



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

*Planungsbericht nach Art. 47 RPV
25. Juni 2012*

Exemplar für öffentliche Auflage vom 4. März 2013 bis 2. April 2013

Gemeinde Sins

Ortsplanungskommission:

<i>Josef Huwiler</i>	<i>Gemeindeammann, Präsident</i>
<i>Andreas Villiger</i>	<i>Vizeammann</i>
<i>Marcel Villiger</i>	<i>Gemeindeschreiber</i>
<i>Alois Huber</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Markus Huwiler</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Urs Villiger</i>	<i>Mitglied</i>
<i>Max Wyder</i>	<i>Mitglied</i>

Bearbeitung Metron Raumentwicklung AG

<i>Saša Subak</i>	<i>dipl. Kulturingenieur ETH/SIA / MAS ETH in Raumplanung</i>
<i>Beat Suter</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA</i>
<i>Stefan Bitzi</i>	<i>dipl. Kulturingenieur ETH</i>
<i>Ruedi Bättig</i>	<i>dipl. Forstingenieur ETH</i>
<i>Christoph Brun</i>	<i>lic. iur., dipl. Forst-Ing. ETH/SIA</i>
<i>Yves Meyer</i>	<i>dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU</i>

<i>Metron Raumentwicklung AG</i>	<i>T 056 460 91 11</i>
<i>Postfach 480</i>	<i>F 056 460 91 00</i>
<i>Stahlrain 2</i>	<i>info@metron.ch</i>
<i>CH 5201 Brugg</i>	<i>www.metron.ch</i>

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1 Anlass	4
1.2 Bestandteile der Vorlage	5
1.3 Ziele	5
2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen	7
2.1 Bund und Kanton	7
2.2 Region	9
2.3 Gemeinde	12
3 Räumliches Gesamtkonzept (RGK)	31
3.1 Vorbemerkung	31
3.2 Wohngebiete	32
3.3 Aussendörfer	33
3.4 Wirtschaftliches Zentrum	34
3.5 Arbeitsplatzgebiete	34
3.6 Siedlungsorientierte Hauptstrassenabschnitte	34
3.7 Ortsbild/Siedlungsqualität	35
3.8 Landwirtschaft	35
3.9 Lebensräume im Kulturland	35
4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten	37
4.1 Bauzonenplan (BZP)	37
4.2 Kulturlandplan (KLP)	51
4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	62
5 Interessenabwägung	65
5.1 Bauzonen	65
5.2 Übrige Zonen	68
5.3 Objektschutz	69
6 Projektorganisation und Planungsablauf	70

6.1 Organisation, Beteiligte	70
6.2 Ablauf der Planung	70
Anhang	73
A1 Potentielle Siedlungsgebiete (Auszug aus Verkehrsrichtplan)	73
A2 Übersicht rechtskräftiger Bauzonenplan	82
A3 Übersicht Entwurf Bauzonenplan	83
A4 Übersicht Änderungen Ist-Entwurf	84
A5 Nutzungsreserven in Bauzonen gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV	85

Zusammenfassung

„Sins im Freiamt – Vom Bauerndorf zur Agglomerationsgemeinde“. So betitelte die NZZ im Dezember 2010 ihre Reportage aus der flächenmässig grössten Gemeinde des Kantons Aargau¹. Die Zeitung berichtete darin von den Entwicklungen, denen sich eine Gemeinde im Sog der Agglomeration Zug gegenübersteht und die sich u. a. in neuen, modernen Bauten, teurerem Wohnraum und mehr Verkehr widerspiegeln.

Diese Herausforderungen bewogen die Gemeinde Sins vor drei Jahren, mit der Revision ihrer Ortsplanung zu beginnen. Der Gemeinderat setzte sich zum Ziel, den bisherigen Boom auf ein moderates Wachstum abzukühlen und den Behörden die dafür notwendigen planerischen Instrumente zur Verfügung zu stellen.

Die Ortsplanungsrevision baut auf einem räumlichen Gesamtkonzept (RGK) auf, welches die Grundzüge der räumlichen Entwicklung von Sins für die nächsten 20 bis 30 Jahre festhält. Es definiert mögliche Erweiterungsgebiete für das Siedlungsgebiet, beinhaltet aber auch Vorschläge zur Aufwertung der offenen Landschaft. Zusammen mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan zeigt es auf, wie die zukünftigen Siedlungsgebiete erschlossen werden können und wie die Siedlungsentwicklung mit den geplanten Umfahrungsstrassen abgestimmt werden kann.

Eine Fortführung des bisherigen Expansionskurses ist weder für den Gemeinderat noch für die federführende Ortsplanungskommission eine wünschenswerte Option. Mit der Drosselung des Wachstums und dem Einbau eines qualitätssichernden Regelwerks in der Zonenordnung werden berechtigte Bedenken der Bevölkerung aufgenommen. Am haushälterischen Umgang mit dem Boden, der sich in der kompakten Siedlungsform von Sins äussert, soll auch in Zukunft festgehalten werden.

Das bisherige Baugebiet kann die angestrebte Bevölkerungszahl von rund 4'500 Einwohnern bis ins Jahr 2025 nicht aufnehmen. Neben der Überbauung der letzten freien Grundstücke und der baulichen Verdichtung bestehender Quartiere ist deshalb auch die Einzonung von neuem Bauland vorgesehen. Insgesamt ist eine Vergrösserung des Baugebiets um 9.0 ha geplant (exkl. Grünzonen). Die Wohn- und Mischzonen sollen um 2.2 ha zunehmen, die Kernzonen um 2.8 ha, die Gewerbezone um 1.4 ha und die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen um 2.6 ha.

Die interessierte Bevölkerung konnte sich 2009 im Rahmen des Workshops zum RGK zur Planung äussern. 2011 wurde der erste Entwurf der Nutzungsplanung der Bevölkerung und dem Kanton zur Mitwirkung bzw. Vorprüfung vorgelegt. Die zahlreichen Änderungswünsche sind in die neue Vorlage eingeflossen.

¹ Neue Zürcher Zeitung vom 11. Dezember 2010

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Anlass

Die Gemeinde Sins befindet sich im Sog der Agglomeration Zug (vgl. Abbildung 1): Seit 1990 nahm die Bevölkerung von rund 3'000 Einwohner auf über 4'000 Einwohner zu (2010: 4'057). Das Verkehrsaufkommen auf einzelnen Strassenabschnitten stieg zwischen 1983 und 2003 um mehr als das Doppelte. Die rechtsgültigen Planungsgrundlagen (Bauzonen- und Kulturlandplan), erarbeitet zwischen 1987 und 1994, 1996 vom Grossen Rat genehmigt, konnten mit dem Wachstum der letzten Jahre nicht Schritt halten.

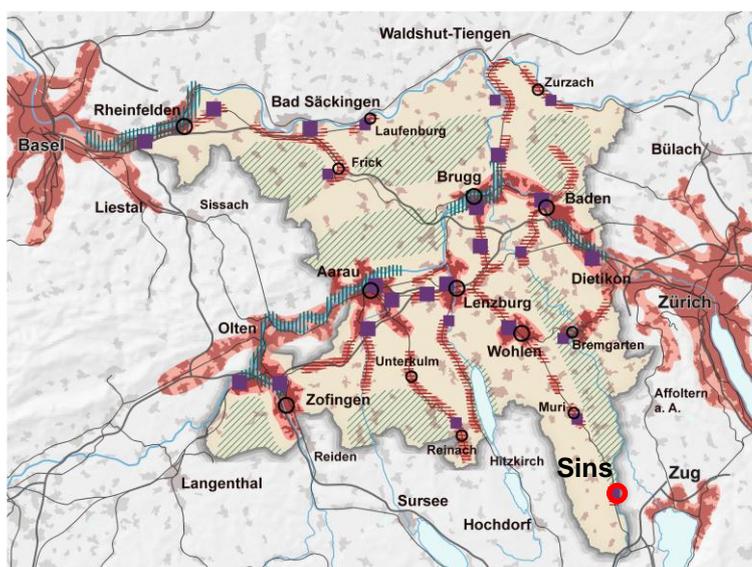


Abbildung 1:
Sins im Raumkonzept Aargau

Zusätzlich sieht sich die Gemeinde neuen Rahmenbedingungen gegenüber: Auf kantonaler und regionaler Ebene wurden in den letzten Jahren wichtige übergeordnete Grundlagen wie das Baugesetz (BauG) revidiert, respektive neu geschaffen (Regionales Entwicklungskonzept Oberes Freiamt). Schliesslich müssen laufende Planungen (Südwest-/Nordwestumfahrung, Melioration Reussegg) mit der zukünftigen räumlichen Entwicklung von Sins in Einklang gebracht werden.

Diese Gründe bewogen den Gemeinderat 2007, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland an die Hand zu nehmen und den Bauzonenplan (BZP), den Kulturlandplan (KLP) und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vollständig zu überarbeiten.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Bauzonenplan (BZP), Massstab 1 : 2'500
- Kulturlandplan Nord (KLP-N), Massstab 1 : 5'000
- Kulturlandplan Süd (KLP-S), Massstab 1 : 5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Vergleichende Darstellung der BNO
Der synoptische Vergleich zeigt auf, welche Änderungen erfolgten und dient der Orientierung.
- Plan der Änderungen Bauzonenplan, Massstab 1 : 2'500
Dieser dient der Orientierung und zeigt die einzelnen Änderungen im Überblick auf.
- Plan der Änderungen Kulturlandplan Nord und Süd, Massstab 1 : 5'000
Dieser dient der Orientierung und zeigt die einzelnen Änderungen im Überblick auf.
- Pläne räumliches Gesamtkonzept (RGK), Massstab 1 : 5'000
Diese bilden die konzeptionellen Grundlagen für die Nutzungsplanungsrevision und dienen der Orientierung.
- Planungsbericht
Er orientiert über die Ziele, die zentralen Themen und den Ablauf der Revision und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Den kantonalen Behörden dient er zur Beurteilung der Planung, dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.
- Verkehrsrichtplan
Der Verkehrsrichtplan wurde parallel zur Nutzungsplanungsrevision erarbeitet und am 26. Oktober 2009 vom Gemeinderat verabschiedet. Es handelt sich dabei um ein Planungsinstrument, welches die Bereiche Verkehr, Raumentwicklung und Umwelt aufeinander abstimmt. Der Verkehrsrichtplan ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern dient der Gemeinde bei der Beurteilung von Bauvorhaben und Planungen aus Sicht des Verkehrs. Den kantonalen Behörden dient er zur Beurteilung der Planvorlage.

1.3 Ziele

Die Revision der Nutzungsplanung basiert auf einem räumlichen Gesamtkonzept (RGK) (vgl. Kapitel 3). Im Gesamtkonzept wurden die Ziele für die Planungsrevision definiert:

Siedlung und Standortentwicklung

- a) Spielräume schaffen für ein moderates Wachstum der Bevölkerung und des Gewerbes durch entsprechende Entwicklungsgebiete und eine etappierte Siedlungserweiterung.

- b) Förderung der qualitativen Siedlungsentwicklung und der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft.
- c) Siedlungsentwicklung und Bevölkerungswachstum primär durch Baugebietsentwicklungen am Hauptort Sins.
- d) Erhalt und beschränkte Entwicklung der Ortsteile Aettenschwil, Alikon, Fenkrieden, Gerenschwil, Höfen, Winterhalden, Meienberg, Wannan und Reussegg durch gut eingepasste Umnutzungen und punktuellen Erweiterungen unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen, landschaftlichen und ortsbaulichen Bedürfnisse.
- e) Weitere Positionierung und Stärkung der Funktion von Sins als Regionalzentrum für das südliche Obere Freiamt.

Landschaft/Erholung

- f) Förderung von guten Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Landwirtschaft.
- g) Erhaltung des Landschaftscharakters mit abwechslungsreichen Übergängen zwischen Wald, Kulturland und Siedlungen.
- h) Erhaltung und Aufwertung der Lebensräume und Vernetzungsachsen.
- i) Abstimmung der Planung auf die wachsenden Naherholungsbedürfnisse.
- j) Abstimmung der Planung auf bestehende Umweltberichte sowie Integration der Melioration Reussegg und der bestehenden Vernetzungskonzepte.

Verkehr

- k) Abstimmung des Verkehrsrichtplans mit der Siedlungs- und Kulturlandentwicklung. Aufzeigen von Etappierungen mit der Baugebietsentwicklung.

Das Gesamtkonzept wurde 2008 von der Ortsplanungskommission erarbeitet und am 10. November 2008 vom Gemeinderat für die Mitwirkung verabschiedet. Am 10. Januar 2009 wurde das RGK öffentlich vorgestellt und mit der interessierten Bevölkerung diskutiert.

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Bund und Kanton

Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumkonzept Schweiz

Laut Bundesverfassung (Art. 75 BV) legt der Bund lediglich die Grundzüge der Raumplanung fest. Diese ist Sache der Kantone. Zu den Grundzügen gehören u. a. das Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979, die Sachpläne des Bundes und das Raumkonzept Schweiz.

Im RPG werden u. a. die Ziele (Art. 1), die Planungspflicht (Art. 2) und die Planungsgrundsätze (Art. 3) definiert. Der Bund, die Kantone und die Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und stimmen ihre Planungen aufeinander ab. Mit den Nutzungsplänen wird die zulässige Nutzung des Bodens geordnet. Die Unterscheidung von Bau- und Nichtbaugebiet ist das zentrale Ordnungsprinzip.

Das RPG verpflichtet den Bund, seine raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen. Dazu stehen ihm die Planungsinstrumente Konzept und Sachplan zur Verfügung. Sachpläne sind konkreter als Konzepte. Sie äussern sich über die Eignung von Standorten und Linieneinführungen und enthalten klare Handlungsanweisungen. Sachpläne sind nur in jenen Bereichen zulässig, in denen der Bund über umfassende Kompetenzen verfügt. Zu den bekanntesten zählen: Alptransit (NEAT), Fruchtfolgeflächen (FFF), Infrastruktur der Luftfahrt (SIL). Im Sachplan FFF wird der Kanton Aargau aufgefordert, einen Mindestumfang von 40'000 ha Fruchtfolgeflächen dauerhaft zu sichern.

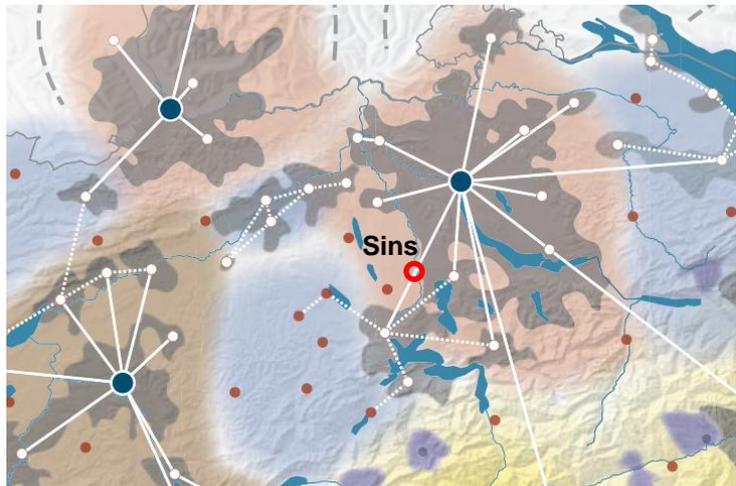


Abbildung 2:
Ausschnitt Raumkonzept Schweiz (Stand Januar 2011)

Ein Konzept ist ein umfassendes System von Zielen und Massnahmen zu verschiedenen Sachbereichen. Seit dem 21. Januar 2011 befindet sich das Raumkonzept Schweiz in der öffentlichen Vernehmlassung (vgl. Abbildung 2). Es enthält Leitlinien zur zukünftigen Entwicklung der Schweiz. Aus Sicht des Konzepts befindet sich Sins im Metropolitan-

raum Zürich und sieht sich mit folgenden Herausforderungen konfrontiert: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungskerne, Vielfalt der Landschaften und Naherholungsräume erhalten, grossräumige Landwirtschaftsgebiete für eine multifunktionale Landwirtschaft sichern.

Richtplan Kanton Aargau (RP)

Der Richtplan ist *das* zentrale Steuerungselement der Raumplanung in den Kantonen. In ihm wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll. Der RP nennt die dafür benötigten Mittel und die zeitlichen Folgen. Daneben dient er der Koordination von Sach- und Fachplanungen, wie z. B. der Trasseerhaltung für Verkehrsinfrastrukturen (vgl. Abbildung 3).

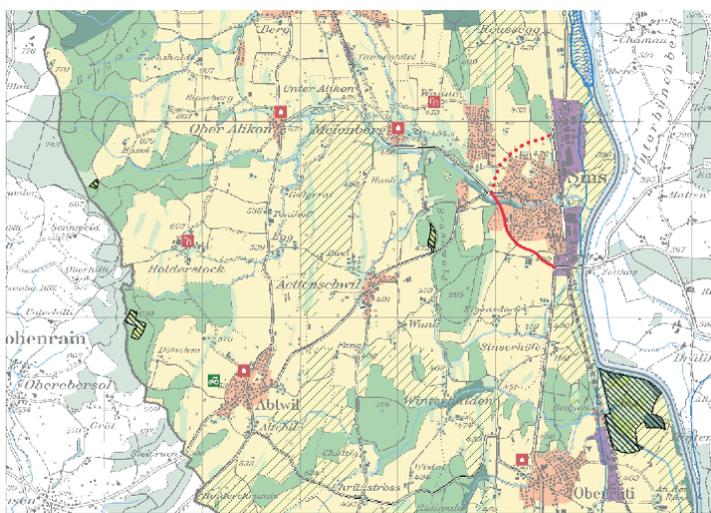


Abbildung 3:
Ausschnitt Richtplankarte (Revisionsentwurf 2010)

Der rechtskräftige RP des Kantons Aargau, durch den Grossen Rat am 17. Dezember 1996 genehmigt, durchläuft derzeit eine Gesamtrevision. Die Beratung des Entwurfs (R-RP) im Grossen Rat ist für die 2. Jahreshälfte 2011 vorgesehen. Obwohl noch nicht genehmigt, sind die Beschlüsse des R-RP für die Revision der Nutzungsplanung *Sins* verbindlich. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Siedlung

- Ausrichtung der Entwicklung auf das spezifische Potenzial, Übernahme von Funktionen für den übergeordneten Agglomerations- und Wirtschaftsraum.
- Aufwertung stark belasteter Strassenabschnitte im Siedlungsgebiet.
- Festlegung von Art, Ausmass und Lage der Nutzungen im regionalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Lätten.

- Schutz des Ortsbilds und Umsetzung der Ziele des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
- Festlegung von Weilerzonen.

Landschaft

- Sicherstellung der Kernräume Landschaftsentwicklung für die Landwirtschaft und die Freizeitnutzung.
- Sicherstellung und Schutz der Freihaltegebiete Hochwasser, der Auengebiete und der Landschaften von kantonaler und nationaler Bedeutung.
- Vernetzung der Lebensräume.
- Sicherstellung der FFF und der Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft.

Verkehr

- Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die geplanten Umfahrungsstrassen Süd (Festsetzung) und Nord (Vororientierung).

Die Vorgaben des Kantons sind in sich und im Vergleich zu den Zielen der Gemeinde nicht widerspruchsfrei (vgl. Kapitel 1.3). In Kapitel 5 wird dargestellt, wie die Abwägung der unterschiedlichen Interessen erfolgt.

2.2 Region

Regionales Siedlungs- und Verkehrskonzept Oberes Freiamt (REK)

Die Gemeinde Sins ist Teil der Planungsregion Oberes Freiamt (OF), die sich zwischen Wohlen im Norden und Rotkreuz im Süden erstreckt. Sie umfasst 20 Gemeinden mit rund 30'000 Einwohnern. In unmittelbarer Nähe zum Kanton Zug gelegen, sieht sich die Region mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert:

- Das OF steht in einem Umwandlungsprozess von einer ländlichen Region zu einer Wohnregion im Einflussbereich der Agglomerationen Zug, Luzern und Zürich.
- Laufende und abgeschlossene Planungen in den Nachbarregionen (Eröffnung A4, Agglomerationsprogramm Zug, Entwicklung Seetal und Rontal Kanton Luzern) eröffnen Chancen und Risiken.
- Die öffentlichen Mittel sind beschränkt und erfordern einen zielgerichteten Einsatz der personellen und finanziellen Ressourcen.

- Der Wettbewerb zwischen Städten und Gemeinden wird zunehmend vom Wettbewerb zwischen den Regionen abgelöst. Um darin bestehen zu können, ist eine verstärkte Kooperation der Gemeinden erforderlich.

Der Regionalplanungsverband OF reagierte auf diese Herausforderungen mit der Ausarbeitung eines regionalen Siedlungs- und Verkehrskonzepts (REK). Dieses wurde 2010 von allen Gemeinden einstimmig verabschiedet².

Das REK zielt auf eine Änderung der heutigen Raumstruktur des OF mit seiner transitorientierten Nord-Süd-Ausrichtung ab. Die neue Struktur kennzeichnet sich aus durch

- zwei Regionalzentren (Muri und Sins) mit zugeordneten Gemeinden und
- eine gelenkte Anbindung an die Nachbarregionen über ausgewählte ÖV- und MIV-Achsen in Richtung Norden, Osten und Süden.

Die Regionalzentren sollen ihre Versorgungsaufgaben für die umliegenden Gemeinden verstärken (vgl. Abbildung 4). Sie bilden zudem die Zugangspunkte zum überregionalen öffentlichen Verkehr. Die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahl in den Zentren soll gezielt unterstützt werden. Die Siedlungsentwicklung folgt dem Prinzip der Innenentwicklung. Erweiterungen sollen an jenen Standorten erfolgen, welche gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Die Gemeinde Sins bildet im REK einen Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe.

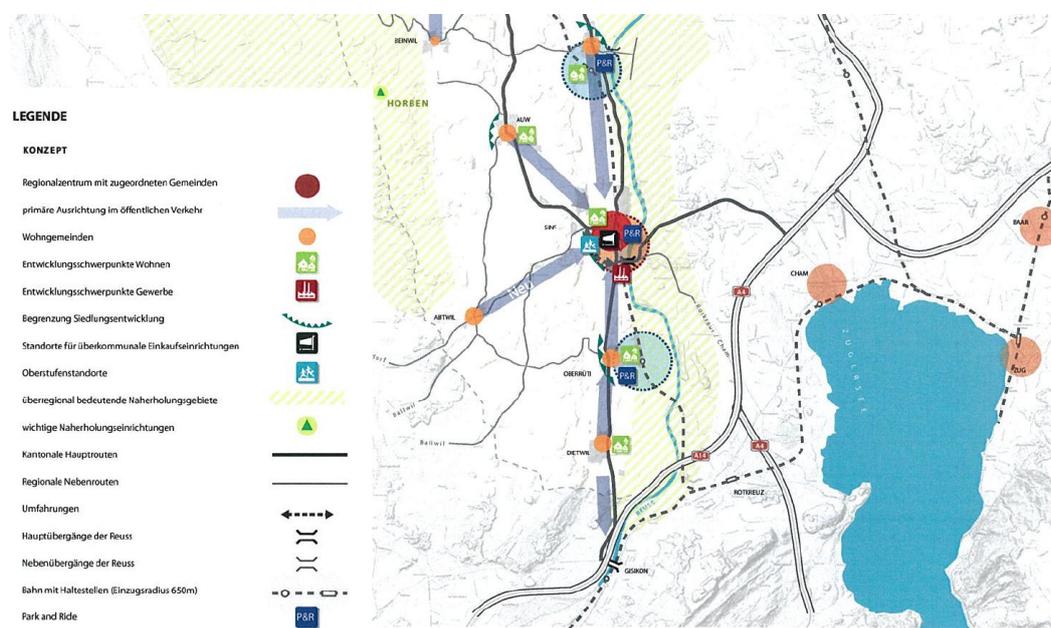


Abbildung 4:
Ausschnitt REK Oberes Freiamt

² Verabschiedung vom Repla-Vorstand am 27. Oktober 2009, von der Abgeordnetenversammlung am 16. März 2010.

Landschaftsentwicklungsprogramm Oberes Freiamt (LEP)

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) dient der nachhaltigen Natur- und Landschaftspflege (vgl. Abbildung 5). Bestehende, ökologisch wertvolle Biotope sollen aufgewertet und untereinander vernetzt werden. Die Lebensräume geschützter und/oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und erweitert werden.

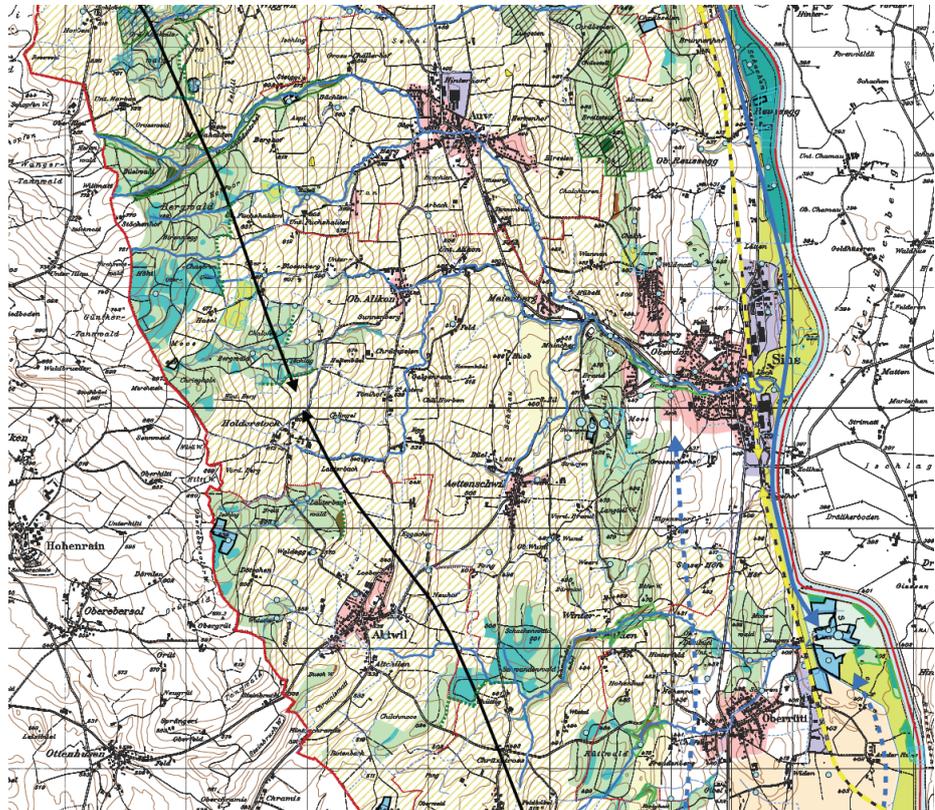


Abbildung 5:
Ausschnitt LEP Oberes Freiamt

In Sins schliesst der breite Hang des Lindenbergs direkt an die Reuss an. Im unteren Bereich wird er durch bewaldete Seitenmoränen strukturiert, im oberen dominieren Dauergrünwiesen. Diese werden von bewaldeten Bereichen und zahlreichen Bachtobeln zerschnitten. Im LEP finden sich Vorgaben zur Reusstalebene und zur traditionellen Kulturlandschaft entlang des Lindenbergs. Die Feuchtigkeitsgebiete in der Ebene sollen aufgewertet und untereinander vernetzt werden. An den Hängen sind Extensivwiesen, Gehölzstrukturen, Hochstammobstgärten usw. zu fördern. Die Zirkulation der Tierarten soll über Wildtierkorridore und Verbundsysteme gewährleistet werden.

Das LEP bildet eine wichtige Grundlage für die Nutzungsplanung Kulturland. Die Ziele und Massnahmen werden im räumlichen Gesamtkonzept der Gemeinde konkretisiert und mit den Kulturlandplänen umgesetzt (vgl. Kapitel 3.9 und 4.2).

