



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)



*Leitbild als Basis für die Gesamtrevision
Mitte der 1990-er Jahre*



*Entwicklungskonzept 2017
als Basis für erneute Gesamtrevision*

Verabschiedet vom Gemeinderat am 9. Oktober 2017 / Aktualisierung Daten 22. Mai 2018

1. Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept	1
2. Grobanalyse	
2.1 Allgemeiner Beschrieb	1
2.2 Siedlungsentwicklung	3
2.3 Statistische Grundlagen	4
2.4 Quartieranalyse	9
3. Zielvorstellungen und Massnahmen	
3.1 Bisherige Ziele / Leitbilder	13
3.2 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen	14
3.3 Räumliches Entwicklungskonzept	17
3.4 Raumplanerische Massnahmen	20

1 Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept

Die aktuellen gesamthaft erarbeiteten Planungsinstrumente der Nutzungsplanung der Gemeinde Schneisingen stammen aus den Jahren 1994 (Bauzonenplan / Kulturlandplan) und 1997 (BNO). Spätere Teiländerungen traten in den Jahren 2006 und 2010 in Kraft.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die neuen Planungsinstrumente integriert werden. Gleichzeitig sind die veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen.

Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 12. April 2016 zusammengestellt. Im räumlichen Entwicklungskonzept werden in Zusammenarbeit mit der vom Gemeinderat eingesetzten Planungskommission:

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen anhand von Hauptzielen formuliert und die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt. Gestützt darauf werden die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definiert.

2 Grobanalyse

2.1 Allgemeiner Beschrieb

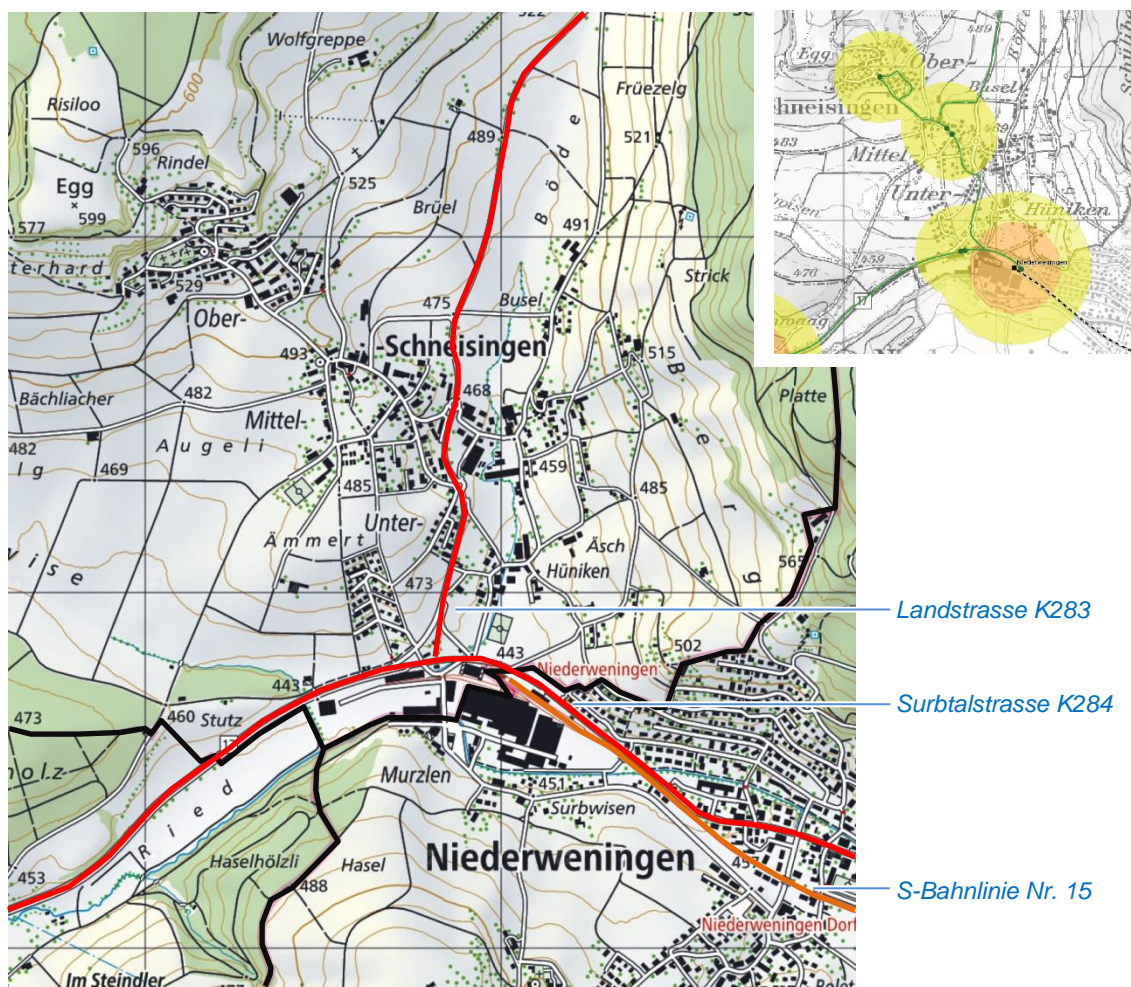
Die Gemeinde Schneisingen liegt am östlichen Rand des Bezirks Zurzach resp. des Kantons Aargau an der Grenze zum Kanton Zürich. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 826 Hektaren, davon sind 343 Hektaren Wald, 435 Hektaren Landwirtschaftsland und 48 Hektaren Bauzonen. Das bebaute Gebiet liegt grösstenteils in einem Seitental der Surb in nördlicher Richtung. Das Dorf besteht aus den 3 Ortsteilen Ober-, Mittel- und Unterschneisingen, wobei die beiden unteren Dorfteile mehr oder weniger zusammengewachsen sind. Schneisingen weist aber noch immer eher den Charakter einer Streusiedlung auf, womit sich das Dorf von den kompakten Siedlungen der umliegenden Dörfer unterscheidet. Ein besonderes Merkmal bilden somit auch die weitgehend von offenen Kulturlandflächen umgebenen Siedlungsgebiete.

Nicht mit den älteren Ortsteilen verbunden ist der Weiler Widen, der rund einen Kilometer von Oberschneisingen entfernt unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Lengnau liegt. Auch das in der Ebene des Surbtals gelegene Industriegebiet der Bucher Guyer AG im Süden der Gemeinde ist von den älteren Dorfteilen getrennt.

Die Topographie zeichnet sich durch folgende Merkmale aus: Das Gelände westlich des Seitentals besteht aus einem sanften Abhang im Gebiet Egg, das zwischen Oberschneisingen und Widen liegt. Daran schliesst sich die weitläufige, flache Hochebene des Bowalds an, bevor das Gelände zum Surbtal hin wieder stärker abfällt. Das Gelände östlich des Seitentals steigt regelmässig bis zum Schülberg, der ebenfalls eine flache, aber bewaldete Hochebene aufweist. Die höchsten Punkte der Gemeinde liegen auf 607 Metern nördlich von Oberschneisingen bzw. auf 611 m im Schülberg, der tiefste auf 440 Metern bei der Einmündung des Goldbaches in die Surb.

Das Gemeindegebiet wird im südlichen Bereich von der Surbtalstrasse, einer kantonalen Hauptverkehrsstrasse durchschnitten. Die Surbtalstrasse K284 weist eine Belastung von rund

8'000 Fahrten pro Tag auf (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2014). Das südlich der Strasse gelegene Baugebiet gehört zum grossflächigen Areal der Bucher Guyer AG. Dieses befindet sich sowohl auf dem Gemeindegebiet von Schneisingen wie auch von Niederweningen (Kanton Zürich). Von der Surbtalstrasse K284 zweigt die Landstrasse K283 in Richtung Norden ab, die mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 4'500 Fahrten deutlich weniger belastet ist.



Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt in Richtung Niederweningen-Oberglatt-Zürich über die S-Bahnlinie Nr. 15. Mit der Realisierung der Durchmesserlinie im Hauptbahnhof Zürich wurde der Halbstundentakt bis zum Bahnhof Niederweningen eingeführt. Zudem bestehen die Postautoverbindungen Nr. 355 zum Bahnhof Döttingen via Endingen und Nr. 354 von Kaiserstuhl nach Baden. Im Umkreis von 300 m um die S-Bahnhaltestelle Niederweningen findet sich die ÖV-Güteklasse C (orange), im Umkreis von 500 m sowie um die Bushaltestellen in Mittelschneisingen und Oberschneisingen die ÖV-Güteklasse D (gelb).

In Schneisingen werden Kindergarten (2 Abteilungen) und Primarschule (4 Abteilungen) unterrichtet. Die Oberstufen werden in Lengnau und Endingen besucht.

