

Allgemeine Nutzungsplanung

Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



Februar 2011 / **Mitwirkung / kantonale Vorprüfung**

KOCH + PARTNER
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80
FAX +41 (062) 874 24 05

KIRCHPLATZ 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80
FAX +41 (061) 836 96 81

Auftragsnummer
Status

35.01.006
Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Verfasser

Viktor Oeschger, dipl. Forstingenieur ETH/SIA, Raumplaner
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA, Aargauischer Bauverwalter

Verfassungsdatum

Februar 2011 Kontrolle

Druckdatum / -initialen
Dateipfad / -name

01.03.2011 / SG
I:\Planung\Zeiningen\001\006\Planung\2_Mitwirkung_kantonale
Vorprüfung\unterstrichen\Ber_Zeiningen_Revision
Nutzungsplanung_Mitwirkung_kantonale Vorprüfung_Februar 2011.doc

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand / Ziel	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	5
1.3	Ziele	5
2	Ausgangslage / Rahmenbedingungen	7
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	7
2.2	Revisionsgründe	7
2.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.3.1	Gesetze / Pläne Bund	8
2.3.2	Gesetze / Pläne / Konzepte Kanton	8
2.3.3	Regionale Konzepte	9
2.4	Fazit	10
3	Zentrale Sachthemen	11
3.1	Beurteilung der Bauzonengrösse	11
3.1.1	Flächenberechnung Bauzonen (rechtskräftiger Bauzonenplan)	11
3.1.2	Einwohnerprognosen 2023	12
3.1.3	Rechnerische Beurteilung der Bauzonenkapazität	13
3.1.4	Resultat	15
3.1.5	Flächendaten neuer Bauzonenplan	16
3.2	Aufwertung Dorfkern / Begegnungszentrum	17
3.3	Publikumsintensive Nutzungen	19
3.4	Ortsbild- und Denkmalpflege	20
3.5	Landwirtschaft	21
3.6	Verkehr	21
3.7	Natur und Landschaft	24
4	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	25
4.1	Bauzonenplan	25
4.1.1	Zonenübersicht	25
4.1.2	Ein- / Aus- / Umzonungen	26
4.1.3	Überprüfung von Zonenabgrenzungen	39
4.1.4	Aufhebung Sondernutzungspläne / Sondernutzungsplanpflicht	42
4.1.5	Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz	47
4.1.6	Kulturobjekte	49
4.1.7	Lärmschutz	49
4.1.8	Hecken innerhalb Baugebiet	50
4.1.9	Uferschutz	51
4.1.10	Hochwassergefährdung	52
4.1.11	Hangwassergefährdung	53
4.1.12	Hochdruck-Erdgasleitung	53
4.2	Kulturlandplan	54

4.2.1	Landwirtschaftszonen	54
4.2.1.1	Landwirtschaftszone	54
4.2.2	Schutzzonen	55
4.2.2.1	Naturschutzzonen Kulturland	55
4.2.2.2	Naturschutzzonen Wald	56
4.2.2.3	Uferschutzzone	57
4.2.3	Überlagerte Schutzzonen	57
4.2.3.1	Landschaftsschutzzone	57
4.2.4	Schutzobjekte	60
4.2.4.1	Naturobjekte	60
4.2.4.2	Geologische Besonderheiten	61
4.2.4.3	Kulturobjekte	61
4.2.5	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	61
4.2.5.1	Gärtnerreizezone	61
4.2.5.2	Zone für Freiraumaktivitäten	62
4.2.5.3	Materialabbauzone	62
4.2.6	Historische Verkehrswege	63
4.2.7	Weitere Planinhalte	63
4.3	Bau- und Nutzungsordnung	64
4.3.1	Rechtsbeständigkeit	64
4.3.2	Änderungen	64
5	Interessensabwägung	70
6	Schlussfolgerungen	71
6.1	Bundesrecht (RPG / RPV)	71
6.2	Kantonales Recht (BauG / ABauV)	71
6.3	Fazit	73
7	Ablauf / Information / Mitwirkung	74
	Verzeichnis der wichtigsten Rechtserlasse	76
	Beilagenverzeichnis	77

Die im Planungsbericht verwendeten Funktions- und Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

1 Planungsgegenstand / Ziel

1.1 Anlass

Die vorliegende Planung dient der Revision der Allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Zeiningen. Basierend auf die durchgeführte Zukunftskonferenz im Jahre 2007 und dem anschliessend erarbeiteten Leitbild (März 2008) soll die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden.

1.2 Bestandteile

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bauzonenplan 1:2000
- Änderungen Bauzonenplan 1:2000
Dieser Plan dient der Orientierung und zeigt die einzelnen Änderungen im Überblick auf.
- Kulturlandplan 1:5000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Planungsbericht
Der Planungsbericht beschreibt die Ziele und Hintergründe der Revision und erläutert die einzelnen Planungsinhalte, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht zur Beurteilung der Planung bzw. deren Änderungen und dem Gemeinderat als Grundlage für den Vollzug.

1.3 Ziele

Im Vorfeld der Revisionsarbeiten fand am 23. und 24. November 2007 unter aktiver Beteiligung der Bevölkerung von Zeiningen die Zukunftskonferenz statt. Als Ergebnis dieser Konferenz wurde im März 2008 das Leitbild der Gemeinde erarbeitet.

(Auszug auf nachfolgender Seite aus dem Leitbild der Gemeinde Zeiningen)

Allgemeine Zielsetzungen

Zeiningen ist eine politisch eigenständige Dorfgemeinde, die eine hohe Lebensqualität für ihre Einwohnerinnen und Einwohner gewährleistet. Sie strebt in diesem Sinn nach einem optimal ausgewogenen Verhältnis von Wohnqualität, Verkehrssicherheit, Energienutzung, Natur- und Landschaftsschutz und Attraktivität hinsichtlich Gemeindeleben und Steuerfuss.

«Begegnungsräume»

Wir haben Begegnungsräume für alle Altersgruppen. Zum Beispiel ein modernes Mehrzweckgebäude, ein belebtes Dorfzentrum, Spiel- und Sportanlagen, Begegnungsstätten in der Natur.

«Wohnbaukonzept»

Unser Dorf ist lebenswert und attraktiv für alle Generationen. Es bietet

- interessanten Wohnraum;*
- günstige Miet- und Alterswohnungen.*

(...)

«Zonenplan»

Zeiningen bewahrt den Dorfcharakter durch

- ein moderates Wachstum für Wohnen und Gewerbe;*
- Verdichtung des möglichen Wohnraums in den bestehenden Bauzonen;*
- sorgsame Gestaltung des Dorfkerns;*
- die Erhaltung unserer Grün- und Naherholungsflächen.*

«Natur und Umwelt»

Wir fördern unsere Landschafts- und Naturvielfalt. Wir erhalten unser Kulturland und unterstützen die Landschaftspflege und den Naturschutz.

(...)

«Verkehr»

Wir haben ein bedürfnisgerechtes und weitsichtiges Verkehrskonzept, das zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer beiträgt. Dieses enthält

- gut ausgebaute Fusswegverbindungen;*
- verkehrsberuhigende Massnahmen im Dorf.*

Zeiningen weist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel auch abends und nachts auf.

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die Gemeinde Zeiningen verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Allgemeine Nutzungsplanung.

Nachfolgend die Datenübersicht der heute rechtskräftigen Pläne und Vorschriften:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP)	28. November 1988	30. Juni 1992
Kulturlandplan (KLP)	28. November 1988	30. Juni 1992
Teiländerung Nr. 1, BZP / KLP	29. März 1994	13. Juni 1995
Teiländerung Nr. 2, BZP	29. März 1994	13. Juni 1995
Teiländerung Nr. 3, BZP / KLP	22. Juni 1999	5. Januar 2000
Teiländerung Nr. 4, KLP	22. Juni 1999	5. Januar 2000
Teiländerung Nr. 5, BZP / KLP	4. Dezember 2001	22. Mai 2002
Teiländerung Nr. 6, BZP	19. Juni 2001	19. Juni 2002
Teiländerung Nr. 7, BZP	4. Dezember 2001	19. Juni 2002
Bau- und Nutzungsordnung	5. Dezember 2000	13. Juni 2001

Die Waldfeststellung wurde durchgeführt. Die entsprechenden Waldgrenzenpläne wurden in den Jahren 2000 und 2002 durch das zuständige Kreisforstamt genehmigt.

2.2 Revisionsgründe

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente haben sich insgesamt gut bewährt. Grundsätzliche Widersprüche der bisher ausgeschiedenen Zonen wurden nicht festgestellt. Die stattgefundene Entwicklung in der Siedlung und Landschaft lösten jedoch raumplanerische Massnahmen aus, welche vereinzelt in den bereits in Rechtskraft erwachsenen Teiländerungen der Nutzungsplanung umgesetzt wurden. Für die Gemeinde ist es wichtig, die Nutzungsplanung als Ganzes sowie ihre einzelnen Elemente zu überprüfen und wo nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Nachfolgend die wesentlichsten Revisionsgründe:

- Die beiden Nutzungspläne, der Bauzonen- und der Kulturlandplan, stammen in ihren Grundzügen aus dem Jahr 1988; gemäss Bundesgesetz über die Raum-

planung (RPG) ist der Baulandbedarf von 15 Jahren zu berücksichtigen (vgl. Art. 15 RPG); dieser Zeitraum entspricht dem üblichen Rhythmus für eine Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung.

- Seit dem Inkrafttreten dieser Pläne hat sich das Bild der Gemeinde wesentlich verändert; die Bauzonen- und Kulturlandpläne haben dabei infolge diverser Teiländerungen und Sondernutzungsplanungen ihre Übersichtlichkeit verloren; die stattgefundene räumliche Entwicklung ist in einem aktuellen Planwerk darzustellen.
- Die zonenrelevanten Themen sind gemäss aktuellem Leitbild umzusetzen.

2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.3.1 Gesetze / Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Konflikte der kommunalen Planung mit Sachplänen oder konkreten Projekten des Bundes ergeben sich keine. Spezielle Bemerkungen betreffen die Lärmbelastung bzw. die Berücksichtigung der Lärmschutz-Verordnung (LSV) gemäss Kapitel 4.1.7.

2.3.2 Gesetze / Pläne / Konzepte Kanton

Auf kantonaler Ebene sind in erster Linie die Vorgaben des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie des kantonalen Richtplans einzuhalten (Hinweis: Der kantonale Richtplan wird zurzeit überarbeitet).

Kantonaler Richtplan

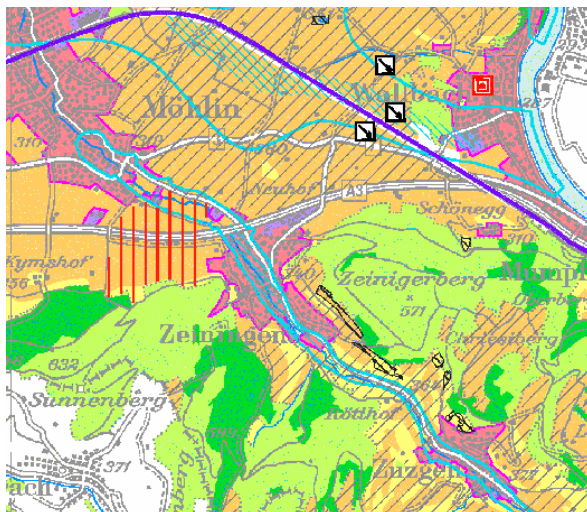


Abbildung 1
Richtplan-Gesamtkarte, Ausschnitt Zeiningen

Der kantonale Richtplan bezeichnet die übergeordneten Interessen des Kantons. Dieser ist behördenverbindlich (Art. 9 RPG) und bildet den Rahmen für die Planung der Gemeinde. Für die Gemeinde Zeiningen enthält er diverse konkrete Festlegungen: Grösse / Abgrenzung der Bauzonen (entspricht dem heutigen Bauzonenplan), Siedlungstrenngürtel, Landschaften von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald und im Kulturland, vorrangiges Grundwassergebiet von kantonalem Interesse, Abbaugelände u.a. Soweit im Rahmen der Nutzungsplanung erforderlich, sind diese Richtplanfestlegungen in die Gesamtrevision einzubeziehen.

Die geplanten Änderungen der Bauzonen (Kapitel 4.1.2) betreffen grundsätzlich Einzonungen von bebauten resp. heute schon genutzten Flächen (u.a. Strassen). Der Zuwachs der daraus resultierenden Flächen ist daher nicht massgebend für eine Anpassung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (Einzonung von mehr als 3 ha resp. von mehr als 3 % des Baugebiets, höchstens aber 5 ha, pro 10 Jahre / vgl. Beschluss 4.1 lit. a des Richtplanabschnitts S 2.1).

Konzepte «raumentwicklungAARGAU» / «mobilitätAARGAU»



Abbildung 2
Raumkonzept Aargau, Ausschnitt Zeiningen
(Auszug «raumentwicklungAARGAU»)

Gemäss den im Jahr 2006 vom Grossen Rat verabschiedeten Grundlagenberichten «raumentwicklungAARGAU» und «mobilitätAARGAU» liegt die Gemeinde Zeiningen entlang der ländlichen Entwicklungsachse Rheinfelden - Möhlin - Frick / Laufenburg. Gleichzeitig ist die Gemeinde innerhalb eines Kernraums Landschaftsentwicklung. Diese Gebiete beinhalten wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts- und Erholungswert.

Die Gemeinde Zeiningen gilt als Agglomerationsgemeinde, obschon die Gemeinde noch als ländliches, gepflegtes Dorf in Erscheinung tritt. Das heimische Gewerbe hat für die Arbeitsmarktreion Rheinfelden / Möhlin kommunale resp. kleinregionale Bedeutung. Dem Spannungsfeld zwischen ländlichem Entwicklungsraum und Agglomeration ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gebührend Rechnung zu tragen.

2.3.3 Regionale Konzepte

Regionales Entwicklungskonzept Fricktal (REK)

Dieses vom Regionalverband Fricktal Regio initiierte und begleitete Konzept ist mit dem Schlussbericht vom 31. August 2008 erarbeitet worden. Konkrete Festlegungen für die einzelnen Gemeinden, die auf die kommunale Raumplanung direkte Anwendung finden können, enthält das Konzept noch nicht. Die «Fricktal-Vision» konzentriert sich auf die Zielsetzungen «Starke Wirtschaft», «Intakte Siedlungsqualität», «Intakte Natur», «Gesunde Gemeindestruktur» und «Nachhaltige Entwicklung». Die abgeleiteten Strategien beschreiben den grundsätzlichen Weg zur Umsetzung der Aktivitätsfelder. Die damit verbundenen Projekte («Schlüsselprojekte») wurden bisher noch nicht umgesetzt.

Hinsichtlich der breiten Abstützung auf regionale Planungen und Konzepte wurde zu Beginn der Gesamtrevision die Stellungnahme des Fricktal Regio Planungsverbands eingeholt. Die Stellungnahme des Planungsverbandes vom 8. April 2009 sollte auf Wunsch der Gemeinde insbesondere die Frage der Bauzonengrösse und der damit verbundenen möglichen Einzonungen klären (Kapitel 3.1). Eine weitere Besprechung des Planungsverbands über die vorliegenden Planungsentwürfe fand am 9. Februar 2011 statt. Die schriftlichen Stellungnahmen des Fricktal Regio Planungsverbands sind dem Bericht beigelegt.

Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Fricktal

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) für den Perimeter des Regionalverbands Fricktal Regio legt über die Gemeindegrenzen hinweg die wichtigsten Ziele und Elemente zur Aufwertung und Vernetzung im Bereich Natur und Landschaft fest. Es bildet damit eine wesentliche Grundlage für alle weiter führenden Planungsüberlegungen zu den lokalen und regionalen Naturräumen. Die Umsetzung soll in wesentlichen Teilen direkt und auf der Ebene von Einzelverträgen erfolgen. Eine angemessene Berücksichtigung auf der Ebene der Nutzungsplanung ist jedoch in bestimmten Bereichen ebenfalls sinnvoll und im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorzunehmen.

2.4 Fazit

Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Zeiningen ist gerechtfertigt. Sie hat sich am Rahmen der kantonalen und regionalen Konzepte und Pläne sowie an das aktuelle kommunale Leitbild zu orientieren.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Beurteilung der Bauzonengrösse

Für die Festlegung der in den nächsten 15 Jahren erforderlichen Bauzonengrösse diente die vom Kanton aufbereitete Datenübersicht Bauzonendimensionierung. (vgl. Beilage aus den kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland aus dem Jahre 2006).



Abbildung 3
Siedlungsgebiet Gemeinde Zeiningen

Von der Gemeinde wurden aufgrund der kantonalen Schätzung eigene Berechnungen erarbeitet (vgl. Beilagen). Diese basieren auf den kantonalen Berechnungskriterien gemäss der Datenübersicht für die Kapazitäts- und Bedarfsanalyse des bestehenden Baugebiets (Datenblatt Vorprüfung). Die Planungsakten betreffend «Übersicht über den Stand der Erschliessung» wurden infolge der regen Bautätigkeit angepasst (Stand 2010 / vgl. Beilage).

3.1.1 Flächenberechnung Bauzonen (rechtskräftiger Bauzonenplan)

Berechnung 2009 / 2010

Die genaueren Zahlen der amtlichen Vermessung (Berechnung 2010) weichen geringfügig von der kantonalen Erhebung (Berechnung 2009) mittels digitalisierter Aufnahmen ab. Differenzen ergeben sich für die Bauzonen entlang der kürzlich ausgebauten Kantonsstrassen sowie im Bereich des Möhlinbachs (Einbezug des Bachlaufs in die Uferschutzzone / Berechnung 2010).

Unüberbaute Bauzonen (Wohn- und Mischzonen / Gewerbezone)

	Wohn- und Mischzonen		Gewerbezone	
	überbaut	unüberbaut	überbaut	unüberbaut
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Datenübersicht Bauzonendimensionierung; kantonale Grundlagen aus dem Jahre 2006 ¹	50.4	11.4	6.9	2.5
Total ¹	61.8		9.4	
Erhebung Gemeinde aus dem Jahre 2010 ²	52.3	9.1	6.9	2.3
Total ²	61.4		9.2	

¹Flächenberechnung auf Basis digitalisierten Aufnahmen (Datengrundlage ARE)

²Flächenberechnung auf Basis der amtlichen Vermessung (Datengrundlage KOPA)

Die Resultate zeigen auf, dass sich die gemäss der kantonalen Schätzung ausgewiesenen unüberbauten Baulandreserven zum Teil wesentlich reduziert haben.

3.1.2 Einwohnerprognosen 2023

Gemäss dem kantonalen Datenblatt (Datenübersicht Bauzonendimensionierung / vgl. Beilage) wird für das Jahr 2020 eine Prognose von 2350 Einwohnern gestellt. Diese beträgt im Hinblick des für die Nutzungsplanung relevanten Planungshorizonts von 15 Jahre (Art. 15 RPG / Erhebungsjahr: 2008) für das Jahr 2023 aufgerechnet ca. 2515 Einwohner.

Einwohnerzahl für das Jahr 2023

Kantonale Prognose (aufgerechnet): ca. 2515 Einwohner

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der durchgeführten Ziel- und Ergebniskonferenzen (Leitbilderarbeitung) mit der Bevölkerungsentwicklung auseinandergesetzt. Diesbezüglich geht der Gemeinderat gemäss Protokollauszug vom 11. August 2008 von einer Bevölkerungsgrösse für das Jahr 2023 von ca. 2700 - 2800 Einwohnern aus. Für die Berechnung der Kapazitäts- und Bedarfsanalyse des bestehenden Baugebiets (vgl. Beilage) gehen wir von einer Bevölkerungsprognose von 2800 Einwohnern aus.

Einwohnerzahl für das Jahr 2023

Prognose Gemeinde: ca. 2800 Einwohner

3.1.3 Rechnerische Beurteilung der Bauzonenkapazität

Schätzung Kanton

Das kantonale Datenblatt (Datenübersicht Bauzonendimensionierung / vgl. Beilage) enthält zur gesamten Einwohnerkapazität innerhalb des rechtskräftigen Bauzonenplans die nachfolgenden Resultate.

Einwohnerkapazität des Bauzonenplans

Schätzung Kanton ohne Verdichtung:	ca. 2654 Einwohner
Schätzung Kanton mit Verdichtung:	ca. 2856 Einwohner

Die Würdigung seitens der kantonalen Behörde stellt zu den Ergebnissen folgendes fest (vgl. kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung / Kulturland):

- *Die heute zur Verfügung stehenden unüberbauten Wohn- und Mischzonen reichen jedenfalls für die Aufnahme des kantonal prognostizierten Bevölkerungszuwachs innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren (Art. 15 RPG) aus.*
- *In den überbauten Bauzonen besteht ein rechnerisches Verdichtungspotential für ca. 300 Einwohner.*
- *Unüberbaute Bauzonen liegen jedoch überwiegend in den Zonen W1 und W2.*
- *Insbesondere in der Kernzone und der WG2 besteht ein grosses Verdichtungspotential.*

Bei der kantonalen Einschätzung des theoretischen Einwohnerfassungsvermögens ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die kantonale Behörde von einer Bevölkerungsprognose von 2350 Einwohnern (Jahr 2020) ausgeht. Mit der Ende 2010 ausgewiesener Bevölkerungszahl von 2200 Einwohnern muss die kantonale Bevölkerungsprognose überprüft und angepasst werden.