2.3 Gemeinde

Bevölkerung und Wirtschaft

Die Bevölkerungszahl von Sins nimmt seit 1960 auffallend zu (vgl. Abbildung 6). Zu Beginn der Revision (Frühjahr 2008) betrug der Einwohnerbestand 3'702 Personen, wovon 2'741 Personen (74%) im Hauptort Sins, die übrigen 961 (26%) in den Aussendörfern sowie ausserhalb der Bauzonen lebten. Seither hat die Bevölkerung in den Aussendörfern weiter abgenommen und sich auf den Hauptort Sins konzentriert. Zwischen 2000 und 2010 nahm die Bevölkerung um durchschnittlich 77 Einwohner pro Jahr zu. Ende 2011 lebten in der Gemeinde 4'127 Einwohner (+72 E gegenüber 2010).

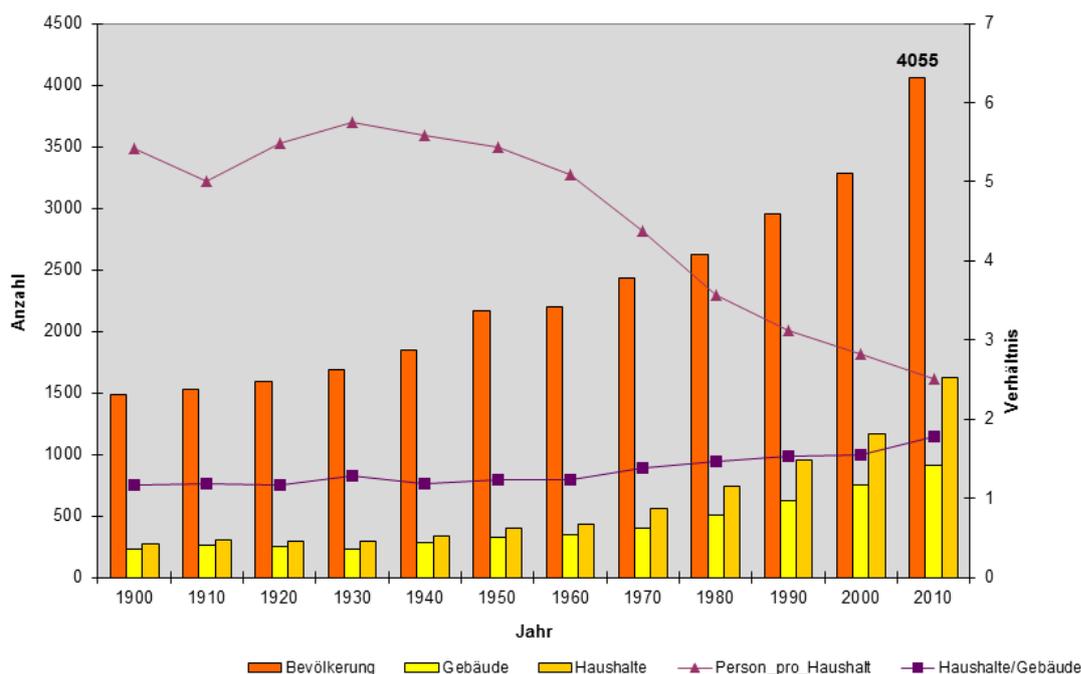


Abbildung 6:
Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte seit 1900

Sins verfügt über rund 1'540 Arbeitsplätze³. Je 40% der Beschäftigten arbeiten in Dienstleistungs- (Sektor 3, 662 Beschäftigte) oder Produktionsunternehmen (Sektor 2, 589 Beschäftigte). Ein im kantonalen Schnitt mit 18% überdurchschnittlich hohen Anteil weist der erste Sektor (Landwirtschaft) auf. Dies ist auf die günstigen natürlichen Bedingungen (grosse Landwirtschaftsflächen) und die rund 100 Bauernbetriebe der Gemeinde zurückzuführen (vgl. Abbildung 7).

Auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnungen wird sich das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen (30%) und Bevölkerung (70%) weiter zu Gunsten des Einwohneranteils verschieben.

³ Bundesamt für Statistik (BFS): Zahlen der eidgenössischen Betriebszählung 2005.

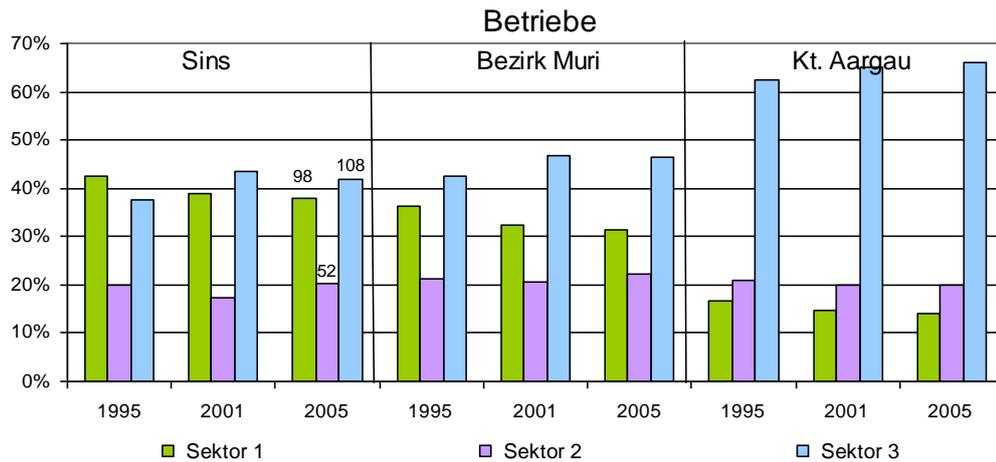


Abbildung 7:
Entwicklung der Betriebe
auf kommunaler, regionaler und kantonaler Ebene

Der landesweite Trend zur Zunahme des Dienstleistungssektors zu Lasten der verarbeitenden Industrie und der Landwirtschaft kann in Sins nicht beobachtet werden. Im Gegenteil: Das produzierende Gewerbe und die Industrie haben sich nach einer Abschwächung um die Jahrtausendwende erholt und bieten in mehr Betrieben mehr Arbeitsplätze (von 2001-2005: +15%) an (vgl. Abbildung 8).

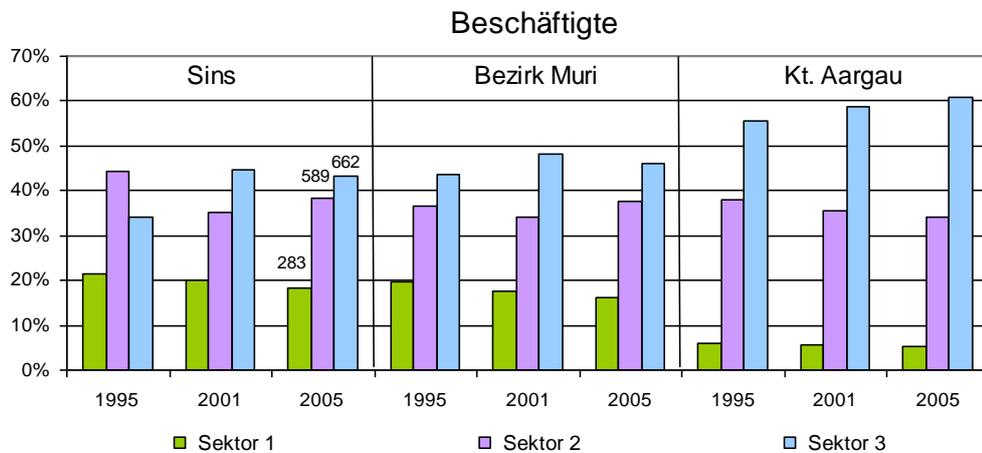


Abbildung 8:
Entwicklung der Beschäftigten
auf kommunaler, regionaler und kantonaler Ebene

Die nördlich vom Dorfzentrum gelegene Industriezone Lätten ist im kantonalen Richtplan als regionaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) bezeichnet. Das Gebiet weist etliche, unternutzte Flächen auf. Im räumlichen Gesamtkonzept wird der Umgang mit dem ESP konkretisiert. Die planerische Umsetzung wird in Kapitel 4.1 beschrieben.

Siedlung

Lange Zeit bildete das von den Habsburgern um 1230 gegründete Städtchen Meienberg das politische und wirtschaftliche Zentrum der Gemeinde. Mit der Eroberung durch die Eidgenossen verlagerte sich der Schwerpunkt der Gemeinde zunehmend in den Ortsteil Sins (von römisch Sentia: „Bei den Wegen“). Die Gemeinde behielt aber bis weit ins 20. Jahrhundert ihren alten Gemeinamenamen⁴.

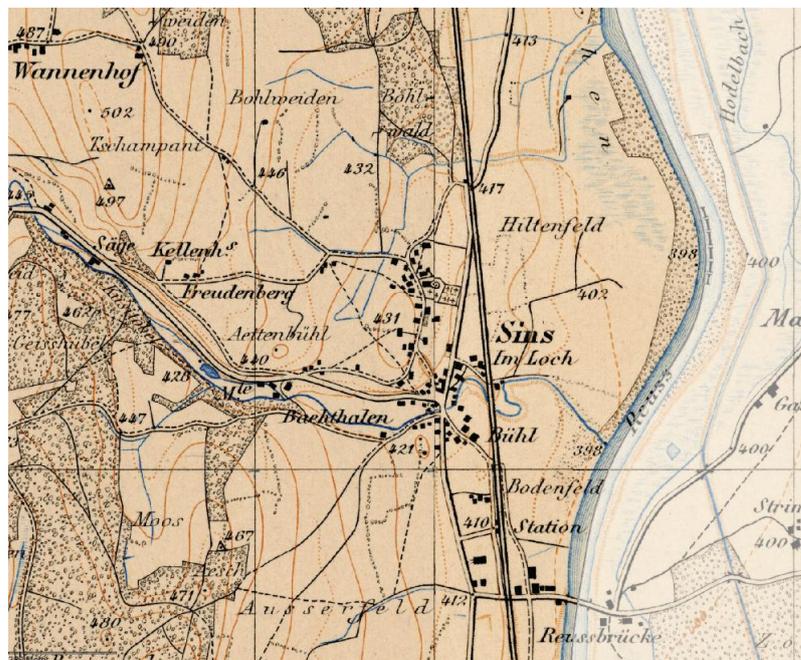


Abbildung 9:
Ausschnitt Siegriedkarte 1880

Der Hauptort Sins entwickelte sich aus einer Gruppe von Bauernhöfen auf einer Terrasse über der Reussebene heraus. Im Laufe des 19. Jahrhunderts bildete sich nach der Neuführung der Landstrasse weiter südlich ein zweiter Dorfteil, dessen Bauten sich auf den Sinserbach und die sich hier treffenden Strassen ausrichteten (vgl. Abbildung 9). Mit der Ansiedlung der Aluminiumfabrik der Lonza 1940 wurde der Grundstein für das Industriegebiet Lätten gelegt. Ab Mitte des 20. Jahrhunderts wurden zuerst die Baulücken entlang der Strassenzüge geschlossen, worauf eine Siedlungserweiterung bergwärts Richtung Westen einsetzte. Die wichtigen Wohngebiete (Letten, Küfermatt, Freudenberg, Tschampani) erstrecken sich an den Abhängen des Aeschwaldes und des Freudbergs. Im Gebiet Aesch ist eine grosse Schulanlage mit Sportanlagen und Turnhalle gelegen (vgl. Abbildung 10).

Heute sind die Dorfteile wegen kleinerer Neubauten dazwischen optisch nur noch wenig erlebbar. Die Zerteilung lässt sich noch anhand der unterschiedlichen Nutzungen able-

⁴ Am 1. Oktober 1941 änderte die Gemeinde ihren Namen von Meienberg in Sins.

sen: Während im Oberdorf öffentliche Nutzungen wie Gemeindeverwaltung, Kirche und Schule anzutreffen sind, konzentrieren sich die kommerziellen Nutzungen (Handel, Dienstleistung, Gewerbe) um den Einhorn-Kreisel und entlang der Luzerner- und der Bahnhofstrasse. Diese Differenzierung setzt sich in jüngster Zeit fort. Während auf dem Schulareal Ammannsmatt eine Mehrzweckhalle entsteht, entwickelt sich die Luzernerstrasse immer stärker zum zentralen Geschäftsbereich der Gemeinde. Davon zeugen die neue Zentrumsüberbauung „Im Cherne“, der Neubau der Raiffeisenbank und das Wohn- und Geschäftshaus mit Hotel am südlichen Dorfeingang.

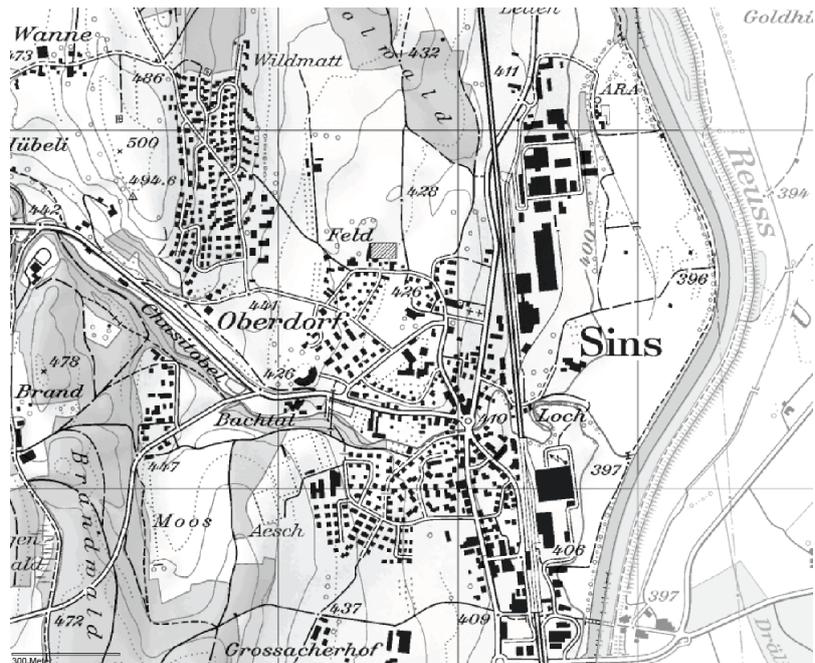


Abbildung 10:
Ausschnitt Landeskarte 2006

Neben dem Hauptort Sins spielen die Aussendörfer eine wichtige Rolle. In ihnen und ausserhalb des Baugebiets lebt ein Viertel der Gesamtbevölkerung. Die Aussendörfer haben sich aus landwirtschaftlichen Siedlungen zu Kleindörfern mit Weilercharakter entwickelt. Holderstock, Wannen und Reussegg sind im kantonalen Richtplan als Weiler bezeichnet. Abgesehen von kleinen Siedlungsarrondierungen sind sie in ihrer Ausdehnung unverändert geblieben und haben ihren ursprünglichen Charakter z. T. noch bewahrt.

Die Siedlung Reussegg wird derzeit in einem separaten Verfahren in eine Weilerzone umgezont (vgl. *Melioration Reussegg*). In den Aussendörfern Aettenschwil, Oberalikon und Meienberg ist derzeit eine „Kernzone Aussendörfer“ ausgeschieden, mit dem Ziel, den bestehenden, durch eine ländliche Bauweise geprägten Charakter zu erhalten. Fenkrieden liegt in einer Dorfzone, welche spezielle, auf dieses Aussendorf abgestimmte, Bauvorschriften enthält. Die landwirtschaftlichen Siedlungen Gerenschwil, Holderstock und Wannan befinden sich in der Landwirtschaftszone.

Bodennutzung und Baulandbedarf

Sins ist mit 2'028 ha die flächenmässig grösste Gemeinde des Kantons Aargau⁵. Drei Viertel werden landwirtschaftlich genutzt (1'464 ha), knapp ein Fünftel der Fläche nimmt der Wald ein (354 ha). Mit 9% (195 ha) bebauter Fläche gehört Sins zu den Gemeinden mit der kleinsten Siedlungsfläche im Kanton (Durchschnitt Aargau: 17%). Das rechtskräftige Baugebiet umfasste im Jahr 2009 rund 109 ha (vgl. Abbildung 11).

Nutzung	bebaut [ha / %]	baureif [ha / %]	baureif in 5 J. [ha / %]	langfristige Reserve [ha / %]	Total [ha / %]
Wohn- und Mischzonen	62.80 96%	2.40 4%	0.20 0%	0.00 0%	65.40 100%
Arbeitszonen	25.10 80%	4.80 15%	0.00 0%	1.50 5%	31.40 100%
Zonen für öff. Bauten und Anlagen	12.10 100%	0.00 0%	0.00 0%	0.00 0%	12.10 100%
Total	100.00 92%	7.20 7%	0.20 0%	1.50 1%	108.90 100%

Abbildung 11
Übersicht Bauzonenreserven (Stand der Erschliessung 2009)



Abbildung 12:
Überbauung „Rossweid“, realisiert 2008 - 2010

Parallel zum nationalen und kantonalen Trend nimmt auch in Sins der Wohnflächenbedarf pro Kopf zu und der Belegungsgrad der Wohnungen ab. Ende 2007 betrug der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Kopf 49 m² (AG: 46 m²). Gleichzeitig lebten noch rund 2.6 Personen in einem Haushalt. Gemäss kantonalen Prognosen wird der individuelle Flächenbedarf weiter zunehmen (54 m² bis 2020; 56 m² bis 2025). Die Zunahme von 7 m² bis ins Jahr 2025 bedeutet, dass für die bereits ansässige Bevölkerung

⁵ Total gemäss Grundbuchvermessung (Stand: Januar 2009); übrige Flächenangaben gemäss Arealstatistik 2004

rund 19'700 m² bereitgestellt werden müssten, ohne das Wohnraum für zusätzliche Einwohner geschaffen werden könnte (Stand 2007).

Sins wies in den letzten Jahren eine starke Bautätigkeit auf. Zwischen 2007 und 2010 wurden Projekte mit einem Wohnraum für zusätzlich ca. 350 Einwohner realisiert. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen wiesen 2008 theoretisch eine Kapazität für ca. 190 zusätzliche Einwohner auf (vgl. Abbildung 15). Die fehlenden Kapazitäten wurden durch eine verdichtete Bauweise in den bestehenden Wohn- und Mischzonen wettgemacht (vgl. Abbildung 12). Mit einer Siedlungsdichte von 47.9 Einwohnern pro ha (2009) befindet sich die Gemeinde ziemlich exakt im kantonalen Mittel (47.4 E/ha), weist jedoch von Quartier zu Quartier starke Unterschiede auf (vgl. Abbildung 13).

Die Abbildung 13 zeigt, dass jüngere Quartiere über eine überdurchschnittliche, teilweise sogar städtische Einwohnerdichte verfügen (Überbauung Rossweid, > 100 Ew/ha). Dabei weisen nicht nur die bestehenden W3-Wohnzonen hohe Werte auf, sondern auch die kompakt bebauten Einfamilienhausquartiere entlang der Lettenstrasse bzw. der Kellen-gasse. Unterdurchschnittliche Werte sind entlang der Aarauerstrasse und in Teilen des Oberdorfs anzutreffen. Auch das an den Bahnhof Sins angrenzende Bahnhofsgebiet könnte angesichts seiner guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr dichter bebaut werden. Die Situation in den Aussendörfern ist nicht einheitlich: Dicht bewohnte Ortsteile wechseln sich mit unternutzten ab (vgl. Abbildung 14).

Das Verdichtungspotenzial in Sins muss aus den erwähnten Gründen differenziert betrachtet werden:

- Im Ortsteil Sins kommen dafür hauptsächlich die Gebiete zwischen der Aarauerstrasse und dem Sinserbach in Frage sowie das Bahnhofsquartier. Entlang der Aarauerstrasse sind neue Wohngebäude in der Art der Rossweid-Überbauung in Bau. Eine Zunahme der E-Dichte auf über 50 bzw. 75 Ew/ha in den nächsten Jahren zeichnet sich ab. Im Bahnhofsquartier steht die kleinteilige Parzellenstruktur einer raschen Verdichtung entgegen. Die Gemeinde hat jedoch das Potenzial erkannt. Sie möchte den Umstrukturierungsprozess begleiten und hat deshalb neu eine Gestaltungsplanpflicht für das Quartier festgelegt. Im Zusammenhang mit dem geplanten Letten-Kreisel bestehen bereits erste Überbauungs- und Erschliessungsstudien für Teile des Areals.
- Im Oberdorf steht einerseits die kleinteilige Parzellenstruktur einer raschen baulichen Verdichtung entgegen. Andererseits handelt es sich hier um den historischen Dorfkern mit zahlreichen Kulturdenkmälern. Aus Sicht des Gemeinderates ist der Pflege des Ortsbilds ein höheres Gewicht beizumessen als der baulichen Verdichtung.

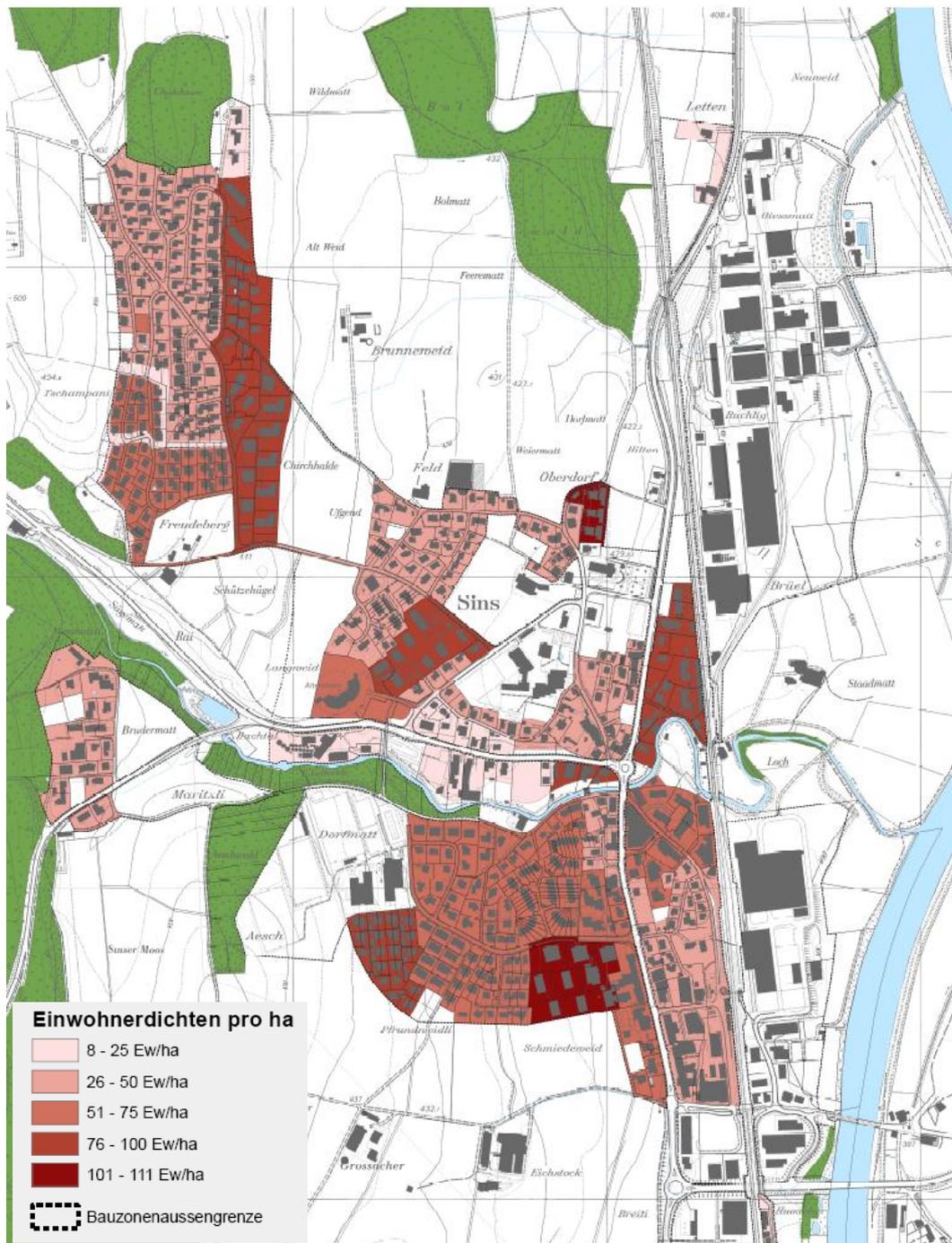


Abbildung 13
Einwohnerdichten nach Quartieren

- In den Aussendörfern findet sich teilweise ein Verdichtungspotenzial. Die Herausforderung besteht darin, dieses im Einklang mit dem vorhandenen Ortsbild zu entwickeln. Eine rasche Zunahme der Einwohnerdichten ist deshalb nicht zu erwarten. Die Werte belegen aber, dass eine grossflächige Ausdehnung der Bauzonen in den Aussendörfern angesichts der Kapazitäten im Bestand nicht erforderlich ist (vgl. Abbildung 14).

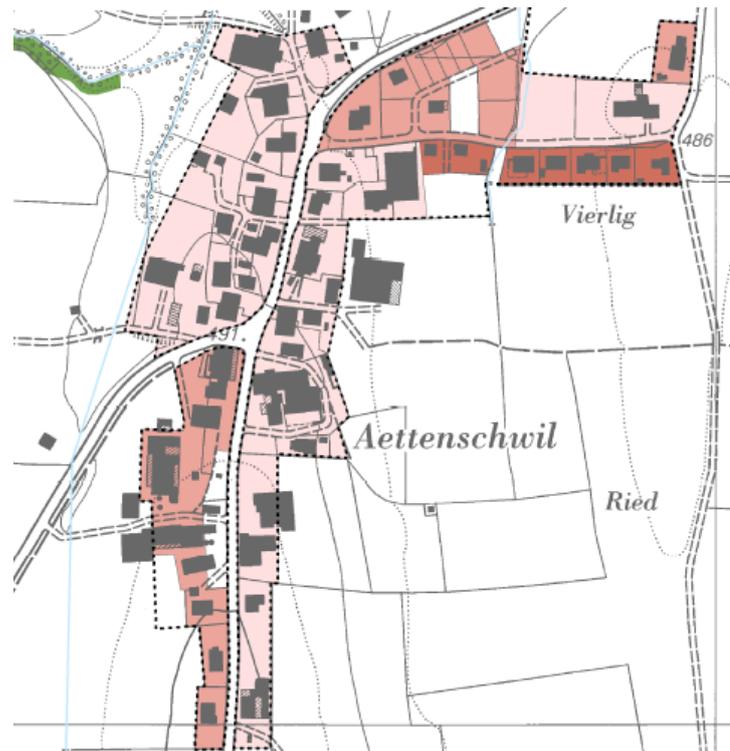
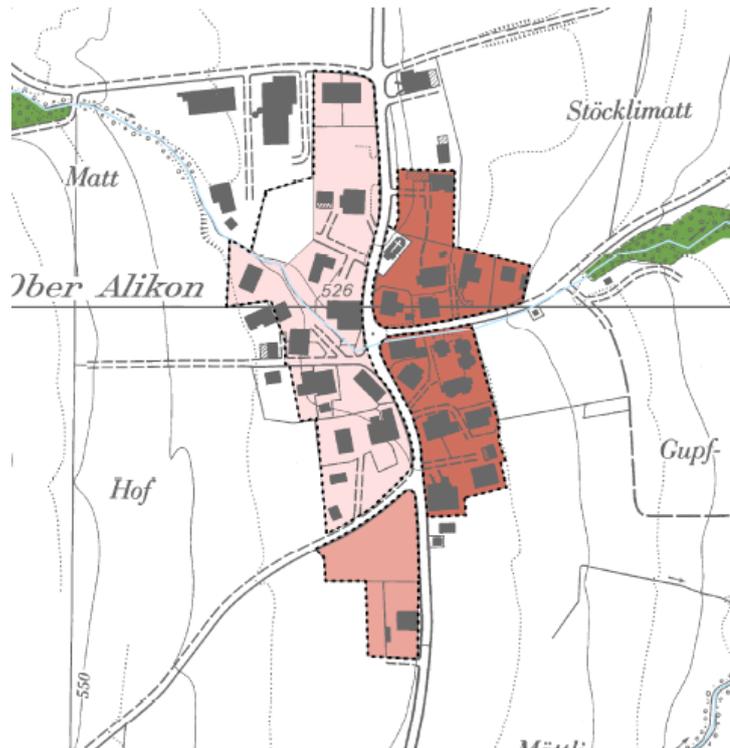


Abbildung 14
Übersicht Einwohnerdichten in Oberalikon und Aettenschwil

Auf Grund der oben erwähnten Ausführungen reichen die heutigen Reserven von noch 2.6 ha in den Wohn- und Mischzonen nicht aus, um sowohl den Wohnflächenbedarf der ansässigen Bevölkerung wie auch potenzielle Neuzuzüger abzudecken. Auf der Basis der Zahlen von 2008 wurde die Kapazität des rechtsgültigen Bauzonenplans abgeschätzt (vgl. Abbildung 15).