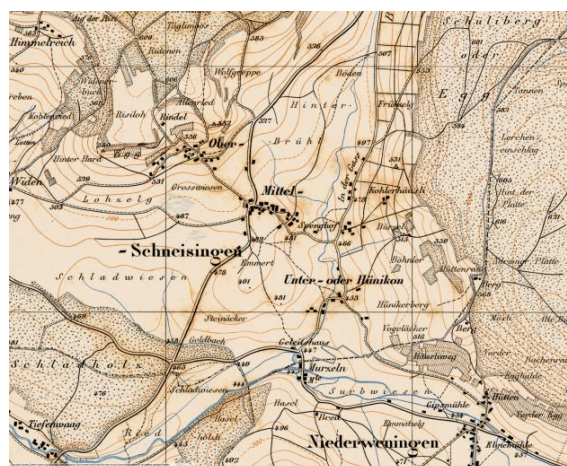
Fazit: Schneisingen zeichnet sich durch die weitgehend ruhigen und attraktiven Wohnlagen im ländlich geprägten Umfeld aus. In der relativ grossflächigen Gemeinde finden sich vielfältige Kulturland, Natur-, Landschafts- und Naherholungsräume. Hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die generelle verkehrliche Anbindung in unterschiedliche Richtungen. Mit dem Areal West der Bucher Guyer AG besteht ein ausserordentlich grosses Potenzial für eine zielgerichtete Entwicklung von Arbeitsnutzungen.

2.2 Siedlungsentwicklung

Die drei Ortsteile Ober-, Mittel- und Unterschneisingen sind schon früh, wie in der Michaeliskarte von 1840 zu sehen ist, erkennbar. Bis ins Jahr 1880 breitet sich das Siedlungsgebiet nicht weiter aus. Die Siegfriedkarte von 1880 zeigt die damalige Hauptverbindung durchs Mitteldorf von der Tiefenwaag nach Siglistorf. Vom Mitteldorf gelangte man über die Sagi- und die Hüni-kerstrasse nach Niederweningen. Die Verbindung von Lengnau nach Niederweningen führte über das Schladholz.



Michaeliskarte 1840

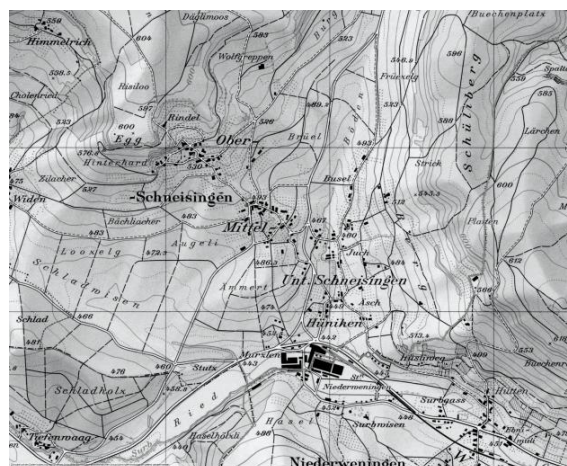


Siegfriedkarte 1880

Auf der Siegfriedkarte von 1940 sind erstmals zwei markante Veränderungen der Verkehrsinfrastruktur erkennbar. Die neue, ca. 1925 um 1 km verlängerte Bahnlinie von Zürich durchs Wehntal führt bis zum Gebiet Murzeln auf das Areal der Bucher Guyer AG. Bereits sind im Umfeld des Bahnhofs diverse grossflächige Industriebauten vorhanden. Neben der Bahnlinie ist auch die neue Surbtalstrasse erkennbar, die entlang der Talsohle des Surbtals führt. Bis 1955 entsteht auch die zwischen Mittel- und Unterschneisingen verlaufende Landstrasse. Vereinzelt neuere, aber verstreute Wohnbauten finden sich v.a. um Unter- und Mittelschneisingen.



Siegfriedkarte 1940

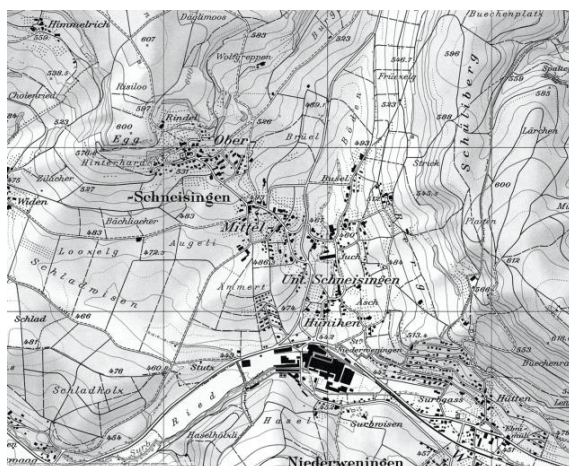


Landeskarte 1955

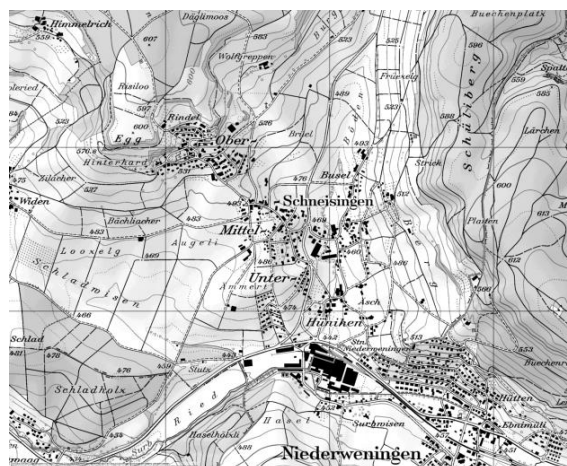
In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (bis in die 1980-er Jahre) beginnen die neueren Wohnquartiere zu entstehen:

- Rindel, Guggimoos, Espistrasse in Oberschneisingen
- Hofacher, Lätteweg in Mittelschneisingen und Sonnhalde etwas abgelegen von Mittelschneisingen
- Verstreute Bauten im Aesch, Juch und Busel entlang des östlichen Hangflanke in Unterschneisingen

Bis heute füllen sich diese reinen Wohnquartiere langsam auf. In den letzten 15 Jahren dehnte sich das Siedlungsgebiet entlang der Landstrasse, in neuster Zeit nun auch in den Gebieten Bleichi und Mitteldorf aus. Das Industrieareal der Bucher Guyer AG bei der Endstation der Bahnlinie wächst im Laufe der Jahre auch stetig auf Aargauer Boden und wird zu einem der wichtigsten Arbeitgeber in der Umgebung. Weitere Gewerbebauten sind an der Hünikerstrasse und Sagistrasse entstanden.



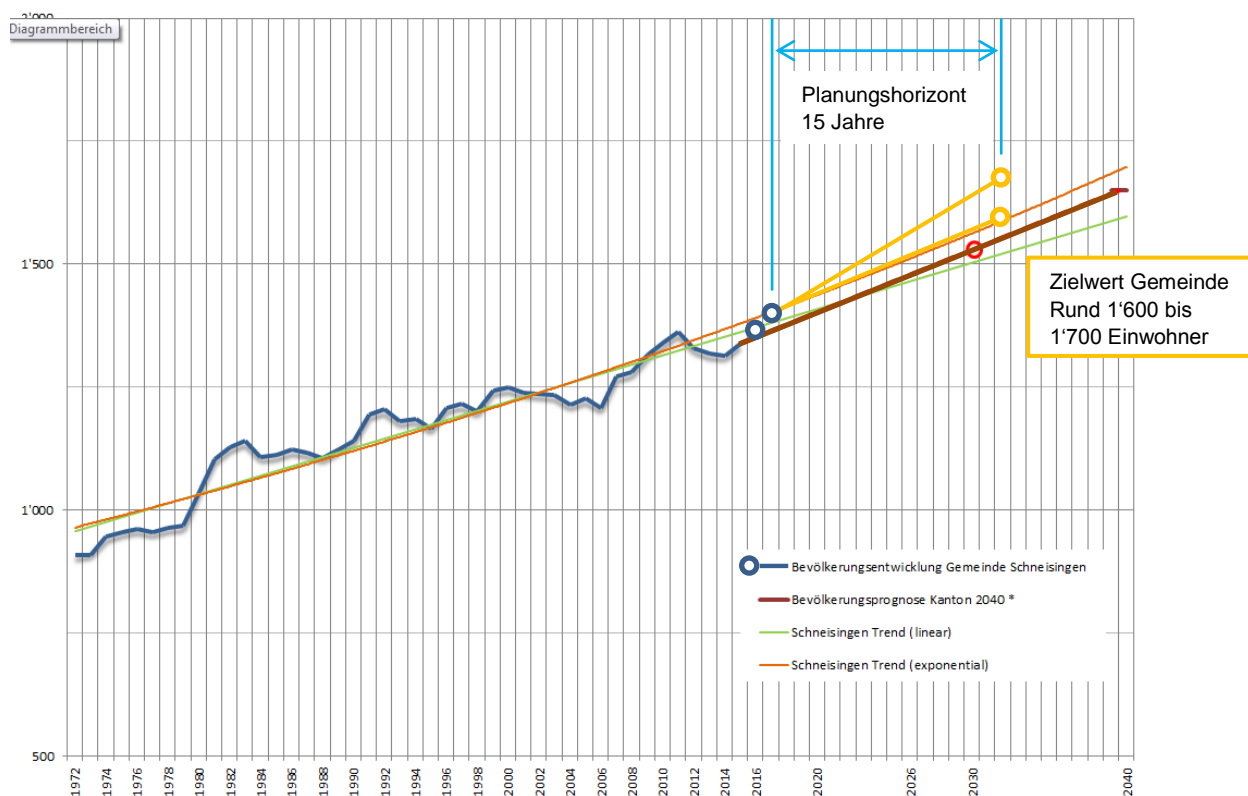
Landeskarte 1982



Landeskarte 2012

2.3 Statistische Grundlagen

A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen



Entwicklung Einwohnerzahl 1972 bis 2015, Bevölkerungsprognosen / -ziele

Die neuste kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 12. April 2016 mit einer Bevölkerung von 1'650 Einwohnern im Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum von 24% im Zeitraum von 2012 bis 2040.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde ist auf einen Planungshorizont von 15 Jahren auszurichten, also bis 2031. Innert dieses Planungshorizontes rechnet die kantonale Prognose mit rund 1'550 Einwohnern. Die aktuellsten Bevölkerungszahlen von Schneisingen betragen am 31.12.2015 1'338 Einwohner, am 31.12.2016 1'361 Einwohner und am 31.12.2017 1'396 Einwohner

Mit der aktuellen Bautätigkeit im Gebiet Mitteldorf steigt die Einwohnerzahl in Schneisingen aktuell deutlich an. Auf dem Gestaltungsplanareal in Mittelschneisingen entstehen 92 neue Wohneinheiten. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von etwa 200 Personen, womit die Zahlen der kantonalen Prognose für den Planungshorizont dieser Nutzungsplanung (2030) bereits erreicht wären. Weitere Wohnüberbauungen sind im Gestaltungsplanareal Bleichi zu erwarten.