Berechnung Gemeinde

Die Berechnung der Gemeinde stützt sich auf die Bauzonenfläche gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan auf Basis der amtlichen Vermessung (Berechnung 2010) ab. Aufgrund der erhobenen Flächen- und Einwohnerdaten der Gemeinde weichen die überbauten Brutto- und Nettobaupläche von den kantonalen Zahlen ab.

Für die Erfassung der zu erwartenden Einwohner in den unüberbauten Bauzonen ist die einzurechnende Einwohnerdichte ein wesentlicher Faktor. Der Gemeinderat hat entschieden, nebst der Massangabe der baulichen Dichte mittels der maximal zulässigen Ausnützungsziffer (theoretischer Wert / vgl. Beilage) auch eine Berechnung mittels der effektiv erfassten Einwohnerdichten pro Zone (effektiver Wert / vgl. Beilage) zu erfassen.

➔ Berechnung nach maximal zulässiger Ausnützungsziffer

Die Berechnung nach maximal zulässiger Ausnützungsziffer (AZ) geht von der gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zulässigen AZ aus. Aufgrund der Nichtanrechenbarkeit der Dach- und Attikageschosse gemäss BNO wurden die maximal zulässigen AZ vereinzelt erhöht (Vergleichswerte mit bekannten Baugesuchen) resp. für die Kernzone mit 0.7 gemäss den kantonalen Richtlinien angenommen. Die weiteren Kennziffern wurden vom kantonalen Grundlagenblatt (Tabellen 7 und 8 der kantonalen Datenübersicht / vgl. Beilage) übernommen. Diese Berechnungen führen zu den folgenden Einwohnerdichten.

• Kernzone K:	79 E/ha
• Wohnzone W1:	55 E/ha
• Wohnzone W2:	63 E/ha
• Wohnzone W3:	86 E/ha
• Wohn- und Gewerbezone WG2:	77 E/ha
• Wohn- und Gewerbezone WG3:	98 E/ha

➔ Berechnung nach effektiver Einwohnerdichte

Bei der Berechnung der effektiven Einwohnerdichten hat die Gemeinde die heutigen Einwohnerdichten pro Zone ermittelt (erhobene Einwohner pro Zone geteilt durch die entsprechende Fläche abzüglich 10 % für Erschliessungsanlagen). Die erhobenen Zahlen wurden auf 5 E/ha gerundet.

• Kernzone K:	60 E/ha
• Wohnzone W1:	45 E/ha
• Wohnzone W2:	50 E/ha
• Wohnzone W3:	95 E/ha
• Wohn- und Gewerbezone WG2:	50 E/ha
• Wohn- und Gewerbezone WG3:	60 E/ha

➔ Berechnungsvergleich

Einwohnerkapazität in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen

Schätzung Kanton:	ca. 754 Einwohner
Berechnung Gemeinde («Ausnützungsziffer»):	ca. 547 Einwohner
Berechnung Gemeinde («effektive Einwohnerdichte»):	ca. 416 Einwohner
Berechnung Gemeinde («Mittelwert gerundet»):	ca. 480 Einwohner

Die in den Berechnungen unterschiedlich eingeflossenen Einwohnerdichten sind für das Resultat der noch vorhandenen Einwohnerkapazitäten in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von entscheidender Bedeutung. Die kantonale Schätzung ist zu hoch (754 Einwohner) und kaum realistisch. Ausgehend von einem Mittelwert der gemeindeeigenen Berechnung kann von einer Einwohnerkapazität in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von ca. 480 Einwohnern ausgegangen werden.

3.1.4 Resultat

Einschätzung Gemeinde

Die für die Bemessung der noch unbebauten Wohn- und Mischzonen relevanten Einwohnerdichten (Berechnung Gemeinde) weichen wesentlich von den kantonalen Zahlen ab. Die kantonale Schätzung geht von dichter besiedelten Zonen aus. Die von der kantonalen Behörde angezeigte Tendenz der baulichen Verdichtung entspricht nicht der Realität erstellter Wohnbauten in den letzten 15 Jahren in der Gemeinde Zeiningen. Eine veränderte Siedlungsstruktur wird seitens der Gemeinde nicht angestrebt. Unter Beachtung der Grösse und Form der noch unbebauten Baulandreserven der Wohn- und Mischzonen (vgl. Beilage) kann ein Mittelwert von 480 Einwohnern in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen als realistisch beurteilt werden.

Die Gemeindeprognose geht von einer Bevölkerungszahl für das Jahr 2023 von 2800 Einwohnern aus. Somit besteht rein rechnerisch ein Unterangebot an Baulandreserven für die nächsten 15 Jahre. Diese Entwicklung hätte zur Folge, dass für Wohnbauten eine geeignete Fläche im Kulturland einzuzonen wäre.

Rechnerische Beurteilung der Grösse der Wohn- und Mischzonen (Zusammenzug)		
	Berechnung Gemeinde	
	«Ausnützungsziffer»	«effektive Einwohnerdichte»
Einwohner 2008	2205 Einwohner	2205 Einwohner
Einwohnerkapazität	2750 Einwohner	2620 Einwohner
Bevölkerungsprognose	2800 Einwohner	2800 Einwohner
Differenz zwischen Einwohnerkapazität und Prognose	-50 Einwohner -0.7 ha	-180 Einwohner -3.6 ha
Mittelwert (gerundet)	-120 Einwohner -2.2 ha	

Aufgrund der gemeinderätlichen Einschätzung ist mittelfristig eine Einzonung im südlichen, lärmabgewandten Teil der Gemeinde (z.B. Gebiete Fuchsrain, Bärm und Leim) ins Auge zu fassen und mittels Erschliessungs- und Bebauungsstudien zu konkretisieren. Standorte für künftige Mehrfamilienhäuser ergeben sich im bestehenden Baugebiet mit Nutzung der noch vorhandenen Baulandreserven (W3 / WG3 / allfällige Umzonungen) sowie mittels Um- / Neubauten in der Kernzone.

Einschätzung Kanton / Fricktal Regio Planungsverband

Das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, nahm mit seinem Schreiben vom 19. November 2008 zur Bauzonengrösse Stellung (vgl. Beilage). Entscheidend ist dabei, dass das mit dem Leitbild genannte Ziel eines «moderaten Wachstums» mit der von der Gemeinde prognostizierter Bevölkerungsentwicklung von ca. 27 % mit der vom Kanton geschätzten Erwartung von nur 11 % nicht in Einklang gebracht werden kann. Der Fricktal Regio Planungsverband teilt im

Grundsatz diese Ansicht (vgl. Beilage). Gemäss dem Regionalen Entwicklungskonzept Fricktal (REK) liegt die Gemeinde Zeiningen im Verdichtungsraum «Wohnen». Damit ist die regionale Eignung als Wohnstandort mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial gegeben. Um dies zu erreichen, empfiehlt der Planungsverband im Rahmen der laufenden Revision Nutzungsplanung Siedlung

- auf die grossen inneren Reserven im Siedlungsgebiet zu setzen, die bereits weitgehend erschlossen sind;
- gebietsweise die aktuellen Siedlungsstrukturen auf ihr Verdichtungspotential hin zu überprüfen;
- wo möglich dichtere Bebauungen anzustreben.

Fazit

Aufgrund der kantonalen Einschätzung verzichtet die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision auf die Einzonung einer grösseren Bauzonenfläche (W2a / W2b). Eine mögliche Einzonung im Gebiet Fuchsrain hat zudem gezeigt, dass die verkehrstechnische Erschliessung nicht über den Dorfkern erfolgen soll. Die bestehenden, teilweise schmalen und topografisch exponierten Quartierer-schliessungsstrassen (u.a. Fuchsrainweg, Leimgasse) sollen nicht durch zusätzlichen Quartierverkehr belastet werden. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtplanung werden daher mögliche Entlastungsstrassen aufgezeigt. Näher untersucht wurde in diesem Zusammenhang ein «Anschluss Süd» mit direktem Zubringer an die Rebgasse K494 (vgl. Kapitel 3.6), welche u.a. auch die Mühlegasse in Bezug auf die Verkehrsfrequenzen zum Sportplatz (Fussballplatz) entlasten soll.

Hinsichtlich der angezeigten inneren Verdichtung wurde das heute unternutzte Gebiet Ännermatt (WG3) näher untersucht. Basierend auf einem Zonierungs- und Erschliessungskonzept wurden die nächsten Planungsschritte für eine optimale Bebauung dieses Entwicklungsgebiets aufgezeigt (Gestaltungsplan / Landumlegung).

Aufgrund der getroffenen Berechnungsannahmen verzichtet der Gemeinderat auf eine Anpassung / Neuerhebung der rechnerischen Beurteilung aus dem Jahr 2008 durch Zahlen des aktuellen Jahrs, da eine diesbezügliche Neuberechnung das erhaltene Ergebnis nur unwesentlich verändern würde. Aktualisiert wurden lediglich die Grundlegendaten über den Stand der Erschliessung (vgl. Beilagen).

3.1.5 Flächendaten neuer Bauzonenplan

Zonen (neu)	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	total revidiert ¹ [ha]	total rechtskräftig ² [ha]
D	12.1	0.5	12.6	11.9
W2a	15.8	2.1	17.9	17.4
W2b	16.4	4.0	20.4	20.2

Zonen (neu)	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	total revidiert ¹ [ha]	total rechtskräftig ² [ha]
WG2	6.6	1.2	7.8	7.5
W3	1.4	0.2	1.6	1.4
WG3	2.1	0.8	2.9	3.0
<i>Wohn- und Mischzonen Total</i>	<i>54.4</i>	<i>8.8</i>	<i>63.2</i>	<i>61.4</i>
G	6.1	2.3	8.4	7.6
<i>Gewerbezone Total</i>	<i>6.1</i>	<i>2.3</i>	<i>8.4</i>	<i>7.6</i>
Gä (aufgehoben)	0.0	0.0	0.0	1.6
OeBA	5.1	0.9	6.0	7.2
US	2.8	0.0	2.8	2.5
Gr	2.0	0.0	2.0	0.0
<i>Bauzonen Total</i>	<i>70.4</i>	<i>12.0</i>	<i>82.4</i>	<i>80.3</i>

¹Bauzonenfläche gemäss revidiertem Bauzonenplan

²Bauzonenfläche gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan unter Einbezug der Flächenanpassungen infolge amtlicher Vermessung (Neuvermessung)

Für die Beurteilung der massgeblichen Flächenänderungen gilt der beiliegende Orientierungsplan 1:2000 mit den eingetragenen Ein- / Aus- / Umzonungen sowie die dazugehörige Datenübersicht (Änderung Bauzonenplan / Flächenvergleich / vgl. Beilage). Die einzelnen Ein- / Aus- / Umzonungen werden im Kapitel 4.1.2 im Detail erläutert.

3.2 Aufwertung Dorfkern / Begegnungszentrum

Im Rahmen der Zukunftskonferenz bearbeitete eine Arbeitsgruppe das Thema Dorfkern und Begegnungszone. Die Arbeitsgruppe setzte sich folgende Ziele:

Ziele der Arbeitsgruppe sind die Nutzungsoptimierung des Mehrzweckgebäudes, eine gestalterische Aufwertung des Dorfkerns und damit verbunden die Schaffung einer Begegnungszone.

Mehrzweckgebäude

In Anbetracht der innerhalb der nächsten 5 Jahre anstehenden notwendigen Sanierung des bestehenden Mehrzweckgebäudes und des anzupassenden Raumbedarfs

(Schulaula, Musikschule, Vereinsbedürfnisse usw.) erachtet der Gemeinderat den Neubau als längerfristig vernünftiger Variante. An der bestehenden Mehrzweckhalle Mitteldorf wird nicht festgehalten. Als zukünftiger Standort des Neubaus ist das Gebiet Ännermatt vorgesehen. Durch die Anbindung an die bestehenden Schul- und Sportanlagen Brugglismatt 1, Brugglismatt 2 und Ännermatt entsteht ein Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungszentrum das die verschiedenen Bedürfnisse an einem zentralen Ort vereint und eine optimale Infrastrukturnutzung garantiert. Bushaltestellen liegen in nächste Nähe (ev. Schaffung einer neuen oder Verlegung einer bestehenden Bushaltestelle). Der motorisierte Individualverkehr wird direkt an die Haldengasse K494 angebunden.

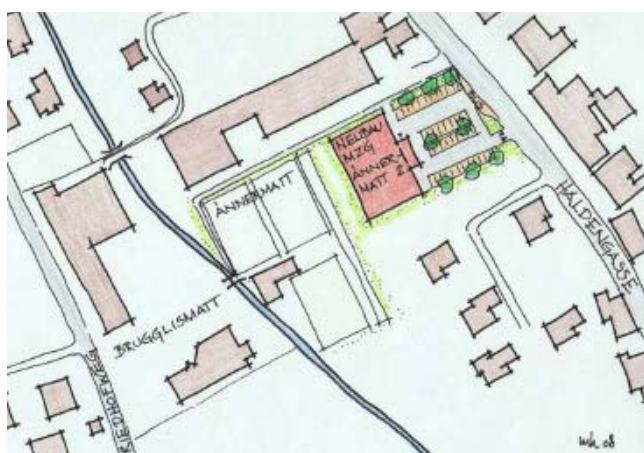


Abbildung 4
Situation eines möglichen Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungszentrums (Vorschlag Arbeitsgruppe)

Begegnungszentrum Dorf

Am Standort des jetzigen Mehrzweckgebäudes würde durch den späteren Abbruch eine Freifläche entstehen. Diese könnte mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Vorschlag Gemeinderat) oder allenfalls mit altersgerechten Wohnungen (Vorschlag Arbeitsgruppe) genutzt werden. Südlich anschliessend könnte ein «Begegnungsplatz» für Alt und Jung entstehen.



Abbildung 5
Situation Mitteldorf mit Begegnungszentrum und öffentlichem Parkplatz (Vorschlag Arbeitsgruppe)

Durch das neu geplante Begegnungszentrum würden die vorhandenen Parkplätze beim alten Mehrzweckgebäude wegfallen. Die Arbeitsgruppe schlägt als Ersatz Parkplätze auf dem Areal des heutigen «Schwesternhaus» vor. Grundsätzlich ist der Gemeinderat der Ansicht, das Areal des «Schwesternhauses» für Wohnzwecke

freizugeben. Diesbezüglich ist die definitive Nutzung im Rahmen der Neugestaltung des Dorfkerns noch festzulegen.

Gestaltung Dorfkern

Bei der Umgestaltung des Dorfkerns ist insbesondere im Bereich des Mitteldorfs Handlungsbedarf erforderlich. Die zu breite Strasse, ein Belag, der erneuert werden muss, das teilweise Fehlen des Trottoirs und eine nur spärliche Bepflanzung lassen das Mitteldorf lieblos erscheinen. Hier kann mit gestalterischen Massnahmen ein einladendes Bild geschaffen werden. Entsprechende Vorschläge und Gestaltungsideen liegen seitens der Arbeitsgruppe vor.



Abbildung 6
Gestaltungsidee / Blick gegen das
«Alte Schulhaus»
(Vorschlag Arbeitsgruppe)

Raumplanerische Massnahmen

Die von der Arbeitsgruppe vorgeschlagene Machbarkeitsstudie für den Neubau des Mehrzweckgebäudes wurde als Grundlage für ein Werkstattgespräch erarbeitet. Der Gemeinderat hat sich grundsätzlich für den Standort Ännermatt ausgesprochen.

Die Verknüpfung mit der von der Arbeitsgruppe vorgeschlagenen Dorfkerngestaltung mit der Umsetzung von Tempo 30 ist neu zu überdenken, da die Einführung von Tempo-30-Zonen vom Souverän abgelehnt wurde (Referendumsabstimmung vom 17. Mai 2009).

In Anbetracht der zukünftigen Aufgaben und absehbarer Bedürfnisse der Gemeinde ist eine Umzonung der besagten Gebiete erforderlich. Die damit verbunden Umzonungen werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision umgesetzt (Kapitel 4.1.2).

3.3 Publikumsintensive Nutzungen

Publikumsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte bedürfen einer besonderen Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung. Am 22. Juni 2010 beschloss der Grosse Rat die Anpassung des Richtplans, Paket «Umsetzung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung».

Laut angepasstem Richtplan S 4.3, Beschluss 4.2, bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (das heisst für Verkaufsflächen / Nettoladenflächen

von 500 m² bis 3000 m²) ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten in ländlichen Zentren einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Die Grundversorgung der Bevölkerung innerhalb der Ortszentren darf nicht gefährdet werden (Richtplankapitel S 4.3, Beschluss 4.3). Da Zeiningen gemäss «Raumkonzept Aargau» kein ländliches Zentrum ist, sind gestützt auf die vorerwähnten Vorgaben neue Standorte für Verkaufsnutzungen über 500 m² oder deren Erweiterung auch in den Kernzonen (Dorfkernzone) zu bezeichnen.

Der Gemeinderat erachtet eine entsprechende publikumsintensive Nutzung in der Dorfkernezone von mehr als 500 m² Nettoladenfläche aus Gründen des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Ortskern nicht als erstrebenswert, womit auf einen entsprechenden Eintrag in der Nutzungsplanung zu verzichten ist.

Im Rahmen der Revisionsarbeiten wurde die Zulässigkeit von publikumsintensiven Nutzungen in den dafür möglichen Zonen (WG / G) geregelt. Grundsätzlich sind in Folge der damit verbundenen Verkehrszunahme Einkaufszentren und Fachmärkte in Zeiningen nicht erwünscht und für die dafür geeigneten Zonen (WG / G) faktisch ausgeschlossen (Zulässigkeit auf max. 500 m² Nettoladenfläche).

3.4 Ortsbild- und Denkmalpflege

Zur Förderung der Siedlungsqualität wurde am 8. April 2009 mit dem zuständigen kantonalen Ortsbildpfleger, Oliver Tschudin, eine Ortsbegehung durchgeführt.



Abbildung 7
Gut erhaltenes ehemaliges Bauernhaus
an der Juchgasse (Kulturobjekt Nr. 918)

Die im Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege enthaltenen Kulturdenkmäler sind in die Nutzungsplanung eingebunden worden (Abbruchverbot für Gebäude in der Dorfkernezone / Festlegung von Gebäuden mit Volumenschutz ausserhalb der Dorfkernezone / Erfassung von Kulturobjekte).

Als schützenswerte Kulturobjekte wurden bedeutende Brunnen und Grenzsteine aufgenommen.

3.5 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft hat in Zeiningen einen hohen Stellenwert. Insbesondere nördlich der A3 verfügt die Gemeinde über landwirtschaftliche Produktionsbedingungen (Bodenfruchtbarkeit, Topografie) allerbesten Güte. Die Böden lassen einen praktisch uneingeschränkten landwirtschaftlichen Ackerbau zu. Südlich der A3, d.h. an den beiden Talflanken nimmt der Ackerbau zu Gunsten des Naturfutterbaus ab. Dennoch sind auch hier noch ausgedehnte Fruchtfolgeflächen vorzufinden. Die in diesen Gebieten noch relativ zahlreichen, naturnahen Flächen und Objekte sind das Produkt einer jahrzehntelangen naturnahen, landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Mit der revidierten Planung sind für die Landwirtschaft Rahmenbedingungen zu schaffen, welche eine an die örtlichen, natürlichen Gegebenheiten angepasste Produktion zulassen. Die vorhandenen Naturwerte sollen auch künftig durch die Landwirtschaft bewirtschaftet und gepflegt werden. Dort wo dadurch wirtschaftliche Einbussen entstehen, soll dies die Öffentlichkeit im Rahmen des kantonalen Projekts «Bewirtschaftungsverträge naturgemässe Landwirtschaft» abgelten.

3.6 Verkehr

Im Rahmen der Zukunftskonferenz wurde durch eine Arbeitsgruppe auch das Thema Verkehr bearbeitet. Diese Arbeit basierte noch auf der Annahme, dass Tempo-30-Zonen eingeführt würden. Nebst den Zielen und Massnahmen zu Tempo-30 soll insbesondere die Müsgasse für den Durchgangsverkehr gesperrt bleiben, um den Schulwegbereich nachhaltig zu schützen.

Ein weiterer Punkt sind die fehlenden Parkierungsflächen im Dorfkern. Die engen Strassenverhältnisse lassen bei künftigen Um- und Neubauten nur Abstellplätze innerhalb der Gebäude (z.B. Tiefgaragen) zu. Aussenabstellplätze müssen auf ein Minimum reduziert werden.