	Total	Dorf Sins	Aussendörfer und ausserhalb Bauzone
Einwohner 31.12.2007	3679		
Einwohner 31.04.2008	3702	2741	961
gesteigerter Wohnflächenbedarf		-350	-
Bauprojekte mit Baubewilligung		356	-
Kapazität Unüberbaute Bauzonen		190	-
(Zusätzliche Kapazität bestehender Zonenplan)		(+196)	0
Kapazität rechtsgültiger Bauzonenplan	3898	2937	961

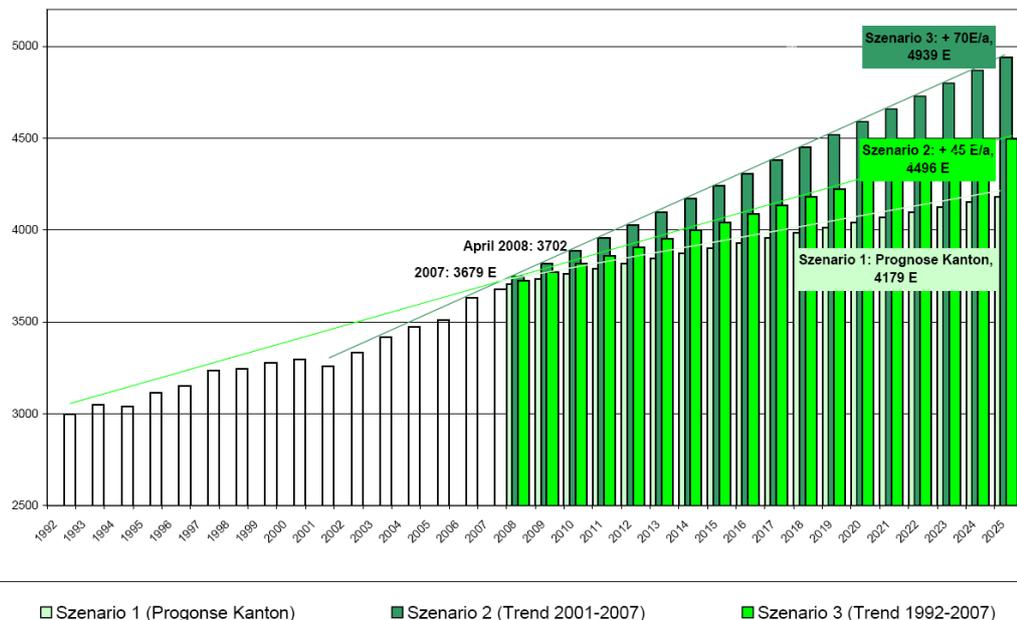
Abbildung 15:
Kapazitätsberechnung Bauzonenplan Sins (Stand 2008)

Das theoretische Fassungsvermögen des Baugebiets wurde 2009 erreicht (3'873 Einwohner). Seither ist die Bevölkerung um weitere 254 Einwohner gewachsen (2011: 4'127 Einwohner). Dieses forcierte Wachstum ist auf den Abschluss grösserer Überbauungen zurückzuführen (vgl. Abbildung 12). In den nächsten Jahren dürfte sich die Bevölkerungszunahme verlangsamen: Einerseits möchten der Gemeinderat und die Bevölkerung die Entwicklung in eine moderate Richtung lenken (siehe unten), andererseits fehlen grössere, baureife Grundstücke, die die Grundlage des bisherigen Wachstums bildeten.

Bei der Bestimmung des zukünftigen Baulandbedarfs ist zusätzlich die Rolle und Lage von Sins als Regionalzentrum im Einflussbereich der Agglomeration Zug zu berücksichtigen (Entwicklungsschwerpunkt Wohnen). Die Verknappung des Wohnangebots im Nachbarkanton verstärkt den Siedlungsdruck Richtung Oberes Freiamt. Mit der Inbetriebnahme der Autobahn A4 hat sich die Attraktivität der Gemeinde auf Grund der besseren Verkehrserschliessung Richtung Zürich und in die Innerschweiz markant erhöht. Der Siedlungsdruck auf die Gemeinde Sins wird deshalb anhalten. Der Ortsplanungsrevision stellt sich somit nicht so sehr die Frage, ob die Gemeinde weiter wachsen will, sondern vielmehr wie sie mit dieser Siedlungsdynamik sinnvoll umgehen soll.

Als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung wurden zu Beginn der Planung verschiedene Szenarien diskutiert⁶ (vgl. Abbildung 16):

- Szenario 1: „gebremstes Wachstum“ (+ 28 E pro Jahr)**
 Übernimmt man die kantonalen Prognosen für 2020, wird Sins im Jahr 2025 bei einer Fortschreibung des Wachstums eine Bevölkerung von 4'179 E aufweisen.
- Szenario 2: „mittleres Wachstum“ (+ 45 E pro Jahr)**
 Der gemittelte Zuwachs an Einwohnern in den letzten 15 Jahren betrug pro Jahr 45 Personen. Wächst die Gemeinde mit dieser Geschwindigkeit weiter, ist für 2025 mit einer Bevölkerungszahl von 4'496 E zu rechnen.
- Szenario 3: „forciertes Wachstum“ (+ 70 E pro Jahr)**
 Zwischen 2004 und 2008 betrug der durchschnittliche Zuwachs 70 E pro Jahr. Würde Sins im gleichen Tempo weiterwachsen, wiese die Gemeinde im Jahr 2025 4'939 E auf.



Szenarien Einwohnerentwicklung	Gemeinde	Kapazität der bestehender		Kapazitätsbedarf	
		Zonierung Dorf	Kapazität der Aussendörfer	in	Neueinzonungen
Szenario 1: gebremstes Wachstum	4179 (+477)	2937 (+196)	961 (+0)		281
Szenario 2: mittleres Wachstum	4496 (+794)	2937 (+196)	961 (+0)		598
Szenario 3: forciertes Wachstum	4939 (+1237)	2937 (+196)	961 (+0)		1041

Abbildung 16: Szenarien Bevölkerungsentwicklung Sins (Stand 2008)

⁶ Ausgangslage April 2008: 3'702 Einwohner

Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat legen der Nutzungsplanungsrevision das Szenario 2 zu Grunde⁷. Mit diesem kann auf die Nachfrage und die gesteigerte Standortgunst reagiert werden kann. Das Szenario 1 bietet zu kleine Entwicklungsmöglichkeiten für Sins und wird seiner Standortgunst und seiner zentralörtlichen Rolle im Oberen Freiamt nicht gerecht. Eine solche Wachstumsbeschränkung hätte einschneidende Folgen auf die Baulandpreise und die Steuerentwicklung. Im Szenario 3 nähme die Bevölkerung bis 2025 um rund 1'200 E zu. Geht man davon aus, dass diese Entwicklung hauptsächlich im Hauptort Sins stattfinden würde, ergäbe sich eine Bevölkerungszunahme von rund 40%. Ein solches Wachstum hätte einschneidende Auswirkungen auf das Ortsbild und würde die Integrationsfähigkeit der ansässigen Bevölkerung überfordern.

Für die angestrebte Einwohnerzahl von 4'500 E (Szenario 2) ergibt sich ein Baulandbedarf von gut 8 ha (vgl. Tabelle 1). In der Berechnung wird mit einer mittleren Ausnutzung von 0.5 gerechnet. Werden weniger dichte Zonen gewählt, kann sich der Flächenbedarf von gut 8 ha noch um 10 bis 20% erhöhen (9 - 10 ha). Im räumlichen Gesamtkonzept (RGK) werden die möglichen Siedlungsgebiete aufgezeigt (vgl. Kapitel 3).

E- Kapazität	BGF Wohnen / E (m2)	theoret. BGF Wohnen (ha)	theoret. Aubaugrad	Geschätzter Wohnanteil	AZ (BNO)	unüberbaute Nettofläche (ha)	Zusätzlicher Baulandbedarf (ha)
598	56.0	3.35	95%	95%	0.5	7.42	8.25

*Tabelle 1
Flächenbedarf für angestrebte Siedlungsentwicklung*

⁷ PA Gemeinderat vom 15. Dezember 2008

Kulturland



Abbildung 17:
Gebiet Schachen, Ortsteil Reussegg

Über 70% des Gemeindegebiets von Sins werden landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der Beschäftigten in der Landwirtschaftszone beträgt überdurchschnittliche 18%, was in der gepflegten, teilweise ausgeräumten Kulturlandschaft zum Ausdruck kommt (vgl. Abbildung 17). Diverse Landwirtschaftsbetriebe grenzen an das Siedlungsgebiet Sins an, oder sind in die landwirtschaftlich geprägten Aussendörfer integriert. Dabei entstehen Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und den Ansprüchen des Siedlungsgebiets, welche in der anstehenden Nutzungsplanungsrevision gelöst werden sollen.

Gemäss LEP (vgl. Kapitel 2.2) sind die Flachmoore, die Amphibienlaichgebiete und die Auengebiete die wertvollsten Lebensräume in der Region. Die grössten Aufwertungspotenziale bestehen in der Rückführung intensiv genutzter Wiesen, der Förderung von Feldgehölzen und Kleinstrukturen sowie der Renaturierung von Kleinbächen.

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen liegen schwergewichtig im oberen Teil der Gemeinde. Zurzeit sind vier Naturschutzzonen ausgeschieden, wobei der Töniweiher als Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung klassiert ist.

Melioration Reussegg

Ausgelöst durch die moderne Melioration im Gebiet Reussegg erfolgt parallel zur Revision der Ortsplanung eine Teilrevision des Kulturlandplanes für den Perimeter Reussegg (vgl. Abbildung 18). Darin werden unter anderem eine Weilerzone, eine Auenschutzzone und diverse Entwicklungsstandorte für die Landwirtschaft festgesetzt. Daneben ist im gesamten Gemeindegebiet eine Flur- und Güterwegsanierung in Erarbeitung, bei welcher neben der eigentlichen Sanierung auch ökologische Aufwertungen geprüft werden. Die beiden Verfahren wurden laufend aufeinander und mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgestimmt.



Abbildung 18:
Abgrenzung Melioration Reussegg (Luftbild AGIS)

In Absprache mit der Gemeinde und den kantonalen Behörden ist die Teilrevision "Reussegg" nicht Teil der Gesamtrevision, sondern wird in einem separaten Verfahren durchgeführt. Nach der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage hat die Gemeindeversammlung am 13. Juni 2012 der Teilrevision zugestimmt. Planinhalte, welche auch für das übrige Kulturland von Bedeutung sind (z.B. Entwicklungsstandorte Landwirtschaft, Fördergebiete Hochstammobstbäume etc.) wurden 1:1 in die Gesamtrevision der Nutzungsplanung übernommen.

Verkehr

Wie es der Ortsname schon andeutet, ist Sins seit alters her ein Verkehrsknotenpunkt. In der Gemeinde kommen insgesamt vier Hauptverkehrsstrassen zusammen: Am Kreisel Einhornplatz die K260 (Richtung Bremgarten) und die K124 (Richtung Lenzburg) sowie am Kreisel Süd die K126 (Richtung Cham/Zug) und die K125 in Richtung Root/Luzern. Eine Verbindungsstrasse zweigt von der K124 in Richtung Aettenschwi/Abtwil ab. Die Siedlungsgebiete abseits der Hauptstrassen sind nur über wenige Sammelstrassen an das Hauptstrassennetz angebunden (vgl. Abbildung 19).

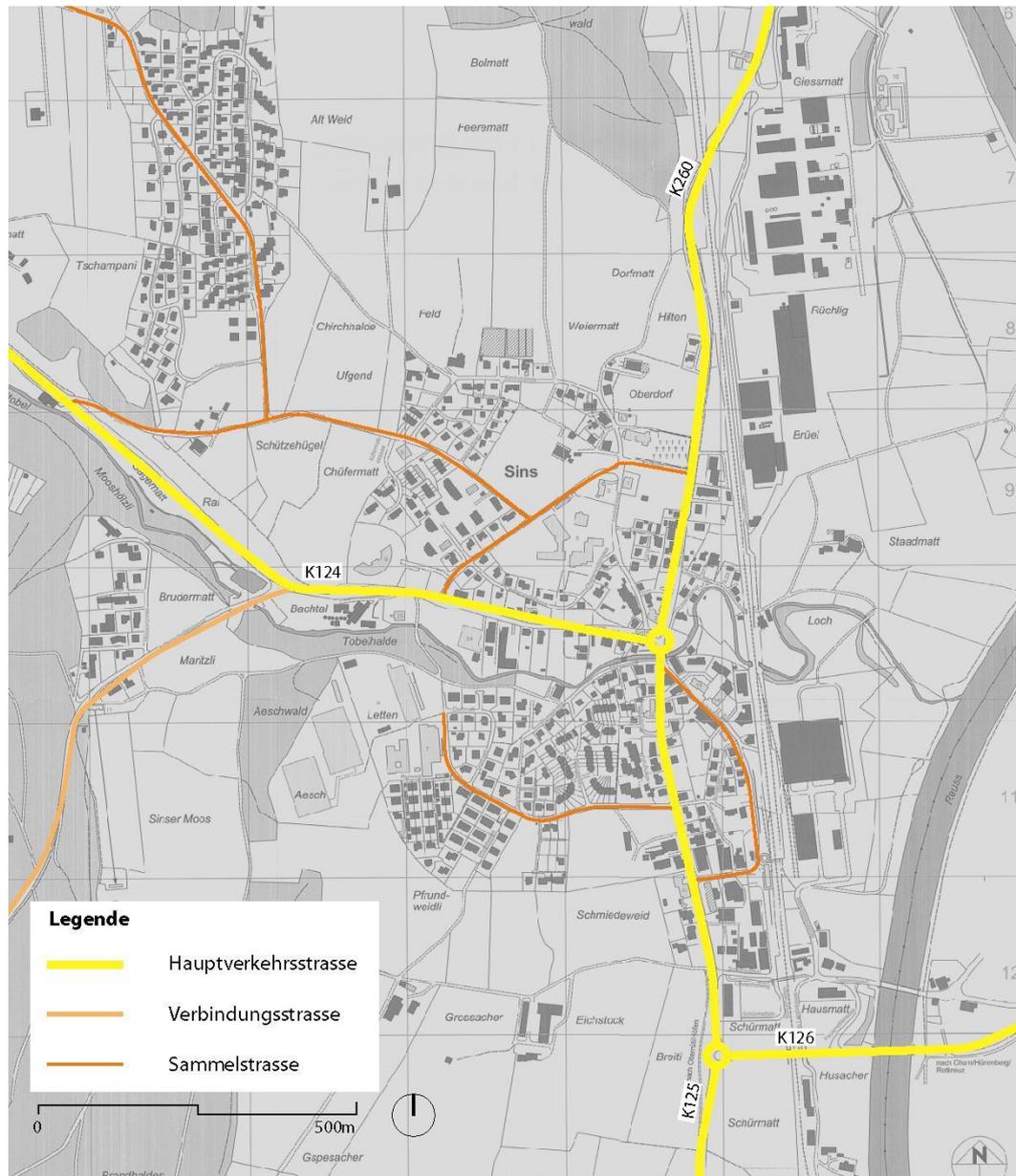


Abbildung 19:
Struktur Strassennetz

Die grösste Verkehrsbelastung weist mit rund 18'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV) die Luzernerstrasse zwischen den beiden Kreiseln auf. Zwischen 1983 und 2003 hat sich das Verkehrsaufkommen auf ihr mehr als verdoppelt (+ 138%). Stark belastet sind auch die Aarauerstrasse (K124) und die K126 (neue Reussbrücke) mit 12'000 bis 13'000 Fz/Tag. Im November 2009 nahm die durchgehende Autobahn A4 durch das Knonaueramt ihren Betrieb auf. Auf der Reussbrücke ist es bisher nicht zur erwarteten Verkehrszunahme gekommen⁸.

Das Wanderwegnetz konzentriert sich am Bahnhof Sins und strahlt sternenförmig Richtung Freudenberg-Auw, Fenkrieden und Reussufer aus. Entlang der Hauptverkehrs-, Verbindungs- und Sammelstrassen wird der Fussverkehr meistens auf einem Trottoir geführt. In den Wohnquartieren teilen sich die Fussgänger den Strassenraum mit den übrigen Verkehrsteilnehmenden. Plätze, die zum Verweilen einladen, finden sich beim Bahnhof, beim Einhornkreisel und im Raum Gemeindehaus/Kirche. In ihrer aktuellen Gestaltung könne sie ihre Funktion nur bedingt erfüllen. Sie besitzen jedoch grosses Aufwertungspotenzial.

Sins wird durch drei kantonale Radrouten erschlossen, die entlang der Luzernerstrasse, der Bremgartenstrasse und der Aettenschwilerstrasse führen. Während abseits der Hauptverkehrsstrassen ein durchgängiges Radverkehrsnetz besteht, das insbesondere den Schülern sichere Verbindungen bietet, ist die Benützung der Hauptstrassen wenig attraktiv und gefährlich. Im kantonalen Radroutennetz ist aus diesem Grund die Markierung von Radstreifen auf der Luzerner- und der Bremgartenstrasse vorgesehen.

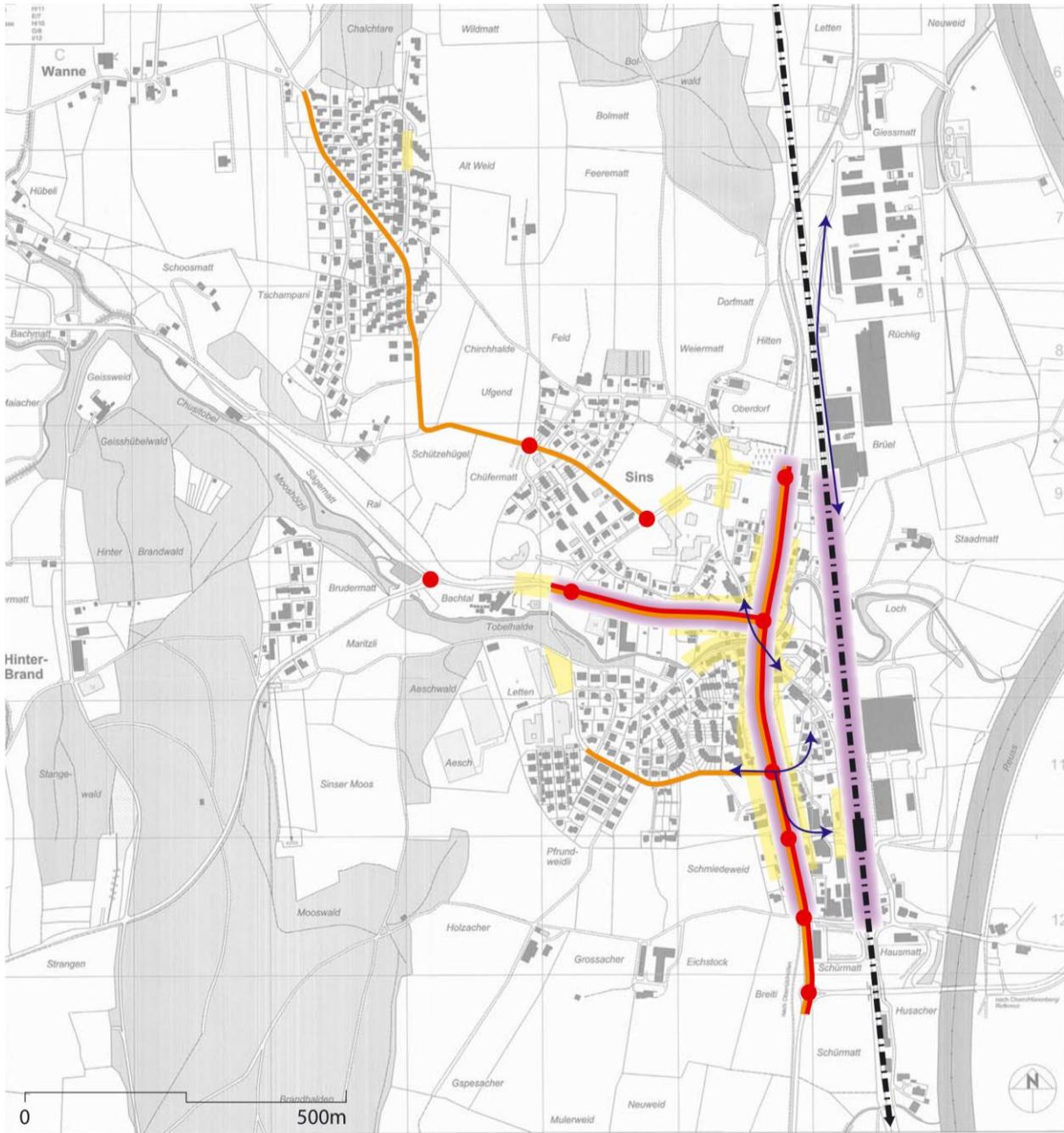
Seit 1881 ist Sins ans Eisenbahnnetz angeschlossen (Linie Rotkreuz - Aarau/Othmarsingen). Drei überregionale Buslinien stellen die Verbindung zwischen Sins und Auw/Abtwil, Root und Cham sicher.

Verkehrsrichtplan (VRP)

Zwischen 2008 und 2009 erarbeitete die Verkehrskommission der Gemeinde Sins einen Verkehrsrichtplan⁹. Beim VRP handelt es sich um ein Planungsinstrument, welches die Aufgabe hat, die Bereiche Verkehr, Raumentwicklung und Umwelt aufeinander abzustimmen. Inhaltlich entspricht er in weiten Teilen dem heutigen Kommunalen Gesamtplan Verkehr gemäss § 54a Baugesetz (BauG). Der VRP Sins verfolgt das Ziel, die Standortqualitäten der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsraum zu erhalten und zu stärken. Er setzt sich aus einem Erläuterungsbericht, den Teilrichtplänen und den Objektblättern zusammen.

⁸ Im Herbst 2010 wurde ein umfassendes Monitoring zur Westumfahrung Zürich und zur A4 durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse stehen noch aus.

⁹ Verkehrsrichtplan Gemeinde Sins, Metron Verkehrsplanung AG, Oktober 2009.



Konfliktkarte

- Stark belastete Hauptstrasse —
- Problematischer Knoten
(Leistungsfähigkeit, Verkehrssicherheit) ●
- Gefährliche Strecke für Fahrräder —
- Gefährliche und unattraktive Verbindung
für Fussgänger und Radfahrer ↔
- Trennwirkung
- Unattraktiver, wenig gestalteter Raum

metron

Sins Verkehrsrichtplan

Konfliktkarte



F:\daten\m7\07-067-006_PLAENE\Illustrator\Verkehrsrichtplan.ai rat 01.11.07

Abbildung 20:
Problem- und Konfliktkarte

Der VRP richtet sich in erster Linie an die kommunalen Behörden. Er ist nicht grundeigentümerverbindlich, dient aber der Beurteilung von Planungen, Bauvorhaben und Massnahmen Privater aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht. Weiter dient er der Gemeinde als Grundlage für Massnahmen im Verkehr, zur Erstellung von Erschliessungs- und Gestaltungsplänen, zur Ausscheidung von verkehrsberuhigten Zonen sowie für Massnahmen der Verkehrssicherheit.

Der VRP wurde am 26. Oktober 2009 vom Gemeinderat beschlossen, nachdem im Oktober/November 2008 die Bevölkerung sich zu den Zielen und Massnahmen des Richtplans äussern konnte. Er bildet eine zentrale Grundlage für die Nutzungsplanungsrevisi- on und die vom Baugesetz geforderte Abstimmung von Siedlung und Verkehr (§ 13 Abs. 4 BauG). So enthält er Hinweise auf Probleme und Konflikte und analysiert und bewertet potenzielle Entwicklungsgebiete aus verkehrsplanerischer Sicht (vgl. Abbildung 20 und Abbildung 21).

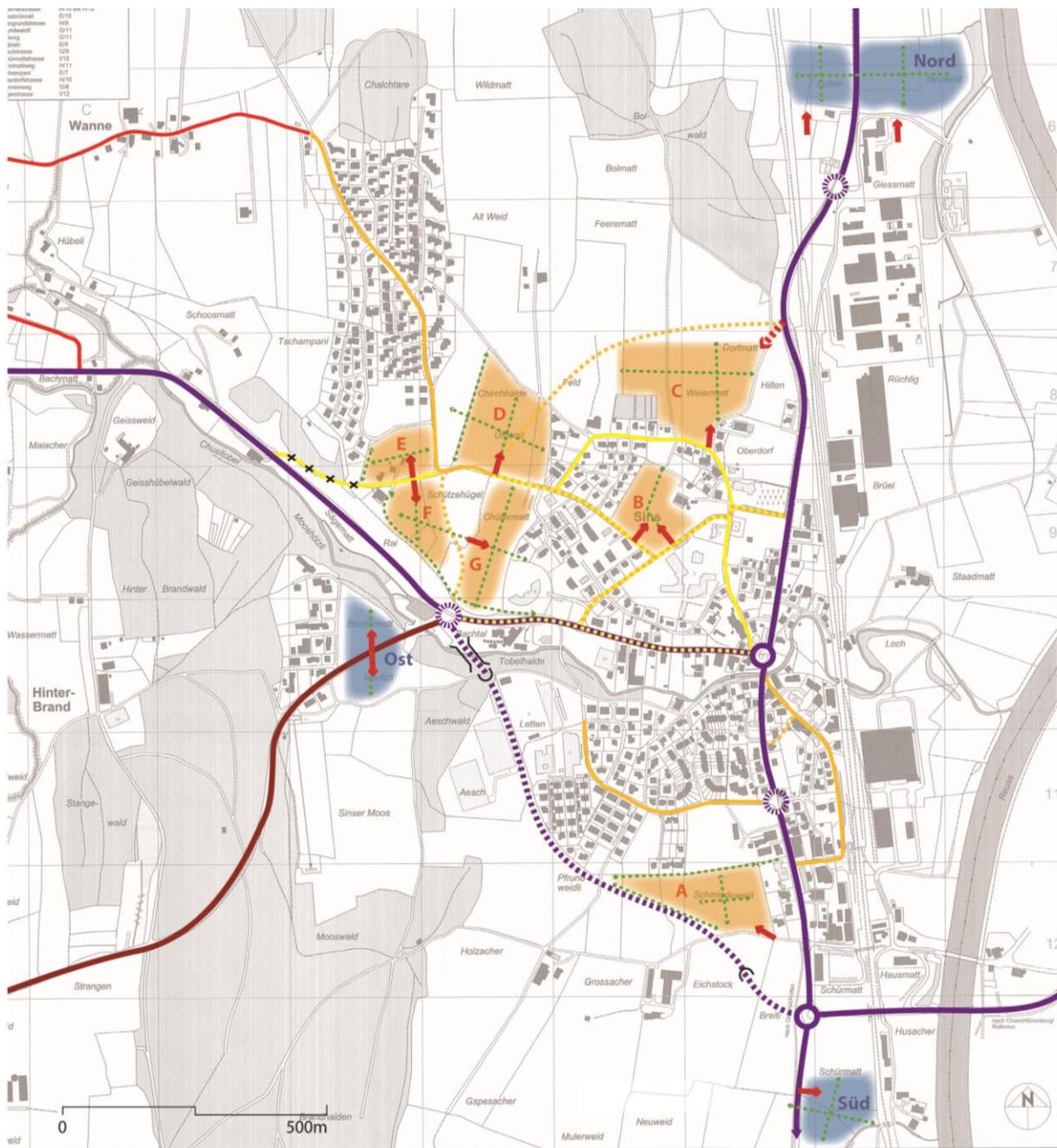
Umfahrungsstrassen

Zur Entlastung des Zentrums von Sins sieht der kantonale Richtplan zwei Umfahrungsstrassen vor: Die Südwest- und die Nordwestumfahrung (vgl. Abbildung 21). Die Südwestumfahrung wird als Hauptverkehrsstrasse die Aarauerstrasse sowie Luzernerstrasse entlasten. Während die Luzernerstrasse weiterhin die Verbindung Richtung Mühlau/Bremgarten herstellen muss, kann die Aarauerstrasse abklassifiziert werden. Nach dem Bau der Südwestumfahrung übernimmt sie reine Erschliessungsfunktionen. Die Abklassifizierung der Aarauerstrasse sowie deren Umgestaltung (inkl. Knoten Einhorn) sind wichtige flankierende Massnahmen.