Zusätzliche detaillierte Abschätzung des Einwohnerpotenziales später im Handlungsprogramm Innenentwicklung.

Aussagen später im Planungsbericht zur allfälligen Auswirkung auf die Infrastruktur der Gemeinde: Schulbauten, Werkleitungen Verwaltung

B. Bevölkerung / Baustruktur / Steuerkraft

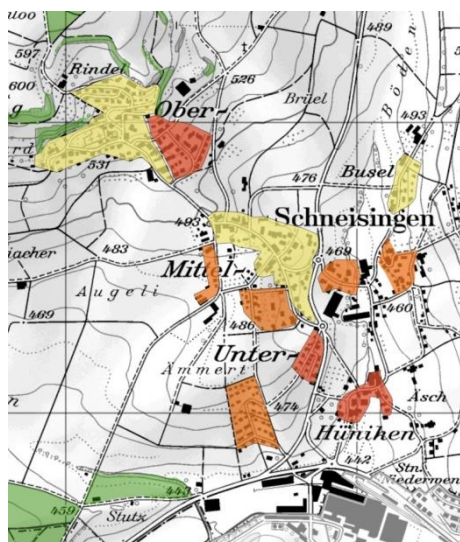
Fläche in ha	Bevölkerung am 31.12.2015			Wohnungsbestand 31.12.2015	Leerwohnungen 01.06.2016	Steuerkraft pro Einwohner 2015
	Total	CH	Ausländer			
826	1'338	1'197	141	625	9	Fr. 2'492

Quelle: Statistik Aargau

Vergleichszahlen

Ausländeranteil	Kanton Aargau: 24.2%	Gemeinde Schneisingen 10.5%
Steuerkraft pro Einwohner	Kanton Aargau: Fr. 2'605	Gemeinde Schneisingen Fr. 2'492
Einwohner / Wohnung	Kanton Aargau 2.13	Gemeinde Schneisingen 2.14
Steuerfuss 2016	Kanton Aargau 105%	Gemeinde Schneisingen 115%

C. Einwohnerdichte in den Quartieren

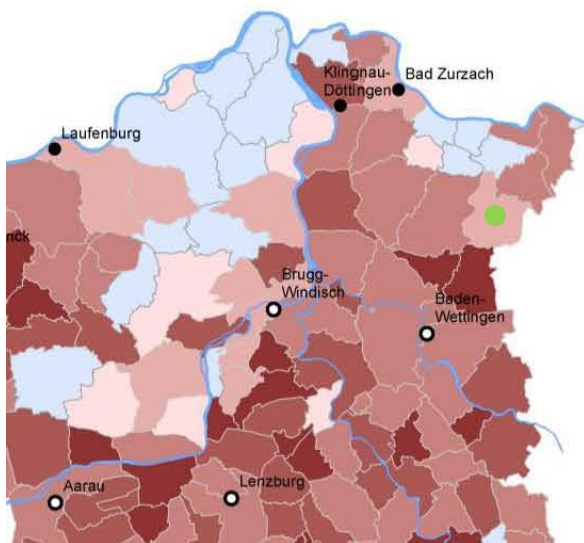


Einwohnerdichten in überbauten Wohn- und Mischzonen (generalisiert)

gelb: bis 35 E/ha
orange: 35 E/ha bis 50 E/ha
rot: über 50 E/ha

Einwohnerdichten im Bestand

D. Bevölkerungsentwicklung / Einwohnerdichten im Vergleich mit Nachbargemeinden



Die Bevölkerungszahl von Schneisingen hat von 2000 bis 2015 um ca. 7% zugenommen (von 2015 Anstieg um 58 Einw.)

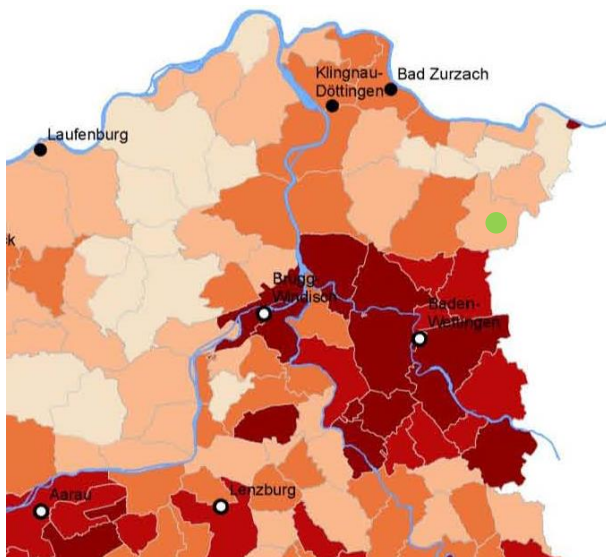
Im Vergleich verzeichneten die Nachbargemeinden folgende Zunahmen: Lengnau 17.6%, Ehrendingen 43.3%, Siglistorf 18.6%

Der Kanton Aargau wuchs in dieser Zeitspanne um 19.3%.

Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2015 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau



Die benachbarten Gemeinden im Kanton Zürich wuchsen von 2000 bis 2015 deutlich stärker als Schneisingen. Niederwenigen verzeichnet ein Bevölkerungswachstum von 27% (von 2'240 auf 2'856 Einwohner) und Oberweningen ein Wachstum von 39% (von 1'293 auf 1'796 Einwohner).

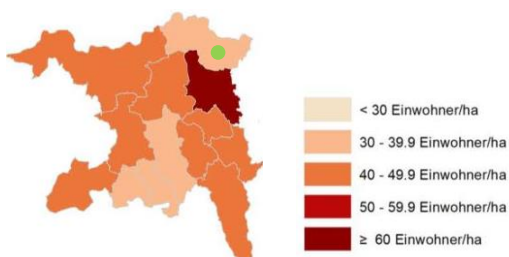


Die Einwohnerdichte Schneisingens liegt leicht unter dem Mittel von Zurzibiet Regio. Sie ist auch deutlich geringer als die angestrebten Einwohnerdichten in ländlichen Entwicklungsachsen (gemäss Raumkonzept Aargau) von 50 Einwohnern pro ha.

Schneisingen	37.3 Einwohner / ha
Zurzibiet Regio	40.5 Einwohner / ha
Kanton Aargau	48.1 Einwohner / ha

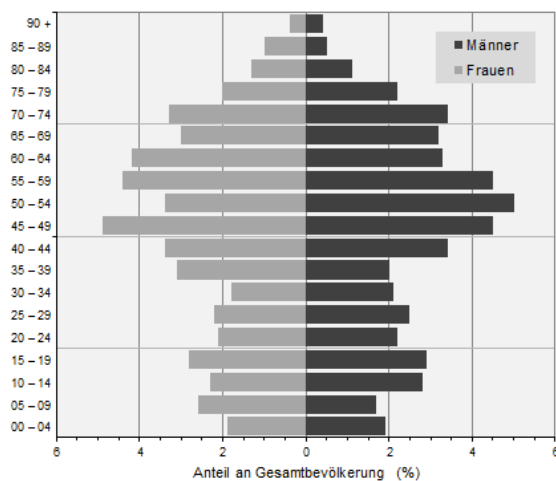
Vergleiche umliegenden Gemeinden:

Ehrendingen	56.1 Einwohner / ha
Lengnau	44.9 Einwohner / ha
Siglistorf	34.2 Einwohner / ha

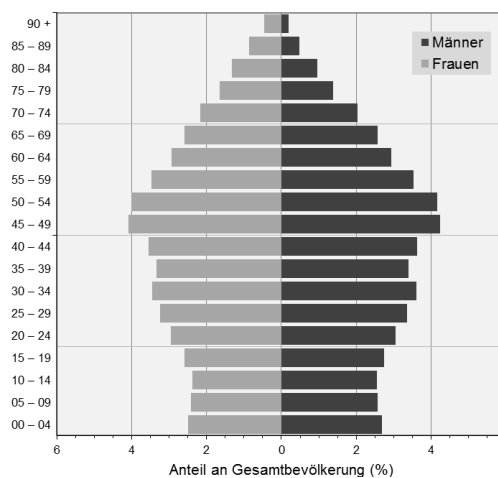


Einwohnerdichten 2015 im regionalen Vergleich (E / ha in Wohn- und Mischzonen)
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

E. Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht



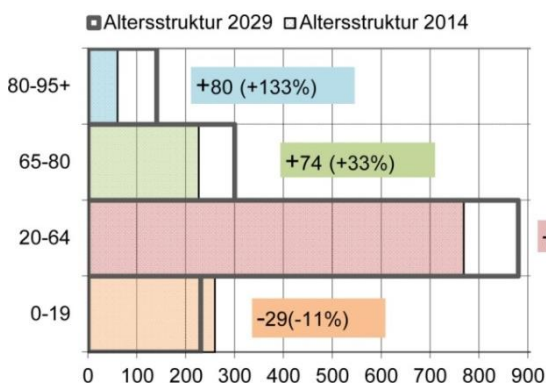
Gemeinde Schneisingen (Quelle: Statistik Aargau)



Kanton Aargau (Quelle: Statistik Aargau)

Die Altersstruktur der Gemeinde Schneisingen weicht in einzelnen Altersklassen von derjenigen der Aargauer Bevölkerung ab. Vor allem die 45- bis 49-jährigen sowie die 55- bis 64-jährigen und die 70- bis 74-jährigen sind im Vergleich zu den kantonalen Zahlen insgesamt deutlich stärker vertreten. Diese Altersklassen sind schon oder werden innerhalb des aktuellen Planungshorizonts von rund 15 Jahren das Pensionsalter erreichen. Auffallend ist im Gegensatz der deutlich geringere Anteil der 20- bis 35-jährigen.