Bei den Fusswegverbindungen sind allfällige Lücken zu schliessen. Den Schulwegverbindungen ist eine besondere Beachtung zu schenken.

Die Umsetzung der beabsichtigten Massnahmen ist noch offen, da diese gemeinsam mit der Einführung von Tempo-30-Zonen geplant waren.

Verkehrsrichtplanung

Die Verkehrsrichtplanung wurde im Frühjahr 2008 erarbeitet. Mit der Ablehnung der Einführung von Tempo-30-Zonen wurden die in der Planung gewonnenen Erkenntnisse aktualisiert und bereinigt.

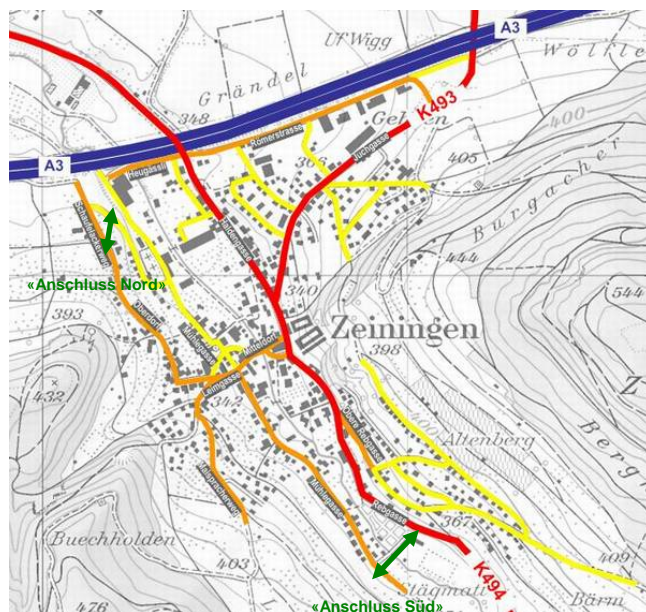


Abbildung 8
Strassenrichtplan
(Vorabzug vom 4. März 2008 mit Ergänzung der möglichen Strassenanschlüsse «Nord» und «Süd»)

Unabhängig vom Entscheid Tempo-30 sind im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision zwecks Abstimmung von Siedlung und Verkehr mögliche Entlastungsstrassen, u.a. «Anschluss Nord» und «Anschluss Süd» zu studieren und raumplanerisch festzulegen.

Die Umsetzung der bisherigen Planungsunterlagen in einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (§ 54a BauG) wird nach Vorliegen des noch in Arbeit befindlichen kantonalen Leitfadens (BVU, Abteilung Verkehr) zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

«Anschluss Nord»

Der «Anschluss Nord» bezweckt die Verbindung des Quartiers Ritzhans-Duppeli direkt über das Heugässli zur Haldengasse K494 im Sinne einer Entlastung der heutigen Verbindung über das Oberdorf - Mitteldorf. Dieser Anschluss hat an Bedeutung gewonnen, da die bestehende Sammelstrasse durch den Ortskern infolge der regen Bautätigkeit der letzten Jahre an die Grenze gestossen ist resp. den Anforderung einer Groberschliessung nicht mehr genügt.

Erste Vorabklärungen mit der kantonalen Behörde haben ergeben, dass eine nördliche Erschliessung (bestehende resp. neue Strasse) eine Einzonung auslöst. Der Gemeinderat hat zudem entschieden, dass eine mögliche neue Erschliessungsstrasse aufgrund der aktuellen Finanzplanung in den nächsten 15 Jahren nicht realisiert werden kann. Jedoch soll die heute schon genutzte Entlastungsstrecke Schaufelackerweg - Cheibenhölzliweg, welche teilweise ausserhalb Baugebiet liegt, für die Quartierbewohner als Zufahrtsstrasse weiterhin zur Verfügung stehen.

Die damit verbundene Einzonung (Cheibehölzli) erfolgt mittels Zuweisung einer Teilfläche in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. in die Grünzone (vgl. Kapitel 4.1.2).

«Anschluss Süd»

Der «Anschluss Süd» bezweckt die Verbindung des bestehenden Fussballplatzes mit umliegenden Wohnbauten direkt zur Rebgasse K494. Dieser Anschluss soll die Mühlegasse und somit auch den Dorfkern (Mitteldorf) vom Durchgangsverkehr entlasten. Der Knoten Rebgasse K494 ist so auszugestalten, dass auch der Anschluss der oberen Rebgasse über diesen erfolgen kann. Die Detailplanung für die Umsetzung des Projekts im Bereich Fussballplatz / Obere Rebgasse liegt als Entwurf vor.

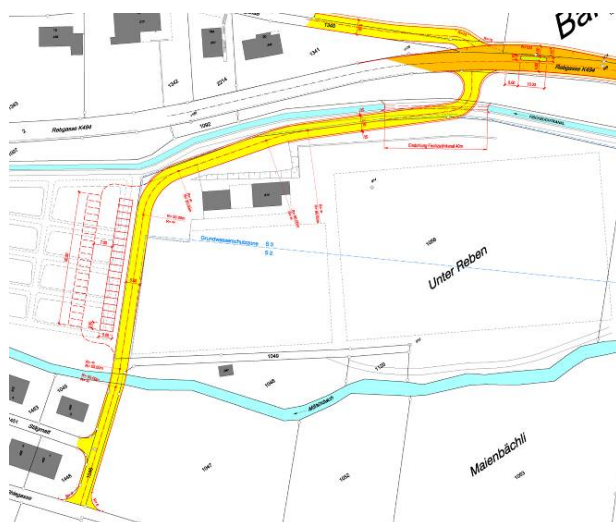


Abbildung 9
Erschliessungskonzept «Anschluss Süd»

Die Detailarbeiten des «Anschlusses Süd» erfolgen zusammen mit dem in Angriff genommenen kommunalen Erschliessungsplan Jeuke - Hell - Bärm (fachliche Stellungnahme der kantonalen Behörde vom 29. Oktober 2010 / BVURO.10.132-1).

Erschliessung (Zonierung) Bachtalen

Das heute der öffentlichen Zone zugewiesene Areal Bachtalen liegt innerhalb der zugehörigen Grundwasserschutzzone. Das Gebiet ist ungenügend und nur mittels Flurweg mit Oberflächenbelag erschlossen.

Gemäss Art. 222 der Gewässerschutzverordnung resp. Anhang 4 ist das Erstellen von Anlagen in der Grundwasserschutzzone S2 nicht gestattet. Ausnahmen sind nur aus gewichtigen Gründen zulässig, sofern eine Gefährdung der Trinkwassernutzung ausgeschlossen werden kann. Nach Art. 4.1 des Schutzzonenreglements vom 18. September 2009 sind Hoch- und Tiefbauten, die nicht der Wasserversorgung dienen, verboten. Somit ist ein möglicher Ausbau des Flurwegs im Gebiet Bachtalen auszuschliessen.

Problematisch resp. hinderlich für einen möglichen Ausbau sind zudem der angrenzende Wald (Waldgrenze) und das Bachtalenbächli.

Aufgrund der eingeschränkten Nutzung erfolgt für das der öffentlichen Zone zugewiesene Areal Bachtalen die Auszonung in die Landwirtschaftszone. Die Nutzung bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen des Besitzstands jedoch möglich.

3.7 Natur und Landschaft

Im Rahmen der Zukunftskonferenz nahm sich eine Arbeitsgruppe dem Thema Natur und Landschaft an. Als wesentliche Stärken von Zeiningen gelten die unverbaute Landschaft, die in wenigen Gehminuten erreichbaren Naherholungsgebiete und die Naturnähe.



*Abbildung 10
Hohe Naturwerte am Fusse des
Zeiningenbergs (Holzmatt)*

Die wesentlichsten Massnahmen im Bereich Natur und Landschaft sind folgende:

- Überprüfen und Ergänzen des bestehenden Naturinventars; Definieren von Massnahmen für deren Umsetzung;
- Begleiten der Arbeiten durch die Naturschutzkommission und / oder unter Einbezug des Natur- und Vogelschutzvereins Zeiningen;
- Schaffen von Allee-Spazierwegen (u.a. Ritzhansweg)
- Fördern von Hochstammbäumen mittels Neupflanzungen (u.a. auch seltene Baumarten wie Speierling oder Elsbeere); finanzielle Anreize schaffen;
- Realisieren des Wildtierkorridors über die Autobahn (Federführung Bund / Kanton);
- Verbessern der Finanzplanung.

Die von der Arbeitsgruppe definierten Massnahmen lassen sich nur beschränkt im Rahmen der Revision Nutzungsplanung Kulturland umsetzen. Einige der aufgeführten Massnahmen sind aufbauend auf der neuen Planung von der Landschaftskommission zu initiieren und umzusetzen.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Bauzonenplan

4.1.1 Zonenübersicht

Im Bauzonenplan werden folgende Bauzonen ausgedehnt:

- | | |
|---|------|
| • Dorfkernzone (alt: Kernzone) | D |
| • Wohnzone 2a (alt: Wohnzone am Hang) | W2a |
| • Wohnzone 2b (alt: Wohnzone 2 Geschosse) | W2b |
| • Wohn- und Gewerbezone 2 | WG2 |
| • Wohnzone 3 | W3 |
| • Wohn- und Gewerbezone 3 | WG3 |
| • Gewerbezone | G |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA |
| • Uferschutzzone | US |
| • Grünzone (neu) | Gr |

Aufgrund der aktuellen Praxis, insbesondere der aktuellen, kantonalen Muster - Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO), wurden einige Zonen unbenannt (Kernzone / Wohnzone am Hang / Wohnzone 2 Geschosse) resp. die Grünzone neu eingeführt.

Die heutige Kernzone von Zeiningen dient der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Dieser grundsätzliche Erhalt gilt üblicherweise in einer Dorfkernzone, welche für Zeiningen zutreffend ist. Als Kernzone (meist nur in grösseren Gemeinden) werden im Gegensatz dazu Gebiete bezeichnet, welche als eigentliche Neubaugebiete gelten und auch entsprechende Bestimmungen enthalten.

Bei der heutigen Wohnzone am Hang W1 werden vermeintlich 1-geschossige Gebäude vermutet. Diese Unsicherheit soll mit der Differenzierung W2a für lockere 2-geschossige Gebäude (AZ: 0.35) resp. W2b für dichtere 2-geschossige Gebäude (AZ: 0.40) in der revidierten Planung bereinigt werden.

Für nicht überbaubare Flächen innerhalb des Baugebiets wird neu eine Grünzone eingeführt.

4.1.2 Ein- / Aus- / Umzonungen

(vgl. Änderungen Bauzonenplan 1:2000 (Orientierungsplan) / Beilage mit Flächenvergleich / vgl. Beilage)

Einzonung Quartiererschliessungsstrassen

Diverse ausgebaute Quartiererschliessungsstrassen liegen ausserhalb Baugebiet und müssen den angrenzenden Bauzonen zugewiesen werden. Diese Strasseneinzonungen am Baugebietsrand sind von Gesetzes wegen erforderlich, da bestehendes Bauland nicht über Landwirtschaftszone (Nichtbaugebiet) erschlossen werden darf.

Die Einzonung der in Hanglage befindlichen Dreiecksfläche (Grieshaldenweg - Bärmeggenweg / Teilgebiet Nr. 1) begründet sich aus der heutigen Abgrenzung der Strassen- / Wegparzellen (Bärmeggenweg, Parzelle Nr. 1345 / Flurweg, Parzelle Nr. 1337) und der Landwirtschaftsparzelle Nr. 1369. Die eingetragene Bauzonenabgrenzung, zugleich Parzellengrenze, ist zweckmässig und hinsichtlich der heutigen Lage des Bärmeggenwegs erforderlich (eine geringe Fläche des Bärmeggenwegs liegt auf der Parzelle Nr. 1337. Allfällige Hochbauten können innerhalb dieser Dreiecksfläche nicht erstellt werden.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Grieshaldenweg (1)	Einzonung . Wohnzone 2a (bisher: Landwirtschaftszone)
Panoramaweg / Tannenweg (3)	Einzonung . Wohnzone 2b (bisher: Landwirtschaftszone)
Römerstrasse (4 / 5)	Einzonung . Gewerbezone (4) . Wohn- und Gewerbezone 2 (5) (bisher: keine Zonierung)
Heugässli / Friedhofweg (6)	Einzonung . Gewerbezone (bisher: keine Zonierung / Landwirtschaftszone)
Heugässli (7)	Einzonung . Uferschutzzone (bisher: keine Zonierung)
Friedhofweg (8)	Einzonung . Wohn- und Gewerbezone 2 (bisher: Landwirtschaftszone)

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Hornbergweg / Belchenweg (9)	Einzonung . Wohnzone 2a (bisher: Landwirtschaftszone)
Oberdorf (10)	Einzonung . Wohnzone 2b (bisher: Landwirtschaftszone)
Bachtalenweg (11)	Einzonung . Wohnzone 2a (bisher: Landwirtschaftszone)
Leimgasse (12)	Einzonung . Wohnzone 2a (bisher: Landwirtschaftszone)
Unterer Leimweg (13)	Einzonung . Wohnzone 2a (bisher: Landwirtschaftszone)
Stägmatt (15 / 16)	Einzonung . Wohnzone 2b (15) . Uferschutzzone (16) (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Stutz / Teilparzelle Nr. 2143

Die geltende Nutzungsplanung überlässt einen Landstreifen der Parzelle Nr. 2143 zum angrenzenden Stutzbach der Landwirtschaftszone mit Hecke und Feldgehölz. Die heutige Situation zeigt ein anderes Bild. Dieser Landstreifen mit Schwimmteich und Umland ist der angrenzender Wohnliegenschaft zugeordnet. Hecke und Feldgehölz ist in seiner ursprünglichen Ausdehnung gemäss dem noch gültigen Kulturlandplan in das Umland der Wohnliegenschaft eingebunden worden.



*Abbildung 11
Bestehender Schwimmteich mit Umland*

Dieser Landstreifen soll daher zweckmässigerweise bis zur Bachgrenze der angrenzenden Wohnzone 2a zugewiesen werden.

Das schmale Gerinne des Stutzbachs wird mit dem geltenden Gewässerabstand nach § 127 BauG nicht beeinträchtigt (Uferschutz / vgl. Kapitel 4.1.9).

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Stutz / Teilparzelle Nr. 2143 (2)	Einzonung . Wohnzone 2a (bisher: Landwirtschaftszone)
 <p style="text-align: right;"><i>Abbildung 12 Künftige Bauzonengrenze entlang des Stutzbachs</i></p>	

Einzonung Mühlegasse 36 / Teilparzelle Nr. 40

Die heute mehrheitlich zu Wohnwecken umgebaute Liegenschaft, Mühlegasse 36, auf der Teilparzelle Nr. 40 grenzt auf drei Seiten an bestehende Bauzonen. Insbesondere nach der zwischenzeitlich erfolgter Umnutzung zu mehrheitlichem Wohnen (diese Liegenschaft wurde bereits im Rahmen des Baugesuches BVUAfB.07.2064 als nicht landwirtschaftlich eingestuft) ist diese Teilparzelle der angrenzenden Wohnzone 2b zuzuweisen.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Mühlegasse 36 / Teilparzelle Nr. 40 (14)	Einzonung . Wohnzone 2b (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Mühlegasse 64 / Teilparzelle Nr. 2199

Teile bewilligter Anbauten der Liegenschaft Mühlegasse 64 liegen ausserhalb der Bauzone. Dieser Umstand ist mit einer Fehlinterpretation des noch gültigen Bauzonenplans zu begründen, welcher die ganze Parzelle Nr. 2199 vermeintlich innerhalb der Bauzone sah. Somit ist eine geringfügige Einzonung angezeigt.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Mühlegasse 64 / Teilparzelle Nr. 2199 (15)	Einzonung . Wohnzone 2b (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Maispracherweg / Parzelle Nr. 75 (Reservoir)

Die Parzelle Nr. 75 mit dem Reservoir am Maispracherweg liegt heute ausserhalb Baugebiet. Die von drei Seiten an Bauzonen umgebene Parzelle soll analog der übrigen Reservoirbauten angrenzend zum Baugebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Maispracherweg / Parzelle Nr. 75 (17)	Einzonung . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Am Stutz / Teilparzellen Nrn. 1307 / 1311

Mit Festlegung der definitiven Waldgrenzen verbleibt diese Flächeninsel als Landwirtschaftszone an topografisch exponierter Stelle. Der Bereich der Teilparzelle Nr. 1307 ist der Wohnzone 2b (bestehende Terrassenüberbauung), der Bereich umgeben von Wald und Bauzone (Teilparzelle Nr. 1311) der neu geschaffenen Grünzone zuzuweisen (Uferschutz / vgl. Kapitel 4.1.9).

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Am Stutz / Teilparzelle Nr. 1311 (18)	Einzonung . Grünzone (bisher: Landwirtschaftszone)
Am Stutz / Teilparzelle Nr. 1307 (27)	Einzonung . Wohnzone 2b (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Cheibehölzli / Teilparzelle Nr. 1725

Die geltende Baugebietsgrenze trennt die Parzelle Nr. 1725 in einen Bauzonenteil mit dem eigentlichen Wohnhaus inkl. Strassenerschliessung. Die altrechtlich erstellte Garage / Schopf sowie die nördlich anschliessende Freifläche liegt ausserhalb des Baugebiets.

Die anzupassende Baugebietsgrenze wird bis zu den bestehenden Erschliessungsstrassen, Schaufelackerweg - Cheibehölzliweg («Anschluss Nord» / vgl. Kapitel 3.6), mittels Zuweisung in die Grünzone erweitert. Diese Baugebietserweiterung soll dem speziell schraffierten Bereich (B) zugewiesen werden. In dieser Einzonungsfläche sind Erschliessungsstrassen sowie Bauten und Anlagen nach § 18 BauG erlaubt (vgl. Kapitel 4.1.7).

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Schaufelackerweg / Teilparzelle Nr. 1725 (19)	Einzonung . Grünzone / schraffierter Bereich (B) (bisher: Landwirtschaftszone)
 <p style="text-align: right;"><i>Abbildung 13 Bestehende Garage / Schopf Parzelle Nr. 1725</i></p>	

Einzonung Oberdorf / Teilparzellen Nrn. 100 / 104

Mit Begradigung der künftigen Baugebietsgrenze erfolgt eine geringfügige Einzonung im Gebiet Oberdorf.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Oberdorf / Teilparzellen Nrn. 100 / 104 (20)	Einzonung . Dorfkernzone (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Fischzucht / Teilparzelle Nr. 24 / Parzelle Nr. 1006

Die in Zeiningen ansässige Fischzucht soll kurz- / mittelfristig aufgegeben werden. Bei einer betrieblichen Weiterführung müssten die ca. 70 - 80 Jahre alten Teiche mit grossem finanziellen Aufwand gründlich renoviert und entsprechende Kühlanlagen erstellt werden.

Die schmale Landzunge der heutigen Fischzucht zwischen Möhlinbach und Reb-gasse K494 ist für künftige Wohnbauten ungeeignet (Lärmimmissionen / Hochwasserschutz / Bebaubarkeit).

Als «grüne Lunge» für das angrenzende Siedlungsgebiet ist dieses Gebiet jedoch bedeutend. Im gültigen Kulturlandplan ist dieses von Bauzonen umschlossene Gebiet der Landwirtschaftszone (nordwestlicher Teil) und als Hecke / Gewässer (eigentliche Fischzucht) zugewiesen. Neu soll die nordwestliche Teilfläche in die Grünzone überführt werden. Im südöstlichen Teil, angrenzend zum Fussballplatz, wird für ergänzende Parkplätze eine Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Entlang des Möhlinbachs wird die Uferschutzzone auf 20 m Breite ergänzt (vgl. Kapitel 4.1.9).

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Fischzucht / Teilparzelle Nr. 24 / Parzelle Nr. 1006 (21 / 22 / 23)	<p>Einzonung</p> <ul style="list-style-type: none"> . Grünzone (21) (bisher: Landwirtschaftszone / Hecke / Gewässer) . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (22) (bisher: Hecke / Gewässer) . Uferschutzzone (23) (bisher: Landwirtschaftszone / Hecke / Gewässer)
	<p><i>Abbildung 14</i> <i>Bestehende Anlage der Fischzucht / Teiche teilweise aufgeschüttet</i></p>

Einzonung Obere Rebgasse / Teilparzellen Nrn. 1340 / 1341 / 2203

Mit Anschluss der Oberen Rebgasse an die K494 ist die damit verbundene Strassenfläche mit Böschungsbereich einzuzonen. Die Abgrenzung der geplanten Einzonung ist mit dem definitiven Anschlussknoten noch abzustimmen.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Obere Rebgasse / Teilparzellen Nrn. 1340 / 1341 / 2203 (24)	<p>Einzonung</p> <ul style="list-style-type: none"> . Wohn- und Gewerbezone 2 (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Cheibehölzli / Parzelle Nr. 1723

Die anzupassende Baugebietsgrenze soll ergänzend zur Teiländerungsfläche Nr. 19 bis zur bestehenden Erschliessungsstrasse Cheibehölzliweg («Anschluss Nord» / vgl. Kapitel 3.6) erweitert werden. Diese Baugebietserweiterung soll der speziell bezeichneten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (schraffierter Bereich (B)) zugewiesen werden.