Derzeit findet die Anhörung zum Grosskredit für die Südwestumfahrung statt¹⁰. Von den veranschlagten Kosten von 88.4 Mio. CHF trägt die Gemeinde Sins pauschal 9.8 Mio. CHF. Zwischen 2012 und 2015 soll das Bauprojekt erarbeitet und das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Der Baubeginn ist für 2016 vorgesehen.

Bei der Festsetzung des Südwestumfahrung Sins im Kantonalen Richtplan im März 2008 hat der Grosse Rat den Regierungsrat beauftragt, eine Nordwestumfahrung als Vororientierung im Richtplan einzutragen. Dies bedeutet einerseits, dass die Zweckmässigkeit einer solchen Umfahrung zu prüfen ist sowie andererseits, dass Trasse langfristig von anderen Nutzungen freizuhalten. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat von Sins zum Schluss gekommen, dass die Zweckmässigkeit einer Nordwestumfahrung nicht gegeben ist. Der Nutzen für das übergeordnete Strassennetz steht in keinem Verhältnis zu den Einschränkungen für die kommunale Siedlungsentwicklung. Er beantragt deshalb dem Grossen Rat, den Eintrag im kantonalen Richtplan zu streichen (siehe separates Schreiben).

¹⁰ Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Anhörungsbericht vom 9. Mai 2012



Siedlungserweiterung	Strassenkategorien	bestehend	geplant	aufzuheben
Potenzielle Wohnzone	A			
Potenzielle Gewerbezone	Süd			
Erschliessung MIV				
Fuss- und Radverbindungen im Bereich von potenziellen Siedlungsgebieten				
	Knoten/Kreisel			

metron

Sins Verkehrsrichtplan

Konzept potenzielle Siedlungsgebiete mit Erschliessung MIV und LV-Verbindungen

F:\daten\m7\07-067-006_PLAENE\Illustrator\Verkehrsrichtplan.ai nbl\job 17.8.2009

Abbildung 21:
Konzept potenzielle Siedlungsgebiete

Bereits im Rahmen der Zweckmässigkeitsbeurteilung Südwestumfahrung Sins (ZMB) wurden 2006 kleinräumigere Umfahrungen geprüft, jedoch auf Grund technischer Probleme sowie hoher Investitionskosten bei geringem Nutzen (geringe Entlastungswirkung) nicht weiterverfolgt. Die ZMB hielt fest, dass eine Verlängerung der Südwestumfahrung langfristig Richtung Norden zur Bremgartenstrasse möglich ist.

Bei der Erarbeitung des Verkehrsrichtplanes wurde diskutiert, das Trasse einer möglichen Nordwestumfahrung für eine Sammelstrasse freizuhalten, welche in Etappen realisiert werden könnte. Langfristig wäre damit eine Freihalteplanung für die Nordwestumfahrung in Tunnellage sichergestellt. Nähere Untersuchungen im Rahmen des RGK und des SN zeigen, dass das Projekt einer Sammelstrasse zur Erschliessung des Freudenbergquartiers mit der Nordwestumfahrung vereinbar ist (vgl. Abbildung 22). Aus kommunaler Sicht ist eine Variante ohne Umfahrung vorzuziehen (vgl. Abbildung 23). Die direkte Linieneinführung brächte die gewünschte Entlastungswirkung und könnte zur Erschliessung neuer Siedlungsgebiete dienen. Angesichts der Unsicherheiten in Bezug auf die Realisierung der Südwestumfahrung (inkl. dem zugehörigen Nordportal) hat sich die Ortsplanungskommission entschieden, auf grössere Einzonungen südlich und westlich des Schützenhügels zu verzichten.



Abbildung 22:
Variante B: Entlastung mit Nordwestumfahrung



Abbildung 23:
Variante A: Entlastung ohne Nordwestumfahrung

3 Räumliches Gesamtkonzept (RGK)

3.1 Vorbemerkung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Sins wurde in einem zweistufigen Verfahren erarbeitet. In einem ersten Schritt entstand 2008 das räumliche Gesamtkonzept¹¹. Das RGK basiert auf den Zielvorgaben des Gemeinderates für die Nutzungsplanungsrevision und enthält Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 15 bis 25 Jahre.

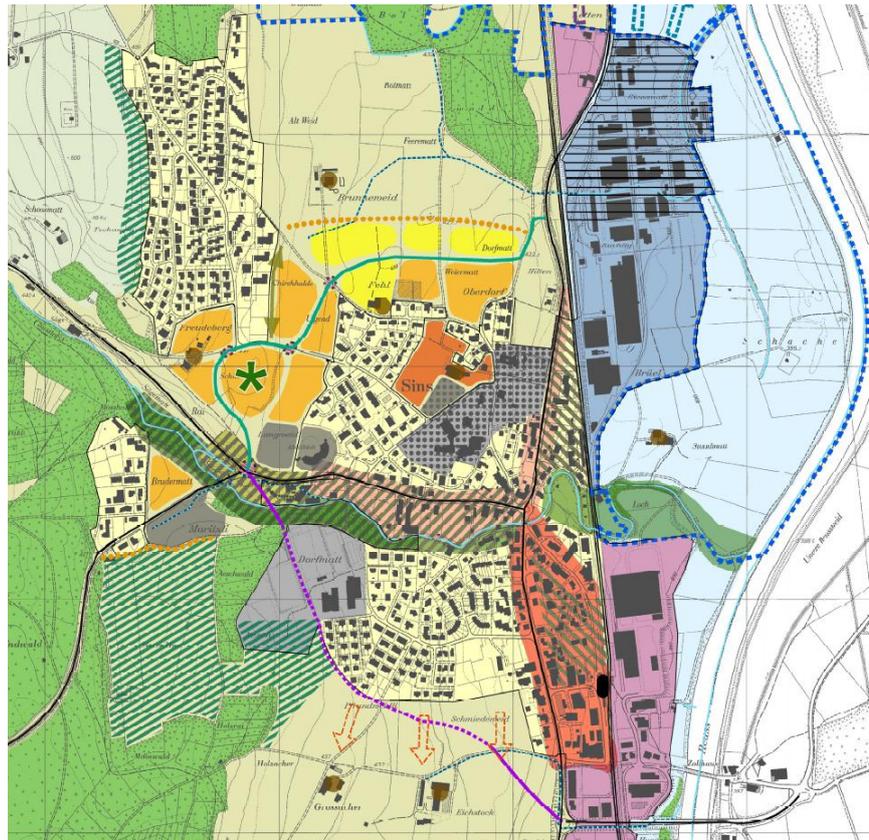


Abbildung 24:
Räumliches Gesamtkonzept (RGK) - Ausschnitt Dorf Sins

Das Konzept besteht aus einem Bericht und zwei Plänen (Gesamtes Gemeindegebiet und Dorf Sins) mit den Schwerpunkten Siedlung, Verkehr und Landschaft/Erholung. Das RGK zeigt auf, bei welchen Sachthemen welcher raumplanerische Handlungsbedarf besteht und wie darauf reagiert werden soll. Die nachfolgenden Ausführungen wurden grösstenteils dem RGK entnommen.

¹¹ 10. November 2008 Freigabe für Mitwirkung, 15. Dezember 2008 Verabschiedung durch Gemeinderat, 10. Januar 2009 Workshop mit der Bevölkerung, Bericht zur Auswertung Mitwirkung und Workshop vom 16. März 2009

3.2 Wohngebiete

Verdichtungsmöglichkeiten

Die hauptsächlichen Verdichtungsmöglichkeiten befinden sich entlang der Aarauerstrasse, in den Bahnhofsquartieren und teilweise in den Aussendörfern. Die bauliche Verdichtung in Sins muss nicht gefördert werden. Sie findet angesichts der Nachfrage statt. Die Bau- und Nutzungsordnung und der Bauzonenplan sind so zu überarbeiten, dass sie einerseits eine bauliche Verdichtung unternutzter Gebiete ermöglichen. Andererseits sind Instrumente zu schaffen, die die Verdichtung in ein ortsbildverträgliches Mass lenken.

Siedlungserweiterung

Das RGK zeigt in groben Zügen eine mögliche Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 bis 25 Jahren auf (vgl. Abbildung 24). Es stützt sich auf die Zielvorgabe von 4'500 E und dem daraus ermittelten Bedarf von rund 9 ha. Das RGK benennt jene Gebiete, die sich vorrangig zur Erweiterung bzw. Schliessung des Siedlungsgebiets eignen (orange und hellgelbe Flächen). Diese konzentrieren sich im Norden des bestehenden Siedlungsgebiets. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Nähe zum Ortszentrum
- Etappierung möglich
- Teilweise Anschluss an bestehende Erschliessung möglich
- Teilweise Spielräume durch Grundeigentümer

Das Gebiet im Süden (Teilgebiet A, vgl. Abbildung 21) weist grundsätzlich sehr gute Standorteigenschaften auf (Aussicht, Besonnung, Hanglage). Es liegt in der Nähe des Bahnhofs und ist weit vom Industriegebiet im Norden entfernt. Die Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr wird als sehr gut beurteilt¹². Gegen eine Siedlungserweiterung Richtung Süden zum heutigen Zeitpunkt sprechen die Lage und der ungewisse Zeitpunkt der Realisierung der Südwestumfahrung, die Nähe von zwei Landwirtschaftsbetrieben zum Siedlungsgebiet und der mit der Überbauung „Rossweid“ komplettierte Siedlungsabschluss am südlichen Bauzonenrand. Auf Grund der fehlenden Planungssicherheit im Zusammenhang mit der Umfahrung soll am bestehenden Siedlungsrand im Süden festgehalten werden. Eine Neubeurteilung der Situation kann nach der Realisierung der Umfahrungsstrasse stattfinden. Die Gebiete im Süden stellen eine langfristige Erweiterungsoption dar.

Die Definition des Siedlungsrandes, die Erschliessung der Neubaugebiete und die Einbettung in die Landschaft wurden in einem „Siedlungskonzept Nord“ (SN) vertieft untersucht. Im Rahmend des SN erfolgten auch die Untersuchungen zur Abstimmung zwi-

¹² Beurteilung und Bewertung der Wohngebiete, Verkehrsrichtplan Gemeinde Sins, Metron Verkehrsplanung AG, Oktober 2009, S. 23ff.

schen der Nordwestumfahrung und der geplanten Siedlungserweiterung (vgl. Kapitel 2.3).

Das Gebiet um den Schützenhügel wird im SN als wertvolles Landschaftselement in der Siedlung betrachtet. Es soll dauerhaft freigehalten werden und bildet zusammen mit dem Trasse für die Nordwestumfahrung und der Böschung entlang der Aarauerstrasse eine grüne Spange zwischen dem Einschnitt des Sinserbächlis und der Landschaftskammer Bolwald.

Um die Landschaftskammer um den Bolwald zu erhalten, bilden die im RGK und SN ausgeschiedenen Siedlungserweiterungsgebiete langfristig die nördliche Grenze des Siedlungsgebiets (eine Linie 75 m südlich des Brunneweid-Hofs). Das Gebiet soll dauerhaft der Naherholung der benachbarten Bevölkerung dienen. Dasselbe gilt für das Sinser Moos und die Hangkuppe des Tschampani-Hügels, wo landschaftliche und naturschutzrechtliche Überlegungen für eine Freihaltung sprechen.

3.3 Aussendörfer

Die Baugebiete in den Aussendörfern unterstehen dem Grundsatz, dass der ländliche Charakter und der Umfang dieser Siedlungen erhalten werden sollen, die Ausdehnung aber auch beschränkt sein soll. Die Umnutzung bestehender Bauten und die Errichtung von Ersatz-, Ergänzungs- und Neubauten nehmen Bezug auf das Ortsbild und die bestehenden Siedlungsstrukturen.

Durch die eng gezogene Bauzonengrenze sowie den raschen Strukturwandel in der Landwirtschaft sind diverse Probleme in der Siedlungsentwicklung aufgetreten: Umnutzungsbedürfnisse aufgegebener Betriebe, Lärm- und Geruchsimmissionen, Ersatzbauten oder Grundeigentümerinteressen für Neueinzonungen.

Der Grosse Rat hat in einem Entscheid im Jahr 2006 bezüglich des Gebiets Aettenschwil bekräftigt, dass in diesem Punkt eine Gesamtlösung gefunden werden muss. In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt, diese Problematik im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu untersuchen und eine Lösung zu finden.

In den Aussendörfern ist weiterhin der Erhalt des ländlichen Dorfcharakters das Ziel. Eine Zunahme der Bevölkerung wird nicht angestrebt, der gesteigerte individuelle Wohnflächenbedarf soll mit Umnutzungen bestehender Bausubstanzen und einzelnen Neubauten befriedigt werden. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sollen die künftigen Nutzungsbedürfnisse der Landwirtschaftsbetriebe und weiterer interessierter Grundeigentümer aufgenommen werden. Gestützt auf dieser Erhebung werden konkretere Lösungsvorschläge erarbeitet.

3.4 Wirtschaftliches Zentrum

Die zentrale Lage von Sins als Regionalzentrum (Entwicklungsschwerpunkt Wohnen und Gewerbe) soll mit der Planung hervorgehoben und die bestehenden zentralörtlichen Nutzungen sowie die gute Verkehrsanbindung von individuellem und öffentlichem Verkehr gestärkt werden. Im Gebiet um den Bahnhof bis zum Kreisel Einhorn sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums geschaffen werden. Mit dem Schliessen von Baulücken und Schaffen von attraktiven Freiräumen und Plätzen, insbesondere dem Bahnhofplatz, wird das Erscheinungsbild des Zentrums attraktiver gestaltet. Auf der Luzernerstrasse soll die Attraktivität für Fussgänger und Velofahrer gesteigert werden.

3.5 Arbeitsplatzgebiete

Verdichtungsmöglichkeiten

Zurzeit sind bereits etliche Bestrebungen im Gang, Parzellen im Industrie- und Gewerbegebiet umzunutzen und aufzuwerten. Diese Bestrebungen sind weiter zu verfolgen und auszuweiten. In erster Linie sollen die bestehenden Industrie- und Gewerbebezonen besser genutzt werden. Dazu sind Gespräche mit den Grundeigentümern bezüglich ihrer künftigen Nutzungsabsichten notwendig. Diese Bedürfnisse sollen in der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Siedlungserweiterung

Gegen Süden kann noch eine neue Bauparzelle zur Gewerbenutzung ausgeschieden werden. Dabei ist Rücksicht auf die Umgebung (Bachlauf, Bahnlinie), den Fussweg und die Naherholung zu nehmen.

Langfristige Siedlungserweiterung

Mit einer Verdichtung der Industrie- und Gewerbebezonen werden die Industriezonen vollständig genutzt sein. Längerfristig erscheint deshalb eine Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets gegen Norden in Richtung Reussegg notwendig, um diese Weiterentwicklung des Dorfes nicht zu behindern. Dabei ist der Bedarf ausserhalb der bereits eingezonten Flächen nachzuweisen. Besondere Beachtung ist der Gestaltung der Dorfeingangssituation zu schenken.

3.6 Siedlungsorientierte Hauptstrassenabschnitte

Entlang der Aarauer- und Bremgartenstrasse sollen die diversen Nutzungen (Verkehr, Bebauung, Freiräume, Naturräume) aufeinander abgestimmt werden. Das Schaffen von attraktiven Freiräumen und Plätzen, insbesondere dem Kreisel Einhorn, ist anzustreben. Konkrete Vorstellungen, wie diese Umgestaltung aussehen könnte, liegen mit den flankierenden Massnahmen zur Südwestumfahrung vor. Weiter könnten mit der Überprüfung

der bestehenden und gewünschten Baustruktur Baulücken gefüllt und wichtige Freiräume gesichert werden. Der Dorfbach ist in die Aufwertung des gesamten Gebiets zu integrieren.

3.7 Ortsbild/Siedlungsqualität

Der ländliche Charakter im Oberdorf soll gewahrt bleiben und das historische Ensemble mit Gemeindehaus, Kirche, Pfrundhaus, Wöschhüsli, der Unteren Kaplanei und dem Bezirksschulhaus vor baulichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Für die öffentliche Nutzung soll entlang der Kirchstrasse ein Teil der Parz. 543 freigehalten werden.

3.8 Landwirtschaft

Die Nutzungsplanrevision trägt zur Existenzsicherung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe bei und ermöglicht ihnen im Rahmen der Bundesgesetze Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Umland des Dorfes Sins befinden sich sechs Landwirtschaftsbetriebe. Die Siedlungsentwicklung soll nach Möglichkeit auf die Bedürfnisse der Betriebe abgestützt werden. Die betroffenen Grundeigentümer wurden bereits orientiert und die Bedürfnisse wurden aufgenommen. Die konkrete Zuordnung der Bauzonen erfolgt in der Nutzungsplanung.

In den Aussendörfern gehören die landwirtschaftlichen Betriebe zum Erscheinungsbild der Siedlungen. Die Entwicklung der Betriebe ist auf die weiteren Nutzungsanliegen abzustimmen.

Zur Frage der Betriebsentwicklung sollen mit allen interessierten Landwirten Gespräche geführt werden. Bei konkreten Absichten können entsprechende Nutzungsvorgaben geprüft werden (Entwicklungsstandorte, Speziallandwirtschaftszonen).

3.9 Lebensräume im Kulturland

Die Kulturlandschaft von Sins birgt ein grosses Aufwertungspotenzial. Dieses reicht von der Aufwertung kleinräumiger Strukturen an den Ausläufern des Lindenberges über die Vernetzung von Feuchtgebieten bis hin zum Erhalt und zur Förderung von Trockenstandorten und Hochstammobstbeständen (vgl. Abbildung 25). Im RGK werden mögliche Aufwertungsgebiete dargestellt:

- Kleinräumige Strukturen im oberen, westlichen Gemeindegebiet. Dazu gehören extensiv genutzte Wiesen, Hecken, Gebüschgruppen, Hochstammobstbäumen oder Brachen.
- Entlang der Reuss soll die Erlebbarkeit des Natur- und Erholungsraumes verbessert werden (Wege, Einrichtungen). Daneben sollen geeignete Flächen im Landwirtschaftsland extensiviert werden.

- Auf dem gesamten Gemeindegebiet sollen die Wiesenbäche in Absprache mit den Bewirtschaftern renaturiert werden. Damit wird ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet und gleichzeitig werden Vernetzungskorridore sowie Lebensräume für bedrohte Arten (z.B. von Fließgewässerlibellen) geschaffen.
- Die Vernetzung des durch die zunehmende Bautätigkeit isolierten Amphibienlaichgewässers von nationaler Bedeutung „Töniweiher“ ist zu verbessern.

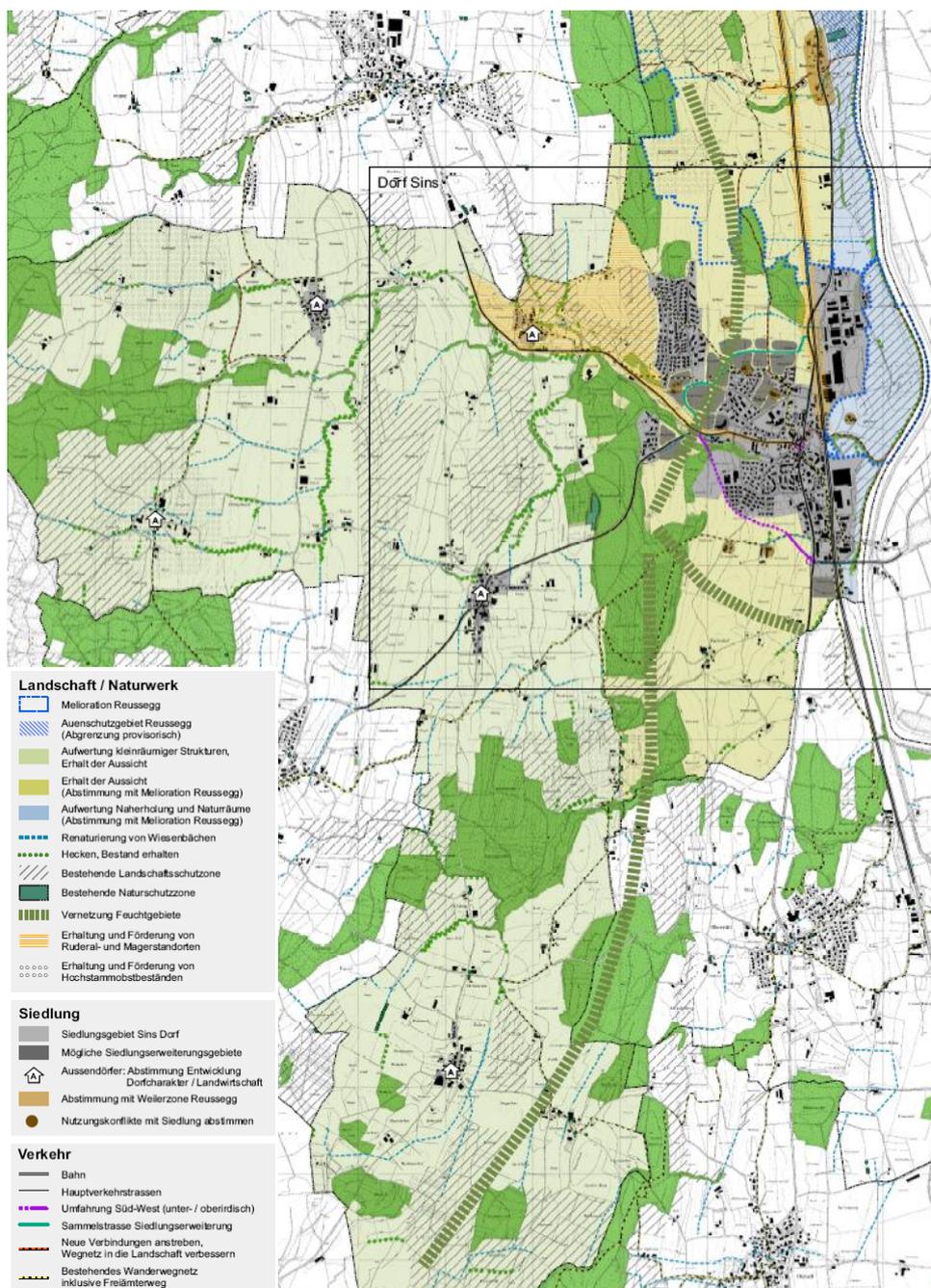


Abbildung 25:
Räumliches Gesamtkonzept - Ausschnitt Gesamtes Gemeindegebiet

4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

4.1 Bauzonenplan (BZP)

Generelle Aussagen

Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 15 RPG). Der Bauzonenplan gibt an, wo welche Bauzonentypen angesiedelt werden. Die Bauzone bezeichnet ein Gebiet mit einheitlichen, gleichlautenden Bauvorschriften.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision Sins wurden die Zonenzuweisungen überprüft und an die aktuellsten Grundlagen der amtlichen Vermessung (AV) angepasst. Die Differenzen zwischen dem so bereinigten, rechtskräftigen Bauzonenplan und den kantonalen Angaben sind vernachlässigbar¹³.

Der Bauzonenplan Sins scheidet neu zwölf (bisher elf) verschiedene Bauzonen aus:

- Für den historischen Ortskern und das moderne Dorfzentrum werden je eine separate Kern- bzw. Zentrumszone definiert (KO bzw. Z).
- Die Aussendörfer werden neu in einer einzigen Bauzone, der Kernzone Aussendörfer, zusammengefasst (KA).
- Die bisherigen Wohn- und Mischzonen (W1-3, WG2-3) bleiben erhalten, ebenso die Gewerbezone (G) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).
- Die Industriezone erhält neu den Namen Arbeitszone (A). Darin widerspiegelt die Öffnung für neue Nutzungen (vgl. Kapitel 4.3).
- Die Landschaftsschutzzone im Baugebiet wird neu in die geläufigere Grünzone umbenannt (GR).

Neben den diesen Grundnutzungen enthält der BZP noch überlagerte Zonen und Schutzobjekte. Die überlagerten Zonen dienen der geordneten Entwicklung neuer bzw. der Umstrukturierung bestehender Siedlungsgebiete (Gestaltungsplanpflicht), der Aufwertung der Strassenräume (Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung) und der planerischen Umsetzung des Hochwasserschutzes (Hochwassergefahrenzonen).

Die Schutzobjekte dienen dem Erhalt des baulichen Erbes der Gemeinde. Der Schutz betrifft entweder das Gebäude an sich (Substanzschutz = Abbruchverbot) oder dessen äussere Ausdehnung (Volumenschutz = Neubau mit gleichen äusseren Massen). Mit der Ausscheidung von kommunalen Schutzobjekten setzt die Gemeinde nationale und kantonale Vorgaben zum Schutz von Ortsbildern, geschichtlichen Stätten sowie Natur- und

¹³ Stand der Erschliessung 2009: 108.9 ha (gesamtes Baugebiet); bereinigter BZP: 108.7 ha

Kulturdenkmälern um (Natur- und Heimatschutzgesetz/NHG des Bundes, Kulturgütergesetz des Kantons Aargau). Auch die zahlreichen Wegkreuze der Gemeinde sollen geschützt werden.

Grösse der Bauzonen

Die Nutzungsplanungsrevision sieht eine Vergrösserung des Baugebiets von 110.5 ha auf 121.6 ha vor (vgl. Tabelle 2). Dies entspricht einer Zunahme von 11.1 ha. Davon entfallen 2.8 ha auf Zentrums- und Kernzonen, 2.2 ha auf Wohn- und Mischzonen, 1.4 ha auf Gewerbezone, 2.6 ha auf Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und 2.2 ha auf Grünzonen.

Bauzone ¹	Abkürzung	rechtskräftiger Bauzonenplan [ha]	Entwurf Bauzonenplan [ha]	Änderung ² [ha]
Wohnzone am Hang, Wohnzone 2 Geschosse	W1 / W2	25.64	28.87	3.23
Wohnzone 3 Geschosse	W3	8.51	8.14	-0.37
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	4.33	4.73	0.40
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	11.95	10.94	-1.01
Zentrumszone, Kernzone Oberdorf / Aussendörfer	Z / KO / KA	14.89	17.64	2.75
Gewerbezone	G	12.33	13.30	0.97
Arbeitszone	A	19.00	19.38	0.38
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	12.06	14.70	2.64
Grünzone	GR	1.76	3.91	2.15
Total		110.47	121.61	11.14

Tabelle 2
Übersicht Bauzonen 2012 (Revisionsvorlage)

Die Änderungen in den einzelnen Bauzonen sind auf Neu- und Umzonungen zurückzuführen. Eine detaillierte Übersicht gibt Tabelle 3:

Bauzone	Abkürzung	Änderung [ha]	davon Einzonung [ha]	davon Umzonung/Anpassung [ha]
Wohnzone am Hang, Wohnzone 2 Geschosse	W1	3.23	4.06	-0.83
Wohnzone 3 Geschosse	W3	-0.37	0.00	-0.37
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	0.40	0.01	0.39
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	-1.01	0.00	-1.01
Zentrumszone, Kernzone Oberdorf / Aussendörfer	Z	2.75	1.35	1.40
Gewerbezone	G	0.97	1.50	-0.53
Arbeitszone	A	0.38	0.00	0.38
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	2.64	2.45	0.19
Grünzone	GR	2.15	1.15	1.00
Total		11.14	10.52	0.62

Tabelle 3
Bilanz Ein- und Umzonungen (Revisionsvorlage)

Der Hauptteil der Siedlungsvergrösserung, rund 10.5 ha, geht auf Neueinzonungen zurück (inkl. Grünzone). Die restlichen 0.6 ha beinhalten Anpassungen der Bauzonengrenzen an die amtliche Vermessung und die Einzonung von Zonenrandstrassen.