Gemäss den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom 12. April 2016 wird die Anzahl der 65-jährigen bis 80-jährigen bis ins Jahr 2030 überproportional ansteigen (von ca. 226 auf 300 Personen).



Veränderung der Altersstruktur im Planungshorizont von 15 Jahren (Quelle: Abteilung Raumentwicklung)

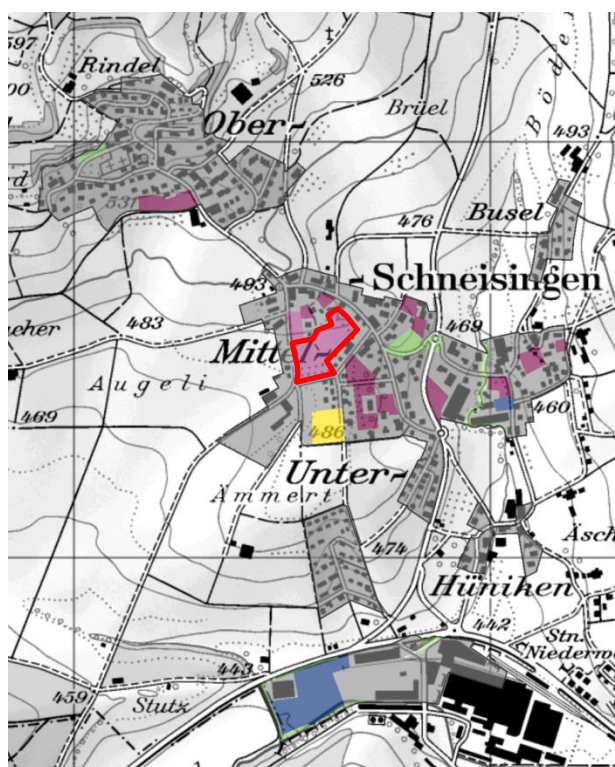
F. Arbeitsstätten / Beschäftigte: Entwicklung 2001 bis 2014

	2001 ¹⁾		2005 ¹⁾		2008 ¹⁾		2014 ²⁾	
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Sektor I	28	76	26	80	25	79	22	69
Sektor II	14	102	17	97	15	113	16	80
Sektor III	43	206	38	196	37	184	56	165
Total	85	384	81	373	77	376	92	314

Quelle: ¹⁾ Betriebszählungen / ²⁾ STATENT

Die Zahl der in Schneisingen beschäftigten Personen hat seit zwischen den Jahren 2001 und 2008 nur unwesentlich verändert. Bis ins Jahr 2014 hat die Zahl dann deutlich abgenommen. Mit 314 Beschäftigten im Jahre 2014 hat sich die Zahl der Beschäftigten bei etwa einem Viertel gegenüber der Einwohnerzahl eingependelt. Zu beachten gilt, dass ein grosser Teil der Firma Bucher Guyer auf dem Gemeindegebiet von Niederweningen liegt. Die Zürcher Gemeinde weist sowohl im zweiten Sektor (415 gegenüber 80 Beschäftigten) wie auch in der Gesamtzahl (910 gegenüber 314 Beschäftigten) deutlich höhere Werte als Schneisingen auf. Schneisingen verfügt jedoch mit dem noch unüberbauten Industriegebiet im Bucher-Guyer-Areal über ungenutztes Potenzial für Arbeitsplätze.

G. Stand der Erschliessung 2015



Die Gemeinde Schneisingen verfügt gemäss Stand der Erschliessung 2015 über 4.5 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen, 2.0 unüberbaute Industriezone sowie 0.6 ha unüberbaute Zone für öffentlich Bauten und Anlagen. Rein rechnerisch betrachtet besteht in den Wohn- und Mischzonen eine Überkapazität an Bauzonenreserven. Es handelt sich jedoch um Flächen innerhalb eines kompakten Siedlungsgebietes, die in der Bauzone belassen werden. Das Areal Mitteldorf (0.8 ha) gilt zwischenzeitlich als überbaut.

STAND DER ÜBERBAUUNG AKTUELL

■	Wohnzone (W): baureif
■	Wohnzone (W): baureif in 5 Jahren
■	Wohnzone (W): langfristige Baugebietsreserve
■	Industriezone (I): baureif
■	Industriezone (I): baureif in 5 Jahren
■	Industriezone (I): langfristige Baugebietsreserve
■	OEBA (O): unüberbaut (baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve)
■	Spezialzone (S): unüberbaut (baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve)
■	Grünzone (G)

Quelle: Stand Erschliessung 2015, Kt. Aargau

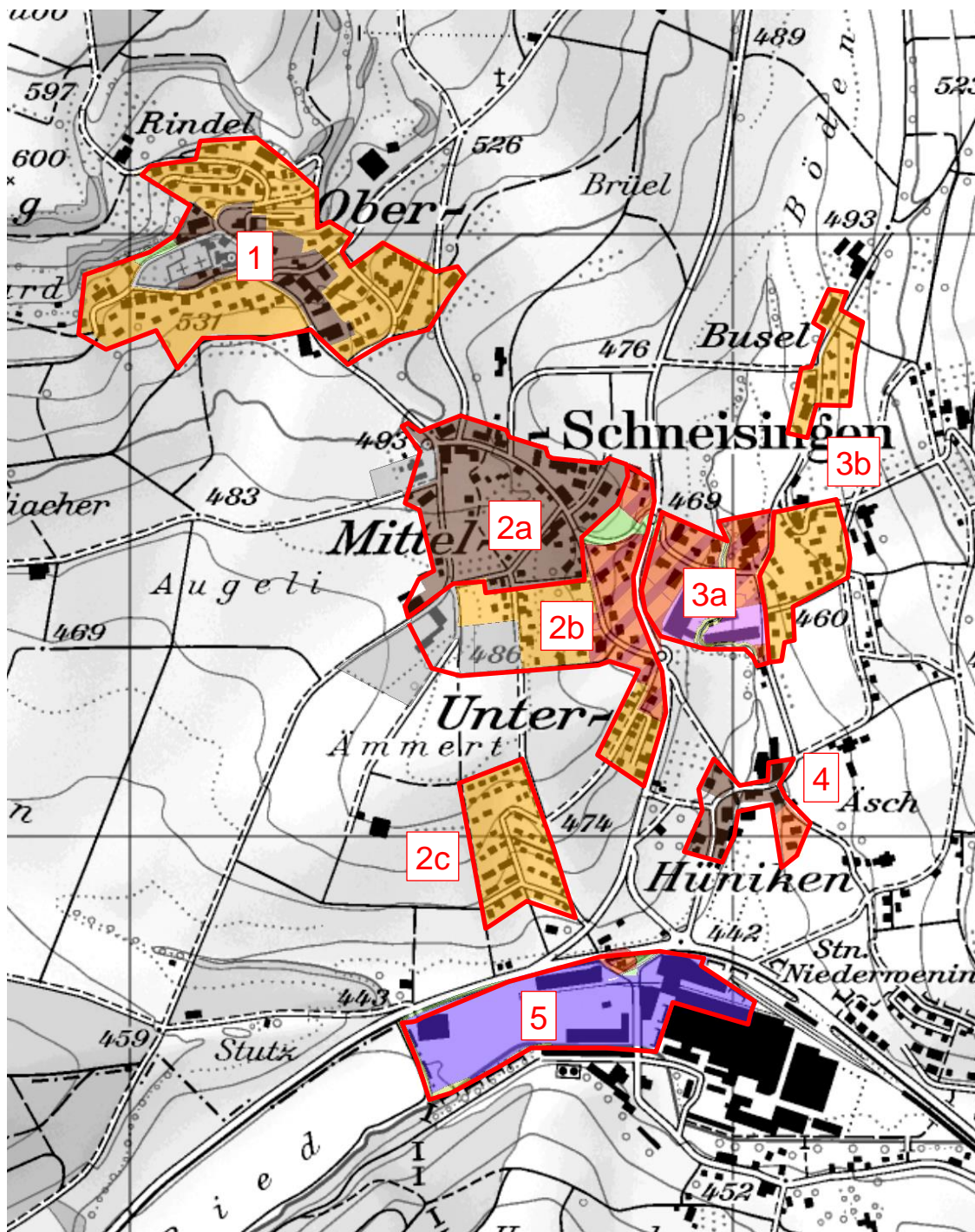
Zonen zusammengefasst	überbaut	baureif	5 Jahre	langfristig	Total
Wohn- und Mischzonen	30.7	2.8	1.7	0.0	35.2
Industriezonen	5.6	2.0	0.0	0.0	7.6
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen	3.6	0.6	0.0	0.0	4.2
Grünzonen	1.4	0.0	0.0	0.0	1.4
Total	41.3	5.4	1.7	0.0	48.4

