.5 Parkfelder pro 100 m^2 anrechenbare Geschossfläche oder pro Wohnung für Bewohner erhöht werden können. Dies reduziert das Potenzial für die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen (Nr. 5), ist jedoch im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Nr. 13), um angemessene Voraussetzungen für die Abwicklung des Verkehrs mit dem privaten Personenwagen zu schaffen.	Ziffer 3.5
24	Erschliessung gewährleisten; Gemeinde; Kommunal	Die Gewährleistung der verkehrlichen Erschliessung entspricht dem Interesse „Abstimmung von Siedlung und Verkehr“.	Ziffer 3.5
25	Aus-, Um- und Anbauten ermöglichen; Grund-	Es ist im Interesse der Grundeigentümer, ihr Grundstück nach wirtschaftlichen Kriterien ausnutzen zu können. Dies entspricht grundsätzlich der Siedlungsentwicklung nach innen (Nr. 5), wobei eine hohe Ausnutzung nicht zwingend hochwertig ist. Im ISOS-Gebiet widerspricht eine Ausnut-	Nr. 5

	eigentümer; Privates Interesse	zung nach rein wirtschaftlichen Kriterien den Erhaltungszielen (Nrn. 1 bis 3).	
26	Wert der Liegenschaften erhalten bzw. steigern; Grundeigentümer; Privates Interesse	Die Siedlungsentwicklung nach innen (Nr. 5) erhöht auch den Wert der Liegenschaften. Durch die Erhaltungsziele des ISOS (Nrn. 1 und 2) sind Umnutzungen jedoch erschwert.	Nrn. 1-3 und 5