Einzonungen

Die Gemeinde sieht verschiedene Baugebietserweiterungen im Umfang von 9.0 ha (exkl. Grünzonen) vor. Diese konzentrieren sich im Einklang mit den kantonalen, regionalen und kommunalen Konzepten im Dorf Sins. Die am Lindenberg liegenden Aussendörfer sollen als Kleinstsiedlungen gesichert und aufgewertet werden. Die detaillierte Prüfung der Siedlungserweiterungen fand im Rahmen der Arbeiten zum RGK und zum Verkehrsrichtplan statt. Eine Übersicht der untersuchten Standorte zeigt Abbildung 26.

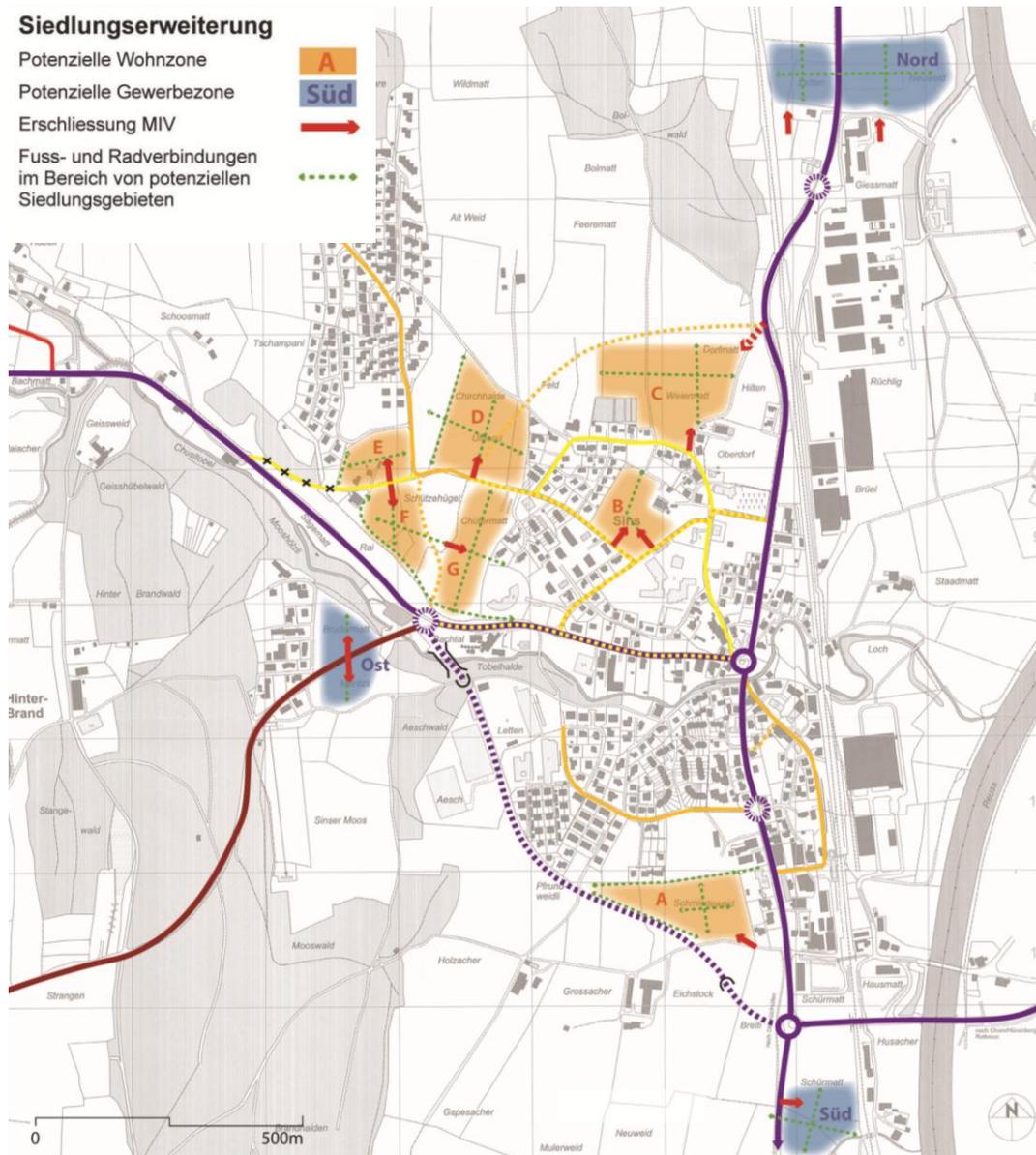


Abbildung 26:
Übersicht Standorte für Siedlungserweiterung

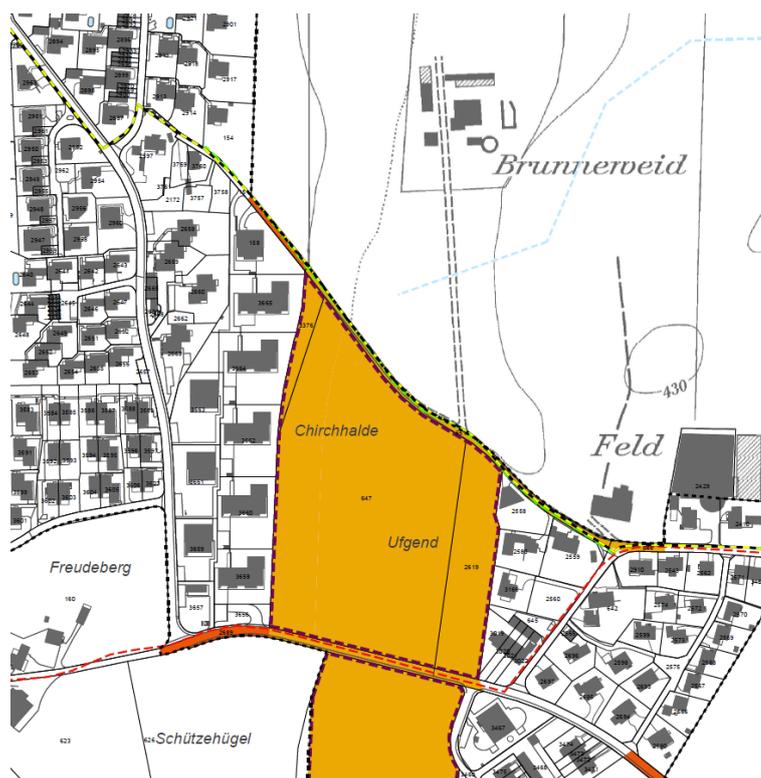


Abbildung 27:
Einzonung Langweid Nord (Nr. 3)

Zur Deckung des Baulandbedarfs wird die Lücke zwischen dem Ortsteilen Tschampani und Oberdorf geschlossen (Nr. 3, 2.7 ha). Das Gebiet *Langweid Nord* befindet sich in Fusswegdistanz zu öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und der Gemeindeverwaltung. Die Arealerschliessung erfolgt ab der Freudebergstrasse, die eine wichtige Langsamverkehrsachse darstellt. Am Rande des Gebiets befinden sich zwei Haltestellen der Buslinie Bahnhof Sins-Auw (Nr. 347). Gemäss Verkehrsrichtplan ist auf der Höhe Kirchstrasse eine weitere Bushaltestelle geplant. Für die Freudebergstrasse bestehen Projektideen für deren Umgestaltung.

Die Lage zwischen zwei bestehenden Ortsteilen stellt erhöhte Anforderungen an die zukünftige Überbauung. Mit der Gestaltungsplanpflicht (§ 4 BNO) und den Zielvorgaben im Anhang I der BNO soll sichergestellt werden, dass ein guter Übergang zwischen dem Einfamilienhausquartier im Osten und den Mehrfamilienhäusern im Westen erreicht wird. Im Rahmen des Gestaltungsplans kann ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden. Dafür wird ein überzeugendes Überbauungskonzept vorausgesetzt.

Die Einzonung *Langweid Nord* dient auch der Strukturbereinigung im angrenzenden Landwirtschaftsgebiet. Über ein Dreiecksgeschäft zwischen der Gemeinde Sins und den betroffenen Grundeigentümern (Erbengemeinschaft Böcklin, Stephan Sachs) können die Besitzverhältnisse so geordnet werden, dass das zur Einzonung vorgesehene Gebiet in den Besitz der Gemeinde Sins fällt und für eine aktive Bodenpolitik zur Verfügung steht. Das Landwirtschaftsland der EG Böcklin soll in den Besitz von Stefan Sachs übergehen,

der es weiterhin landwirtschaftlich nutzen will. Die Grundzüge des Landabtausches wurden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Mai 2012 festgelegt¹⁴. Die Abteilung Landwirtschaft stimmt dem Geschäft grundsätzlich zu. Derzeit werden die Kaufrechtsverträge ausgearbeitet.

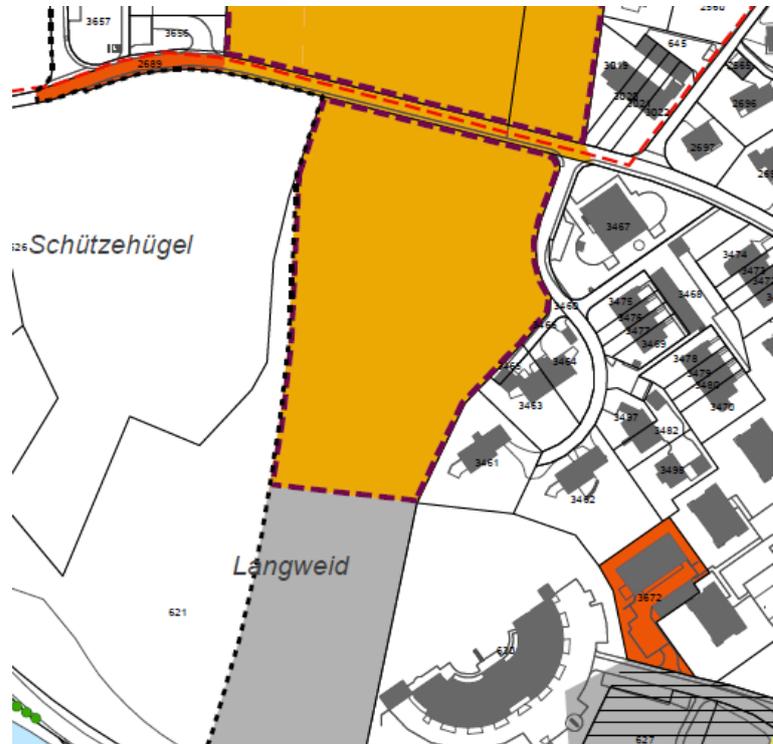


Abbildung 28:
Einzonung Langweid Süd (Nr. 4)

Zusammen mit dem Areal nördlich der Freudenbergstrasse bildet das Gebiet *Langweid Süd* (Nr. 4, 1.4 ha) den kommunalen Entwicklungsschwerpunkt für die Wohnnutzung. Das Gebiet befindet sich in der Nähe von öffentlichen Anlagen (Schulen, Verwaltung) und ist gut mit dem Langsamverkehr und dem Bus erreichbar.

Die Lage am Siedlungsrand und neben dem Schützhügel stellt erhöhte Anforderungen an die zukünftige Überbauung. Mit der Gestaltungsplanpflicht (§ 4 BNO) und den Zielvorgaben im Anhang I der BNO soll sichergestellt werden, dass eine qualitativ hochstehende Überbauung realisiert wird.

Sins verfügt mit dem Zentrum "Aettenbühl" über ein weit herum geschätztes Angebot an Pflege-, Betreuungs- und Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen. Mit der Fertigstellung von 18 Alterswohnungen im Herbst 2011 sind die Erweiterungsmöglichkeiten im bestehenden Baugebiet ausgeschöpft worden. Um der anhaltenden Nachfrage nach geeigneten Wohnmöglichkeiten im Alter gerecht zu werden, soll eine rund 0.7 ha grosse Fläche im Westen des Zentrums neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt wer-

¹⁴ PA Gemeinderat vom 7. Mai 2012

den (vgl. Abbildung 29). Damit kann das Zentrum "Aettenbühl" sein Angebot in den nächsten 15 Jahren weiter ausbauen.

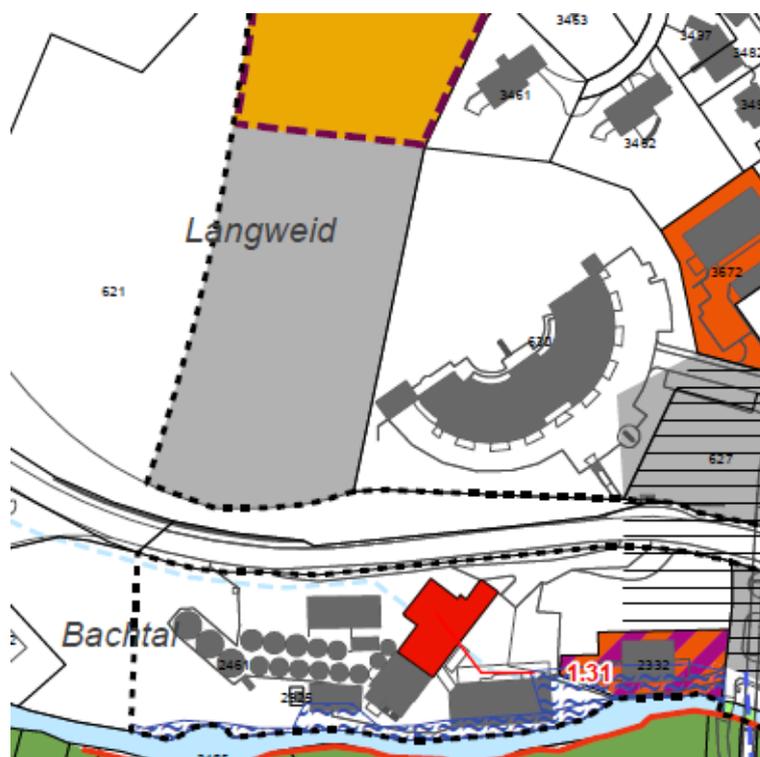


Abbildung 29:
Einzonung Zentrum Aettenbühl (Nr. 5)

Angesichts der steigenden Bevölkerung stossen die Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde an ihre Grenzen. Eine Sammel- und Abgabestelle ("Ökihof") fehlt gänzlich, das Bauamt und das Feuerwehrmagazin können am bestehenden Standort *Letten* nicht weiter ausgebaut werden. Die Erschliessung durch die Wohnquartiere belastet die Bevölkerung .

Die Gemeinde Sins möchte in den nächsten 3 bis 6 Jahren die Planung der Kommunalbauten (Werkhof, Ökihof und Feuerwehrmagazin) vorantreiben. Sie hat dazu eine Projektkommission eingesetzt und Mittel für eine Machbarkeitsstudie budgetiert. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wurden verschiedene Standorte für die neuen Bauten untersucht. Das Gebiet *Brudermatt* (Nr. 6, 1.2 ha) eignet sich angesichts seiner Grösse und Lage ideal für die neuen Bauten und Anlagen: Das Areal ist gross genug für die geplanten Bauten.. Der Standort ist vom Dorf Sins und von den Aussendörfern bereits heute über Haupt- und Nebenstrassen gut erreichbar. Mit der SWU wird die Erreichbarkeit weiter verbessert, wovon auch die Region profitiert (z. B. Feuerwehrstützpunkt). Im Rahmen der Studie ist der Umgang mit der angrenzenden Mischzone, dem Waldabstand und dem durchnässten Untergrund zu klären. Da die Federführung bei der öffentlichen Hand liegt, wird auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

Das Gebiet *Brudermatt* grenzt an Waldflächen. Parallel zur abschliessenden Vorprüfung sind die Waldgrenzen zu definieren (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau). Der Gemeinderat wird dem Kreisforstamt einen entsprechenden Auftrag erteilen.

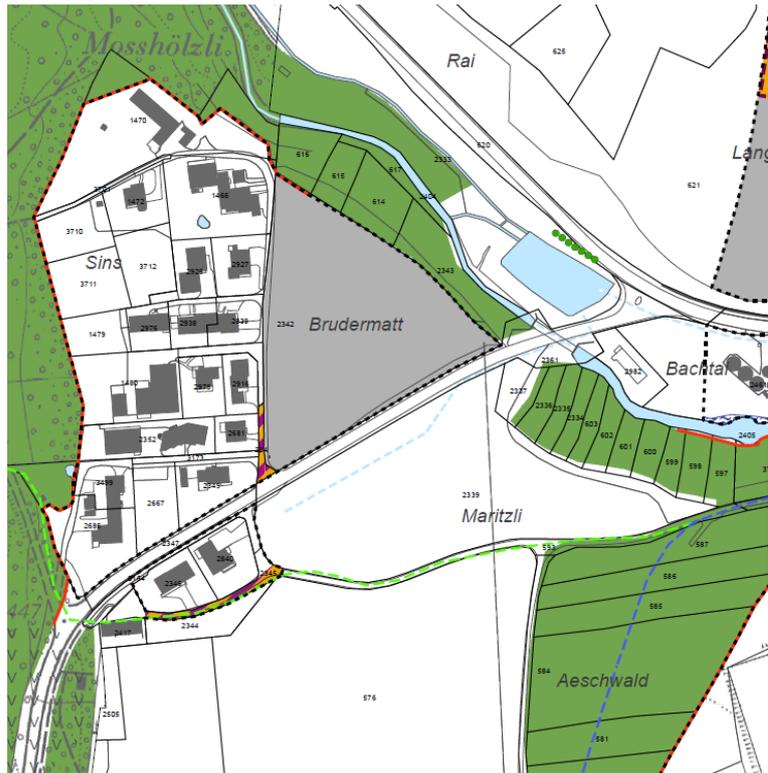


Abbildung 30:
Einzonung Bruder matt (Nr. 6)

Die Gemeinde Sins verfügt im Westen der Schulanlage *Letten* über mehrere Fussballfelder, die u.a. auch vom Fussballclub Sins genutzt werden (vgl. Abbildung 31). Um dem FC Sins die Spielbewilligung des Schweizerischen Fussballverbandes mittelfristig zu sichern, müssen die Spielfelder an die Normen des schweizerischen Verbandes angepasst werden können (Mindestmass 100 x 64 m)¹⁵. Die dafür notwendigen Flächen werden mit einer Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Richtung Süden zur Verfügung gestellt (Nr. 7). Zusammen mit der geplanten Südwestumfahrung von Sins (vgl. Seite 28) ergeben sich Synergien bei der Verwendung des Aushubmaterials für die Geländemodellierung.

Das Gewerbegebiet *Schürmatt* am südlichen Dorfeingang (Nr. 11) soll um 1.0 ha erweitert werden. Die Erschliessung ab der Luzernerstrasse ist bereits vorhanden. Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung für Neueinzonungen können bei einer entsprechenden Gestaltung der Gebäude eingehalten werden (vgl. Lärmgutachten). Zur rechtlichen Sicherstellung des Lärmschutzes wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Angesichts der rechtskräftig ausgeschiedenen Gewerbe- und Industriezonen und der darin vorhandenen Reserven drängt sich eine Erweiterung der Gewerbezone nicht auf. Die geplante Erweiterung ist im Zusammenhang mit dem Projekt Südwestumfahrung (SWU) zu sehen und dient als Kompensationsmassnahme für die durch die SWU entste-

¹⁵ SFL Stadionkatalog der Kategorie "B" vom 22. Juni 2012

henden Landverluste. Diese Lösung wurde zusammen mit dem zuständigen Departementsvorsteher, der Projektleitung SWU und dem betroffenen Grundeigentümer, Willi Köppli, vereinbart und soll nun mit der Gesamtrevision umgesetzt werden.



Abbildung 31:
Einzonung Letten (Nr. 7)

Die Betriebsgebäude des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs "Burkard" in Oberalikon (Nr. 22, 0.8 ha) werden neu der Kernzone Aussendörfer zugeteilt (vgl. Abbildung 34). Der Betrieb wurde von einigen Jahren stillgelegt. Bei den Flächen handelt es sich um "weitgehend überbautes Land" im Sinne von Art. 15 RPG. Mit der Gestaltungsplanpflicht (§ 4 BNO) und den Zielvorgaben im Anhang I der BNO soll eine gute Überbauung am Ortsrand sichergestellt werden.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Nutzungsplanrevision intensiv mit der Baugebietsabgrenzung in der Kleinstsiedlung *Aettenschwil* auseinandergesetzt (vgl. Abbildung 35). Die gewählte Lösung (Nr. 23) ist als Kompromiss zwischen der Umnutzung von nicht mehr für die Landwirtschaft benötigten Gebäuden und dem Weiterbestand des Landwirtschaftsbetriebs "Barmettler" zu sehen.

Die geplante Einzonung ist abhängig von der Aufgabe der Schweinehaltung auf dem Betrieb "Rütimann". Die Aufgabe wurde der Gemeinde mündlich zugesichert. Die Modalitäten der Einzonung sollen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer definiert werden. Ein Vertragsentwurf liegt vor.

Die bauliche Integration von Neubauten in das Aussendorf wird mittels Gestaltungsplanpflicht geregelt. Aufgrund der Immissionssituation kann ein Streifen entlang der Ortsstrasse nur mit Einschränkungen überbaut werden (§ 12 Abs. 3 BNO). Die ausserhalb

der Kernzone Aussendörfer liegenden Bauten bleiben weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

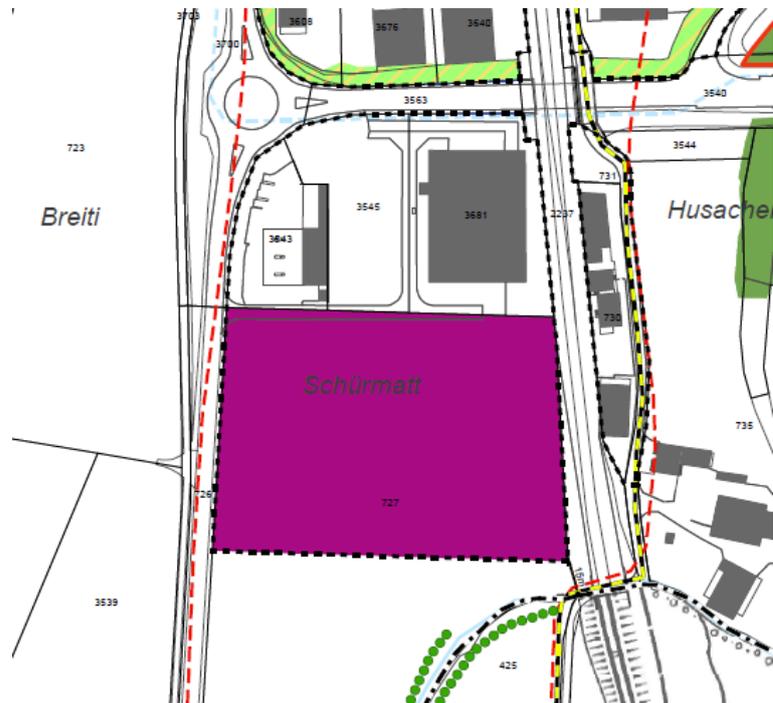


Abbildung 32:
Einzonung Schürmatt (Nr. 11)

Die Fensterfabrik in *Fenkrieden* (Nr. 24, 0,4 ha) verarbeitet Holz aus der Region und beschäftigt einheimische Arbeitskräfte. 20 Jahre nach Betriebsaufnahme ist ein weiterer Ausbauschritt geplant¹⁶. Dazu soll das bestehende Betriebsgebäude um eine neue Produktionsanlage Richtung Süden erweitert werden (vgl. Abbildung 36).

Der Gemeinderat möchte das Leben in den Aussendörfern langfristig sichern. Dazu gehört auch ein entsprechendes lokales Arbeitsplatzangebot. Mit der Erweiterung Nr. 24 kann die Existenz eines expansionswilligen einheimischen Unternehmens unterstützt werden. Die Erweiterung ist an das geplante Vorhaben geknüpft und wird deshalb als bedingte Einzonung behandelt. Erfolgt der Baubeginn nicht innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft der Einzonung, gelten für dieses Gebiet automatisch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Umzonungen

Mit den Umzonungen werden die Grundnutzungszonen auf die tatsächlichen baulichen Verhältnisse und die Grundlagen der amtlichen Vermessung angepasst. Jedes Grundstück innerhalb des Baugebiets soll unmissverständlich einer Bauzone zugewiesen werden. Das Baugebiet erhöht sich dadurch leicht um 0,6 ha (vgl. Tabelle 3).

¹⁶ Einzonungsgesuch J. Stocker Fensterbau AG vom 5. März 2010

Überlagerungen

Die Überlagerungen im Bauzonenplan enthalten kommunale und kantonale Planungsvorgaben, die über den Nutzungszweck und die Bauordnung der einzelnen Bauzonen hinausreichen.

Mit der *Gestaltungsplanpflicht* (§ 4 BNO, Anhang I) werden jene Areale im Baugebiet bezeichnet, die ohne einen rechtskräftigen Gestaltungsplan nicht überbaut werden dürfen. Im Gestaltungsplan sind arealübergreifend Fragen der Bebauung, Erschliessung und des Freiraums grundeigentümergebunden zu regeln. Die Zielvorgaben in Anhang I der BNO dienen den Grundeigentümern als Anhaltspunkt für ihre Planungen und der Gemeinde als Beurteilungskriterium.

Zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume entlang von Kantonsstrassen wird in § 6 BNO ein *Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung* definiert und im Bauzonenplan ausgeschieden. Die Gemeinde erhält dadurch die planungsrechtliche Grundlage, behördenverbindliche Vorgaben zur Gestaltung des Strassenraums zu erlassen.

Die *Hochwassergefahrenzonen* (§ 17 BNO) dienen der planerischen Umsetzung des Hochwasserschutzes. Die Gemeinde kommt damit ihrer Vorsorgepflicht nach. Je nach Gefahrenstufe ist in den Hochwassergefahrenzonen das Bauen mit Auflagen möglich bzw. wird teilweise oder gänzlich ausgeschlossen.

Ortsbild- und Denkmalpflege

Die Gebäude aus dem Kurzinventar der Kulturgüter (Stand Dezember 2001) wurden fast vollständig in kommunale Schutzobjekte umgesetzt. Wenn Gebäude aus dem Kurzinventar fehlen, so ist das darauf zurückzuführen, dass die Gebäude entweder nicht mehr vorhanden sind (z. B. Kurzinventar-Nr. 911), oder massiv umgebaut wurden (z.B. Nr. 952). Neben den Gebäuden werden auch Kulturobjekte wie Wegkreuze, ein Brunnen und ein Grenzstein geschützt. Diese Kulturobjekte werden in den Nutzungsplänen und in der BNO (Anhang III, C) aufgeführt.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Die Tabelle 4 und die Abbildung 33 bis Abbildung 36 beinhalten die wichtigsten Änderungen des BZP. Für kleinflächige Änderungen, Anpassungen an die Zonengrenzen und die Festlegung der Schutzobjekte wird auf den Änderungsplan bzw. später verwiesen (vgl. Kapitel 4.3). Die Umbenennung von bestehenden Zonen (z. B. Kern- in Zentrumzone oder Industrie- in Arbeitszone) wird nicht als Änderung aufgeführt.

Nr.	Änderung	Erläuterung
1	Einzonung in GR	Privater Aussenraum im Landwirtschaftsgebiet. Bewilligungsverfahren soll zukünftig vollständig bei der Gemeinde liegen.
2	Einzonung in GR	Privater Aussenraum im Landwirtschaftsgebiet. Bewilligungsverfahren soll zukünftig vollständig bei der Gemeinde liegen.