Bauzonenreserven nach Zonentypen	unüberbaut
Dorfzone D	2.4 *
Wohnzone W2	1.4
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.7
Gewerbezone G	0.1
Industriezone I	1.9
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.6
Total	7.1

* Nach Realisierung Wohnbauten im Areal Mitteldorf sind nur noch 1.6 ha unüberbaute Dorfzone vorhanden

2.4 Quartieranalyse

A. Einteilung Quartiere



Übersichtskarte Quartiereinteilung

B. Qualitäten, Defizite und Handlungsbedarf je Quartier

Oberschneisingen		1
plus	minus	
Ortsbild von lokaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	Raumplanerisch betrachtet sehr tiefe Dichte mit weniger als 30 E/ha (Wohnzone W2) oder 39 E/ha (Dorfkernzone).	
Ausgezeichnete und ruhige Wohnlagen am Hang und mit Fernsicht	Grosse Distanz zu Läden	
Sehr hohe Wohnqualität: Sehr gut besonnt (Ausrichtung nach Süden resp. Südosten)	Grosse Distanz zum Bahnhof Niederweningen (bzgl. Länge / Höhendifferenz)	
Anbindung an den öffentlichen Verkehr (½-Stunden-Takt in Stosszeiten)		
Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsgebieten		
Handlungsoptionen / Themen der NP		
Abgrenzung und Inhalte der Dorfkernezone überprüfen (unter Einbezug ISOS)		
Umgang mit historischer Baustruktur bei allfälliger Verdichtung in der Dorfkernezone		
Anreize für massvolle Innenentwicklung in bestehenden Wohnquartieren		

Mittelschneisingen (westlich der K283) - Dorfkernezone		2a
Plus	minus	
Ortsbild von regionaler Bedeutung gemäss ISOS	Grosse Dorfkernezone mit funktional kaum erkennbarem Dorfzentrum	
Nähe zu Primarschule und Kindergarten sowie zu den attraktiven Naherholungsgebieten	Sehr tiefe Dichte von 30 E/ha in der Dorfkernezone (im Bestand, ohne Areal Mitteldorf)	
Hohe Wohnqualität		
Vereinzelte Dienstleistungen und lokales Gewerbe vorhanden	Verschiedene unüberbaute Areale in der Bauzone	
Handlungsoptionen / Themen der NP		
Abgrenzung und Inhalte der Dorfkernezone überprüfen (unter Einbezug ISOS)		
Umgang mit historischer Baustruktur bei allfälliger Verdichtung im Zentrum		
Umsetzung Bauinventar, Substanzschutz und Volumenschutz		
Anreize für massvolle Innenentwicklung in bestehenden Wohnquartieren		

Mittelschneisingen (westlich der K283) - Wohnzonen / WG-Zonen		2b
Plus	minus	
Nähe zu Primarschule und Kindergarten sowie attraktiven Naherholungsgebieten	Mittlere Dichte von ca. 45 bis 50 E/ha in der Wohnzone W2	
Vereinzelte Dienstleistungen und lokales Gewerbe; Volg-Laden	Verschiedene unüberbaute Areale in der Bauzone	
Grösstenteils hohe Wohnqualität; Projekt Wohnen im Alter realisiert (hat sich bewährt)	Heterogene Quartierstruktur ohne eigentliche Qualitäten	

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr	
Handlungsoptionen / Themen der NP	
Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren	
Entwicklungspotenziale unüberbauter Wohnzonen aktivieren	
Zweckmässigkeit / Abgrenzung Wohn- und Gewerbezone WG überprüfen	
Umzonung Grünzone in Dorfkernzone oder andere geeignete Bauzone	

Mittelschneisingen (westlich der K283) - Sonnhalde		2c
Plus	minus	
Reines Wohngebiet als „Inselbauzone“ mit guter Besonnung (Südausrichtung)	Eher ältere Wohnbauten aus der Bauperiode 1945-1960 resp. 1960-1980	
Nähe zum Bahnhof Niederweningen und zu den ausgedehnten Naherholungsgebieten	Lärmimmissionen von der Kantonsstrasse K284 im unteren Teil	
Trotz ausschliesslicher Einfamilienhausbebauung mittlere Dichte von 41 E/ha		
Handlungsoptionen / Themen der NP		
Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren		

Mittelschneisingen (östlich der K283) - Gewerbegebiet		3a
Plus	minus	
Örtliches, gut etabliertes Gewerbe	Ungenutzte Bauzonenreserven in der Wohn- und Gewerbezone WG	
Verkehrsanbindung (Kantonsstrasse) / gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Heterogene Quartierstruktur durch unterschiedliche Nutzungen (Wohnbauten und grossvolumige Gewerbebauten)	
	Begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe infolge Topografie, umliegender Wohnbauten, beschränkter Arealgrössen	
	In heutiger Situation eher schlechtere Wohnqualität	
Handlungsoptionen / Themen der NP		
Überprüfung Zweckmässigkeit Gewerbebezonen		
Entwicklungspotenziale unüberbauter Bauzonen aktivieren		
Entwicklungsoptionen Areale Rossweid sowie Landi / Zimmerei Lehmann / Leo Knecht prüfen		

Mittelschneisingen (östlich der K283) - Wohngebiet		3b
Plus	minus	
Ausgezeichnete und ruhige Wohnlage am Hang mit Ausrichtung nach Westen	Eher tiefe Dichte mit 37 E/ha resp. 32 E/ha in Wohnquartieren	
Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsgebieten	Mehrere ungenutzte Bauzonenreserven in der Wohnzone W2	
	Anbindung an den öffentlichen Verkehr; keine unmittelbare Haltestelle, grosse Distanz zum	

	Bahnhof Niederweningen
	Kantonale Radroute durch Wohnquartier (Sicherheitsrisiken)
Handlungsoptionen / Themen der NP	
Anreize für massvolle Innenentwicklung in bestehendem Wohnquartier	
Entwicklungspotenziale unüberbauter Wohnzonen aktivieren	

Unterschneisingen / Hüniken		4
plus	minus	
Ortsbild von lokaler Bedeutung gemäss ISOS mit freiem Umfeld	Zufälliges Nebeneinander unterschiedlichster Gebäude- und Nutzungsstrukturen	
Optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Niederweningen in wenigen Minuten erreichbar)	Durchgangsverkehr Hünikerstrasse; motorisierter Individualverkehr MIV und kantonale Radroute	
Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsgebieten		
Angemessene Dichte über das gesamte Gebiet betrachtet: ca. 60 E/ha		
Handlungsoptionen / Themen der NP		
Abgrenzung der Dorfkernzone überprüfen (unter Einbezug ISOS)		
Umgang mit historischer Baustruktur bei allfälliger Verdichtung		
Umsetzung Bauinventar		

Gewerbegebiet Bucher-Guyer		5
plus	minus	
Optimaler Verkehrsanschluss an Kantonsstrasse und den Bahnhof Niederweningen	Nur ein Anschluss an Kantonsstrasse für relativ grosse Fläche	
Ausserordentlich grosses, brach liegendes Gewerbeareal mit hohem Entwicklungspotenzial	Grosser Flächenverbrauch, ungenutztes Potenzial für baulich intensive Nutzung	
Abgekoppelt vom Wohngebiet; keine Konflikte mit Immissionen		
Handlungsoptionen / Themen der NP		
Entwicklungspotenziale ungenutzter / unternutzter Gewerbeareale aktivieren, gesamthaft geplante Arealentwicklung unter Berücksichtigung der kommunalen / regionalen Bedürfnisse		
Abstimmung mit separater Planung Areal West Bucher-Guyer: Einbringen der kommunalen Ziele und Bedürfnisse		

3 Zielvorstellungen

3.1 Bisherige Ziele / Leitbilder

a. Leitbild zur Gesamtrevision Nutzungsplanung aus dem Jahr 1994

Das Leitbild für die Ortsplanung Schneisingen von 1987 legte die Ziele für die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr fest. Dieses bildete die Grundlage *für eine geordnete Entwicklung in Bezug auf Steigerung der Lebensqualität sowie einer sinnvollen Nutzung und Erhaltung des nicht vermehrbaren Bodens*. Aufgegriffen wurden Themen wie die Erhaltung des Dorfbildes, der Siedlungsstruktur sowie die bessere Nutzung bestehender Bausubstanz, aber auch die Schaffung von Wohnformen für unterschiedliche Altersgruppen. Ausgeführt ist auch, dass die bestehende Gewerbezone nicht zu vergrössern sei und die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe weiterhin möglich bleiben soll.