Die Einzonung Cheibehölzli (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) erfolgt angrenzend zum bestehenden Werkhof. Die Anlage bietet Räumlichkeiten und Vorplätze für die Zivilschutzorganisation, für den Forstbetrieb und für das Bauamt. Die

einzuzonende Fläche kommt für eine Werkhoferweiterung (vgl. Beilage) nicht in Frage (u.a. steile Hanglage, Parzellengrösse / -form). Im Vordergrund stehen lärmunempfindliche Nutzungen, insbesondere Strassenflächen, Bauten und Anlagen nach § 18 BauG, Lagerflächen usw. (vgl. Kapitel 4.1.7).

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Cheibehölzli / Parzelle Nr. 1723 (25)	Einzonung . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher: Landwirtschaftszone)

Nicht erfolgte Einzonung Ezmatt / Winkel / Brüel / Parzellen Nrn. 1820 / 1839 / 1849 / 1850 / 1851 / 1856 u.a.

Mit der beabsichtigten Einzonung Ezmatt / Winkel / Brüel sollten folgende Bedürfnisse abgedeckt werden:

- Werkhof / Forstamt und Feuerwehr inkl. Reserveflächen für Maschinenpark, Lager, Grüngut usw. sowie Sportplatz und Klubhaus
(Gebiet Südost / Ezmatt)

Die Gebietsevaluation Ezmatt für den geplanten Werkhof / Forstamt und Feuerwehr erfolgte aufgrund von Studien des Architekturbüros Winter & Hess AG, Rheinfelden.

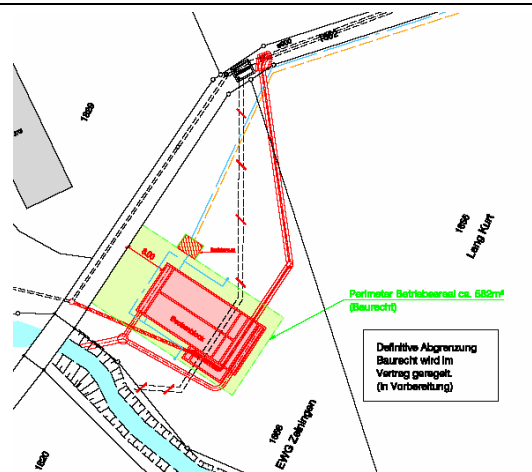
- Öffentliche Freizeitanlage mit Grillierplatz und Freizeitgebäude; Rückhaltebecken usw.
(Gebiet Südwest / Winkel / Brüel)

Die Suche nach einer öffentlichen Freizeitanlage mit Grillierplatz und Freizeitgebäude in der Gemeinde Zeiningen für Anlässe in der freien Natur steht schon seit Jahren an. Ein Waldhaus steht nicht zur Verfügung. Das Gebiet Bachtalen kommt für eine gesteigerte öffentliche Nutzung nicht in Frage (vgl. Kapitel 3.6 / Erschliessung Bachtalen / Auszonung Bachtalen, Teilgebiet Nr. 32). Das geplante Gebiet Winkel / Brüel bildet eine durch Gewässer und bestehende Bestockung räumlich gefasste Dreiecksfläche und wird heute schon für den Hundesport genutzt. Der vorgesehene Standort ist somit als öffentliche Freizeitfläche bestens geeignet und optimal erschlossen. Der Ortsbürgergemeinde Zeiningen wurden die beiden Landparzellen Nrn. 1820 und 1823 zum Kauf angeboten. Das Land hat für die Landwirtschaft aufgrund seiner Grösse und Form, aber auch durch die angrenzenden Bäche wenig Nutzen. Gemeinderat und Ortsbürgerkommission sind der Ansicht, dass sich diese Fläche hervorragend für einen Grillierplatz, überdachten Unterstand oder gar ein «Waldhaus» eignen würde.

Folgende Gründe hat der Gemeinderat bewogen, von der geplanten Einzonung abzusehen:

- Die Einzonung erzeugt hohe Infrastrukturkosten, welche für die Gemeinde finanziell nicht tragbar sind.
- Mit der Einzonung sind gute Fruchtfolgeflächen (FFF1) betroffen, an deren Erhaltung ein sehr hohes Interesse besteht und deren Verlust eine Richtplananpassung erfordern würde.
- Die Ausscheidung einer Bauzone verträgt sich nicht mit den Freihalteinteressen des im Richtplan festgesetzten Vernetzungs- und Wildtierkorridors (AG 1 Möhlin - Wallbach; Korridor von nationaler Bedeutung). Im Bereich des Möhlinbachs handelt es sich um die einzige Stelle an der Autobahn, welche zurzeit von freilebenden Tierarten ohne Bauwerke (Brücke oder Unterführung) noch passiert werden kann.
- Für ein Regenrückhaltebecken muss nicht zwingend eine separate Bauzone (OeBA) ausgeschieden werden (standortgebundene Anlage).
- Die geplante Freizeitanlage lässt sich auch mittels einer Spezialzone nach Art. 18 RPG / Zone für Freiraumaktivitäten (Nichtbauzone) umsetzen.

Die Bedeutung der aufgeführten Argumente, insbesondere der kantonalen Interessen, führte dazu, dass seitens der kantonalen Behörde für ein mögliches Einzonungsbegehren, nördlich der Autobahn, keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden konnte (fachliche Stellungnahme BVURO.06.38-1 vom 14. Juli 2010).

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Ezmatt / Winkel / Brüel / Parzellen Nrn. 1820 / 1839 / 1849 / 1850 / 1851 / 1856 u.a. (26)	Verzicht auf eine Einzonung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)
	Abbildung 15 Regenrückhaltebecken Zeiningen (Winkel / Brüel)

Auszonung Hell / Teilparzelle Nr. 1314

Mit Festlegung der definitiven Waldgrenzen muss diese Teilfläche der rechtskräftig festgestellten Waldfläche zugeordnet werden.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Hell / Teilparzelle Nr. 1314 (30)	Auszonung . Wald (bisher: Wohnzone 2a / alt W1)

Auszonung Ezmatt / Teilparzelle Nr. 1829

Mit Zuweisung des Areals der Kaufmann Gartenbau AG in die dafür vorgesehene Spezialzone nach Art. 18 RPG (Auszonung gemäss revidierten Bau- und Nutzungsordnung aus dem Jahr 2000 / vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.2.5.1) ist dieses Gebiet aus dem Baugebiet zu entlassen. Die bestehenden Hecken entlang des Möhlinbachs werden im Kulturlandplan ergänzt.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Ezmatt / Teilparzelle Nr. 1829 (31 / 32)	Auszonung . Gärtnereizone (Art. 18 RPG) (bisher: Gärtnereizone / Baugebiet) . Uferschutzzone Kulturland (bisher: Uferschutzzone / Baugebiet)

Auszonung Bachtalen / Parzellen Nrn. 976 u.a.

Eine separate Arbeitskommission hat sich mit der Zukunft des Areals Bachtalen auseinandergesetzt. Die Kommission ist der Ansicht, dass die Gemeinde mit dem Areal Bachtalen über eine öffentliche Zone verfügt, die sie bei Beachtung der Schlüsselkriterien (Nutzung, Erschliessung, Grundwasserschutzzone / vgl. Kapitel 3.6 / Erschliessung (Zonierung) Bachtalen) kaum gebrauchen kann.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Bachtalen / Teilparzelle Nrn. 976 u.a. (33)	Auszonung . Landwirtschaftszone (bisher: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Für die Wasserversorgung Zeiningen ist das Gebiet Bachtalen von grosser Bedeutung, wird doch bis zu 60 % des Wassers von dort geliefert. Die Arbeitskommission kann einer Auszonung des Areals Bachtalen zustimmen mit Neuevaluation einer Ersatzfläche als öffentliche Freizeitanlage mit Grillierplatz und Freizeitgebäude im

Gebiet Brüel (Zone für Freiraumaktivitäten / Zone ausserhalb Baugebiet gemäss Art. 18 RPG).

Umzonung Im Gässli / Teilparzellen Nrn. 4 / 7 / 9

Mit Schaffung einer künftigen Mehrfamilienhausparzelle (Parzelle Nr. 4) statt der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone werden, wo angezeigt, entsprechende Arrondierungen auf bestehende Parzellengrenzen vorgenommen. Die geplante Zonierung in die Wohnzone 3 gilt als Ergänzung zur angrenzender Wohn- und Gewerbezone 3 und der mit ähnlichen Kubaturen belegten Dorfkernzone.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Im Gässli / Teilparzellen Nr. 4 / 7 / 9 (40 / 41 / 42 / 43)	Umzonung . Dorfkernzone (40) (bisher: Wohnzone 2b / alt W2) . Wohn- und Gewerbezone 3 (41) (bisher: Wohnzone 2b / alt W2) . Wohnzone 3 (42) (bisher: Wohnzone 2b / alt W2) . Wohnzone 3 (43) (bisher: Dorfkernzone / alt K)

Umzonung Im Stutz (Terrassenhäuser) / Teilparzelle Nr. 1307

Die heutige Zonengrenze der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone und der 2-geschossigen Wohnzone 2b verläuft mitten durch Gebäude der erstellten Terrassensiedlung.

Die Zonenabgrenzung ist mit den westlichen, 3-geschossig erstellten Gebäuden (Erschliessungsbereich mit Tiefgarage usw.) grundsätzlich beizubehalten, jedoch in der Linienführung an bestehende Gebäudefassaden zu richten. Daher ist eine Zonenberichtigung angezeigt.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Im Stutz / Teilparzelle Nr. 1307 (44)	Umzonung . Wohnzone 2b (bisher: Wohn- und Gewerbezone 3)

Umzonung Erlenweg / Teilparzellen Nrn. 197 / 1659 / 2054

Die heutige Zonengrenze zwischen der Dorfkernzone und der 2-geschossigen Wohnzone 2b erfolgt mitten durch Parzellen und ist zu arrondieren.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Erlenweg / Teilparzellen Nrn. 197 / 1659 / 2054 (45)	Umzonung . Dorfkernzone / Wohnzone 2b (bisher: Dorfkernzone / Wohnzone 2b alt K / W2)

Umzonung Cheibenhölzliweg / Teilparzelle Nr. 1742

Die heutige Zonengrenze zwischen der 2-geschossigen Wohnzone 2a und 2b erfolgt mitten durch die Parzelle Nr. 1742 und ist zu arrondieren.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse (leichte Ausflachung) ist eine Zuweisung in die dichter zu bebauende Wohnzone 2b zweckmässig.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Erlenweg / Teilparzelle Nr. 1742 (46)	Umzonung . Wohnzone 2b (bisher: Wohnzone 2a / alt W1)

Umzonung Bachtalenweg / Teilparzellen Nrn. 1176 / 2091

Die heutige Zonengrenze zwischen der 2-geschossigen Wohnzone 2a und 2b erfolgt mitten durch die Parzellen Nrn. 1176 und 2091 und ist zu arrondieren.

Die davon betroffenen, kleineren Teilabschnitte sind der zugehörigen Liegenschaftsparzellen der Wohnzone 2b zuzuweisen.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Bachtalenweg / Teilparzellen Nrn. 1176 / 2091 (47)	Umzonung . Wohnzone 2b (bisher: Wohnzone 2a / alt W1)

Umzonung Fuchsrainweg / Teilparzellen Nrn. 70 / 1637 / 2381

Die heutige Zonengrenze zwischen der 2-geschossigen Wohnzone 2a und 2b erfolgt mitten durch die Parzellen Nrn. 70, 1637 und 2381 und ist zu arrondieren.

Die davon betroffenen, kleineren Teilabschnitte sind der zugehörigen Liegenschaftspartellen der Wohnzone 2b zuzuweisen.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Fuchsrainweg / Teilparzellen Nrn. 70 / 1637 / 2381 (48)	Umzonung . Wohnzone 2b (bisher: Wohnzone 2a / alt W1)

Umzonung Mühlegasse / Teilparzellen Nrn. 31 / 32 / 1615

Die unmittelbar an die Dorfkernzone angrenzenden Teilparzellen innerhalb der Wohnzone 3 sollen sich künftig den bezüglich Ortsbild strengeren Vorschriften unterordnen.

Die Zonenabgrenzung verläuft zudem mitten durch die Parzellen Nrn. 32 und 1615 und ist unzweckmässig.

Mit Einbezug der Parzellen Nrn. 31, 32 und 1615 in die Dorfkernzone verspricht sich der Gemeinderat einen harmonischeren Siedlungsabschluss bestehender und künftiger Bauten.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Mühlegasse / Teilparzellen Nrn. 31 / 32 / 1615 (49)	Umzonung . Dorfkernzone (bisher: Wohnzone 3)

Umzonung Brugglismatt-Süd / Strassenerschliessung

Aufgrund der geplanten Strassenerschliessung im Gebiet Brugglismatt-Süd ist die Zonengrenze der 2-geschossigen Wohnzone 2b und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf die künftige Lage der Stichstrasse auszurichten.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Brugglismatt-Süd / Strassenerschliessung (50)	Umzonung . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher: Wohnzone 2b / alt W2)

Umzonung (Korrektur) Uferschutzzone

Für den Möhlinbach gilt es, einen maximal 20 m breiten Uferschutzstreifen einzuhalten, der Besitzstand von Gebäuden innerhalb dieses Streifens bleibt bestehen (vgl. Kapitel 4.1.9). Die Bereinigung (Korrektur) der Uferschutzzone führt zur ergänzenden Umzonung der Teilfläche Nr. 57.

Innerhalb des Planungsperrimeters des Gestaltungsplans Rebgrasse würde jedoch die Anpassung des Uferschutzstreifens bis auf 20 m Breite die Bebaubarkeit des Areals wesentlich einschränken, wodurch Widersprüche zum genehmigten Gestaltungsplan auftreten würden. Daher verbleibt die Abgrenzung des Uferschutzstreifens im besagten Gebiet unverändert im Sinne der rechtlichen Festlegungen des öffentlich-rechtlichen Sondernutzungsplans.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
Umzonung (Korrektur) Uferschutzzone (57)	Umzonung · Uferschutzzone (57) (bisher: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) Keine Umzonung innerhalb des Planungsperrimeters des Gestaltungsplans Rebgrasse (51) / (52)

Umzonung Mehrzweckhalle Mitteldorf / Parzelle Nr. 57 / Teilparzelle Nr. 59

Gemäss den Ergebnissen der durchgeführten Zukunftskonferenz mit erarbeitetem Leitbild soll das Areal um die Mehrzweckhalle Mitteldorf in ein mögliches Wohn- und Geschäftshaus mit altersgerechten Wohnungen und Begegnungsort usw. umgenutzt werden.

Für das im Zusammenhang mit dem Dorfbild bedeutende Projekt ist die Zuweisung des Areals in die angrenzende Dorfkernzone zweckmässig und im Gegensatz zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zonenkonform.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Mehrzweckhalle Mitteldorf / Parzelle Nr. 57 / Teilparzelle Nr. 59 (53)	Umzonung · Dorfkernzone (bisher: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Umzonung Mehrzweckhalle Ännermatt / Parzellen Nrn. 199 / 973 / 1446

Für die vorgesehene Fläche der geplanten neuen öffentlichen Mehrzweckhalle Ännermatt ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszuscheiden.

Die im heutigen Zonenplan zugewiesenen Bauparzellen (Dorfkernzone / Wohnzone 2b) im Eigentum der öffentlichen Hand sind für die vorgesehene Nutzung zonengerecht umzuzonen.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
Mehrzweckhalle Ännermatt / Parzellen Nrn. 199 / 973 / 1446 (54 / 55)	Umzonung . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher: Dorfkernzone / Wohnzone 2b alt K / W2)

Umzonung «Schwesternhaus» / Parzellen Nrn. 171 / 172

Analog der Absichten für die Umnutzung der Mehrzweckhalle Mitteldorf ist für die geplante Wohnnutzung das «Schwesternhaus» in die angrenzende, für das Ortsbild bedeutende Dorfkernezone zuzuweisen.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Schwesternhaus» / Parzellen Nrn. 171 / 172 (56)	Umzonung . Dorfkernezone (bisher: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

4.1.3 Überprüfung von Zonenabgrenzungen

Obere Rebgasse



Abbildung 16
Ortseingang Süd mit östlich angrenzendem Baugebiet innerhalb der WG2

Die östlich der Rebgasse K494 gelegene 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone zeichnet sich durch schöne Obstgärten, steile Hangpartien und eine schwierige Erschliessungssituation aus. Aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild und der

schlechten Bebaubarkeit wäre eine differenzierte Zonierung (z.B. Grünzone an geeigneter Stellen) zu prüfen. Entsprechende Studien und Besprechungen haben jedoch gezeigt, dass aufgrund der unterschiedlichen Interessen eine differenzierte Zonierung von bebaubarer und nicht bebaubarer Flächen im Gebiet zwischen K494 und obere Rebgasse nicht möglich ist. Daher soll an der bisherigen Zonierung festgehalten werden.

Leihöliweg

Die nördlich der Autobahn gelegene «Bauzoneninsel» innerhalb der Wohnzone 2a umfasst zwei bereits überbaute Bauparzellen. Der Gemeinderat möchte sicherstellen, dass allfällige Um- und Anbauten im Rahmen der Zonenvorschriften der W2a zugelassen werden können. Entsprechende Neu- und Ergänzungsbauten dürften aufgrund der gesetzlichen Vorgaben von NISV / LSV sowie der Platzverhältnisse usw. nur beschränkt möglich sein. Daher soll die heute geltende Zonierung (W2a) beibehalten werden.

Gewerbezone Römerstrasse

Die in Zeiningen ausgeschiedenen Gewerbezone südlich entlang der Autobahn A3 sind vereinzelt unbebaut resp. unternutzt oder werden als Lagerfläche zweckentfremdet. Die Gemeinde setzt alles daran (u.a. ergänzende Bestimmungen in der BNO), gewerbliche Nutzungen, z.B. Neuansiedlungen von Betriebe, zu fördern. Mit dem geplanten Ausbau des Römerwegs sollen die erschliessungstechnischen Rahmenbedingungen verbessert werden. Im Rahmen einer Anfrage / Nutzungsstudie (Mergenthaler AG) für eine mögliche Mischnutzung (Wohnen / Wohnen und Gewerbe / Gewerbe) hat der Gemeinderat gemäss Protokollauszug vom 8. September 2008 Stellung genommen.

Folgende Beschlüsse:

1. *Der Gemeinderat steht einer Nutzungsänderung grundsätzlich positiv gegenüber. Es wird begrüsst, dass die Parzelle Nr. 1696 sinnvoll genutzt wird.*
2. *Die Durchführung der Nutzungsstudie ist Sache des Grundeigentümers.*
3. *Es wird die Meinung vertreten, dass die Parzelle mehrheitlich für das Gewerbe genutzt werden sollte.*

Die eingereichte Nutzungsstudie geht von einem grossen Anteil Wohn- / Wohn- und Gewerbe-Nutzung aus. Der Beschluss des Gemeinderats sowie die ungünstigen Verhältnisse in Bezug auf den Lärmschutz stehen somit im Widerspruch zur eingereichten Nutzungsstudie. Der Gemeinderat sieht daher von einer Zonenanpassung der heute geltenden Gewerbezone auf dem Areal Mergenthaler AG, Parzelle Nr. 1696, ab.

Gewerbezone Finstergässchen

Die Firma Holcim Kies und Beton AG beabsichtigt, auf dem Areal der Materialab- bauzone Chis / Chatzewadel im Gebiet Finstergässchen (angrenzend zum Gemein-

debann Wallbach) die Gewerbezone zu erweitern (Schreiben vom 1. Februar 2008 und 11. April 2009).



Abbildung 17
Abbauzone «Chis / Chatzewadel»
Rekultivierungsstand ca. 2016 / 2017

Aufgrund der gemeinsamen Besprechung vom 29. Mai 2009 konnten die Beweggründe der Holcim Kies und Beton AG dargelegt werden. Aufgrund der auf ca. 2016 / 2017 terminierten Rekultivierung des betreffenden Abbaureals muss jedoch von einer möglichen Einzonung als Gewerbezone im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision abgesehen werden. Diesbezüglich sind sich die Betreiberin und der Gemeinderat einig, nach erfolgter Rekultivierung über mögliche Neunutzungen zu verhandeln und die zu diesem Zeitpunkt zweckmässige Zonierung zu bestimmen.