3	Einzonung in W2 mit Gestaltungsplanpflicht	Siedlungserweiterung Langweid Nord zur Deckung Baulandbedarf. Schliessen der Siedlungslücke zwischen Oberdorf und Freudenberg.
4	Einzonung in W2 mit Gestaltungsplanpflicht	Siedlungserweiterung Langweid Süd zur Deckung Baulandbedarf. Westlicher Rand langfristige Siedlungsbegrenzungslinie.
5	Einzonung in OeBA	Siedlungserweiterung als strategische Landreserve für das Pflegezentrum Aettenbühl. Westlicher Rand langfristige Siedlungsbegrenzungslinie.
6	Einzonung in OeBA	Siedlungserweiterung Brudermatt als Landreserve für gemeindeeigenen Werkhof (in Planung).
8	Umzonung in W2	Bereinigung Grundnutzung.
9	Umzonung in W3	Bereinigung Grundnutzung.
10	Umzonung in WG3	Bereinigung Grundnutzung. Arrondierung Mischzone entlang Luzernerstrasse.
11	Einzonung in G	Siedlungserweiterung Schürmatt zur Deckung Baulandbedarf. Abschluss des südlichen Gewerbegebietes.
12	Festlegung Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplan als Grundlage zur Regelung der Erschliessung und planmässigen Umstrukturierung/Nachverdichtung des Gebiets zwischen Bahnhof und Luzernerstrasse.
13	Festlegung Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung	Planerische Grundlage zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume entlang der Luzernerstrasse.
14	Umzonung in Z	Bereinigung Grundnutzung. Abgrenzung des modernen Ortszentrums, das sich weiter entwickeln soll.
15	Festlegung Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung	Planerische Grundlage zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume entlang der Aarauerstrasse.
16	Umzonung in WG2	Bereinigung Grundnutzung. Planerische Grundlage für neue Nutzungen entlang der Aarauerstrasse.
17	Festlegung Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplan als Grundlage zur Regelung der Erschliessung und planmässigen Umstrukturierung/Nachverdichtung des Gebiets zwischen Einhornkreisel und Schulanlagen.
18	Einzonung in GR	Freihaltung der Bachschlaufe vor Bauten als Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung. Vorsorgeplanung für Hochwasserschutz.
19	Festlegung Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung	Planerische Grundlage zur Aufwertung der Strassen- und Freiräume entlang der Bremgartenstrasse.
20	Umzonung in KO	Bereinigung Grundnutzung. Planerische Grundlage für Erhalt historischer Dorfkern.
21	Festlegung Gestaltungsplanpflicht	Gestaltungsplan als Grundlage zur Regelung der Erschliessung und planmässigen Umstrukturierung/Nachverdichtung des Gebiets Letten am nördlichen Dorfeingang.
22	Einzonung in KA mit Gestaltungsplanpflicht	Siedlungserweiterung zur Deckung Baulandbedarf. Langfristiger Siedlungsabschluss im Südwesten von Oberalikon.
23	Einzonung in KA mit Gestaltungsplanpflicht	Siedlungserweiterung zur Deckung Baulandbedarf. Umsetzung Auftrag Grosse Rat aus dem Jahr 2006. Langfristiger Siedlungsabschluss im Westen von Aettenschwil. Einzonung abhängig von Aufgabe Schweinemasthaltung (in Planung).
24	Einzonung in KA	Siedlungserweiterung als Grundlage für den geplanten Ausbau der bestehenden Fensterfabrik in Fenkrieden.

Tabelle 4
Änderungen Bauzonenplan

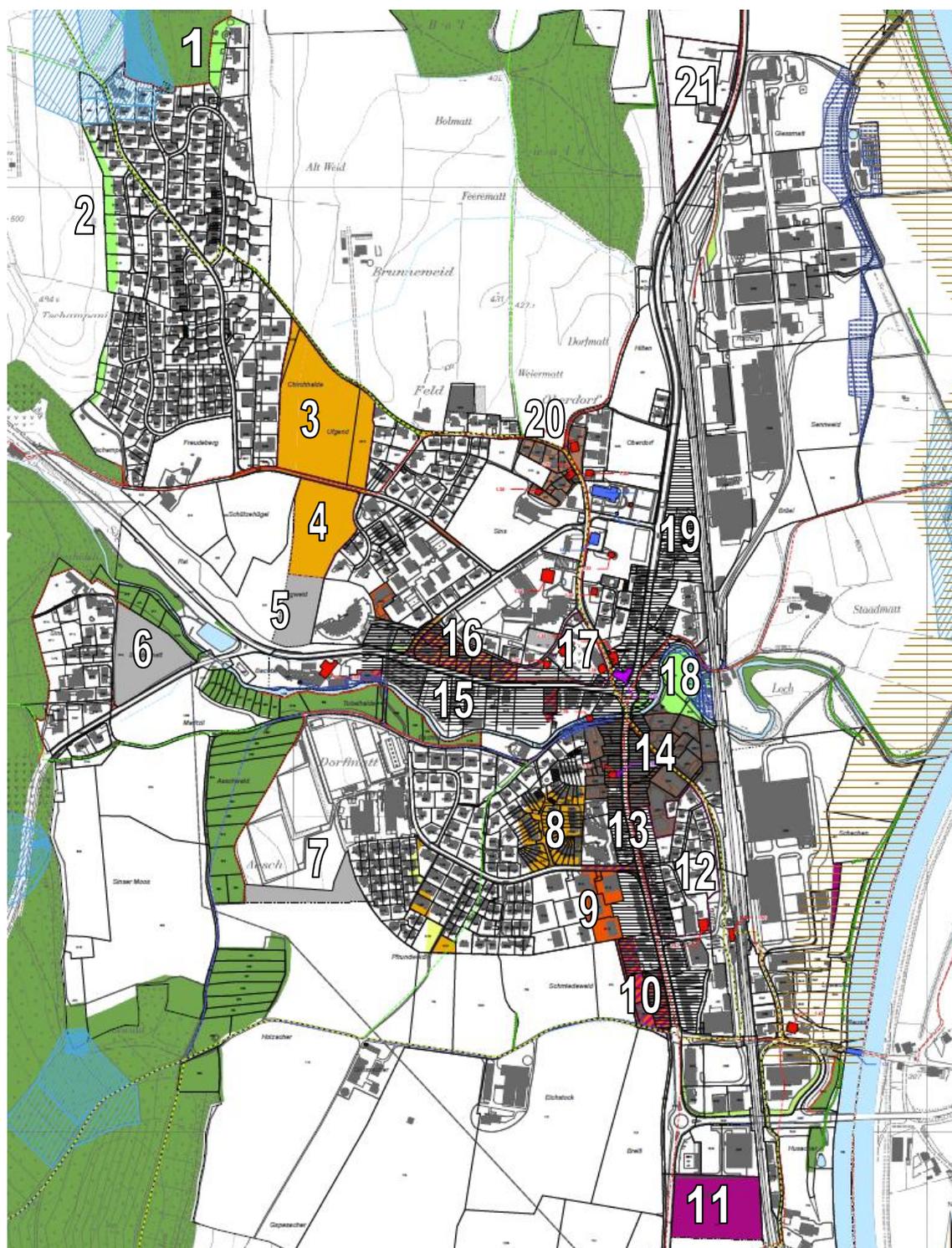


Abbildung 33
Änderungen Bauzonenplan Ortsteil Sins

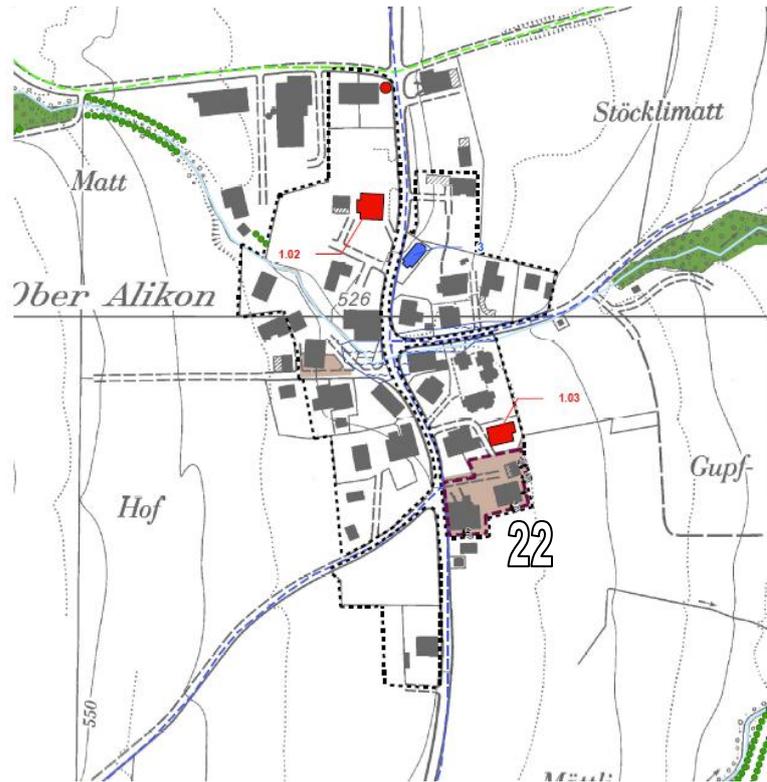


Abbildung 34
Änderungen Bauzonenplan Oberalikon

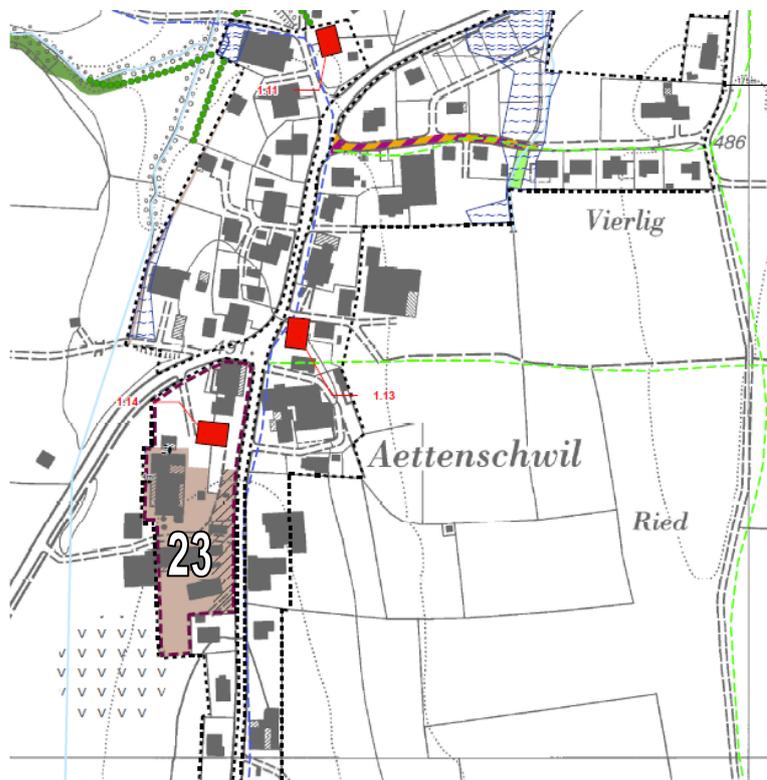


Abbildung 35
Änderung Bauzonenplan Aettenschwil

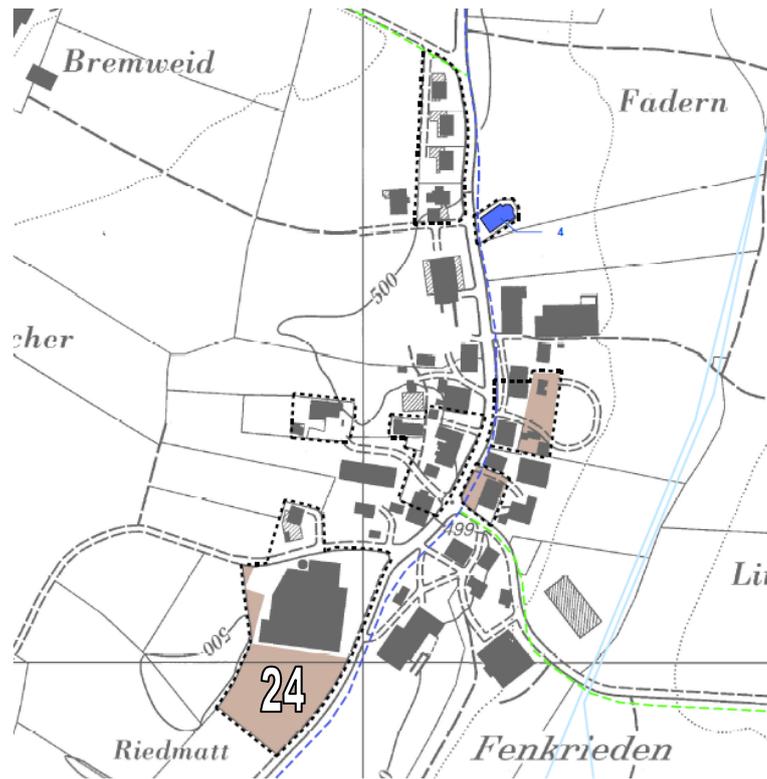


Abbildung 36
Änderungen Bauzonenplan Fenkrieden

4.2 Kulturlandplan (KLP)

Generelle Aussagen

Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens (Art. 15 RPG). Der Kulturlandplan gibt an, wo welche Nutzungen im Landwirtschaftsgebiet angesiedelt werden.

Speziallandwirtschaftszonen

Im Rahmen der Gesamtrevision werden keine neuen Speziallandwirtschaftszonen aus-
geschieden. Die Speziallandwirtschaftszone *Buchacker* in Alikon wurde an der Gemein-
deversammlung vom 13. Juni 2012 beschlossen.

Entwicklungsstandorte Landwirtschaft

Bei den Entwicklungsstandorten Landwirtschaft (ESL) handelt es sich um ein noch jun-
ges Planungsinstrument. Im Rahmen von Gesamtrevisionen können mit den ESL die
Standorte und die Art potenzieller Speziallandwirtschaftszonen grob festgelegt werden,
ohne dass die genaue Ausdehnung der Zone bereits zum Zeitpunkt der Ausscheidung
feststehen muss. Diese Inhalte müssen im Rahmen eines nachgelagerten Verfahrens
(Gestaltungsplanverfahren) grundeigentümergebunden festgelegt werden.

Die Gemeinde hat im Jahr 2010 die Bedürfnisse der Landwirtschaftsbetriebe erhoben
und mit der Abteilung Landwirtschaft vorbesprochen. Als Resultat dieser Abklärungen
werden im Rahmen der Gesamtrevision drei ESL für die Tierhaltung ausgeschieden. Es
handelt sich dabei um bestehende Landwirtschaftsbetriebe östlich von Aettenschwil so-
wie nördlich und südwestlich von Alikon (vgl. Abbildung 37, Abbildung 40 und Abbildung
42).

Der Betrieb *Neuwund* in Aettenschwil (vgl. Abbildung 37) wird seit 2006 von den Eheleu-
ten Markus und Natalie Stocker-Burkard betrieben. Die gesamte Betriebsfläche umfasst
17.8 ha, wovon ein Drittel an Dritte verpachtet wird. Die restliche Fläche dient der Haltung
von rund 100 Mastkälbern und 600 Mastschweinen bzw. dem Verkauf von Produkten aus
dem Futter- und Ackerbau.

Trotz des schwierigen Umfelds, halten die Betriebsleiter an der landwirtschaftlichen Nut-
zung fest und möchten weiter investieren. Aufgrund geänderter Tierschutzbestimmungen
besteht für die Schweinehaltung bis 2018 akuter Handlungsbedarf. Darauf kann mit dem
Umbau des 1973 erstellten Schweinemaststalls reagiert werden.

Gemäss den aktuellen gesetzlichen Vorgaben ist es nicht möglich, die Kälber- und
Schweinehaltung in der 'normalen' Landwirtschaftszone auszudehnen. Die dafür notwen-
dige Futterbasis für neu 955 Tiere ist mit den vorhandenen Betriebsflächen nicht gege-
ben.

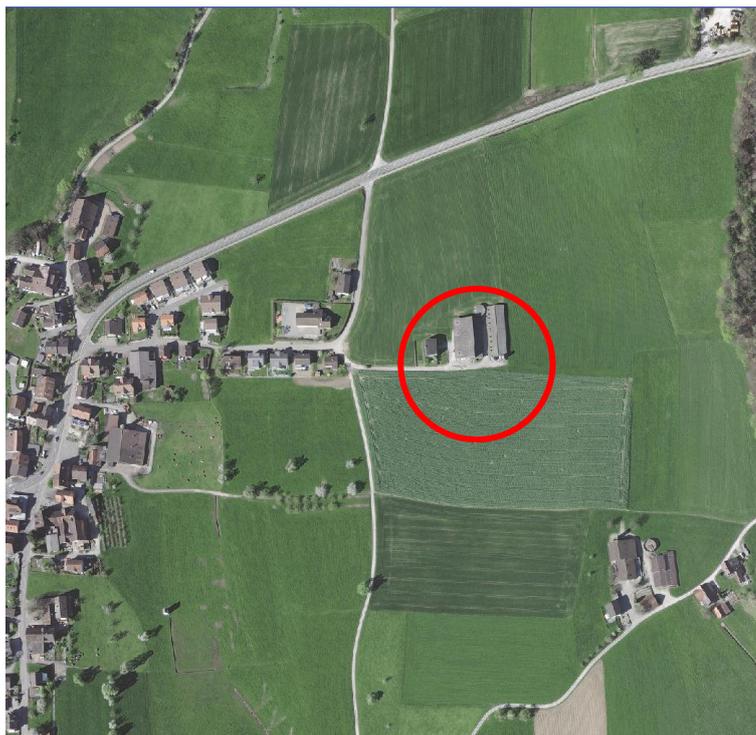


Abbildung 37:
Luftbild Betrieb Burkard, Aettenschwil

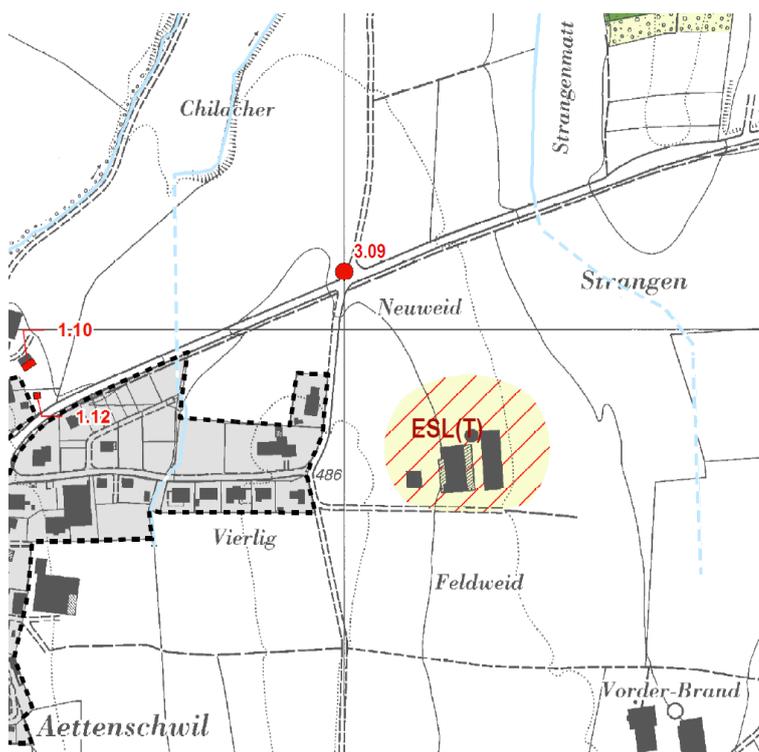


Abbildung 38:
Entwicklungsstandort Landwirtschaft Neuweid (Nr. 3)

Mit der Ausscheidung eines ESL werden die Voraussetzungen für eine bodenunabhängige Tierhaltung im Gebiet *Neuwund* geschaffen. Die Betreiber haben ihre Planungsabsichten in einem Projektdossier erläutert (vgl. beiliegendes Projektdossier). Gemäss kantonalen Einschätzung sind die Voraussetzungen für eine Speziallandwirtschaftszone jedoch noch nicht gegeben, da ein konkretes Bauvorhaben fehlt. Mit der Festlegung eines ESL kann jedoch bereits der Standort für eine solche Zone festgelegt werden.

Die Betriebserweiterung fügt sich an die bestehende Hofbauten an. Mit der Einhaltung der FAT-Mindestabstände zu Aettenschwil wird auf die Geruchsimmissionen reagiert. Der Betrieb *Neuwund* ist direkt ab der Aettenschwilerstrasse erschliessbar. Das Siedlungsgebiet von Aettenschwil wäre durch den Betriebsverkehr nicht betroffen. Der Eingriff in die ausgeräumte Landschaftskammer ist eher als gering einzustufen. Vielmehr besteht mit dem Bauprojekt und den damit verbundenen Ausgleichsmassnahmen die Chance, das Landschaftsbild aufzuwerten. Aus raumplanerischer Sicht stehen der Festsetzung einer ESL keine Freihalteinteressen entgegen.



Abbildung 39:
Luftbild Betrieb Dähler, Alikon

Der Betrieb von Josef Dähler umfasst einen Legehennenstall für 12'000 Tiere (vgl. Abbildung 39). In seiner Eingabe vom 9. März 2010 hat der Betriebsleiter einen zweiten Ausbauschritt angekündigt. Die Betriebserweiterung ist mit der vorhandenen Betriebsfläche in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Deshalb ist der Betrieb auf eine Speziallandwirtschaftszone angewiesen. Da der notwendige Projektstand fehlt, lehnt der Gemeinderat die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone ab. Dagegen kann mit der Gesamtrevision bereits der Standort einer solchen Zone festgelegt werden.

Der ESL Dähler erstreckt sich über den bestehenden Legehennenstall und stellt damit den baulichen Bezug von Neu- und Altbauten sicher. Die Erschliessung erfolgt ab der Blasenbergstrasse, ohne dass das Siedlungsgebiet von Oberalikon berührt wird. Vom ELS sind weder Schutzgebiete, Naturobjekte noch Gewässerschutzbereiche betroffen. Im Rahmen des erforderlichen Gestaltungsplanverfahrens sollen Massnahmen zur Aufwertung der ausgeräumten Landschaft festgelegt werden.

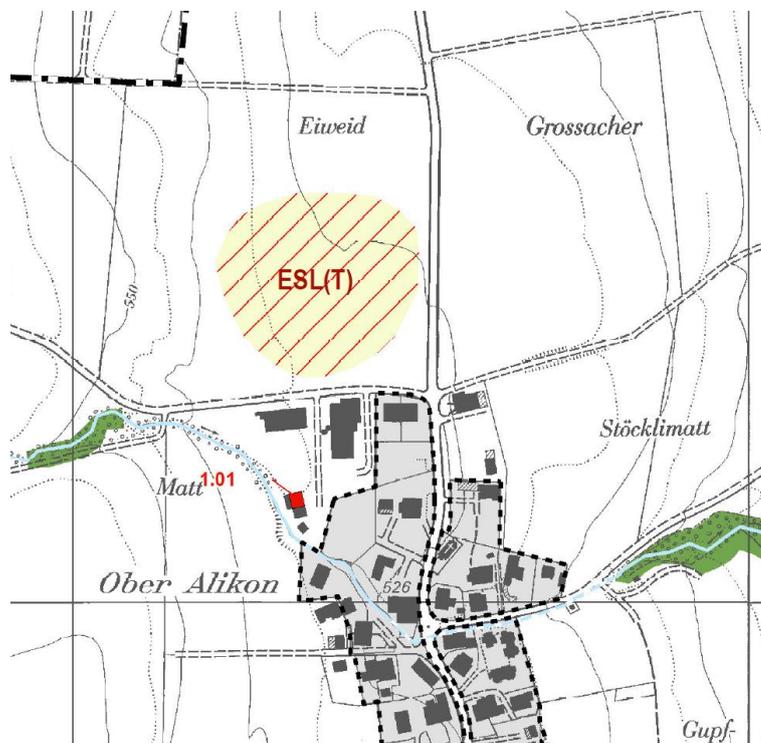


Abbildung 40:
Entwicklungsstandort Landwirtschaft Alikon Nord (Nr. 9)

Der Betrieb von Felix Villiger umfasst einen Schweinezuchtstall mit 72 Muttertieren und einer Betriebsfläche von 1.7 ha. Einem weiteren zonenkonformen Ausbau der Tierhaltung in der Landwirtschaftszone steht die geringe Betriebsfläche entgegen.

Die Voraussetzungen für die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone für den Betrieb Villiger sind nicht gegeben. Dem Gemeinderat liegt jedoch mit Schreiben vom 9. März 2010 eine schriftliche Absichtserklärung für weitere Ausbauschritte vor. Aus raumplanerischer Sicht spricht nichts gegen die Ausscheidung eines ESL: Weder sind landschaftlich heikle Gebiete oder Gewässerschutzbereiche betroffen, noch ist mit einer übermässigen Belastung des Siedlungsgebiets von Oberalikon zu rechnen. Die bestehenden Gebäude könnten zusammen mit dem Neubau zu einer hofartigen Gebäudegruppe zusammengefasst werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind Massnahmen zur Aufwertung der Landschaft vorzusehen.

metron



Abbildung 41:
Luftbild Betrieb Villiger, Alikon

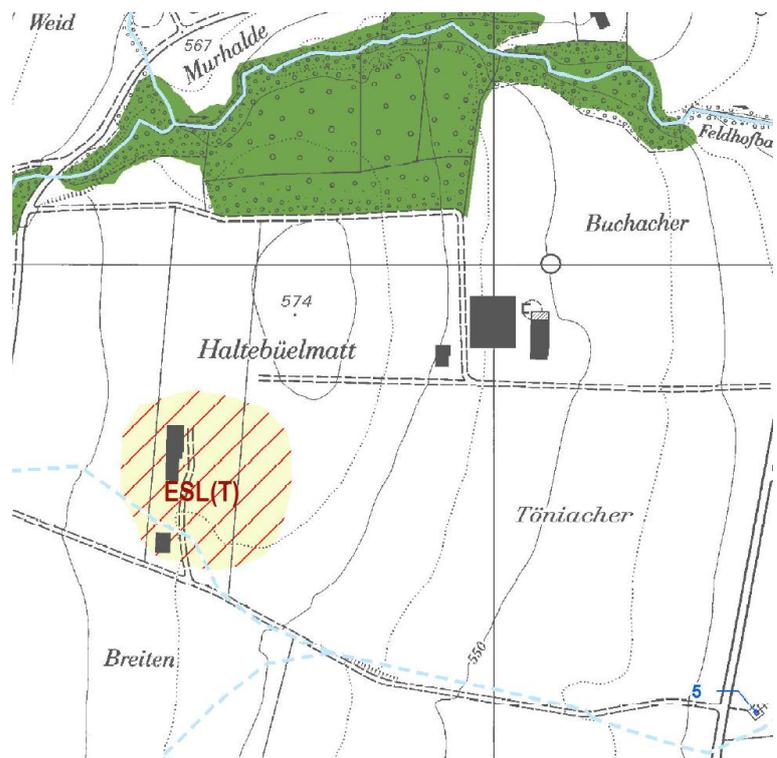


Abbildung 42:
Entwicklungsstandort Landwirtschaft Alikon Süd (Nr. 9)

Spezialzonen gemäss Art. 18 RPG

Die Gemeinde Sins weist verschiedene Spezialzonen für Gewerbebetriebe im Landwirtschaftsgebiet auf. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird jeder Betrieb mit einer eigenen Spezialzone dargestellt. Materiell erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Zustand keine Änderung.

Zusammen mit der starken Siedlungstätigkeit in Sins und im Oberen Freiamt steigt auch das Bedürfnis nach Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Wohnort. Aus verschiedenen Gründen (Überschwemmungsgefahr, Eisenbahnbau, Ansiedlung von Gewerbebetrieben) fehlt ein direkter Bezug zwischen dem Dorf Sins und der Reuss. Um das Potenzial des Reussufers für die Bevölkerung besser nutzen zu können, sieht der Entwurf des Kulturlandplans zwischen dem Gewerbegebiet entlang der SBB-Linie und der Reuss eine rund 3 ha grosse Erholungszone "Reuss" vor. Mit der Spezialzone wird eine begrenzte Öffnung des bisher ausschliesslich landwirtschaftlich genutzten Areals angestrebt. Geplant sind Massnahmen für die Naherholung wie Wege oder Rast- und Spielplätze, aber auch ökologische Massnahmen wie die Aufweitung der Reuss bzw. die Aufwertung der Sinserbachmündung.