Im Bereich Landschaft wurde die produzierende Landwirtschaft hervorgehoben, aber auch die das Landschaftsbild prägenden Hochstammbäume. Im Themenbereich Naturschutz wurden die Bachläufe mit Feuchtgebieten, die zu schützenden Hecken und mögliche Naturschutzzonen im Wald erwähnt. Bezüglich Verkehr kam zum Ausdruck, dass die Dorfstrasse nicht verbreitert und ausgebaut werden soll, neue und bestehende Strassen nicht zu breit ausgeführt werden sollen. Konkret wurde eine sichere Verbindung von der Gass zur Landstrasse sowie von Unter- nach Mittelschneisingen zum Ziel gesetzt.

b. Ziele der Teilrevision Nutzungsplanung aus dem Jahr 2006

In diesem Nutzungsplanungsverfahren sollten im Sinne einer „rollenden“ Planung folgende Ziele erreicht werden:

- kontinuierliche Entwicklung mit einem „sanften“ und stetigen Bevölkerungswachstum
- optimalere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen (Werkleitung, Schule usw.)
- bessere Verfügbarkeit der noch vorhandenen Bauzonenreserven.

In Zusammenhang mit den aufgeführten Zielen wurden folgende Anmerkungen gemacht: *Da die Gemeinde Schneisingen über gute Standortvoraussetzungen verfügt, wird die zukünftige Entwicklung vorwiegend durch die Ziele der Gemeinde bestimmt. Die vorhandenen Qualitäten ergeben sich durch:*

- ausgezeichnete Wohnlagen (Exposition, Fernsicht, ruhige Lage, ländliche Umgebung)
- ausgedehnte Naherholungsgebiete
- gute Anschlüsse an öffentlichen Verkehr
- traditionelle Siedlungsstruktur ist weitgehend erkennbar geblieben.

c. Zukunftskonferenz / Leitbild der Bevölkerung 2011

Am 20. / 21. August 2010 fand eine Zukunftskonferenz statt, bei der rund 120 Einwohnerinnen und Einwohner gemeinsame Ideen entwickelten. Diese wurden anschliessend von sieben Arbeitsgruppen weiter bearbeitet und die Ergebnisse an einer Folgetagung vom 30. April 2011 der Dorfbevölkerung vorgestellt. Parallel dazu wurde von den Einwohnerinnen und Einwohnern ein Leitbild erarbeitet. Das Leitbild sollte ein gemeinsames Dach über dem Dorfentwicklungsprozess bilden. Darin ist festgehalten, dass ein gesundes und massvolles Wachstum zugelassen werden soll. *Zitat aus Homepage Schneisingen zum Leitbildprozess: Unsere Gemeinde steht vor einer interessanten und anspruchsvollen Phase: Nach vielen Jahren mit einer nahezu stagnierenden Bevölkerungszahl wächst diese in den kommenden Jahren kräftig, weil mehrere grössere Parzellen überbaut werden. Unser Dorf ist bei Neuzuzügern beliebt wegen der Nähe*

zu den Zentren und der ruhigen, ländlichen Lage. Diese Dorfentwicklung ist Chance und Risiko gleichzeitig. Ist unser Dorf im Umbruch? Und falls ja, in welche Richtung soll es sich entwickeln?

Die in den Jahren 2010 bis 2012 eingeleitete „Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung 2012“ mit dem Ziel, gestützt auf den durchgeführten Leitbildprozess und im Sinne einer „rollenden“ Planung die Voraussetzungen für eine qualitative und kontinuierliche Entwicklung zu schaffen, konnte infolge der vom Volk am 3. März 2013 angenommenen Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes nicht mehr weiter geführt werden, weil zuerst auf kantonaler Ebene das Richtplankapitel S1.2 anzupassen war. Zwischenzeitlich wurde das Siedlungsgebiet von Schneisingen im kantonalen Richtplan festgesetzt. Grundsätzlich sind gestützt darauf in Schneisingen keine Neueinzonungen von Bauland mehr möglich.

3.2 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen

H1 Erhalten und Entwickeln der [Standortattraktivität](#) als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen

Folgende Qualitäten heben die Standortattraktivität von Schneisingen in einer ländlichen Entwicklungsachse (Raumkonzept Aargau) und im Entwicklungsschwerpunkt Wohnen (Vision Zurzibiet) besonders hervor:

- Sorgfältige Einbettung aller Ortsteile in einer offenen und vielfältigen Kultur-, Natur- und Erholungslandschaft
- Idealer Nutzungsmix von ländlichem Wohnen, lokalem Gewerbe (und Läden) sowie stark verankerter landwirtschaftlicher Nutzung
- Ausrichtungsmöglichkeiten in unterschiedliche Richtungen: Baden, Bad Zurzach, Surbtal, Zürich
- Dörfliche Baustruktur mit teils gut unterhaltener Bausubstanz und hoher Identität (Ortsbild von regionaler / lokaler Bedeutung)
- Vorhandene öffentliche Infrastruktur der Schul- / Sportanlage und der Verwaltung sowie vorhandene publikumsorientierte Nutzungen wie Restaurants und Läden

Die Identität und Ausstrahlung soll durch eine gezielte Erhaltung und sorgfältige Entwicklung der dörflichen Strukturen bestehen bleiben und gestärkt werden.

Die Rahmenbedingungen für einzelne Infrastrukturen / Publikumsmagnete sollen verbessert werden.

Vom gesamten Siedlungsgebiet sollen möglichst direkte und sichere Verbindungen zu den Naherholungsräumen und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs angeboten werden.

H2 Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten [Bevölkerungsentwicklung](#), die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert

Die Gemeinde Schneisingen verzeichnet per 31. Dezember 2016 1'361 Einwohner. Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf rund 1'600 bis 1'700 Einwohner innerhalb des nächsten Planungshorizonts von rund 15 Jahren ist möglich und wird als massvoll erachtet.

Grundsätzlich verfügt Schneisingen mit rund 4.5 ha (nur noch 2.9 ha nach Bezug Wohnüberbauung Mitteldorf) an unüberbauten Wohn- und Mischzonen über genügend Baulandreserven, um für zusätzliche rund 300 oder auch mehr Einwohner Wohnraum zu schaffen. Da ein Teil der Baulandreserven nicht zur Verfügung stehen und die vorhandene Einwohnerdichte in den überbauten Bauzonen relativ tief ist, muss auch eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt werden (Nutzung leerstehender Volumen, Nachverdichtung und Ersatzneubauten in

überbauten Gebieten). Den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung muss Rechnung getragen werden, gleichzeitig soll aber auch höchstens eine der jeweiligen Umgebung angepasste und angemessene Dichte der Bebauung möglich sein.

Um unterschiedliche Wohnbauformen zu sichern, sind wenigstens bei der Überbauung grösserer zusammenhängender Flächen Gebäudetypologien vorzusehen, die attraktives Wohnen im Alter ermöglichen und gleichzeitig auch für jüngere Personen interessant sind.

H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer [Arbeitsplätze](#) im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch im grossflächigen Areal West

Für das ortsansässige, und im Dorf verankerte Gewerbe sollen die vorhandenen Standorte gesichert und / oder geeignete Entwicklungsmöglichkeiten bereitgestellt werden.

Die bestehende grossflächige Gewerbe- und Industriezone im Areal West soll bestmöglich genutzt werden, wobei ein differenziertes Abwägen bezüglich Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Nutzungen und Raum für lokales und regionales Gewerbe nötig ist. Grossmassstäbliche Strukturen sollen durch zusammenhängend gestaltete Frei- und Strassenräume aufgefangen werden. Zu verhindern sind unerwünschte Auswirkungen durch übermässige Immissionen wie Lärm, Verkehr usw.

Ein möglichst breiter Nutzungsmix mit verschiedenen kleinen und mittelgrossen lokalen, regionalen und neu auch überregionalen Betrieben ist anzustreben.

Die herkömmliche Landwirtschaft bildet einen wichtigen Grundpfeiler als Arbeitsplatzstandort in der Gemeinde. Die in der Landwirtschaftszone und angrenzend zu den Bauzonen gelegenen Betriebe sollen sich angemessen entwickeln können.

H4 [Qualitative](#) und massvolle (innere) [Siedlungsentwicklung](#) und [Abstimmung auf den Verkehr](#)

Für die weitere Siedlungsentwicklung ist eine typologisch sorgfältige Integration der Bauten und Anlagen in den jeweiligen örtlichen Kontext mit angemessenen Qualitäten sicherzustellen. Kulturgeschichtlich bedeutsame Baustrukturen sowie ortsbaulich wertvolle Gebäudevolumen sind bestmöglich zu erhalten und es ist für deren qualitätsvolle Entwicklung zu sorgen. Im Speziellen sind auch der Charakter und die Massstäblichkeit der Einfamilienhaus-Quartiere im Grundsatz zu erhalten. Die gewerblich genutzten Areale sollen möglichst sanft in die vorhandenen Strukturen und in die Landschaft integriert werden.

Angestrebt wird eine massvolle bauliche Dichte unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume, die mit gezielten Massnahmen umzusetzen sind. In Fragen der Verdichtung ist eine differenzierte Betrachtung nötig:

- Nutzung bestehender Volumen in den alten Dorfteilen und im Weiler Widen unter Beachtung der situationsgerechten Qualitäten
- Nachverdichtung in den reinen Wohnquartieren (in kleinteiliger, gewachsener Struktur primär zur Steigerung der Einwohnerzahl und für zeitgemässen Wohnkomfort, nicht allein zur Vergrösserung der Volumen).