Holz matt / Garage Bernet

Das Gesuch um Einzonung (Gewerbezone) der Garage / Autowerkstatt Bernet an der Kantonsstrasse zwischen Zeiningen und Zuzgen wurde mehrfach mit dem Gemeinderat und den Grundeigentümern sowie auch mit Kreisplaner Christian Brodmann besprochen. Die kantonale Behörde wird der Einzonung einer sogenannten «Inselbauzone» aufgrund des geltenden Rechts nicht zustimmen können.

Den Grundeigentümern der Garage Bernet wurde seitens der kantonalen und kommunalen Behörden empfohlen, allfällige bauliche Möglichkeiten (Betriebssicherung) mit der zuständigen kantonalen Abteilung für Baubewilligungen abzuklären und entsprechende Bauvorhaben im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens zu stellen. Der Gemeinderat ist gewillt, sich für notwendige Bauten / Ersatzbauten auf dem Areal im Baubewilligungsverfahren einzusetzen.

Eingaben Grundeigentümer

Verschieden Eingaben, welche vor der eigentlichen Mitwirkungsaufgabe resp. öffentlichen Auflage eingereicht wurden, sind vom Gemeinderat und der zuständigen Planungskommission geprüft worden. Insbesondere die zahlreich eingegangenen Einzonungsbegehren von Wohn- und Mischzonen liessen sich aufgrund der bestehenden Baulandreserven (vgl. Kapitel 3.1) nicht berücksichtigen.

4.1.4 Aufhebung Sondernutzungspläne / Sondernutzungsplanpflicht

Eine Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne oder Erschliessungspläne) empfiehlt sich im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung, da diese in demselben Verfahren bearbeitet und allenfalls aufgehoben werden können.

Als Voraussetzung zur Aufhebung der Sondernutzungspläne (SNP) müssen die Erschliessungen / Strassen gebaut sein. Bei unzuweckmässigen Baulinien bereits erstellter Strassen sollten die Baulinien bzw. die entsprechenden Pläne aufgehoben werden.

Gebiete mit eingetragener Sondernutzungsplanpflicht / Pflicht auf vertragliche Sicherstellung der Baulanderschliessung (§ 4 BNO), in welchen noch keine Sondernutzungsplanung durchgeführt wurde, sind in die nachfolgenden Betrachtungen einbezogen.

Die Sondernutzungspläne wurden in folgende Kategorien eingeteilt:

- **aufzuhebend** **A**
- **nicht aufzuhebend** **NA**
- **zu überarbeiten** **Ü**
- **kein Entscheid erforderlich** **KE**

Nr. / Bezeichnung	Begründung	Kategorie
1 Erschliessungsplan Ritzhans / Duppli	Das Planungsgebiet ist mehrheitlich überbaut. Die Erschliessung ist bis zur Panzersperre sichergestellt. Die zweite Bautiefe der Parzelle Nr. 2167 kann über eine Privatzufahrt (Parzelle Nr. 1178) gewährt werden. Die dritte Bautiefe Parzelle 1150 ebenfalls. Für diese Parzelle ist die Bebauungsmöglichkeit in Frage gestellt. Die zweite Bautiefe der Parzelle Nr. 113 (oberster eingezonter Teil gegen den Wald bzw. die Landwirtschaftszone) kann über eine Privatzufahrt ab Parzelle 112 (Oberdorf) gewährt werden. Lösung: Erschliessung der hinterliegenden Bautiefen nicht im SNP-Verfahren, sondern mittels Privaterschliessungen im Rahmen von Bauvorhaben durchführen.	A

Nr. / Bezeichnung	Begründung	Kategorie
2 Leihöliweg	Beide Liegenschaften wurden rechtmässig erstellt. Für die Bauten im Immissionsbereich (schraffierte Fläche bezüglich NISV / LSV) gilt die Besitzstandsgarantie. Neu- und Ergänzungsbauten sind nur erschwert möglich (eingeschränkte Platzverhältnisse).	A
3 Ännermatt Nord / Sondernutzungsplanpflicht	<p>Mit Ausnahme des Weidenweges bestehen private Erschliessungen gemäss § 4 BNO. Zu den EFH wird eine Zufahrt vom Heugässli her zurzeit erstellt; Weg als eigene Parzelle vorgesehen. Damit besteht für die Flächen in der Zone WG2 keine Sondernutzungsplanpflicht mehr.</p> <p>Das Gebiet WG3 ist nur teilweise erschlossen. Mit dem Ziel der Baumöglichkeit für Mehrfamilienhäuser steigt auch das Verkehrsaufkommen. Die jetzigen Erschliessungen sind dieser Beanspruchung nicht gewachsen. Deshalb ist eine Beibehaltung der Sondernutzungsplanpflicht notwendig resp. muss erweitert werden (Resultat Zonierungs- und Erschliessungskonzept Ännermatt).</p>	<p>A: Teil WG2</p> <p>NA / Ü: Teil WG3</p>
4 Erschliessungsplan Grendel	<p>Nur Teil-Aufhebung SNP im Gebiet der sogenannten Taro-Häuser anschliessend an Gehrenweg möglich.</p> <p>Die Projektierung Strassenbau Römerstrasse ist in Arbeit. Die Orientierung über die Beitragspflicht hat stattgefunden. Der Grendelweg ist Bestandteil des SNP. Der Zustand des Grendelwegs ist sehr schlecht und die stetig wachsende Anwohnerzahl erfordert eine entsprechende Ausbaubreite; daher Beibehaltung Sondernutzungsplanpflicht.</p>	NA
5.1 Brugglismatt Süd / Sondernutzungsplanpflicht	Die Erschliessung und der Beitragsplan sind erarbeitet. Damit kann die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben werden.	A

Nr. / Bezeichnung	Begründung	Kategorie
<p>5.2 Erschliessungsplan Brugglismatt-Cheibe- hölzli</p>	<p>Nördlich der Schulanlage sind die Grundstücke entlang der Strasse überbaut. Die heutige Vermarkung der Strasse ist ohne Trottoirareal.</p> <p>Im Bereich Schulareal Brugglismatt bis zur Panzersperre (Parzelle Nr. 2067) könnte ein Trottoirausbau für den Schulweg eine Wichtigkeit haben; betrifft jedoch nur einen sehr kurzen Abschnitt. Eine Weiterführung durch Panzersperre und Beginn Ortskern ist nicht möglich.</p> <p>Aus diesem Grund kann der Sondernutzungsplan aufgehoben werden.</p>	<p>A</p>
<p>6 Kommunaler Überbau- ungsplan Ännermatt Süd</p>	<p>Die jetzige bestehende Strasse / Zufahrt entspricht nicht dem Sondernutzungsplan. Trotzdem wurden Bauten bereits erstellt. Die Erschliessungsstrasse muss noch gebaut werden.</p> <p>Entsprechend der geplanten Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. dem künftigen Gebäudekonzept bekommt der Anschluss Ännermatt Süd seine Wichtigkeit oder muss neu angepasst werden.</p> <p>Aus diesem Grund kann der Sondernutzungsplan nicht aufgehoben werden.</p>	<p>NA / Ü</p>
<p>7 Erschliessungsplan Katzenstirne vom</p>	<p>Die Erschliessung am Mittleren Katzenstirnenweg ist erstellt. Am Unteren Katzenstirnenweg ist der südliche Teil noch nicht gebaut. Der Anschluss in die Juchgasse ist vor der Ausführung.</p> <p>Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1166 und 221 mit einer separaten Einmündung in die Juchgasse ist noch nicht erstellt.</p> <p>Deshalb kann der Sondernutzungsplan nicht aufgehoben werden.</p>	<p>NA</p>
<p>8 Bachtelenweg-Leim- gasse / Sondernut- zungsplanpflicht</p>	<p>Es wurde kein Sondernutzungsplan erstellt. Das Gebiet ist heute vollständig überbaut und erschlossen.</p> <p>Deshalb kann die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben werden.</p>	<p>A</p>

Nr. / Bezeichnung	Begründung	Kategorie
9 Erschliessungsplan Mühlegasse-Walki	Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Die Parzelle Nr. 1603 wird mittels Wegrecht über die Parzelle Nr. 1602 erschlossen. Aus diesem Grund kann der Sondernutzungsplan aufgehoben werden.	A
10 Wiesenweg-Fuchsrainweg / Sondernutzungsplanpflicht	Es wurde kein Sondernutzungsplan erstellt. Das Gebiet ist heute vollständig überbaut und erschlossen. Deshalb kann die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben werden.	A
11.1 Kommunaler Überbauungsplan Jeuke / Hell	Der Sondernutzungsplan Jeuke-Hell (RRB 1788 vom 02. Oktober 1978) umfasst das gesamte Gebiet und gilt als Mutterplan. Der obere Teil des Sondernutzungsplans (Grieshaldenweg, Hellweg, Im Wygarte, Jeukenweg) könnte aufgehoben werden, sofern kein Bedürfnis an dem Trottoirausbau besteht. Entlang der Strassen ist das Gebiet mehrheitlich überbaut. Der ganze Bereich der Oberen Rebgasse mit den Einmündungen Nord und Süd in die Kantonsstrasse K494 ist noch nicht ausgebaut. Für den Ausbau muss der Sondernutzungsplan überarbeitet werden.	NA / Ü (Auftrag für Überarbeitung wurde erteilt)
11.1.1 Kommunaler Überbauungsplan Hell (Änderungen BL + Str.L)	Der Sondernutzungsplan beinhaltet die Änderungen an der Strassenführung Hellweg und der Fusswegverbindungen. Sowohl Strasse wie auch Fusswegverbindungen sind realisiert und benötigen keinen Sondernutzungsplan mehr. Da der Mutterplan 11.1 vom 2. Oktober 1978 nicht aufgehoben wird, kann dieser Sondernutzungsplan ebenfalls nicht aufgehoben werden.	NA / Ü (Auftrag für Überarbeitung wurde erteilt)
11.1.2 Kommunaler Überbauungsplan Hell (Änderungen 1991)	Der Sondernutzungsplan beinhaltet die Aufhebung der Fusswegverbindungen aus dem SNP 11.1.1 vom 20. August 1985. Die Fusswegverbindungen sind realisiert und benötigen keinen Sondernutzungsplan mehr. Auch hier gilt dieselbe Ausgangslage wie zu 11.1.1.	NA / Ü (Auftrag für Überarbeitung wurde erteilt)

Nr. / Bezeichnung	Begründung	Kategorie
<p>11.2 Kommunaler Überbauungsplan Bode-Bärm (Änderung Überbauungsplan Jeuke-Hell)</p>	<p>Der Bereich der ganzen Oberen Rebgrasse sowie die Einmündungen Süd in die Kantonsstrasse K494 sind noch nicht ausgebaut. Weiter ist der Bärmeggenweg im Abschnitt Obere Rebgrasse bis Trottenweg ebenfalls nicht entsprechend dem Sondernutzungsplan ausgebaut. In diesem Bereich ist vorgesehen, dass die Strasse in einem grösseren Abstand von der Liegenschaft der Parzelle Nr. 1339 Richtung Böschung verschoben wird. Dies würde die Dachsituation und die Liegenschaft weniger exponieren. Für einen Strassenausbau muss der Sondernutzungsplan überarbeitet werden.</p>	<p>NA / Ü (Auftrag für Überarbeitung wurde erteilt)</p>
<p>12 Rebgrasse / K494 / Sondernutzungsplanpflicht</p>	<p>Bei der Parzelle Nr. 1342 und Nr. 1343 wird eine gemeinsame Ausfahrt auf die Kantonsstrasse verlangt. Entsprechende Verhandlungen mit dem Kanton haben gemäss dem beauftragten Architekten stattgefunden. Auf der Parzelle Nr. 1342 liegt ein geändertes Bauprojekt vor.</p> <p>Aufgrund der Beibehaltung der Zonierung (WG2) und den noch wenigen Baulücken kann auf die Sondernutzungsplanpflicht verzichtet werden.</p>	<p>A</p>
<p>13 Kommunaler Überbauungsplan Haldengasse / K494</p>	<p>Die Rechtskraft des Baulinienplanes Haldengasse vom September 1989 wurde mit Kreisplaner Christian Brodmann, Abteilung Raumentwicklung, in Aarau abgeklärt.</p> <p>Antwort: Es besteht keinen rechtskräftigen Plan! Der bearbeitete Plan wurde nicht beschlossen resp. vom Kanton nicht genehmigt.</p>	<p>KE</p>
<p>14 Gestaltungsplan Rebgrasse</p>	<p>Der Gestaltungsplan Rebgrasse wurde noch nicht umgesetzt. Aus diesem Grund kann dieser Sondernutzungsplan nicht aufgehoben werden.</p>	<p>NA</p>

4.1.5 Gebäude mit Substanz- oder Volumenschutz

Aufgrund der am 8. April 2009 erfolgten Begehung (Kapitel 3.4) wurden die im Kurzinventar der kantonalen Denkmalpflege bezeichneten Objekte (Gebäude) vor Ort besichtigt und ihre Schutzwürdigkeit, insbesondere als Substanzschutzobjekt beurteilt.

Unterscheidung Substanzschutz - Volumenschutz:

- Der Volumenschutz bezweckt nicht den Schutz der Bausubstanz; er ist vielmehr wegen der räumlichen Anordnung von Bauten wichtig.
- Der Substanzschutz bezieht sich primär auf die Erhaltung der Bausubstanz. Bei Objekten unter Substanzschutz besteht die Möglichkeit, Kantonsbeiträge an Umbauten / Sanierungen zu beantragen. Für die Sprechung von Kantonsbeiträgen wird vorausgesetzt, dass die Gemeinde ebenfalls einen Beitrag ausrichtet. Diese Beiträge müssen aber mit einer Sicherheit verbunden sein, d.h. der Kanton hat bezüglich der geplanten baulichen Ausführung und Materialwahl ein Mitspracherecht.

Substanzschutz

Kriterien zur Objektwahl:

- Objekte des kommunalen Kurzinventars, die sich von anderen solchermassen abheben, dass allenfalls Beiträge aus dem Ortsbildschuttfonds des Kantons und der Gemeinde gerechtfertigt sind.
- Die Schutzwürdigkeit gilt nur für Vorhandenes.
- Durch Neu- / Umbau stark veränderte Gebäude (im negativen Sinn) gehören nicht unter Substanzschutz.

Die nachfolgende Beurteilung erfolgte in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Ortsbildpfleger, Oliver Tschudin.

Objekt	Standort	Beurteilung / Hinweise
901	Schulhaus Mitteldorf 17	Bedeutsames Objekt
902	Mitteldorf 15 (Ecke Mühlegasse)	Gut saniertes und erhaltenes Objekt; wichtig für Ortsbild im Mitteldorf, Eingangstor zur Mühlegasse; Wirtschaftsschild unter Denkmalschutz
903	Mitteldorf 24	Einzelobjekt, erhaltenswerter Bestandteil einer Baugruppe
904	Oberdorf 5	Grosse Veränderungen im Gebäudeinnern
905	Oberdorf 8	Sehr gut erhaltenes, typisches Einzelobjekt
906	Oberdorf 2	Gut erhaltenes, substanzuell wenig verändertes Objekt
907	Oberdorf 16 / 18	Trennung Scheunenteil / Wohnteil zu wenig sichtbar; viele Veränderungen der ursprünglichen Bausubstanz

Objekt	Standort	Beurteilung / Hinweise
908	Schaufelackerweg 2	Alte Bausubstanz noch gut erhalten
909	Kirchweg 3	Relativ unberührtes Objekt; angrenzend an denkmalgeschützten Kirchenbezirk
910	Kirchweg 18	Unberührtes Objekt; angrenzend an denkmalgeschützten Kirchenbezirk
911	Müsgasse 3	Gut saniert; Sanierung abgeschlossen
-	Kirchweg	Einziger typischer Wagenschopf in der Gemeinde bzw. in der Region Im Eigentum der Gemeinde liegend; mit der Schutzaufnahme sollte aber eine sinnvolle rückwärtige Bebauung nicht erschwert werden
912	Mühlegasse 26	Sehr spezielles Objekt
913	Mühlegasse 30	Sanierung teilweise abgeschlossen; Umgebungssituation hat sich stark (negativ) verändert
914	Im Gässli 11	Objekt innerhalb einer Häuserreihe, die bereits verändert wurde; für den Erhalt der Substanz sollten Dorfkernvorschriften ausreichen
915	Ob. Rebgasse 4	Sanierung abgeschlossen; bezüglich Bausubstanz wurden zu viele Kompromisse geschlossen
916	Mitteldorf 7	Gut erhaltenes Einzelobjekt innerhalb eines Häuserblocks
917	Winkelgässli 5	Gute Sanierung bereits abgeschlossen; schönes Einzelobjekt
918	Juchgasse 5	Gut erhaltenes, noch wenig verändertes Einzelobjekt
919	Juchgasse 7	Saniertes, aber substanzuell wenig verändertes Einzelobjekt
920	Haldengasse 4	Praktisch unberührtes Objekt, erhaltenswert als Gebäudegruppe
921	Haldengasse 10	Beispiel einer guten Sanierung
922	Haldengasse 12	Beispiel einer guten Sanierung
923	Mühlegasse 2	Typischer Bau aus den 30-er-Jahren; gutes Beispiel, gute Architektur, rückwärtiges Gebäude zum erhaltenswerten Hauptgebäude Schulhaus Wenn eine Ersatzbaute, gestützt auf die Dorfkernplanung erstellt werden kann, könnte eine Entfernung dieses Gebäude in Frage kommen

Die betroffenen Grundeigentümer konnten sich im Rahmen von Gesprächen über den anzustrebenden Schutzzweck ins Bild setzen. Diese Gespräche führten jedoch nicht zur Auswahl konkreter Schutzobjekte, da der Gemeinderat sowie auch die

einbezogenen Grundeigentümer die geltenden Zonenbestimmungen (vgl. § 6 BNO) als ausreichend erachten. Auf weitergehende Bestimmungen im Rahmen von Substanzschutzobjekten gemäss kantonaler Muster - Bau- und Nutzungsordnung möchte der Gemeinderat somit verzichten. Der Gemeinderat sieht sich zudem im bisherigen Umgang mit historischen Gebäuden in der Dorfkernzone auch ohne Einführung von Substanzschutzobjekten bestätigt, da der Vollzug sehr sensibel erfolgte und dies heute positiv sichtbar ist und Zeiningen als «ländliches, gepflegtes Dorf in Erscheinung tritt».

Volumenschutz

Die im Bauzonenplan bezeichneten Volumenschutzobjekte entsprechen den Einträgen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung Siedlung. Sie liegen ausserhalb der Dorfkernzone. Zusätzliche Objekte wurden nicht erhoben.

4.1.6 Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan eingetragenen Kulturobjekte (Brunnen) stammen aus dem von der kantonalen Denkmalpflege im Jahre 1999 erarbeiteten Kurzinventar der Kulturgüter der Gemeinde Zeiningen.

Der inventarisierte Brunnen im Oberdorf (Kurzinventar Nr. 924 E) muss durch einen Neubau ersetzt werden und wird daher nicht mehr als Kulturobjekt aufgeführt. Dafür wird neu der zwischenzeitlich sanierte Brunnen an der Haldengasse (K5 / Parzelle Nr. 1128) als schützenswertes Kulturobjekt aufgenommen.

4.1.7 Lärmschutz

Lärmschutzmassnahmen

Die Autobahn A3 ist der am stärksten frequentierte Verkehrsträger, welcher das nördliche Baugebiet von Zeiningen beeinträchtigt. Die Bahnlinie Basel - Zürich verläuft unmittelbar an das zu Wallbach angrenzende Gewerbegebiet Finstergässchen. Der Handlungsspielraum für mögliche Ein- und Umzonungen ist dadurch stark eingeschränkt. Für die Erschliessung von Erweiterungen von Bauzonen oder für Neuzuweisungen in die Bauzone ist die Einhaltung der Planungswerte im Nutzungsplanverfahren nachzuweisen (Art. 24 USG / Art. 29 und 30 LSV).

In unmittelbarer Nähe der Autobahn A3 werden bestehende Strassen (u.a. Römerstrasse, Schaufelackerweg, Cheibenhölzliweg, Friedhofweg und Heugässli) eingezont. Lärmempfindliche Nutzungen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV (Wohnen, Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt usw.) fallen jedoch für diese Teilgebiete ausser Betracht.

Hinweis:

Für die an lärmempfindliche Nutzungen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV angrenzenden, neu einzuzonenden Strassen (u.a. Römerstrasse, Schaufelackerweg, Cheibenhölz-

liweg, Friedhofweg und Heugässli) ist darauf hinzuweisen, dass diese als Bestandteile der Verkehrsflächen rechtmässig zonierte Bauzonen gelten. Die betreffenden Strassen wurden in der rechtskräftigen Nutzungsplanung weiss belassen, jedoch keiner Zone zugewiesen. Seit Entstehung der Autobahn ist das Gebiet bebaut resp. südlich davon von Bauzonen umgeben. Es handelt sich um seit Jahrzehnten weitgehend überbautes und erschlossenes Gebiet, das somit der Bauzone anzurechnen ist, jedoch nie konkret einer Zone zugewiesen wurde. In Anlehnung an einen Bundesgerichtsentscheid (BGE 114 Ib 344) handelt es sich hier planungsrechtlich um die konkrete Zonenzuweisung einer bestehenden Bauzone und nicht um eine eigentliche Einzonung. Somit ist Art. 24 USG grundsätzlich nicht anzuwenden.