Zur Umsetzung der Ziele sieht die neue Bau- und Nutzungsordnung für die Erholungszone "Reuss" eine Gestaltungsplanpflicht vor (§ 36 BNO). Im Rahmen dieses Verfahrens ist die genaue Lage und Grösse der zulässigen Bauten zu definieren (§ 36 Abs. 3 BNO). Werden die Nutzungen aufgehoben, sind Böden mit standorttypischen Eigenschaften wiederherzustellen (§ 36 Abs. 4 BNO).

Obwohl die Weiler "Wannen" und "Holderstock" im Richtplan festgesetzt sind, verzichtet der Gemeinderat Sins darauf, im Rahmen der laufenden Revision für die beiden Kleinstsiedlungen eine Weilerzone auszuscheiden.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der langjährigen Nutzungsplanung intensiv mit der Zweckmässigkeit von Weilerzonen auseinandergesetzt. Aufgrund der nach wie vor starken landwirtschaftlichen Nutzung in den betroffenen Gebieten geht der Gemeinderat davon aus, dass die landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstrukturen in den nächsten 15 Jahren auch ohne Weilerzone erhalten werden können. Der Entscheid der Gemeinde erfolgt in Abstimmung mit der kantonalen Abteilung Raumentwicklung¹⁷.

Landschaftsschutzzonen

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans wurden in einem separaten Verfahren umgesetzt und 2006 genehmigt. Im vorliegenden Verfahren werden keine Änderungen am rechtskräftigen Zustand vorgenommen.

¹⁷ Gespräch mit Kreisplaner, Hr. Dr. Speck, vom 6. Juni 2012



Abbildung 43:
Grobkonzept Erholungszone Reuss

Naturschutzzonen, Schutzobjekte, Wald

Die Ausscheidung der Naturschutzzonen bzw. der Schutzobjekte folgt übergeordneten Vorgaben und wurde vor und nach dem Mitwirkungsverfahren im Jahr 2011 mit den betroffenen Grundeigentümern abgesprochen.

Die Waldfläche gilt in den Nutzungsplänen als orientierender Inhalt. Die planerischen Grundlagen wurden überprüft und nachgeführt. In den Nutzungsplänen ist der aktuellste Stand dargestellt.

In Abstimmung mit der kantonalen Fachstelle wurden sechs Naturschutzgebiete im Wald mit entsprechenden Schutzziele und Pflegemassnahmen definiert (§ 24 BNO).

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Die Tabelle 5 und die Abbildungen 43 bis 45 beinhalten die wichtigsten Änderungen des KLP. Für kleinflächige Änderungen, Anpassungen an die Zonengrenzen und die Festlegung der Natur- und Schutzobjekte wird auf den Änderungsplan bzw. später verwiesen (vgl. Kapitel 4.3). Für die Änderungen im Teilgebiet Sins-Reussegg ist die separate Vorlage des Büros Ackermann + Wernli, Aarau, zu konsultieren.

Nr.	Änderung	Erläuterung
1	Festlegung Naturschutzzonen im Wald	Besondere Waldstandorte mit entsprechenden Schutzziele und Pflegemassnahmen.
2	Festlegung Spezialzone Reuss	Zone nach Art. 18 RPG für Naherholung und Uferaufwertung entlang der Reuss.
3	Festlegung Speziallandwirtschaftszone Neuwund	Zone für bodenunabhängige Tierhaltung.
4	Festlegung Fördergebiete für Hochstammobstbäume	Überlagerte Zone zur Erhaltung und Förderung der landschaftsprägenden Hochstammobstkulturen. Umsetzung Vorgaben LEP
5	Festlegung Naturschutzzone Magerwiese/Trockenstandorte	Naturschutzzone zur Erhaltung und Förderung von Flora und Fauna. Umsetzung Vorgaben LEP.
6	Festlegung Naturschutzzone Feuchtgebiete	Naturschutzzone zur Erhaltung und Förderung von Flora und Fauna. Umsetzung Vorgaben LEP.
7	Festlegung gestufter Waldrand	Überlagerte Bestimmung zur Erhaltung und Förderung von Flora und Fauna. In Absprache mit Revierförster, Herrn Stefan Staubli.
8	Festlegung diverser Spezialzonen	Zone nach Art. 18 RPB für bestehende Gewerbebetriebe im Landwirtschaftsgebiet.
9	Festlegung Entwicklungsstandorte Landwirtschaft	Grobe Standortwahl für zukünftige, planungspflichtige Bauvorhaben, für die noch keine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden werden kann.

*Tabelle 5
Änderungen Kulturlandplan*

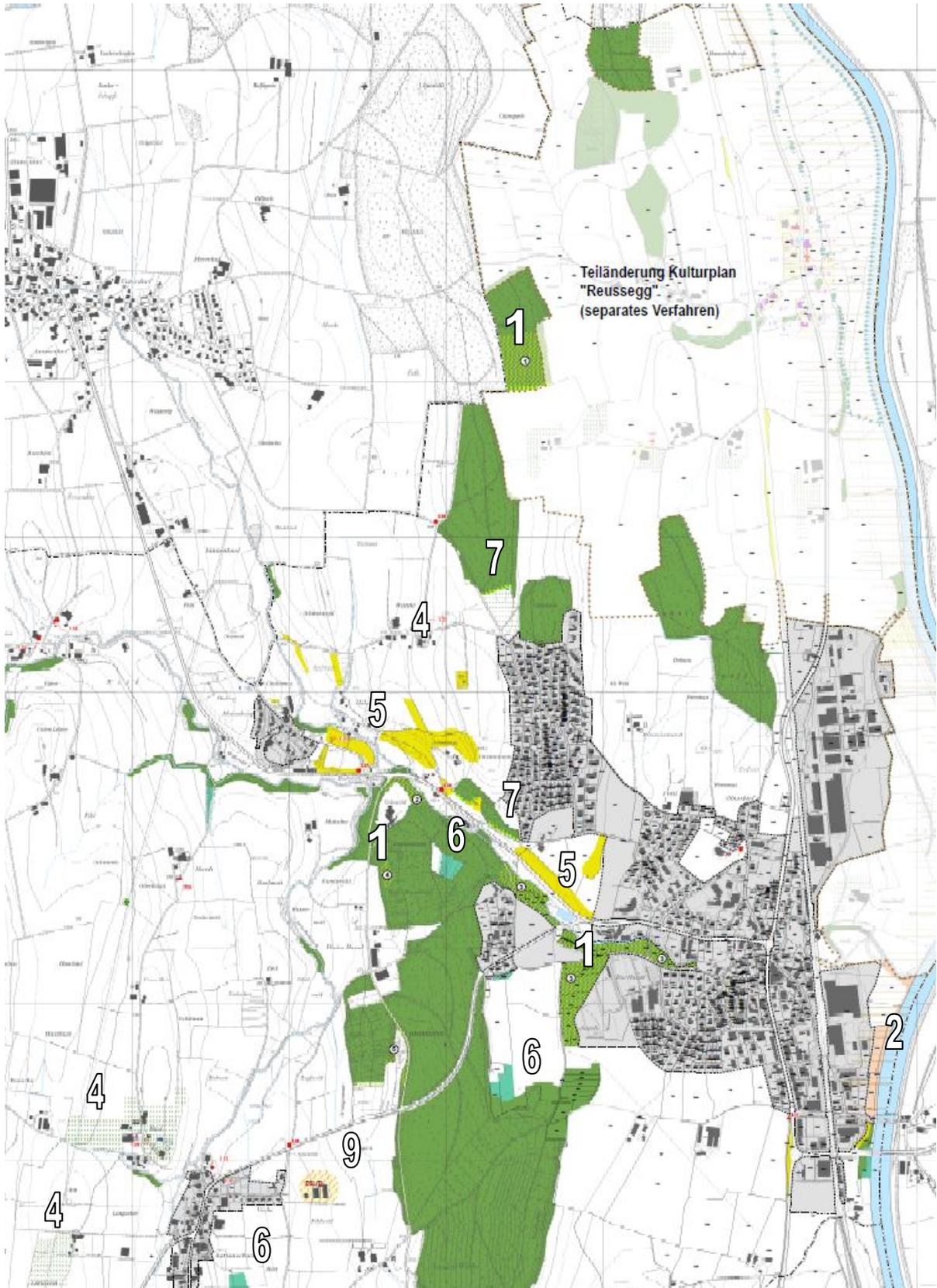


Abbildung 44
Änderungen Kulturlandplan Nord - Teil 1

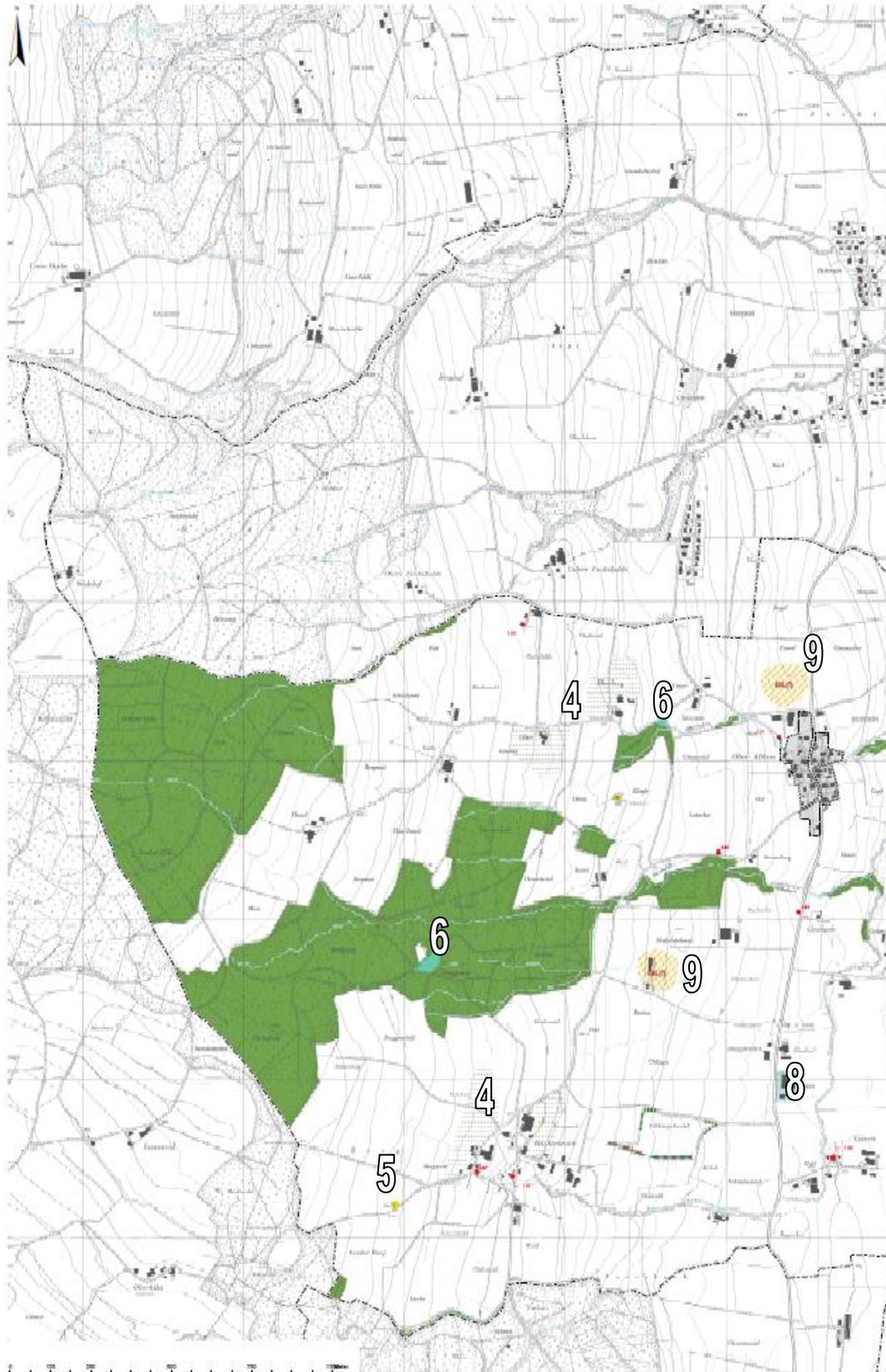


Abbildung 45
Änderungen Kulturlandplan Nord - Teil 2

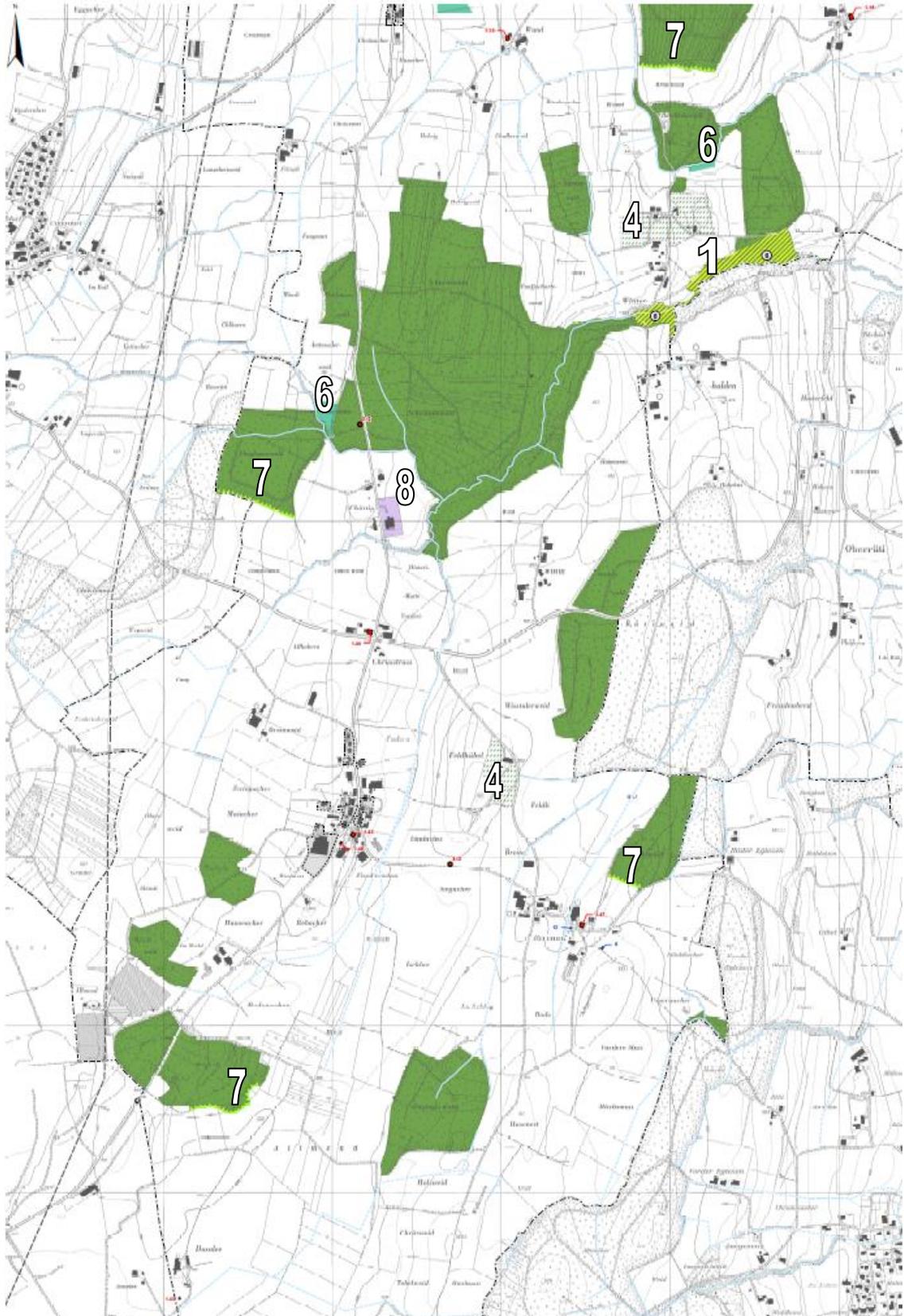


Abbildung 46
Änderungen Kulturlandplan Süd

4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Harmonisierung der Bauvorschriften und Messweisen

Mit der neuen BNO werden die Bauvorschriften und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Die konkreten Änderungen beziehen sich auf die Einführung von Geschosshöhen und Gesamthöhen für die Bauzonen (§ 7 BNO) und auf den Verzicht von Bestimmungen zu Einfriedungen und Stützmauern, die in der rechtskräftigen BNO enthalten sind, mit der neuen kantonalen Bauverordnung (BauV) jedoch abschliessend geregelt wurden.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Die BNO enthält die Planungsziele der Gemeinde und regelt umfassend, welche Nutzungen wie baulich umgesetzt werden können. Die nachfolgende Tabelle 6 gibt die wichtigsten Bestimmungen der revidierten BNO wieder. Für eine detaillierte Übersicht alt/neu wird auf die separate, tabellarische Übersicht (Synopsis) verwiesen.

§	Marginalie	Erläuterung
1	Geltungsbereich	Die BNO gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
3	Planungsziele	Die Gemeinde richtet ihre raumwirksame Tätigkeit nach den Planungszielen aus. Diese dienen als verbindlicher Beurteilungsmaßstab. Die Gemeinde arbeitet aktiv mit den Nachbargemeinden und dem Regionalplanungsverband zusammen.
4	Sondernutzungsplanung	Neue und zur Umstrukturierung vorgesehene Siedlungsgebiete dürfen nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Die BNO definiert für jedes Gebiet Zielvorgaben und schreibt als Grundlage für Gestaltungspläne zwingend ein Konkurrenzverfahren vor.
5	Weitere Planungsinstrumente	Neben den Sondernutzungsplänen definiert die BNO weitere Planungsinstrumente. Dazu gehört insbesondere der kommunale Richtplan. Dieser ist behördenverbindlich und dient der planerischen Begleitung von Umstrukturierungsprozessen (z. B. Arbeitszone im Norden, Wohn- und Mischzone entlang Luzernerstrasse) und zur Aufwertung der Strassenräume.
6	Perimeter Siedlungs- und Strassenraumgestaltung	Die BNO und der BZP scheiden entlang verkehrsintensiver Strassen eine überlagerte Zone aus. In dieser kann der Gemeinderat einen kommunalen Richtplan ausarbeiten, der der Aufwertung des Siedlungs- und Strassenraums dient. Mit den flankierenden Massnahmen zur Südwestumfahrung bestehen bereits konzeptionelle Vorstellungen. Mit dem Perimeter setzt die Gemeinde eine Richtplanvorgabe um. Auf die Ausscheidung einer Sondernutzungsplanpflicht wird verzichtet.
7	Bauzonen	Mit der Revision wird auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet. Die BNO scheidet neu maximale Gebäudelängen aus. Diese sind als Richtwerte zu verstehen, die der Gemeinderat erhöhen kann.
8	Wohnzonen	Die BNO präzisiert die zulässigen Bauformen in den einzelnen Wohnzonen. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind zukünftig nur noch in der W1 erlaubt. Die W2 steht für verdichtete Wohnsiedlungen mit Einfamilienhauscharakter zur Verfügung. In der W3 sind nur Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig.

10	Zentrumszone	Die Zentrumszone definiert das moderne Geschäftszentrum von Sins. Eine dichte und moderne Überbauung dieses Quartiers ist erwünscht.
11	Kernzone Oberdorf	Im Gegensatz zur Zentrumszone dient die Kernzone Oberdorf dem Erhalt des historischen Dorfkerns. Neubauten sind erlaubt, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.
12	Kernzone Aussendörfer	Die Kernzone Aussendörfer definiert einheitliche Bauvorschriften für alle Aussendörfer. Diese sollen sich massvoll weiterentwickeln können. An Neubauten werden Anforderungen bezüglich der Eingliederung und der Gestaltung gestellt. Absatz 3 regelt die Rahmenbedingungen der bedingten Einzonung "Fenkrieden".
13	Gewerbezone	Verkaufsflächen über 400 m ² Nettoladenfläche sind in der Gewerbezone unerwünscht.
14	Arbeitszone	Die einstige Industriezone soll sich in ein modernes Arbeitsplatzgebiet wandeln, deshalb werden neu Dienstleistungsunternehmen darin zugelassen.
16	Grünzone	Die Grünzone ersetzt die bisherige Landschaftsschutzzone im Baugebiet. Sie dient der Siedlungsdurchgrünung und dem Hochwasserschutz. Zugelassen sind einzig Erschliessungsanlagen für die angrenzenden Bauzonen.
17	Hochwassergefahrenzone	Die Ausscheidung der Gefahrenzone dient dem Hochwasserschutz auf kommunaler Ebene. Je nach Gefahrenstufe ist das Bauen mit Auflagen zugelassen oder gänzlich verboten. Die Abgrenzung der Zone basiert auf der Gefahrenkarte Oberes Reusstal. ¹⁸
21	Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)	Gestützt auf den Richtplan werden im Kulturlandplan Standorte für zukünftige, planungspflichtige Bauvorhaben für die bodenunabhängige Produktion festgelegt. Mit dem Entwicklungsstandort erfolgt eine grobe Standortwahl für eine potenzielle Speziallandwirtschaftszone. Die definitive Nutzung und die Abgrenzung der Speziallandwirtschaftszone erfolgt gestützt auf ein Betriebskonzept in einem Gestaltungsplanverfahren.
25	Auenregenerationszone	Übernahme aus der Teilrevision Reussegg. Umsetzung der Richtplangabe zum Auenschutzpark.
29	Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz	Mit der Revision werden die nationalen und kantonalen Vorgaben zum Schutz der Kulturobjekte umgesetzt. Dazu gehört u. a. die Definition von kommunalen Schutzobjekten gestützt auf das kantonale Bauinventar. Während die Substanzschutzobjekte integral zu erhalten sind, dürfen die Volumenschutzobjekte abgerissen und mit den gleichen äusseren Dimensionen aufgebaut werden.
31	Weilerzone	Neuer BNO-Artikel aufgrund der Teilrevision "Reussegg". Im übrigen Landwirtschaftsgebiet werden keine zusätzlichen Weiler ausgeschieden.
32 - 35	diverse Spezialzonen	Die Gemeinde Sins weist einige bestehende Gewerbebetriebe im Landwirtschaftsgebiet auf. Für diesen vom RPG eigentlich nicht erwünschten Zustand stellt die Ausscheidung von Spezialzonen nach Art. 18 RPG eine zweckmässige Zwischenlösung dar. Damit wird die bestehende Nutzung in ihrer Art und Intensität toleriert. Bei Aufgabe der Nutzung fallen diese Zonen automatisch in die Landwirtschaftszone zurück.

¹⁸ Bericht Gefahrenkarte Oberes Reusstal, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, vom 1. Februar 2010

36	Erholungszone Reuss	Das unmittelbar an die Bauzone angrenzende Landwirtschaftsgebiet zwischen Reussbrücke und Sinserbach soll aufgewertet und für eine begrenzte Naherholung geöffnet werden. Im Kulturlandplan sind jene Flächen definiert, die langfristig für die Landwirtschaft gesichert werden sollen. Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan zu definieren.
56	Bauberatung	In den Bauzonen Z, KO und KA sowie in der Weilerzone wird eine Bauberatung eingeführt. Die Bauherrschaft legt zusammen mit dem Gemeinderat die gestalterischen Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben fest.
61	Solaranlagen	Solaranlagen sind grundsätzlich im ganzen Gemeindegebiet zulässig. Ausserhalb der Bauzonen und bei schützenswerten Landschaften und Bauten gelten besondere Anforderungen
	Anhang I	Anhang I enthält die Zielvorgaben für Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht. Diese bilden die Grundlage für die in § 4 BNO geforderten Konkurrenzverfahren.
	Anhang II	Anhang II listet die kommunalen Schutzobjekte auf.

*Tabelle 6
Übersicht revidierte Bau- und Nutzungsordnung (BNO)*

5 Interessenabwägung

5.1 Bauzonen

Eignung zur Überbauung

Die Bauzone beinhaltet Land, „das sich für die Überbauung eignet“ (Art. 15 RPG). Die Eignung wird einerseits anhand natürlicher Gegebenheiten wie Topografie, Ausrichtung, Klima, Verkehrsverbindungen usw. beurteilt, andererseits sind die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts (Art. 1 und 3 RPG) zu berücksichtigen. Im Kommentar zum RPG heisst es anschaulich: „Ein Grundstück in einer rutschgefährdeten Gegend wäre diesbezüglich für den Wohnungsbau ungeeignet“.

Die potenziellen Siedlungsgebiete wurden im Rahmen des Verkehrsrichtplans eingehend untersucht (vgl. Anhang A1). Sie können über das bestehende Strassen- und Werkleitungsnetz erschlossen werden und verfügen über die notwendige Ausstattung (Schulen, öffentlicher Verkehr). Die Anordnung der Bauzonen verhindert eine planlose Durchmischung von Bauten und Nutzungen. Die neuen Wohn-, Misch- und Gewerbezonenschiessen an bestehende Zonen gleichen Typs an. Damit wird dem Gebot der guten Einordnung der Bauten in die Umgebung Rechnung getragen und die zukünftigen Bewohner vor lästigen Immissionen (Luft, Lärm, Staub) geschützt.

Die Neueinzonungen widersprechen auch nicht den Anforderungen des Umwelt-, Wald- und Gewässerschutzes. Die Vorgaben der Lärmschutzgesetzgebung werden erfüllt, die Planungswerte für den grössten Teil der neuen Bauzonen eingehalten¹⁹. Wo Bauzonen an Wald grenzen, ist eine Waldfeststellung durchzuführen. Die Neueinzonungen berühren weder belastete Standorte noch Grundwasserschutzzonen.

Bedarf

Das rechtskräftig ausgeschiedene Baugebiet ist zu 92% überbaut (Stand 2010). Die bestehenden Nutzungsreserven können den ermittelten Baulandbedarf von 9 ha bis 2025 bei weitem nicht decken (vgl. Anhang 5). Ein Festhalten am jetzigen Baugebiet würde zu unerwünschten Entwicklungen für das Ortsbild und zu steigenden Bodenpreisen führen.

Der Bedarf speist sich aus dem Wohnflächenwachstum der ansässigen Bevölkerung der ungebrochenen Attraktivität der Gemeinde für Neuzuzüger. Er berücksichtigt aber auch übergeordnete Vorgaben: Sowohl der kantonale Richtplan („ländliche Entwicklungsachse“) wie auch das regionale Entwicklungskonzept sehen Sins als Entwicklungsschwerpunkt. Will die Gemeinde diese Aufgaben erfüllen, müssen die entsprechenden Nutzungen und Flächen zur Verfügung gestellt werden.

¹⁹ Beurteilung anhand Grobkataster Strassenlärm, Departement Bau Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau.

Mit der neuen Nutzungsplanung beträgt die gesamte Einwohnerkapazität der Gemeinde rund 4'600 Einwohner. Dieser Wert ist leicht höher als die vom Gemeinderat definierte Zielvorgabe von 4'500 E, jedoch unter der Prognose des Kantons, der 4'700 E erwartet. In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Kapazität 3'420 E, 400 E entfallen auf die Baulandreserven (vgl. Anhang A5). Sämtliche Zahlen sind als grobe Angaben zu verstehen, die auf Annahmen beruhen. Insbesondere das Verdichtungspotenzial ist mit Vorsicht zu geniessen. Es bedarf weiterer Anstrengungen, um die bereits hohe Einwohnerdichte im Baugebiet von Sins zu halten. Mit den Baulandreserven alleine wird es kaum gelingen, den steigenden Wohnflächenbedarf der ansässigen und neuen Bevölkerung abzudecken.

Erschliessbarkeit

Im Verkehrsrichtplan und im Siedlungsgebiet Nord wurde die Erschliessbarkeit der potenziellen Neubaugebiete untersucht und nachgewiesen (vgl. Kapitel 2.3 und 3). Die bestehenden Sammel- und Verbindungsstrassen reichen aus, um den Mehrverkehr aufzunehmen. Mittel- bis längerfristig zeichnet sich mit der Direktanbindung des Freudenbergquartiers an die Aarauerstrasse sogar eine Entlastung bestehender Quartiere im Oberdorf ab.