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung ist dem selbstbestimmten Wohnen nach der ‚Familien-Wohnphase‘ in attraktiver Umgebung (ab ca. 50 bis 60 Jahren) grosse Wichtigkeit beizumessen. An zentrumsnahen oder gut zugänglichen Lagen sind Voraussetzungen zu schaffen, die attraktive Mietwohnungen für das Wohnen im Alter begünstigen.

Die Fuss- und Radwege sind attraktiv und sicher zu gestalten und Linienführungen gegebenenfalls anzupassen und aufzuwerten.

Das Umfeld der Schulanlage ist möglichst vom Durchgangsverkehr zu schützen.

Die Umsetzung der angedachten Verkehrsberuhigung und Aufwertung der Dorfstrasse im Milteldorf soll spätestens im Zeitpunkt einer anstehenden Strassensanierung geprüft werden.

H5 Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes

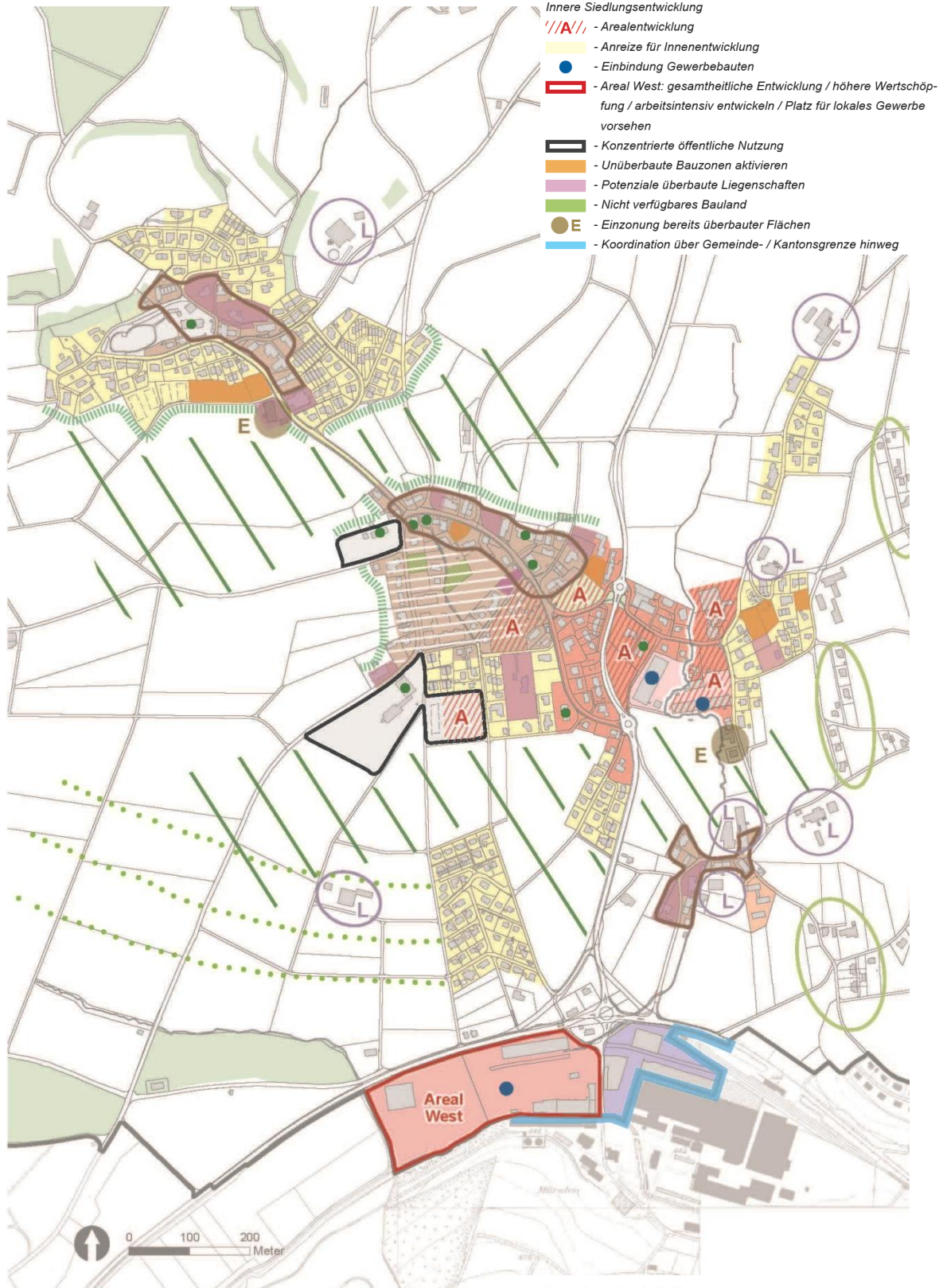
In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft). Diese erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Erhaltung des Kulturlandes vorab für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.
- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.
- Bedeutende Natur- und Landschaftselemente sollen erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Die Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente ist sicherzustellen, soweit möglich auch in der weitgehend offenen Kulturlandschaft und im Siedlungsgebiet.
- Ökologische und landschaftliche Qualitäten des Kulturlandes sollen, unter Abstimmung auf die Nutzung, erhalten und wo möglich entwickelt werden. Bestehende landschaftsgestaltende Elemente (z.B. Bachläufe, Hochstammbäume, Hecken, etc.) sollen möglichst erhalten und gepflegt werden.

Das die Siedlungsgebiete umgebende Kulturland sowie der Wald weisen eine hohe Erholungsqualität auf. Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet anzubinden. Insbesondere sind die Wander- und Fahrradwegnetze auch an die Nachbargemeinden anzubinden und zu signalisieren.

3.3 Räumliches Entwicklungskonzept

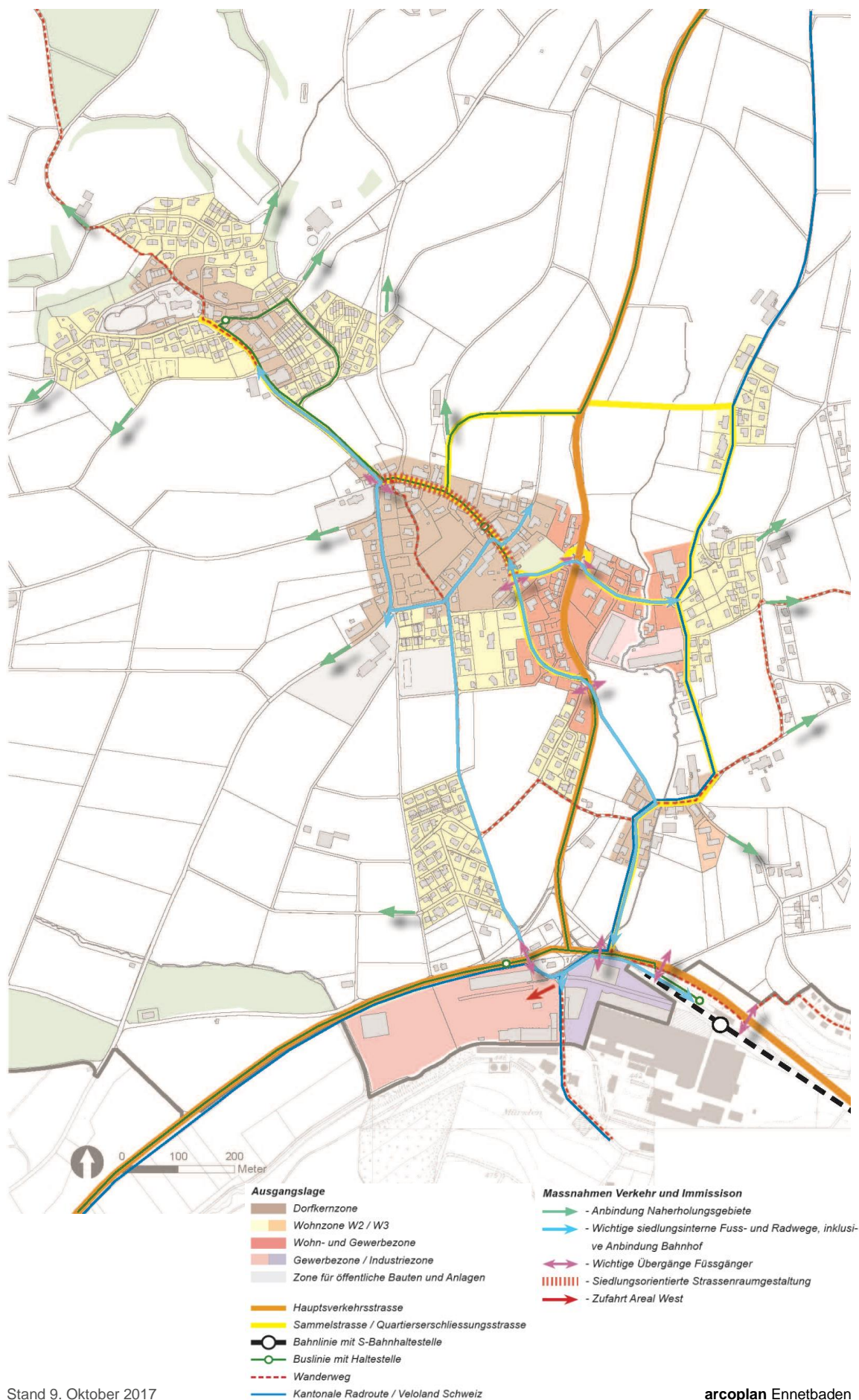
a. Siedlung und Landschaft



- Ausgangslage**
- Dorfkerzone
 - Wohnzone W2 / W3
 - Wohn- und Gewerbezone
 - Gewerbezone / Industriezone
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Massnahmen Landschaft**
- Sorgfältiger Umgang mit gut einsehbarem Siedlungsrand
 - Siedlungstrennung Ortsteile erhalten
 - Einpassung in freies landschaftliches Umfeld
 - Hangverlauf als prägendes topografisches Element
 - Landwirtschaftsbetriebe am Siedlungsrand, Bewirtschaftung ermöglichen