Mögliche Entwicklungsgebiete für Neueinzonungen für künftige Wohnbauten liegen im Süden der Gemeinde (u.a. Fuchsrain, Bärm und Leim), sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision. Bei den geplanten Umzonungen im Bereich der bestehenden Kantonsstrasse K494 bleiben die Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV mit Anhang 3) unverändert oder werden erhöht.

Mit Verzicht auf lärmempfindliche Nutzungen resp. mit Beibehaltung / Erhöhung der heute rechtskräftigen Empfindlichkeitsstufen sind im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision keine zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen (Sondernutzungsplanungspflicht usw.) erforderlich.

«Immissionsschutz-Perimeter Nationalstrasse»

Der im zurzeit noch gültigen Bauzonenplan eingetragene Bereich «Immissionsschutz-Perimeter Nationalstrasse» bezieht sich auf den ehemaligen Art. 61 ff. der zwischenzeitlich aufgehobenen Bau- und Nutzungsordnung (Aufgehoben mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung vom 13. Juni 2001 / Genehmigung Regierungsrat). Diese Bestimmung mit Einhaltung der Emissionsbegrenzung entlang der Nationalstrasse ist mit Einführung der entsprechenden Bundesgesetzgebung (LSV) hinfällig geworden. Somit kann der noch im Bauzonenplan eingetragene Bereich «Immissionsschutz-Perimeter Nationalstrasse» aufgehoben werden.

4.1.8 Hecken innerhalb Baugebiet

Panzersperre

Bei der im Bauzonenplan dargestellten Hecke, welche westlich vom Gebiet Ritzhans-Duppeli gegen Osten zur Müsgasse führt, handelt es sich um eine Panzersperre ohne eigentlichen Heckensaum, welche teilweise schon abgebrochen und teilweise durch Neubauten ersetzt wurde. Dieser Planeintrag als Hecke entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und ist daher ersatzlos zu löschen.



Abbildung 18
Panzersperre als vermeintliche Hecke
(Ansicht Müsgasse)

Hecke im Gebiet Hell

Innerhalb der damals ausgeschiedenen Hecke im Gebiet Hell steht ein Wohngebäude mit Umland (Parzelle Nr. 1314). Die steile Lage lässt künftige Bauten nur beschränkt zu. Jedoch sind mit dem erstellten Hellweg zusätzliche Neubauten möglich. Die nähere Umgebung gegen Westen besteht aus einer grösseren Waldfläche. Aufgrund der Tatsache, dass dieser Bereich mittels der durchgeführten Waldfeststellung ausreichend durchgrünt ist, soll auf die für das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1314 ungünstig eingetragene Hecke verzichtet und im Bauzonenplan gestrichen werden.



Abbildung 19
Lage der Liegenschaft der Parzelle
Nr. 1314 (Pfeil) umgeben vom westlich
angrenzenden Wald

Weitere aufzuhebende Hecken

Weitere im Bauzonenplan aufzuhebende Hecken betreffen die Standorte an der Römerstrasse (Parzelle Nr. 259), der Oberen Rebgasse (Parzelle Nr. 2189) und der Mühlegasse (Parzelle Nr. 1005). Diese Hecken sind für die Bebaubarkeit der betroffenen Parzellen ungünstig und im Rahmen einer künftigen Bebauung aufzugeben, ev. zu verkleinern oder zu verschieben (Auflagen im Rahmen des Baugesuchverfahrens).

4.1.9 Uferschutz

Diverse altrechtliche aber auch neu erstellte Gebäude resp. -teile, teilweise mit Umland (Tiefbauten) liegen innerhalb der Uferschutzzone des Möhlinbachs. Bauten innerhalb der Uferschutzzone sind grundsätzlich nicht zulässig, jedoch gilt für diese rechtmässig erstellten Bauten die Besitzstandsgarantie.

Die kantonale Behörde hat sich im Rahmen der fachlichen Stellungnahme vom 14. Juli 2010 (BVURO.06.38-1) für einen maximal 20 m breiten Uferschutzstreifen entlang des Möhlinbachs ausgesprochen, welcher schon heute mehrheitlich umgesetzt ist. Der Besitzstand bleibt auch bei gradliniger Abgrenzung der Uferschutzzone bestehen und die Bauten in der Dorfkernzone sind zudem mit einem Abbruchverbot belegt. Letztlich geht davon auch eine präjudizielle Wirkung für künftige Zonenanpassungen aus. Die Grenze der Uferschutzzone ist daher nicht anhand von Fassaden der bestehenden Gebäude und Parzellengrenzen, sondern durchgehend gleich festzulegen. Von dieser Massnahme einzig ausgenommen ist die Festlegung des Uferschutzstreifens innerhalb des rechtlich bindenden Gestaltungsplans Rebgasse (vgl. Kapitel 4.1.2 / Umzonung (Korrektur) Uferschutzzone).

Innerhalb der Uferschutzzone sind Fusswege mit unbefestigtem Oberbau gestattet. Nicht Wohnzwecken dienende Bauten und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung sind ausserhalb eines 4 m - Streifens gemessen ab Bachparzellengrenze zulässig.

Auf die Einführung eines Uferschutzstreifens (Uferschutzzone) für die übrigen Bäche wird verzichtet. Diese Gerinne (u.a. Gewässer Bachtalen, Reberg, Stutz) werden mit Einhaltung des geltenden Gewässerabstands nach § 127 BauG nicht beeinträchtigt.

4.1.10 Hochwassergefährdung

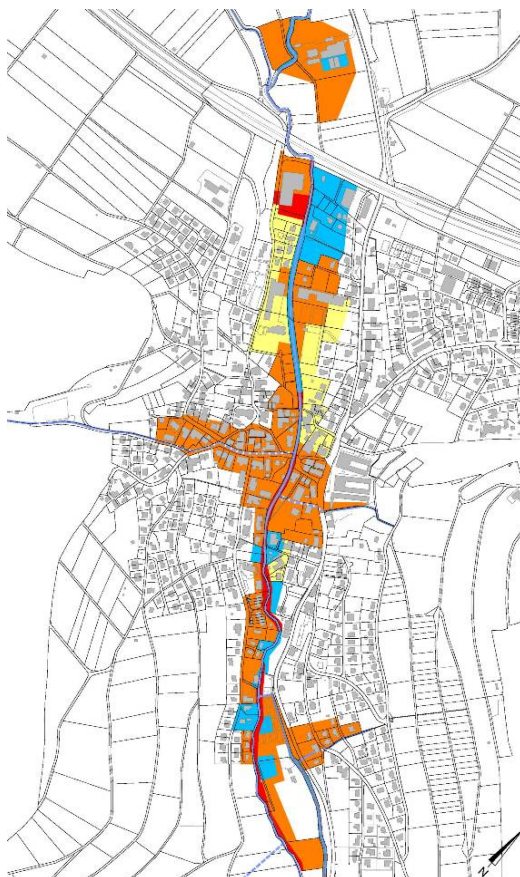


Abbildung 20
Hochwassergefahrenzonen

Die fertig erstellte Gefahrenkarte Fricktal, in deren Perimeter auch die Gemeinde Zeiningen liegt, zeigt in erster Linie ein grossflächiges Schutzdefizit im Bereich des Möhlinbachs und des Bachtalenbächlis. Die weiteren Gerinne u.a. Rebberg und Stutz sind weniger problematisch. Das Gerinne des Möhlinbachs weist auf weiten Strecken eine ungenügende Kapazität auf. Objektschutzmassnahmen als Alternative zum Gerinneausbau kommen nicht in Frage, sind aber in Einzelfällen angebracht. Regionale Massnahmen wie z.B. die Erstellung von Retentionsbecken wurden am Möhlinbach geprüft und grundsätzlich von den Standorten und dem nötigen Volumen als möglich erachtet (vgl. Teilgebiet Nr. 26 / Standort Rückhaltebecken). Diese regionalen Hochwasserschutzmassnahmen würden die Situation am Möhlinbach erheblich entschärfen.

Aufgrund der Schutzdefizite werden für die Bauzonen von Zeiningen in Anlehnung an die Gefahrenstufen und die Fliesstiefen bei einem HQ₁₀₀ und HQ₃₀₀ drei Hochwassergefahrenzonen ausgedehnt, welche im Bauzonenplan mit einem Raster gekennzeichnet und in der BNO mit den Schutzbestimmungen gemäss dem aktuellen kantonalen Muster versehen sind. Flächen mit Restgefährdung (Gefahrenstufe ohne Schutzdefizit) werden zwecks Vorsorge und Selbstdeklaration im Bauzonenplan orientierend dargestellt. Mit dem Bau des Hochwasserrückhaltebeckens und dem Ausbau des Möhlinbachs können die Schutzdefizite entlang des Möhlinbachs in der Gemeinde Zeiningen behoben werden. Die Ausführung des Projekts ist in den Jahren zwischen 2012 und 2018 vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass nach Ausführung des Projekts Möhlinbach die Hochwassergefahrenzonen (vgl. Abbildung auf Seite 52) anzupassen sind.

4.1.11 Hangwassergefährdung

Unterhalb von Hangflächen ist hangseitig der Oberflächenschutz (Hangwasser) zu thematisieren. Ein entsprechender Passus wurde in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen. Hinweise auf Oberflächenwasser in der Gemeinde Zeiningen sind primär auf der Gefahrenkarte ersichtlich und können bei der Aargauischen Gebäudeversicherung nachgefragt werden (Schadendatenbank). Spezifische Bestimmungen für die neu einzuzonenden Strassen im Gefährdungsbereich von Hangwasser bezüglich Strassenentwässerung werden nicht aufgenommen. Es gilt die Überprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Von Hangwasser betroffen sind das Heugässli, die Römerstrasse und der Grieshaldenweg (vgl. Kapitel 4.1.2 / Teilgebiete 1, 5 und 7).

4.1.12 Hochdruck-Erdgasleitung

Im Bereich der einzuzonenden Römerstrasse verläuft eine Hochdruck-Erdgasleitung der GVM Gasverbund Mittelland AG, Arlesheim. Nach Art. 8 der Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen (RLSV) dürfen grundsätzlich Hochdruck-Erdgasleitungen nicht durch Bauzonen geführt werden. Abklärungen mit der zuständigen Stelle des GVM haben ergeben, dass für die im Einzonungsbereich lie-

gende Grundstücke Dienstbarkeitsverträge bestehen und bei Ausbau von Strassen seitens der GVM eine Plangenehmigung einzuholen ist. Solange an der bestehenden Gasleitung (ca. 20 - 30 Jahre alt) nichts verändert wird, gelten zudem die erlassenen Übergangsbestimmungen der RLSV. Somit sind im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision keine Massnahmen resp. zusätzliche Absprachen mit der Rohrleitungsbetreiberin angezeigt.

4.2 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan enthält alle grundeigentümergebundenen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Die Erarbeitung des neuen Kulturlandplans erfolgte in einer Arbeitsgruppe innerhalb der Planungskommission. Zusammengesetzt war diese Arbeitsgruppe aus Vertretern des Naturschutzes, des Umweltschutzes, der Landwirtschaft sowie des Waldes (Förster). Anlässlich mehrerer Halbtagesitzungen und Begehungen wurden in einer ersten Phase die aus der vorangegangenen Planung vorhandenen kommunalen Grundlagen (Natur- und Landschaftsinventar) verifiziert, aktualisiert und ergänzt. Aufgrund dessen sowie der kantonalen Vorgaben erfolgten anschliessend die Abgleichung mit dem Baugebiet sowie die eigentliche Umsetzung in den Kulturlandplan. In einer dritten Phase wurden, basierend auf der kantonalen Muster - Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO), die Nutz- und Schutzbestimmungen für die einzelnen Zonen und Objekte erarbeitet. Letztendlich hat der Gemeinderat das Erarbeitete begutachtet, geringfügig korrigiert und verabschiedet.

Die nachfolgenden Kapitel beschreiben die neuen Zonierungen im Kulturland. Die Reihenfolge entspricht derjenigen, wie sie auch auf dem Kulturlandplan (Genehmigungsinhalt) vorzufinden ist.

4.2.1 Landwirtschaftszonen

4.2.1.1 Landwirtschaftszone



Abbildung 21
Landwirtschaftliche Vorranggebiete
(Fruchtfolgefleichen) nördlich der A3

Das ausserhalb des Baugebietes und des Waldes landwirtschaftlich genutzte Areal wird mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Naturschutzzonen Kulturland der Landwirtschaftszone zugewiesen. In dieser Zone soll die bodenabhängige landwirtschaftliche Produktion Vorrangfunktion haben.

Eine grössere bodenunabhängige Produktion im Bereich der Tierhaltung oder des Pflanzenbaus ist derzeit nicht absehbar, weshalb auf die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG verzichtet wird.

Die im geltenden Nutzungsplan dem «Übrigen Gebiet» zugewiesene Gas-Pumpstation im Gebiet Bleuel wird neu auch der Landwirtschaftszone zugeteilt. Ansonsten ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan bzgl. der Landwirtschaftszone keine nennenswerten Änderungen.

4.2.2 Schutzzonen

4.2.2.1 Naturschutzzonen Kulturland

Feuchtgebiet Aegelsee

Im nördlichsten Zipfel des Gemeindebanns befindet sich der Aegelsee. Dabei handelt es sich um einen durch Oberflächenwasser gespiesenen Weiher in einer natürlichen Geländemulde. Die angrenzenden Böschungen sind mit Sträuchern und Hochstaudenfluren bewachsen. Dieser Naturtrittstein inmitten intensiver landwirtschaftlicher Nutzungen hat einen hohen ökologischen Stellenwert und ist zu erhalten. Insbesondere ist der Eintrag von Nährstoffen zu verhindern.

Gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan wird die Pufferzone im westlichen Bereich, in Anlehnung an den bestehenden kantonalen Bewirtschaftungsvertrag, geringfügig ausgeweitet.

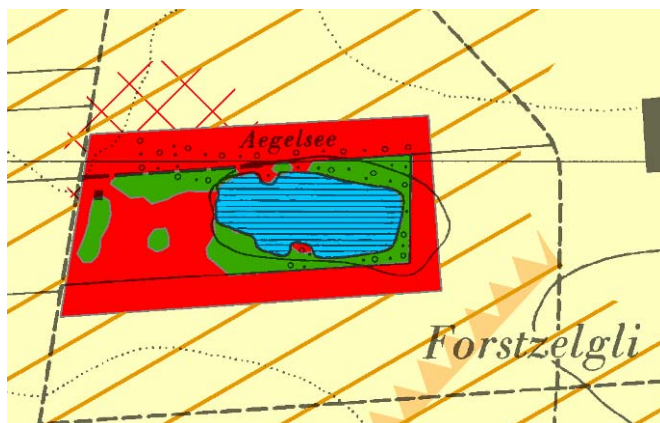


Abbildung 22
Feuchtgebiet Aegelsee

Mager- und Fromentalwiesen

Bedingt durch eine traditionell extensive landwirtschaftliche Nutzung zeichnen sich die Wiesen entlang dem Waldrand Alteberg-Bärm-Holzmatt durch ein grosses Ar-

tenspektrum und einem entsprechend hohen ökologischen Stellenwert aus. Es besteht ein öffentliches Interesse, diese Besonderheiten in ihrer Eigenart und Ausprägung zu erhalten. Im kantonalen Richtplan ist ein Grossteil dieser Flächen als Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung (NkB) festgesetzt.

Deren Fortbestand, welcher ganz bestimmte Nutzungseinschränkungen und eine gezielte Pflege erfordert, soll im Grundsatz über die Nutzungsplanung mittelfristig gesichert werden. Über die meisten Flächen bestehen zusätzlich kantonale Bewirtschaftungsverträge. Diese regeln nicht nur die Abgeltungen, sondern machen teils zusätzliche objektbezogene Auflagen.

Die Schutzzonen wurden aufgrund des Ist-Zustandes neu abgegrenzt. Gegenüber dem «alten» Kulturlandplan wurden die Flächen ausgeweitet und neu zwei Intensitätsstufen unterschieden: Magerwiesen (1 Schnitt, ungedüngt) und Fromentalwiesen (2 Schnitte, minimale Düngung).

Ausserhalb des oben genannten Gebiets sind in Zeiningen keine vergleichbaren Flächen vorzufinden.



*Abbildung 23
Gebiet Holzmatte mit vielen extensiven,
artenreichen Wiesen*

Extensive Dauerwiesen

Im bewaldeten Tal des Maiebächli, Gebiet Eigerte, befinden sich zwei grössere, zum Teil feuchte Waldwiesen. Sie stellen sowohl in naturkundlicher als auch in landschaftlicher Hinsicht eine Bereicherung für Zeiningen dar. Im geltenden Nutzungsplan sind sie teils als Landwirtschaftszone, teils als Trockenwiese und teils als Feuchtwiese zониert. Diese Differenzierung ist heute nicht mehr erkennbar. Die Grössere der beiden wurde in den letzten Jahren vollumfänglich als Weide genutzt. Es besteht die Gefahr, dass die Flächen mangels Pflege zusehends verbuschen und zu Wald einwachsen. Ein solch ökologischer Verlust ist durch eine jährliche Schnitt- oder Weidenutzung zu verhindern. Mit dem neuen Nutzungsplan werden die beiden Flächen einheitlich als extensive Dauerwiesen zониert und dazu die entsprechenden Bestimmungen, u.a. eine Nutzungspflicht, erlassen.

4.2.2.2 Naturschutzzonen Wald

Der geltende Kulturlandplan scheidet im Wald bloss eine einzige Naturschutzzone am Nordabhang des Zeiningerbergs aus. Der behördenverbindliche kantonale Richtplan hingegen weist in Zeiningen mehrere grössere Gebiete den «Natur-

schutzgebieten von kantonaler Bedeutung im Wald» zu. Diese sind über den kommunalen Nutzungsplan grundeigentümergebunden umzusetzen.

Altholzinseln

Basierend auf dem kantonalen Waldnaturschutzinventar (WNI) resp. dem kantonalen Richtplan werden neu jene Waldflächen den Altholzinseln zugewiesen, auf welchen im Interesse der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen- und Tierarten Pflegeeingriffe und Holznutzungen unterbleiben sollen. Diese Waldbestände befinden sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Einschränkungen (50-jähriger Nutzungsverzicht) resp. damit verbundene Abgeltungen sind zwischen Kanton und der Gemeinde bereits vertraglich geregelt.

Naturwaldgemässe Bestockungen

Das WNI weist in Zeiningen ausgedehnte Waldflächen aus, welche sich durch ihre standortheimische, laubholzreiche Bestockung auszeichnen (B-Objekte). Wie die Altholzinseln fanden diese Eingang in den kantonalen Richtplan als «Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW)». Als eigenständige Zone (Naturwaldgemässe Bestockung) werden diese Flächen nun auch in den kommunalen Nutzungsplan aufgenommen und werden so grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Einschränkungen sind relativ bescheiden. Standortfremde Baumarten sollen mittelfristig entfernt und Verjüngungen wo nötig natürlich und nur mit standortheimischen Baumarten getätigt werden.

4.2.2.3 Uferschutzzone

Mit einem 3 Meter breiten Schutzstreifen entlang sämtlicher Fliessgewässer ausserhalb Baugebiet resp. den damit verbundenen Nutzungseinschränkungen sollen die Bäche mit ihrer Ufervegetation vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden (Uferschutzzone innerhalb Bauzone, vgl. Kapitel 4.1.9).

4.2.3 Überlagerte Schutzzonen

4.2.3.1 Landschaftsschutzzone

Die Ebene des Möhliner Feldes, zusammen mit den beiden dahinterliegenden, Talflanken des Sunnebergs und des Zeiningerbergs, widerspiegeln den typischen Übergang von der Rheinebene in die nördliche Fricktaler Tafeljuralandschaft. Währenddem das ebene Feld bezüglich Strukturen relativ ausgeräumt ist, weisen die Talflanken einen hohen Reichtum mit einer engen Verzahnung von Flur und Wald auf. Diese Elemente prägen das Landschaftsbild von Zeiningen massgeblich. Der Erhalt dieser strukturierten, weitgehend unverbauten Landschaftszüge liegt im öffentlichen Interesse. Dies dokumentiert auch der kantonale Richtplan indem er weite Teile der offenen Kulturlandschaft von Zeiningen als «Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)» festsetzt.

Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem im neuen kommunalen Nutzungsplan (Kulturlandplan) die LkB weitestgehend als Landschaftsschutzzone definiert wird. Die äussere Zonengrenze wird an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und nach Möglichkeit entlang von natürlichen, im Gelände erkennbaren Grenzen gezogen.

Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Als Grundnutzung bleibt somit die Landwirtschaftszone. Bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzungsintensität macht die Landschaftsschutzzone keine Einschränkungen. Sie verbietet einzig - und dies legt die Bau- und Nutzungsordnung fest - das Errichten von Hochbauten sowie Terrainveränderungen. Um jedoch den Landwirten neue Produktionsformen mit der Zone nicht zu verbieten, sind beispielsweise Hagelschutznetze oder Regendächer auf Intensivobstanlagen zulässig.

Um die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe herum wird, um angrenzende betriebsnotwendige Erweiterungsbauten nicht zu verunmöglichen, die Landschaftsschutzzone in Form von sogenannten «Siedlungseiern» ausgespart.

Das Gebiet Berg zwischen A3 und Sunnebergwald scheidet der kantonale Richtplan als Siedlungstrenngürtel aus. Damit soll verhindert werden, dass die beiden Dörfer Zeiningen und Möhlin durch Ausweitung der Bauzonen mittel- bis langfristig miteinander verschmelzen und dadurch eine weitere Öko-Barriere entsteht; es soll eine Grünzäsur bleiben. Diesem kantonalen Interesse wird Rechnung getragen, indem diese Gebiete ebenfalls der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.

Da in der Landschaftsschutzzone explizit auch Hochwasserschutzbauten als zulässige Massnahme erwähnt wird, gilt dieser Bereich auch für das Gebiet Brüel / Ezmatt (Bau eines grösseren Damms für ein Hochwasserrückhaltebecken / vgl. nachfolgendes Bild).

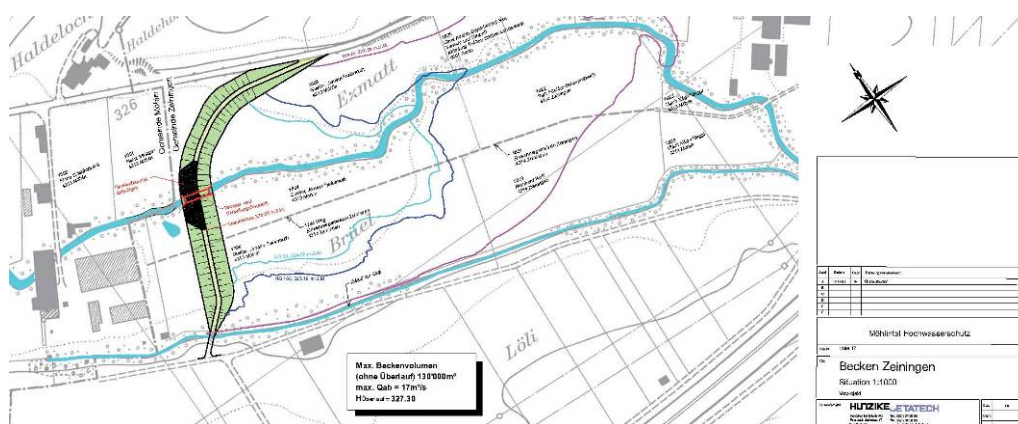


Abbildung 24
Geplantes Hochwasserrückhaltebecken mit Damm in Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz Möhliental

In Ergänzung zur LkB wird auch das Gebiet Tschoppert der Landschaftsschutzzone zugewiesen, liegt doch hier der wichtige im Richtplan festgesetzte Vernetzungs- oder Wildtierkorridor AG 1 Möhlin - Wallbach (WTK AG 1). Er ist Bestandteil der für Wildtiere wichtigen Nord-Süd-Achse zwischen dem schweizerischen Mittelland und dem südlichen Schwarzwald (Deutschland). Mit einer Landschaftsschutzzone kann

der Zielsetzung des Korridors, nämlich dem Verhindern von weiteren Barrieren in Form von Bauten, Anlagen usw. Rechnung getragen werden.

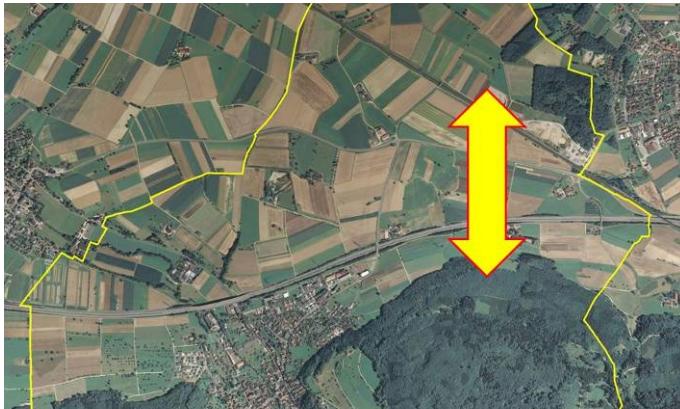


Abbildung 25
Wildtierkorridor AG 1 Möhlin-Wallbach
(WTK AG 1) wird mit einer Landschaftsschutzzone belegt.

Im Gebiet zwischen Bärm und Holz matt wurde im Hinblick auf eine geplante landwirtschaftliche Aussiedlung die Landschaftsschutzzone gegenüber der Landschaft von kantonalen Bedeutung an deren Peripherie bewusst um knapp 2 ha verkleinert. Das Gebiet liegt als mehr oder weniger horizontale Fläche am rechten Hang des Tales und wirkt dadurch muldenähnlich. Eine landwirtschaftliche Siedlung wird in dieser Mulde wenig in Erscheinung treten und passt sich somit in die Umgebung ein. Diese Anpassung liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Aussiedlungswürdigkeit und die Standortabhängigkeit sind im angehängten Bericht (vgl. Beilage) dokumentiert. Angesichts der in Zeiningen sehr ausgedehnten Landschaftsschutzzone ist diese marginale Abweichung gegenüber der LkB vertretbar.

Bezüglich Zonierung noch nicht abschliessend gelöst ist das Gebiet Hundsrugge, wo von einer Privatperson eine **Windenergieanlage** in Planung ist. Vor einem Jahr wurde, gestützt auf eine mit Zustimmung des Kantons erteilte Baubewilligung, eine Windmessaanlage erstellt und entsprechende Daten erhoben. Der Initiator stellt nun beim Gemeinderat den Antrag, das Gebiet einer der Landwirtschaftszone überlagerter Zone für Windenergieanlagen mit entsprechenden baulichen Auflagen zuzuweisen. Im Wissen, dass für den Umgang mit Windenergieanlagen auch im Rahmen der Richtplanrevision beim Kanton nach Lösungen gesucht wird, wurde von der beantragten Zonierung vorerst abgesehen. Vorsorglich wurde jedoch die dortige Landschaftsschutzzone mit einem «Siedlungsei» (Aussparung) versehen. Bezüglich dem weiteren Umgang mit dem Vorhaben sollen demnächst Gespräche zwischen Bauherr, Kanton und Gemeinde statt finden. Der Gemeinderat steht einer derartigen alternativen Energiegewinnung grundsätzlich positiv gegenüber.

4.2.4 Schutzobjekte

4.2.4.1 Naturobjekte

Hecken / Ufer- oder Feldgehölze



Abbildung 26
Schützenswerte Hecke

Die derzeit vorhandenen, ökologisch interessanten und nicht als Wald taxierten Hecken, Ufer- und Feldgehölze werden allesamt in Kulturlandplan aufgenommen und damit unter kommunalen Schutz gestellt. Davon ausgenommen sind jene Hecken, welche im Rahmen der kantonalen Bewirtschaftungsverträge (Projekt: «Bewirtschaftungsverträge Naturnahe Landwirtschaft») von den Landwirten freiwillig neu angelegt wurden. Grundsätzlich können diese somit nach Ablauf der Vertragsdauer (6 Jahre) wieder entfernt werden.

Weiher / Tümpel

Als schützenswerte Naturobjekte werden insgesamt sieben Weiher / Tümpel in den neuen Kulturlandplan aufgenommen. Teilweise befinden sich diese innerhalb von Naturschutzzonen (Aegelsee). Bedingt durch ihre bescheidene Grösse resp. ihrer massstäblichen Darstellung erscheinen sie auf dem Kulturlandplan sehr klein.

Besonderer Waldrand

Aufgrund seiner guten Besonnung sowie der vorgelagerten extensiven Nutzung (Mager- und Fromentalwiesen) hat der Waldrand im Gebiet Dürrläber / Berghalde einen besonderen ökologischen Stellenwert. Er wurde in den vergangenen Jahren durch entsprechende Eingriffe ökologisch aufgewertet. Um diese Besonderheit beizubehalten, wird dieser Waldrand als Schutzobjekt in den Kulturlandplan aufgenommen.

4.2.4.2 Geologische Besonderheiten

Moränenwall

Im Gebiet Neuhof-Aegelsee befinden sich zwei Endmoränen des Aare- und des Rheintalgletschers aus der Risseiszeit. Diese geologischen Relikte sind für die Nachwelt bedeutungsvoll und sollen nicht durch Bauten zerstört werden.

Fossile Böden

Beim Materialabbau der Grube Bünthe (vgl. Kapitel 4.2.5) wurden verschiedene glazialmorphologisch und klimageschichtlich äusserst bemerkenswerte Schichten aufgeschlossen. Es handelt sich um zwei markante fossile Unterböden (zu erkennen an der rostroten Färbung). Sie legen Zeugnis für zwei längere, klimatisch günstige Warmzeiten ab. Zwischen dem unteren und dem oberen fossilen Unterboden existiert eine Schicht mit umgelagertem Grundmoränenmaterial. Sie zeigt, dass zwischen den beiden Warmzeiten eine Kaltzeit auftrat, währenddem ein Gletscher (vermutlich der Rheingletscher) nicht weit von der Stelle Bünthe geendet haben muss. Dieser Bereich sollte zu Studienzwecken nicht mehr zugeschüttet werden.

Die fossilen Unterböden, welche auch für die Nachwelt einen Einblick in die klimageschichtliche Vergangenheit ermöglichen sollen, werden im neuen Kulturlandplan als geologische Besonderheiten geschützt. Das Geotop wird nach erfolgtem Abbau resp. mit der Wiederauffüllung realisiert. Es darf den Abbau mengenmässig nicht schmälern.

4.2.4.3 Kulturobjekte

Alte Grenzsteine

Im Wald entlang der Grenze zur Baselbieter Gemeinde Buus sind noch 10 alte Grenzsteine vorzufinden. Diese sollen der Nachwelt als Zeitzeugen erhalten bleiben. Sie werden als schützenswerte Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen.

4.2.5 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

4.2.5.1 Gärtnereizone

Das Areal der Kaufmann Gartenbau AG liegt gemäss Bauzonenplan innerhalb Baugebiet. Mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung im Jahre 2000 wurde die Gärtnereizone jedoch dem Nichtbaugebiet (Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG) zugewiesen.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts betrachtet es als zentrales Anliegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen (im Sinne des Konzentrationsgebots) und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Mit Blick auf diese Zielsetzung hat das Bundesgericht mehrmals entschieden, dass Kleinbauzonen im Allgemeinen

unzweckmässig und mitunter gar gesetzwidrig sind, nämlich dann, wenn eine Aufweichung der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet erfolgt. Diese Rechtsprechung ist auf Bauzonen ausgerichtet, in denen vor allem auch Neu- und Erweiterungsbauten vorgesehen sind.

Grundsätzlich könnte ein bodenunabhängig produzierender Gartenbaubetrieb einer Speziallandwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG zugewiesen werden. Da es sich jedoch bei der Kaufmann Gartenbau AG seit jeher um einen «Gartencenter» mit ausgeprägten Handels- und Verkaufstätigkeiten u.a. auch mit betriebsfremden Produkten handelt, ist die Zuweisung in eine Gärtnereizone (Spezialzone gemäss Art. 18 RPG / Nichtbauzone) vorgesehen.

Der Bereich, in welchem Hochbauten zugelassen sind, soll sich in etwa auf die heutige Ausdehnung beschränken (rote Schraffur).

Die Verkehrsführung bedarf gemäss heutiger Nutzung keiner Anpassung und soll wie bisher ab der K494 erfolgen (Einfahrt von Möhlin her) resp. ab dem Heugässli über die bestehende Zufahrtsstrasse (Parzelle Nr. 1852).

4.2.5.2 Zone für Freiraumaktivitäten

Die geplante öffentliche Freizeitanlage mit Grillierplatz und Freizeitgebäude im Gebiet Brüel soll der Zone für Freiraumaktivitäten zugewiesen werden (vgl. Kapitel 4.1.2 / Nicht erfolgte Einzoning Ezmatt / Winkel / Brüel).

4.2.5.3 Materialabbauzone

Chis / Chatzewadel



Abbildung 27
Alte und neue Materialabbauzone
Chis / Chatzewadel

Die Firma Holcim AG bzw. deren Rechtsvorgängerin betreibt im Gebiet Chis / Chatzewadel seit Jahrzehnten Kiesabbau und -veredelung. Der im Westen (Chis) noch bewilligte Abbau geht demnächst zur Neige. Der Abbau bzw. die Rekultivierung sind gegenüber der Abbaubewilligung in Verzug. Bis das Areal von Westen her gemäss Bewilligung wieder hergerichtet und rekultiviert ist, vergehen gemäss Auskunft der Betreiberin noch mehrere Jahre. Danach sind die Flächen entsprechend ihrer Her-

richtung gemäss Bewilligung neu zu zonieren (Landwirtschaftszone, Naturschutzzone).

Für den östlichen Teil der heutigen Materialabbauzone hat die Grundeigentümerin bereits heute eine gewerbliche Nachnutzung angemeldet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die bestehende Materialabbauzone jedoch mit den bisherigen Abgrenzungen zu belassen.

Materialabbauzone Bünthe

Im Gebiet Bünthe betreibt die Ortsbürgergemeinde Zeiningen eine alte, aber immer noch in Betrieb stehende Kiesgrube. Dem bescheidenen Bedarf entsprechend schreitet der Abbau relativ langsam voran. Derzeit sind die noch nicht vollständig aufgefüllten Bereiche der Grube naturnah. Rund 1 Hektare der ursprünglichen Abbauzone ist wieder aufgefüllt, rekultiviert und wird heute wieder landwirtschaftlich genutzt. Die Zuweisung dieser Fläche in die Landwirtschaftszone kann erst nach offizieller Abnahme der Rekultivierungsarbeiten erfolgen.

4.2.6 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) weist eine relativ grosse Zahl an historischen Verkehrswegen und Wegbegleitern (Wegkreuze usw.) aus. Primär aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Planlesbarkeit wurde auf eine Aufnahme in den Kulturlandplan verzichtet. Zuhanden des Gemeinderates wurde jedoch ein separater Plan 1:5000 mit sämtlichen IVS-Objekten angefertigt. Mit diesem Plan hat dieser ein Instrument, welches ihm einen diesbezüglichen Überblick vermittelt und anhand dessen, allfällige Eingriffe schnell erkannt werden können.

Um Zerstörungen der noch vorhandenen Substanz auszuschliessen, hat der Gemeinderat bei allfälligen Bauvorhaben in Zusammenhang mit oder im Bereich von bestehenden Weganlagen den Plan resp. das hinterlegte Inventar zu konsultieren und allfällige Massnahmen zu erlassen.

4.2.7 Weitere Planinhalte

Im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes sind zusätzliche interessante Angaben oder solche, welche zum besseren Verständnis des Planes erforderlich sind, dargestellt. Einige dieser Inhalte wurden in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgesetzt.

Die Waldausscheidung wurde im Hinblick auf die Nutzungsplanungsrevision vom zuständigen Revierförster zusammen mit dem Kreisförster verifiziert und wo nötig korrigiert. Der auf dem Kulturlandplan orientierend dargestellte Wald entspricht der überarbeiteten Waldausscheidung und widerspiegelt das Waldareal im Rechtssinn

im Jahre 2008. Da ausserhalb Baugebiet nach wie vor der dynamische Waldbegriff gilt, kann sich das Waldareal im Laufe der Zeit wieder ändern.

4.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde bereits im Jahre 2000 überarbeitet und an die Muster - Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) des Kantons angepasst (Genehmigung durch den Regierungsrat am 13. Juni 2001). Der Planungshorizont von 15 Jahre (Art. 15 RPG) ist somit noch nicht verstrichen.

4.3.1 Rechtsbeständigkeit

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt, daher bleibt die Rechtsbeständigkeit weiterhin gewahrt. Die formellen und materiellen Anpassung erfolgen im Wesentlichen aufgrund des geltenden übergeordneten Rechts (insbesondere BauG / ABauV) und aufgrund von kantonalen Empfehlungen gemäss der aktualisierten Muster - Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Jedoch besteht seit der letzten BNO - Revision mit den revisionsbedürftigen Plänen (Bauzonenplan / Kulturlandplan) auch Anpassungsbedarf, womit die erfolgten BNO - Änderungen gerechtfertigt sind.

4.3.2 Änderungen

Nachfolgend die **wichtigsten** geplanten materiellen Änderungen:

§ 3 BNO (Planungsgrundsätze)

Basierend auf das erarbeitete Leitbild der Gemeinde Zeiningen werden behördenverbindliche Planungsgrundsätze erlassen. Diese bezwecken die Umsetzung der Ziele gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG in der Nutzungsplanung (vgl. nachfolgende Abschnitte sowie Kapitel 6.2).

§§ 4 ff BNO (Verdichtung und Siedlungserneuerung / Siedlungsqualität / Aussenraum- und Umgebungsgestaltung)

Die Planungsgrundsätze gemäss § 3 BNO resp. die Umsetzung der Ziele gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG werden in den §§ 4 und 5 BNO in Bezug auf die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität sowie der Aussenraum- und Umgebungsgestaltung konkretisiert (vgl. Kapitel 6.2).

Die detaillierte Umsetzung in den einzelnen Bauzonen erfolgt mit gezielten Bestimmungen insbesondere in den Zonen D, W2a, W2b, WG2, W3, WG3 und G. Wir verweisen auf die einzelnen Paragraphen in der Bau- und Nutzungsordnung (§§ 8 - 11 BNO).

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen verweisen wir auf Kapitel 3.3 des Berichts.

§ 7 Zonenübersicht (Masswerte)

Der Grenzabstand in der 2-geschossigen Wohnzone W2b wird von 5 m neu auf 4 m angepasst. Die 2-geschossigen Wohnzonen W2a und W2b sollen diesbezüglich gleich behandelt werden. Die Grenzabstände in der 3-geschossigen Wohn- resp. Wohn- und Gewerbezone werden auf 5 m (kleiner Grenzabstand) und 10 m (grosser Grenzabstand) reduziert. Diese Grenzabstandsregelung hat sich in der Praxis für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser bewährt und unterstützt die Bestrebung der haushälterischen Nutzung des Bodens ohne Einbussen in Bezug auf die Wohnhygiene.

Für die Gewerbezone werden neu Richtwerte betreffend Gebäude- und Firsthöhen eingeführt. Diese lehnen sich an die gegebenen Gebäudekubaturen in den erwähnten Zonen an. Damit soll sichergestellt werden, dass sich künftige Bauvorhaben, insbesondere in den noch vorhandenen Baulücken innerhalb der Gewerbezone, in die Struktur vorhandener Bauten einpasst.

Gewerblich genutzte Erdgeschosse sind höher als die als Vollgeschoss zulässige, gesetzliche Höhe von maximal 3 m. Damit die gesetzliche Geschosshöhe nicht überschritten wird, dürfen in den Zonen D, WG2 und WG3 die gewerblich genutzten Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4.5 m aufweisen.

Abweichend zu § 15 ABauV dürfen bei Hauptgebäuden am Hang Abgrabungen für Zugänge und Zufahrten zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Ansonsten wird das von Abgrabungen betroffene Geschoss als Vollgeschoss angerechnet. Diese erweiterte Festlegung soll bei Bauten am Hang dazu führen, dass Böschungen weniger steil resp. Stützmauern abgestuft zu Zugängen und Zufahrten (u.a. Garagen) im Untergeschoss erstellt werden können.

Die revidierte kantonale Energiegesetzgebung verlangt neue Anforderungen an die Gebäudehülle (u.a. verbesserte Wärmedämmung). Um Minergie-Bauten zu fördern und den damit verbundenen technischen Anforderungen gerecht zu werden (u.a. Erhöhung der Raumhöhen durch Einbau kontrollierter Lüftungen) kann die Gebäudehöhe um 15 cm pro Geschoss erhöht werden.

§ 8 Dorfkernzone

Zwecks Bewahrung der für das Ortsbild typischen geschlossenen Bauweise darf im Umfang der bestehenden Bauten und unter Einhaltung der vorhandenen First- und Traufhöhen, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosshöhe, umgebaut und erneuert werden.

Zwecks Vermeidung übermässiger Dachdurchbrüche und somit Beeinträchtigung des Ortsbilds dürfen die Dachflächen nur auf einem Geschoss, höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge durchbrochen werden (vgl. § 16 ABauV).

Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen sind erlaubt, bedürfen jedoch in jedem Fall einer Baubewilligung (vgl. § 30 ABauV).

§§ 9 Wohnzonen

Im Gegensatz zur heutigen Formulierung werden die zulässigen Wohnhäuser in den entsprechenden Wohnzonen 2a und 2b klarer formuliert (vgl. diesbezüglich die fehlenden Bestimmungen der W1).

Für das Gebiet Leihöliweg gelten die speziellen Bestimmungen von § 9 Abs. 2 BNO (NISV / LSV).

Für die Wohnzone 3 soll im Gegensatz zu heute Ein- und Zweifamilienhäuser, aber auch Reiheneinfamilienhäuser nicht zugelassen werden. Damit soll in den noch vorhandenen Baulücken innerhalb der 3-geschossigen Wohnzonen der Bau von Mehrfamilienhäuser gefördert werden.

§§ 10 ff. Wohn- und Gewerbezone / Gewerbezone

Der Landwirtschaftsbetrieb Markus Brogli wurde im Rahmen einer Teiländerungsplanung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit den angrenzenden Freiflächen in die Wohn- und Gewerbezone 2 eingezont. Für den Betrieb ist eine Aussiedlung in das Gebiet Bärm / Holzmatte im Gespräch. Unabhängig der potenziellen Aussiedlung dieses Betriebs wird in den Nutzungsbestimmungen zur WG2 - wie bisher - die Landwirtschaft als zulässige Nutzung aufgeführt.

Für die Wohn- und Gewerbezone 2 und 3 (Mischzone) und der Gewerbezone muss nach kantonaler Vorgabe die Zulässigkeit von Verkaufsläden resp. Einkaufszentren und Fachmärkten präzisiert werden (vgl. Kapitel 3.3).



Abbildung 28
Übergangsbereich zwischen Wohnen
und Gewerbe

Gemäss den heute gültigen Zonenvorschriften sind in der Wohn- und Gewerbezone, der Gewerbe- und Industriezone publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen ohne besondere Regelung zulässig (z.B. Läden unter dem Schwellenwert von 3'000 m² Nettoladenfläche für Einkaufszentren und / oder Fachmärkte gemäss Richtplan, S 4.3). Der Begriff «Nettoladenfläche» wird dem Begriff «Verkaufsfläche» (inkl. Lager mit Selbstbedienung, Treppen, Kunden-WC und dergleichen) gleichgesetzt. Nicht zur Nettoladenfläche zählen jene Verkaufsflächen für Gartenzentren, die gleichzeitig als Produktionsflächen (Aufzucht von Pflanzen) verwendet werden. Für Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge und andere Waren, die ausserge-

wöhnlich viel Platz beanspruchen, werden keine Reduktionen an der Nettoladenfläche gemacht.

In der revidierten Bau- und Nutzungsordnung sollen in der Wohn- und Gewerbezone 2 und 3 sowie für die Gewerbezone Verkaufsgeschäfte von maximal 500 m² Nettoladenfläche zugelassen werden. Aufgrund der festgelegten Grenzwerte sind Einkaufszentren und Fachmärkte nicht möglich und in Anbetracht auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen auch nicht erwünscht.

Hinsichtlich der anzustrebenden Wertschöpfung der unüberbauten Gewerbeflächen werden im Vergleich zur gültigen BNO die auszuschliessenden Nutzungen präzisiert.

Nicht zugelassen sind:

- Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m²;
- öffentliche Vergnügungszentren und dgl.;
- Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial.

§ 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Für das schraffiert eingezeichnete Einzonungsgebiet Cheibehölzli (vgl. Kapitel 4.1.2 / Teilgebiet Nr. 25) gelten die speziellen Bestimmungen gemäss § 13 Abs. 1 BNO.

§ 13 Uferschutzzone

vgl. Kapitel 4.1.9)

§ 14 Grünzone

Die neu eingeführte Grünzone dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungsdurchgrünung, dem Uferschutz sowie als ökologischer Korridor und gilt für die im Bauzonenplan ausgeschiedenen Gebiete (u.a. Fischzucht und Cheibehölzli). Für den schraffierten Bereich im Gebiet Cheibehölzli sind die Auflagen gemäss Kapitel 4.1.2 (Teilgebiete Nr. 19) / § 14 Abs. 2 BNO massgebend.

§ 15 Hochwassergefahrenzonen

Die in der Bau- und Nutzungsordnung erlassenen Vorschriften (kantonales Muster) gelten für Gemeinden, bei welchen die Gefahrenkarte bereits erstellt wurde (Gefahrenkarte Hochwasser Fricktal / August 2008 / vgl. Kapitel 4.1.10).

§ 16 Hangwasserschutz

vgl. Kapitel 4.1.11)

§§ 17 ff. Landwirtschaftszonen / Schutzzonen / Überlagerte Schutzzonen / Schutzobjekte

Die Bezeichnungen entsprechen der kantonalen Muster - Bau- und Nutzungsordnung. Die Bestimmungen wurden partiell korrigiert, auf das kantonale Muster bzw. dem aktualisierten übergeordnetem Recht angepasst.

Bezüglich den Details zu den Schutzobjekten Moränenwall und Fossile Böden verweisen wir auf Kapitel 4.2.4.2 im Bericht.

§ 26 Gärtnereizone

(vgl. Kapitel 4.1.2 / Auszonung Ezmatt / Teilgebiet Nr. 31 / 4.2.5.1)

§ 27 Zone für Freiraumaktivitäten

(vgl. Kapitel 4.1.2 / Nicht erfolgte Einzonung Ezmatt / Winkel / Brüel / 4.2.5.2)

§ 28 Materialabbauzone

(vgl. Kapitel 4.2.5.3)

§§ 32 ff BNO (Abstände)

Gemeinde- und Privatstrassen:

Mit dem revidiertem Baugesetz 2010 können gemäss § 111, Abs. 1, lit. a BauG für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen andere Abstände festgelegt werden. Gemäss angepasster BNO werden folgende Strassenabstände festgelegt:

- an die Grenze für Parkfelder
- 60 cm für Einfriedigungen, Stützmauern bis 80 cm Höhe und für Böschungen; der Mindestabstand von Stützmauern vergrössert sich in dem Umfang, als die Mauer höher als 80 cm ist
- 4 m für Erdsonden; in begründeten Fällen kann der Strassenabstand bis auf 2 m reduziert werden

Baugebiet:

Stützmauern innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1 m dürfen an die Grenze gestellt werden. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass ihrer Höhe, mindestens jedoch um 60 cm von der Grenze zurückzusetzen und soweit notwendig mit einem Schutzgeländer zu versehen.

Einfriedigungen dürfen innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1.80 m an die Grenze gestellt werden. Bei ungleichem Niveau der beiden Grundstücke gilt dieses Mass vom niedriger gelegenen Boden aus. Über die Gestaltung von Einfriedigungen an steilen Hängen entscheidet der Gemeinderat.

Böschungen dürfen an die Grenze gesetzt werden. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 (Höhe:Breite) müssen der Böschungsfuss beziehungsweise die Böschungsoberkante einen Grenzabstand von 60 cm aufweisen.

Kulturland:

Für Gebäude soll gegenüber dem Bauzonenrand (entspricht nicht einer Parzellengrenze) ein minimaler Abstand von 2 m eingeführt werden. Für Einfriedigungen bis 1.80 m Höhe sowie Böschungen gilt ein Abstand von 60 cm. Terraindifferenzen zum Kulturland sind grundsätzlich mit natürlichen Böschungen zu gestalten. Sind Stützmauern unvermeidbar, dürfen diese in einem Abstand von 60 cm maximal 1.50 m hoch erstellt werden.

Diese Abstände bieten Gewähr, dass u.a. Neubauten und die damit verbundenen Terrainveränderungen, Kunstbauten (Mauern usw.) innerhalb Baugebiet erfolgen.

§ 47 Antennen / Parabolspiegel / Solaranlagen

Für Antennen, Parabolspiegel und Solaranlagen werden massvolle Schutzvorschriften hinsichtlich Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild erlassen.

§ 54 Aufhebung bisheriges Recht

Die aufzuhebenden Planungswerke bestehen einerseits aus den heute noch rechtskräftigen Nutzungsplanungsakten inkl. Teiländerungen, aber andererseits auch aus den im Bericht ausgewiesenen, nicht mehr benötigten Sondernutzungsplänen.

Gebührenreglement

Die Baubewilligungsgebühren erfolgen - wie bisher - in einem separaten Gebührenreglement. Der Grund dafür ist, dass diese Gebühren nicht der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen und die Gemeindeversammlung abschliessend zuständig ist.

5 Interessensabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Beratungen in der Planungskommission ist sie laufend vorgenommen worden. Massgebend waren die im Kapitel 1.3 erwähnten Zielsetzungen.

Das Konfliktpotential der vorgenommenen Änderungen ist unterschiedlich gross. In vielen Fällen handelt es sich um Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse, die unbestritten sein dürften. Die wesentlichsten Interessen, deren Punkte in den Detaillierungen unter den Kapiteln 3 und 4 erwähnt sind, führten zu folgenden Entscheidungen:

- Grundsätzlicher Verzicht auf Einzonungen für künftige Wohnnutzungen (Konflikt Bauzonengrösse);
- Umzonungen im Dorfzentrum (Begegnungszentrum Dorf / Standort Mehrweckgebäude / künftige Nutzung Schwesternhaus usw.); Aufwertung des Dorfzentrums / Qualitative Verdichtung gegen Innen;
- Zonengerechte Nutzung des Entwicklungsgebiets Ännermatt (Durchführung eines Zonierungs- und Erschliessungskonzepts / Erweiterung der Sondernutzungsplanpflicht);
- Zonierung Fischzucht (Aufgabe des Betriebs mit Neuzonierung);
- Zonierung Gärtnereiareal (Spezialzone nach Art. 18 RPG);
- Zonierung Brüel (Zonierung für Freiraumaktivitäten; Standort für öffentliche Freizeitanlage mit Grillierplatz und Freizeitgebäude);
- Zonierung Bachtalen (Entlassung aus Baugebiet);
- Verkehrserschliessung «Nord» (Einzonung der bestehenden Entlastungsstrassen Schaufelackerweg - Cheibenhölzliweg für den Ortsteil Nord, u.a Entlastung Oberdorf - Mitteldorf);
- Verkehrserschliessung «Süd» (Planung der Entlastungsstrasse für den Ortsteil Süd, u.a Entlastung Mühlegasse);
- Erhalt der bestehenden Natur- und Landschaftswerte, insbesondere zwischen Dorf und Zeiningerberg;
- Erhalt der reich strukturierten, unverbauten Landschaft bei gleichzeitiger Wahrung der landwirtschaftlichen Nutzung.

6 Schlussfolgerungen

Aufgrund der vorgängigen Ausführungen lassen sich für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Zeiningen folgende Schlussfolgerungen ziehen:

6.1 Bundesrecht (RPG / RPV)

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG / Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 RPV). Sie trägt durch gezielte Umzonungen zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem für entsprechende Teilgebiete (u.a. «Dorfzentrum», «Ännermatt») verbesserte bauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden (vgl. Kapitel 6.2 / Innere Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität). Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes bzw. des Kantons Aargau. Dem Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Vorsorgeprinzips (Art. 1 ff USG) wird im Rahmen der Nutzungsplanung die notwendige Beachtung geschenkt (vgl. Kapitel 4.1.7, 4.1.9 ff).

Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert.

Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung erfolgt noch mittels den gesetzlich vorgegebenen öffentlichen Auflagen, der Mitwirkung (Art. 4 Abs. 2 RPG) sowie diversen öffentlichen Orientierungen und Einzelgesprächen.

6.2 Kantonaes Recht (BauG / ABauV)

Die revidierte Verordnung zum Baugesetz 2010 definiert in § 1 ABauV Kriterien und Anforderungen - welche insbesondere bei Einzonungen gelten - wie sich die innere Siedlungsentwicklung bzw. die Siedlungsqualität auszurichten und wie sich Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen haben.

Innere Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Der Gemeinderat fördert schon seit geraumer Zeit mit verschiedenen Massnahmen die verdichtete Bauweise, die Siedlungsqualität und die Neuausrichtung von bestehenden Quartieren. In der laufenden Nutzungsplanungsrevision werden diesbezüglich folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- «Dorfkern»
Der Dorfkerne mit den historisch gewachsenen Strukturen ist zu erhalten. Diesbezüglich dürfen gemäss Bau- und Nutzungsordnung die bestehenden Hauptgebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen nur bewilligen, sofern ein Gebäude für das

Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Die Aufwertung und innere Verdichtung des Dorfkerns ist für die Gemeinde ein zentrales Thema. Verschiedenste Anstrengungen und Konzepte führten zu Entscheidungsgrundlagen für diverse Umzonungen in der Dorfkernzone (u.a. Mehrzweckhalle Mitteldorf und Schwesternhaus).

- «Wohnquartiere»
In den Wohnquartieren gilt es insbesondere die heutigen Quartierbilder mit ihren baulichen Strukturen und dem hohen Anteil an Grünflächen zu bewahren. In den Einfamilienhausquartieren ist eine innere Verdichtung nur vereinzelt möglich. Der Gemeinderat legt seine gestalterischen Schwerpunkte in die Farbgebung und die Kubaturen (Form, Gliederung, Proportionen usw.) von Bauten sowie der Siedlungsdurchgrünung. Diese Vorgaben werden in den entsprechenden Bestimmungen der Wohn- und Mischzonen umgesetzt.
- «Ännermatt»
Mittels Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht des heute unternutzten Wohngebiets «Ännermatt» (Wohn- und Gewerbezone 3) wird eine attraktives, in dichter Bauweise geformtes Neubauquartier geschaffen.
- Gewerbeareale
In den teilweise unternutzten Gewerbearealen werden hinsichtlich der Förderung wertschöpfender Betriebe bewusst auf unerwünschte Nutzungen verzichtet (Bestimmungen Gewerbezone gemäss BNO). Zudem soll mittels Schutzbepflanzungen und Grünanteile die Siedlungsqualität innerhalb und ausserhalb der Gewerbeareale gesichert werden.

In weiteren Teilgebieten wurden zudem, im Sinne der Siedlungsqualität und Nachverdichtung, entsprechende Neubauprojekte realisiert oder sind in Ausführung (u.a. Wohnüberbauung Juchgasse).

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Vorfeld der Revision der Nutzungsplanung wurde ein flächendeckendes Gesamtkonzept für Verkehrsberuhigungsmassnahmen erarbeitet und aktualisiert. Daraus resultierten Massnahmen zwecks Abstimmung von Siedlung und Verkehr (§ 1 Abs. 2 ABauV).

Mit den geplanten Planungsvorhaben (vgl. aktualisierter Verkehrsrichtplan der Gemeinde) werden insbesondere für den Langsamverkehr (Fussgänger / Velofahrer) attraktive Infrastrukturanlagen geschaffen und die damit verbundene Anbindung an die öffentlichen Verkehrsträger (Bus) gefördert.

Als zentrale Massnahme sind die bestehenden resp. die geplanten Entlastungsstrassen «Nord» und «Süd» zu werten (vgl. Kapitel vgl. Kapitel 3.6). Die raumplanerischen Rahmenbedingungen werden mit der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision geschaffen. Die Verkehrsabflüsse, insbesondere der peripheren Wohnquartiere, werden verbessert und der Dorfkern somit entlastet. Die Umzonungsgebiete sind auf das Gesamtkonzept Verkehr der Gemeinde Zeiningen abgestimmt.

6.3 Fazit

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit den aufgezeigten Planungsmassnahmen, eine qualitative Weiterentwicklung der Gemeinde Zeiningen zu sichern. Die vorhandenen Baulandreserven rechtfertigen sich mit dem anzustrebenden Ziel, das Arbeitsplatzangebot ins Gleichgewicht mit der Einwohnerzahl zu bringen. Mit dem optimierten Baulandangebot sieht der Gemeinderat ein grosses Potential für eine gezielte bauliche Verdichtung und Aufwertung des Siedlungsgebiets.

7 Ablauf / Information / Mitwirkung

Planungsbeginn

Die Begleitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde mit Schreiben des Gemeinderats vom 26. Juni 2007 dem Büro KOCH + PARTNER, Laufenburg / Rheinfelden in Auftrag gegeben.

Nach Abschluss der Zukunftskonferenz mit Ausarbeitung des Leitbildes vom März 2008 erfolgte der eigentliche Planungsbeginn der Revision der Nutzungsplanung im Mai 2008 unter der Mithilfe der einberufenen Planungskommission Siedlung und Kulturland:

Mitglieder der Planungskommission	
Arbeitsgruppe Siedlung	Arbeitsgruppe Kulturland
. Sabin Nussbaum (Gemeindeammann / Vorsitz bis 2010)	. Sabin Nussbaum (Gemeindeammann / Vorsitz)
. Peter Tschopp (Gemeinderat / Vorsitz ab 2010)	. Peter Tschopp (Gemeinderat)
. Gisela Taufer (Gemeinderätin)	. Rolf Böni
. Doris Ehrsam	. Urs Jakober
. Fritz Freiermuth	. Marcel Jeck
. Joachim Maass (Protokollführer)	. Joachim Maass (Protokollführer)
. Werner Meier	. Josef Pfarrer
. Ernst Sprenger	. Jean-Pierre Zürcher
. Stefan Wunderlin	. Viktor Oeschger (Planer)
. Stefan Giess (Planer)	

Mitwirkung der Bevölkerung

Das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG) wird mit der Auflage der Mitwirkungsakten vom 21. März 2011 bis am 20. April 2011 eingeleitet. Die öffentliche Mitwirkung gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Angesprochen sind nicht nur die Grundeigentümer, Parteien und Gruppierungen, sondern alle Einwohner. Der Gemeinderat nimmt zu den Eingaben Stellung und fasst die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich.

Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegenden Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Öffentliche Auflage

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten erfolgt das Auflageverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG).

Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Grossen Rat (§§ 26, 27 BauG).

Verzeichnis der wichtigsten Rechtserlasse

Bundesgesetze und Verordnungen

- [1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- [2] Verordnung über die Raumplanung (RPV)
vom 2. Oktober 1989 (SR 700.1)
- [3] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- [4] Lärmschutz-Verordnung (LSV)
vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
- [5] Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)
vom 23. Dezember 2009 (SR 814.710)

Kantonale Gesetze, Verordnungen und Dekrete

- [6] Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)
- [7] Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV)
vom 23. Februar 1994 (SAR 713.111)
- [8] Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG)
vom 1. Juli 1997 (SAR 931.100)
- [9] Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)
vom 16. Dezember 1998 (SAR 931.111)
- [10] Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret)
vom 14. Oktober 1975 (SAR 497.110)

Beilagenverzeichnis

- [1] Gemeinde Zeiningen, Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Datenübersicht Bauzonendimensionierung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (ARE), Planungsstand 2006
- [2] Gemeinde Zeiningen, Datenübersicht für die Kapazitäts- und Bedarfsanalyse des bestehenden Baugebiets - Berechnung nach maximal zulässiger Ausnützungsziffer, Kopa, Dezember 2010
- [3] Gemeinde Zeiningen, Datenübersicht für die Kapazitäts- und Bedarfsanalyse des bestehenden Baugebiets - Berechnung nach effektiver Einwohnerdichte, Kopa, Dezember 2010
- [4] Gemeinde Zeiningen, Übersicht über den Stand der Erschliessung vor Revision Bauzonenplan, Dezember 2010
 - . Berechnungstabelle für das Jahr 2009, ARE / für das Jahr 2010, Kopa
 - . Situationsplan ohne Massstab für das Jahr 2009 / 2010, Kopa
- [5] Gemeinde Zeiningen, Nutzungsplanung Siedlung, Gesamtrevision Bauzonenplan, Fachliche Hinweise, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, November 2008
- [6] Gemeinde Zeiningen, Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Stellungnahmen Fricktal Regio Planungsverband
 - . zur Beurteilung der Bauzonengrösse, April 2009
 - . regionale Sicht, Februar 2011
- [7] Gemeinde Zeiningen, Änderung Bauzonenplan, Flächenvergleich, Kopa, Dezember 2010
- [8] Gemeinde Zeiningen, Studienauftrag Werkhof, Standortevaluation, Winter & Hess AG, Rheinfelden, September 2009 / Februar 2010
- [9] Fachbericht von Paul Egli, dipl. Ing. Agr. ETH, 5630 Muri: Landwirtschaftsbetrieb Markus Brogli-Burger, Rebgasse 20, 4314 Zeiningen; Abklärungen und Grundlagen zu einer Aussiedlung des Betriebes in Bezug auf Siedlungsanforderungen für eine Bewilligung / Standort / Finanzierung der Siedlung / Beurteilung; März 2009
- [10] Gemeinde Zeiningen, Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
 - . Bauzonenplan 1:2000
 - . Änderungen Bauzonenplan 1:2000 (Orientierungsplan)
 - . Kulturlandplan 1:5000
 - . Bau- und Nutzungsordnung