b. Verkehr und Immissionen



c. Zentrums- und Gewerbeentwicklung / Entwicklung Areal West

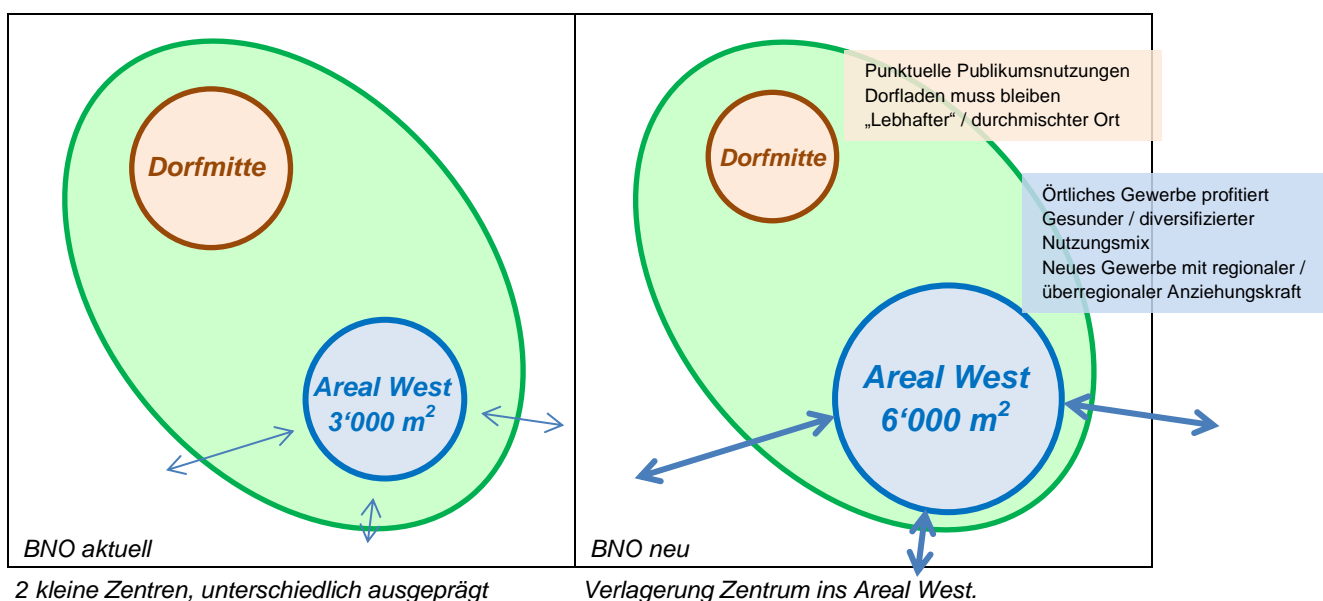
Ausgangslage generell

- Nur beschränkt mögliche Zentrumsentwicklung im Mitteldorf bzw. entlang Dorfstrasse.
- Gut funktionierender, aber eher kleiner Dorfladen. Einbindung in Planungsprozess. Einkaufsverhalten tendiert zur Benutzung grösserer Läden im näheren und weiteren Umfeld der Gemeinde.
- Platz für lokales Gewerbe ist begrenzt. Gewerbezone Hünikerstrasse eignet sich bedingt für rein gewerbliche Nutzungen.
- Bestehende lokale Gewerbebetriebe sind in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeengt. Einbindung in Planungsprozess.

Ausgangslage Areal West

- Raumplanerisch erfreulich ist, dass das grosse Areal West innert angemessener Frist verfügbar werden soll.
- Die primäre Sicht der Bucher-Guyer AG muss mit kommunalen, regionalen und kantonalen Rahmenbedingungen abgeglichen werden.
- In der aktuellen Industrie- und Gewerbezone ist die Nutzungspalette relativ offen formuliert mit Ausnahme der Beschränkungen der Verkaufsnutzungen und allenfalls der Grünflächenziffer und bedingt mit der Gebäudehöhe.
- Seitens der Bucher-Guyer soll eine raumplanerisch betrachtet erhebliche Verkaufs- / Ausstellungsfläche realisierbar gemacht werden. Dazu soll bzw. muss eine Grössenordnung entwickelt werden.
- Die Planungsabsichten sind auf eine qualitätsvolle Entwicklung auszulegen, die bei der angestrebten Intensivierung der Nutzungen gesichert werden müssen.
- Festzulegen ist, wann und wie die Feinerschliessung sowie die Umlegung des eingedolten Baches und die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit erfolgen.
- Der Planungsprozess muss so aufgeleitet werden, um eine realistische Chancen zur Umsetzung der angedachten Realisierungsabsichten der Bucher-Guyer AG wie auch der Sicherung der im öffentlichen Interesse liegenden Absichten der Gemeinde zu haben.

Szenarien Schneisingen Zentrums- und Gewerbeentwicklung / Entwicklung Areal West



3.4 Raumplanerische Massnahmen

<i>H1 Erhalten und Entwickeln der Standortattraktivität als eigenständige, aber gut vernetzte Gemeinde unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Sorgfältige Ortsbildgestaltung / -entwicklung; aufzeigen gebäudetypologischer / architektonischer Merkmale, Umgang mit Bauvorhaben	Analyse alte Dorfteile / örtlich differenzierte Dorfzonen
Bauinventar kantonale Denkmalpflege aktualisieren, Interessenabwägung Unterschutzstellung Ja / Nein	Bauinventar / Unterschutzstellung
Natur- / Kulturlandschaft sowie Naherholungsgebiete erhalten, wo nötig entwickeln und aufwerten	Unterschutzstellung prägendster Elemente; Interessenabwägung zw. Nutzung / Schutz / Aufwertung

<i>H2 Ermöglichung einer kontinuierlichen und moderaten Bevölkerungsentwicklung, die mit gut in die dörfliche Struktur integrierten Bauten erreicht wird und die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Einwohnerpotenzial in bestehenden, überbauten und unüberbauten Bauzonen quantifizieren	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG als Basis für Planungsbericht
Um- / Aufzonungen, die zusätzliche Einwohner generieren, inkl. Thematik Mehrwertabgabe prüfen	Basis für Entwurf Bauzonenplan
Unüberbautes Bauland verfügbar machen	Verfügbarkeit lancieren, Eigentümer kontaktieren / aktivieren
Bauliche Verdichtung differenziert betrachten, wo welche Dichte anstreben; Restriktionen / Anreize	Grundlagenpapier / BNO
Grundmasse BNO überprüfen; Höhen, Abstände, Ausnutzung Ja / Nein	Analyse Masse / Umsetzung in BNO

<i>H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze im kleinteiligen dörflichen Kontext wie auch im grossflächigen Areal West</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Ermöglichung Arbeitsnutzungen in reinen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Dorfzonen	Differenzierte, situationsbezogene Bestimmung in BNO
Standorte bestehender Gewerbe untersuchen / Bedarf und Entwicklungsmöglichkeiten abklären	In Bauzonenplan / BNO geeignete Zonen / Bestimmungen festlegen
Standorte, Grösse und Verteilung von Publikums- und Verkaufsnutzungen untersuchen und festlegen	Bestimmungen BNO bedarfsgerecht formulieren mit der nötigen Flexibilität
Areal West; private Entwicklungsplanung prüfen und entsprechend dem öffentlichem Interesse unterstützen	Grundlagen sichten und auswerten, regionale und kantonale Sicht einbeziehen, kommunale Haltung entwickeln

<i>H4 Qualitative und massvolle (innere) Siedlungsentwicklung und Abstimmung auf den Verkehr</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Möglichkeiten zur qualitätsvollen / sorgfältigen Nachverdichtung aufzeigen	<i>Beispiele aufzeigen, Massnahmenpalette in BNO</i>
Aussenraumgestaltung bei privaten Bauvorhaben mehr Gewicht geben	<i>Konkretisierung BNO bzgl. Terrain / Bepflanzung / Ausstattung</i>
Planungen über kleinteilige Parzellenstrukturen hinweg anregen	<i>Gesetzliche Grundlage in BNO, Qualitätssicherung</i>

<i>H5 Beibehaltung der vielfältigen Kulturlandschaften und Naturräume sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebotes</i>	
Massnahmen	Umsetzung
Angestammten Bauernbetrieben Handlungsspielraum geben	<i>In Landschaftsschutzzone ‚Siedlungseier‘ ausscheiden</i>
Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes	<i>Umsetzung gemäss zwingenden übergeordneten Vorgaben, Handlungsspielräume entsprechend den Entwicklungszielen nutzen</i>
Prägende Natur- und Landschaftselemente (Hecken, markante Einzelbäume, Naturschutzzonen, topographische Besonderheiten) erhalten, wo möglich entwickeln / aufwerten	<i>Inventar-Aufnahmen, Priorisierung vornehmen, Schutz- und Pflegemassnahmen, in Einklang mit den „freiwilligen“ ökologischen Massnahmen der Landwirtschaft bringen</i>