Rechtliche Verfügbarkeit

Der Gemeinderat möchte sicherstellen, dass die neuen Bauzonen tatsächlich und in Etappen überbaut werden. Eine Baulandhortung soll verhindert werden. Er hat deshalb beschlossen, die Neueinzonungen an Bedingungen zu knüpfen. Mit den betroffenen Grundeigentümern sollen vertragliche Vereinbarungen getroffen werden²⁰. Die Verträge beinhalten u. a. die Verpflichtung zur Teilnahme an der Sondernutzungsplanung, eine zweckgebundene Mehrwertabgabe, eine Projektierungs- und Realisierungspflicht sowie eine Überbindungspflicht für den Rechtsnachfolger.

Eine Delegation des Gemeinderates informierte am 3. September 2010 die betroffenen Grundeigentümer. Diese erklärten sich grundsätzlich mit dem Vorgehen der Gemeinde einverstanden. Der Gemeinderat hat basierend auf einem Vertragsentwurf des Planungsbüros den Weg für Verhandlungen mit den Grundeigentümern freigegeben²¹. Diese sind in Gang und sollen parallel zur abschliessenden Vorprüfung im Jahr 2012 abgeschlossen werden.

²⁰ PA vom 5. Juli 2010

²¹ PA vom 14. Februar 2011

Fazit

Der Ausscheidung neuer Bauzonen sind die berechtigten Anliegen u. a. der Landwirtschaft, der Umwelt, des Ortsbildschutzes, der Wohnqualität und des häuslichen Umgangs mit dem Boden gegenüber zu stellen:

- Von den Neueinzonungen ist wertvolles Kulturland im Umfang von 9.0 ha betroffen (Fruchtfolgefleichen/FFF). Laut RPG ist der Landwirtschaft genügend Kulturland zu erhalten (Art. 3 RPG). Mit dem Sachplan Fruchtfolgefleichen hat der Bund 1992 den Kanton Aargau deshalb zur Sicherung von 40'000 ha FFF verpflichtet. Ende 2009 waren kantonsweit 40'712 ha FFF ausgewiesen.
- Mit den neuen Bauzonen werden die Siedlungsgebiete Oberdorf und Freudenberg geschlossen. Die Landverbindung zwischen dem Schützenhügel und der ausgeräumten Landschaftskammer Bolacker wird über eine noch 30 m breite Grünspange sichergestellt.
- Die Neueinzonungen konzentrieren sich im Ortsteil Sins und übernehmen die Nutzungsart der bestehenden Bauzonen in ihrer Nachbarschaft. Ihre Abgrenzung folgt natürlichen Gegebenheiten (Topografie) bzw. bestehenden Strassenzügen. In den Aussendörfern mit ihrer traditionellen Siedlungsstruktur umfassen die Neueinzonungen weitgehend überbautes Gebiet, welches nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird.
- Die neuen Bauzonen werden nahezu komplett mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Damit können detaillierte Vorschriften über Standort, Grösse und Erschliessung von Wohn- und Gewerbebauten erlassen werden.

Der Zuweisung von neuen Bauzonen ist der Verlust an Fruchtfolgefleichen gegenüberzustellen. Die übrigen Interessen können als zweitrangig bezeichnet werden bzw. werden mit der Vorlage gebührend berücksichtigt. Dies betrifft namentlich Fragen der Ortsbildpflege und des Natur- und Umweltschutzes.

Die Gemeinde Sins wird sowohl im kantonalen Richtplan wie auch im regionalen Entwicklungskonzept als Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet. Diese Funktion bedingt eine ausreichende Versorgung mit Bauland für verschiedenste Nutzungen. Dem gegenüber steht ein rechtskräftiger Bauzonenplan, der über fast keine Reserven in den Wohn- und Mischzonen mehr verfügt. Die bessere Nutzung des überbauten Gebiets durch verdichtetes Bauen findet statt, hinkt jedoch der Nachfrage hinterher. Den dabei entstehenden Neubauten wird teilweise die Einordnung in das Ortsbild abgesprochen. Grössere unternutzte Areale, die für eine Verdichtung des Siedlungsgebiets verwendet werden könnten, fehlen. Das bestehende Baugebiet ist nicht in der Lage, den lokalen und regionalen Bedarf für die nächsten 15 Jahre zu decken.

Eine zu restriktive Baulandversorgung könnte Teile der ansässigen Bevölkerung verdrängen und das Ortsbild beeinträchtigen. Längerfristig ist den grossräumigen Kulturlandschaften der Gemeinde und der Region besser gedient, wenn sich die Siedlungsentwicklung auf einen zentralen, gut erschlossenen Standort konzentriert. Dafür 0.9% der landwirtschaftlich genutzten Flächen aufzuwenden, ist nach Abwägung aller raumplanerischen Interessen zweckmässig und entspricht den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG).

5.2 Übrige Zonen

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Sins ausgeschiedene Landwirtschaftszone umfasst hauptsächlich FFF und zeichnet sich durch grosse zusammenhängende Flächen aus. Während der Revision wurde der Bedarf nach Speziallandwirtschaftszonen erhoben. Speziallandwirtschaftszonen sind Teil der Landwirtschaftszone und zeichnen sich durch eine intensive, bodenunabhängige Produktion landwirtschaftlicher Güter aus. Die Revision weist keine konkreten Vorhaben auf, um neue Speziallandwirtschaftszonen zu begründen. In Absprache mit der Abteilung für Landwirtschaft wurde jenen Betrieben, bei denen sich ein planungspflichtiges Bauvorhaben abzeichnet, ein Entwicklungsstandort Landwirtschaft zugewiesen. Die vorgesehenen Standorte befinden sich in der Nähe bestehender Landwirtschaftsbetriebe. Sie tangieren weder Schutzzonen noch das Baugebiet. Als Beitrag zur Entwicklung bestehender Betriebe dienen sie der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG).

Ein weiterer Revisionsbedarf betrifft die überlagerten Nutzungszonen (Art. 17 RPG). Im Vordergrund stehen Schutzzonen für Magerwiesen, Trockenstandorte und Feuchtgebiete. Diese überlagern die Landwirtschaftszone, schränken die landwirtschaftliche Produktion jedoch nicht ein. Meistens handelt es sich um wenig produktive Flächen (Böschungen, Vernässungsgebiete). Während sie für die Landwirtschaft vernachlässigbar sind, bilden sie einen unverzichtbaren Bestandteil für eine naturnahe Landschaft (Art. 3 PRG).

Neben den Bau- und den Landwirtschaftszonen bezeichnet der Kulturlandplan Sins auch weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG. Dazu gehören die Erholungszone entlang der Reuss und die Spezialzonen für einige Gewerbebetriebe im Landwirtschaftsgebiet. Die Erholungszone Reuss verfolgt mehrere raumplanerische Grundanliegen: Sie dient der Freihaltung des Uferbereichs vor Bauten, sichert die Zugänglichkeit des Ufers für die Öffentlichkeit und erlaubt eine gewisse Erholungsnutzung an bevorzugter Lage. Die Spezialzonen sind eine Reaktion auf die bestehenden Gewerbebetriebe in der Landwirtschaftszone. Die Rechtspraxis des Bundesgerichts verbietet es, diese Betriebe einer Bauzone zuzuweisen (Verbot von Kleinstbauzonen). Gleichzeitig sind sie in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Die Zuweisung zu einer Spezialzone nach Art. 18 RPG kommt einer Übergangslösung für die bestehenden Betriebe gleich. Die bestehende Nutzungsart und -intensität wird durch die Zonenbestimmungen geschützt.

5.3 Objektschutz

Für den Schutz klar umrissener Objekte (z. B. Gebäude, Wegkreuz, Baum) ergibt die Ausscheidung einer Schutzzone keinen Sinn. Die Nutzungspläne Siedlung und Kulturland definieren deshalb eine Reihe von Schutzobjekten mit entsprechenden Pflichten für die Grundeigentümer. Die Unterschutzstellung stützt sich auf kantonale und kommunale Inventare. Die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes macht es unabdingbar, dass prägende Bauten und Naturdenkmäler (z. B. Einzelbaum) für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben. Im Gegensatz dazu ist den Grundeigentümern eine gewisse Einschränkung ihres Nutzungsrechts zuzumuten.

6 Projektorganisation und Planungsablauf

6.1 Organisation, Beteiligte

Für die Begleitung und Durchführung der Gesamtrevision Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat von Sins eine Ortsplanungskommission (OPK) ein. Die OPK besteht aus folgenden Personen:

- Josef Huwiler Gemeindeammann, Präsident OPK
- Andreas Villiger Vizeammann, Mitglied OPK
- Marcel Villiger Gemeindeschreiber, Mitglied OPK
- Alois Huber Mitglied OPK
- Markus Huwiler Mitglied OPK
- Urs Villiger Mitglied OPK
- Max Wyder Mitglied OPK

Als Planungsbüro wurde die Metron Raumentwicklung AG, Brugg, vertreten durch Saša Subak und Beat Suter, mit der fachlichen Bearbeitung der Revision beauftragt.

Je nach Themenbereich wurden weitere Planungsbüros bzw. kantonale Fachstellen zugezogen:

- Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, Rupert Wimmer und Yves Meyer, für den Verkehrsrichtplan und allgemeine Verkehrsfragen.
- Ackermann + Wernli, Aarau, Robert Wernli und Christa Dähler, für die Melioration und Teiländerung Kulturlandplan Reussegg.
- Abteilung Raumentwicklung (ARE), Aarau, Heiner Speck und Onno Krom, für allgemeine Fragen zur Ortsplanung und zu den kommunalen Schutzobjekten.
- Abteilung Landwirtschaft (AL), Aarau, Jürg Freuy, für Fragen der Speziallandwirtschaftszonen und der Entwicklungsstandorte Landwirtschaft.
- Kantonale Denkmalpflege, Aarau, Reto Nussbaumer, für Fragen der kommunalen Schutzobjekte.

6.2 Ablauf der Planung

Ausschreibung und Planungsstart

Die Planungsarbeiten wurden im Frühjahr 2007 von der Gemeinde Sins ausgeschrieben. Am 24. Januar 2008 konstituierte sich die OPK und hielt ihre erste Sitzung ab.

Räumliches Gesamtkonzept und Verkehrsrichtplan

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurde die Gemeinde einer umfassenden Analyse unterzogen. Diese diente der Erarbeitung des räumlichen Gesamtkonzepts und des Verkehrsrichtplans. Das RGK wurde am 10. November 2008 vom Gemeinderat zur Mitwirkung verabschiedet. Am 10. Januar 2009 fand dazu ein Workshop mit der interessierten Bevölkerung statt. Insgesamt nahmen 90 Personen am Workshop teil.

Die Mitwirkung zum RGK führte zu zwei Eingaben: Der FC Sins beantragte die Erweiterung der öffentlichen Zonen als Ersatz für die Sportanlage Letten und als längerfristige Landreserve für eine überregionale Sportanlage²². Mit Verweis auf das Leitbild der Gemeinde forderten in der zweiten Eingabe 415 Einwohnerinnen und Einwohner die Halbierung des vorgeschlagenen Wachstumsszenarios, eine Siedlungserweiterung erst nach Bau der Südwestumfahrung, eine etappenweise und gleichmässige Überbauung einmal eingezonter Gebiete, die stärker Berücksichtigung der Naturbedürfnisse im Dorf und die Wahrung des Sinsler Dorfcharakters durch allfällige Neubauten²³. Vertreter des Gemeinderats und der Aktion gegen übermässiges Bauen in Sins trafen sich am 30. März 2009 zu einer Aussprache. Es wurde vereinbart, die Mitwirkungseingaben der Aktion in der weiteren Arbeit der OPK einzubeziehen.

Parallel zum RGK wurde zwischen 2008 und 2009 der Verkehrsrichtplan erarbeitet. Der VRP vermittelt eine Gesamtschau der Verkehrsentwicklung in Sins. Im Oktober 2008 wurde der VRP der Öffentlichkeit vorgestellt. Diese konnte sich anschliessend zu den Zielen und Massnahmen äussern. Ein Jahr später, am 26. Oktober 2009, wurde der Verkehrsrichtplan vom Gemeinderat beschlossen.

Entwürfe Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Basierend auf dem RGK und dem VRP erarbeitete die OPK zusammen mit dem Planungsbüro zwischen August 2009 und März 2011 die Entwürfe zum Bauzonenplan, zum Kulturlandplan und zur Bau- und Nutzungsordnung. Während dieser Zeit arbeitete sie aktiv mit den kantonalen Fachstellen zusammen. Neben den Kommissionssitzungen fanden auch mehrere Begehungen im Feld statt. Diese dienten der Erhebung der kommunalen Schutz- und Naturobjekte bzw. der Naturschutzzonen.

Um die Anliegen der Landwirtschaftsbetriebe abzuholen, fand im Februar 2009 eine Informationsveranstaltung mit Vertretern der Gemeinde, des Planungsbüros, der Abteilung Landwirtschaft, der Abteilung Raumentwicklung und der Betriebe statt. Den gegen 70 Anwesenden wurden die raumplanerischen Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone aufgezeigt. Die konkreten Vorhaben wurden anschliessend in einer Umfrage

²² Eingabe FC Sins, vertreten durch Marcel Heldstab und Paul Conrad, vom 27. Februar 2009

²³ Eingabe Aktion gegen übermässiges Bauen in Sins, vertreten durch Marcel und Janine Esler, vom Februar 2009

erhoben und vom Planungsbüro mit der Abteilung Landwirtschaft, Herrn Jürg Frey, am 24. Juni 2010 besprochen.

Formelles Verfahren

Der Gemeinderat hat am 28. März 2011 die Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zur Vorprüfung durch den Kanton freigegeben. Parallel dazu findet ab dem 2. Mai 2011 das Mitwirkungsverfahren statt. Während der Mitwirkung stehen an drei Tagen Vertreter der Gemeinde und des Planungsbüros für Auskünfte zur Verfügung.

Die Mitwirkung wurde von 62 Personen genutzt. Die OPK hat die Eingaben geprüft und die Nutzungspläne angepasst. Vor allem die Zahl der Feuchtgebiete wurde aufgrund der Mitwirkungseingaben reduziert. Ein weiteres wichtiges Anliegen war die Nutzung von Solaranlagen. Mit § 61 BNO wird versucht, den Einsatz solcher Anlagen im ganzen Gemeindegebiet zu ermöglichen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht am 7. November 2011 beschlossen.

Die Abteilung Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 8. Juli 2011 zu den Entwürfen der Nutzungsplanung Sins Stellung genommen. Vertreter der Gemeinde und des Kantons haben in mehreren Sitzungen die offenen Punkte, vor allem die Siedlungserweiterungen und die Weilerzonen, besprochen. Voraussichtlich am 2. Juli 2012 wird der Gemeinderat die bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung durch den Kanton freigegeben.

Die geplanten Siedlungserweiterungen, die Reduktion der Fruchtfolgeflächen (FFF) und der Verzicht auf den Eintrag zur Nordwestumfahrung machen eine Änderung des kantonalen Richtplans erforderlich. Das zuständige Departement erarbeitet dazu eine Vorlage, die vom Grossen Rat verabschiedet werden muss. Die Richtplanänderung bildet die Grundlage für den Beschluss der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung.

Der weitere zeitliche Ablauf ist abhängig von der Dauer der abschliessenden Vorprüfung und dem Richtplanverfahren. Im Anschluss an die Vorprüfung sollen die Entwürfe öffentlich aufgelegt werden. Die Vorlage kann der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung erst vorgelegt werden, wenn der Grosse Rat des Kantons Aargau der Richtplanrevision zugestimmt hat. Dies wird frühestens 2013 der Fall sein.

Weiterer Handlungsbedarf

Die Vorlage kann nicht alle während der Revision aufgeworfenen Fragen beantworten. Insbesondere die Begehren zur Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen, Pferdesportzonen und Weilerzonen sind in separaten Planverfahren zu behandeln. Der Gemeinderat sträubt sich nicht gegen weitere Speziallandwirtschaftszonen, sofern ein Bedarf nachgewiesen werden kann und die raumplanerischen Grundsätze eingehalten werden. Bei den Pferdesportzonen strebt er eine Konzentration der Anlagen an. Der Gemeinderat kann sich vorstellen, dass bestehende Anlagen von verschiedenen Betreibern genutzt werden. Es liegt an den interessierten Privaten, die Spielräume für eine gemeinsame Lösung auszuloten.

metron

Anhang

A1 Potentielle Siedlungsgebiete (Auszug aus Verkehrsrichtplan)

7 Potentielle Siedlungsgebiete

7.1 Vorgehen

Um eine abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung anzustreben, wurden potentielle Entwicklungsgebiete *aus verkehrsplanerischer Sicht* analysiert und bewertet. Dabei wurden Indikatoren wie Erschliessungsaufwand, Einfügung ins Siedlungsgebiet, Anbindung an die Infrastruktur sowie die Attraktivität für Investoren herangezogen. Zur Bewertung wurden sieben Gebiete für Wohnzwecke bestimmt, die für künftige Einzonungen denkbar sind. Auch zwei potenzielle Gewerbe- und Industriegebiete wurden untersucht und bewertet.

Der Zweck dieser Arbeitsschritte war nicht, die künftigen Bauzonen zu bestimmen, und die dargestellten Flächen sind nicht in der Summe künftiges Bauland. Mit diesem Arbeitsschritt soll zweierlei erreicht werden:

- Einerseits gibt die Beurteilung der potentiellen Baugebiete aus verkehrsplanerischer Sicht wichtige Hinweise für die anstehende Ortsplanungsrevision.²⁴
- Auf der anderen Seite sollen dank der langfristigen Entwicklungsperspektive die notwendigen Handlungsspielräume offen gehalten werden (Freihalteplanung).

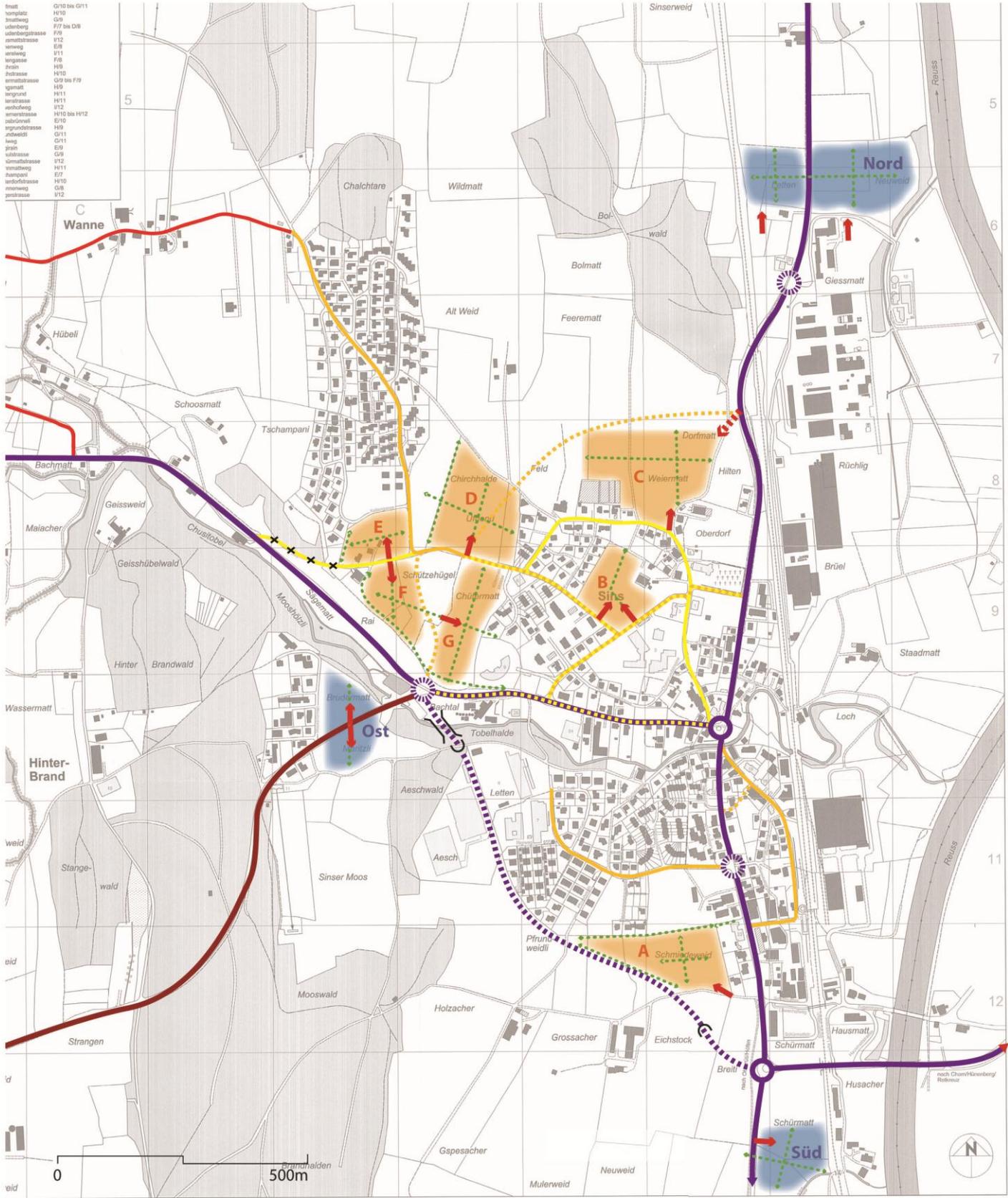
Durch dieses Verfahren wurde Transparenz geschaffen und eine frühzeitige Abstimmung von Siedlung und Verkehr gewährleistet. In der aktuellen Ortsplanungsrevision werden die potenzielle Siedlungsgebiete mit ergänzenden Kriterien beurteilen und die Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre festgelegt.

7.2 Potentielle Entwicklungsgebiete

Die Karte auf der nächsten Seite zeigt die diskutierten Entwicklungsgebiete.

²⁴ Die Lage und Erreichbarkeit künftiger Bauzone in Bezug auf Fuss- und Radverkehr sowie öffentlicher Verkehr hat einen wesentlichen Einfluss auf die künftige Verkehrsmittelwahl und stellt somit einen wichtigen Faktor für eine nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung dar.

Innstr. G10 bis G11
 Hornplatz H10
 Innstr. G9
 Adenbühl F17 bis D18
 Adenbühl F9
 Adenbühl F12
 Adenbühl F9
 Adenbühl F11
 Adenbühl F8
 Adenbühl F9
 Adenbühl H9
 Adenbühl H10
 Adenbühl G9 bis F9
 Adenbühl H9
 Adenbühl H11
 Adenbühl H12
 Adenbühl H10 bis H12
 Adenbühl E10
 Adenbühl H9
 Adenbühl G11
 Adenbühl G11
 Adenbühl E9
 Adenbühl G9
 Adenbühl F12
 Adenbühl H11
 Adenbühl E7
 Adenbühl H10
 Adenbühl G8
 Adenbühl F12



Siedlungserweiterung	Strassenkategorien	bestehend	geplant	aufzuheben
Potenzielle Wohnzone	A	Hauptverkehrsstrasse		
Potenzielle Gewerbezone	Süd	Regionale Verbindungsstrasse		
Erschliessung MIV		Lokale Verbindungsstrasse		
Fuss- und Radverbindungen im Bereich von potenziellen Siedlungsgebieten		Sammelstrasse		
		Erschliessungsstrasse		
		Knoten/Kreisel		

metron

Sins Verkehrsrichtplan

Konzept potenzielle Siedlungsgebiete mit Erschliessung MIV und LV-Verbindungen

F:\daten\m7\07-067-006_PLAENE\Illustrator\Verkehrsrichtplan.ai nbl/job 17.8.2009

7.3 Beurteilung und Bewertung der Wohngebiete

Indikatoren		Insgesamt	A Schmiedeweid	B Oberdorf	C Weiermatt	D unter Freudenberg	E Kellengasse	F Schützhügel West	G Schützhügel Ost
Flächen und Zonentyp	Fläche m2	162'800	17'300	14'300	41'900	27'900	10'800	12'700	20'100
	Ausnutzungsziffer		0.8	0.8	0.8	0.8	0.5	0.5	0.8
	BGF m2	108'850	13'840	11'440	33'520	22'320	5'400	6'350	16'080
Einwohner und Verkehr	Summe Einwohner (60 m2 BGF/Einw.)	1'820	230	190	560	370	90	110	270
	Verkehrserzeugung, Fahrten pro Tag (3.7 Fahrten, mIV-Anteil: 60%)	4'040	510	420	1'240	830	200	240	600
Nutzersicht	Lage/Orientierung: Aussicht, Besonnung, Hanglage		<ul style="list-style-type: none"> Leichte Hanglage Ostorientierung Gute Besonnung Schöne Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> Flaches Terrain Gute Besonnung Mittelmässige Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> Flaches Terrain Gute Besonnung Mittelmässige Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> Flaches Terrain Ostorientierung Schattig Ende Nachmittag Schöne Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> starke Hanglage Ostorientierung Schattig Ende Nachmittag Schöne Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> Leichte Hanglage Südostorientierung Schattig Ende Nachmittag Schöne Aussicht 	<ul style="list-style-type: none"> Leichte Hanglage Südostorientierung Schattig Ende Nachmittag Schöne Aussicht
	Nähe zur Infrastruktur ¹ : Bahnhof, Zentrum, Schulen, Gemeindehaus		<ul style="list-style-type: none"> Nähe Bahnhof, Schule Letten, Zentrum Mittlere Entfernung Schule Oberdorf, Industriegebiet Süd Grosse Entfernung Industriegebiet Nord 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe Zentrum, Schule Oberdorf Mittlere Entfernung Bahnhof, Schule Letten, Industriegebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe Schule Oberdorf, Industriegebiet Nord Mittlere Entfernung Zentrum, Schule Letten, Industriegebiet Süd Grosse Entfernung Bahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe Schule Oberdorf Mittlere Entfernung Zentrum, Schule Letten, Industriegebiet Nord Grosse Entfernung Bahnhof, Industriegebiet Süd 	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere Entfernung Schule Oberdorf und Letten Grosse Entfernung Zentrum, Bahnhof, Industriegebiete 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe Schule Letten Mittlere Entfernung Schule Oberdorf, Zentrum Grosse Entfernung, Bahnhof, Industriegebiete 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe Schule Oberdorf und Letten Mittlere Entfernung Zentrum Grosse Entfernung Bahnhof, Industriegebiete
	Erreichbarkeit mit Langsamverkehr		• sehr gut	• sehr gut	• sehr gut	• gut	• mittelmässig (Hang)	• mittelmässig (Hang)	• gut
	Aufwand zur internen Erschliessung und Bereinigung Mülldeponie		• Zusätzliche interne Erschliessungsstrasse nötig	• Zusätzliche interne Erschliessungsstrasse nötig	• Zusätzliche interne Erschliessungsstrasse nötig	• Zusätzliche interne Erschliessungsstrasse nötig	• Bestehende Erschliessungsstrasse	• Zusätzliche interne Erschliessungsstrasse nötig	• Zusätzliche interne Erschliessungsstrasse nötig
	Externe Einflüsse: Lärm		• Lärm Luzernerstrasse und Umfahrung (Portal Südwest)	• keine	• Lärm Bremgartenstrasse	• keine	• keine	• Lärm Aaraustrasse, Umfahrung (Nordost-Portal)	• Lärm Aaraustrasse, Umfahrung (Nordost-Portal)

¹ Nähe: < 750 m Luftlinie; Mittlere Entfernung: 750-1500 m, Grosse Entfernung: > 1500 m

Indikatoren		Insgesamt	A Schmiedeweid	B Oberdorf	C Weiermatt	D unter Freudenberg	E Kellengasse	F Schützhügel West	G Schützhügel Ost
Sicht der Allgemeinheit	Beeinträchtigung des Siedlungsgebiets durch Arealerschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Quasi alle Wege führen über das Zentrum, was eine zusätzliche Strassenbelastung bedeutet 	<ul style="list-style-type: none"> • Kurze Wege zur Hauptverkehrsstrasse • Keine Belastung Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Oberdorf (Schule/ Gemeindehaus/ Kirche) • Erschliessung über das Zentrum (Luzernstrasse) 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Oberdorf • Erschliessung über das Zentrum (Luzernstrasse) • Oder Erschliessung über Bremgartenstrasse: Risiko: Schleichweg Aarau-erstrasse – Bremgartenstrasse. Risiko kann vermieden werden 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Oberdorf (Schule/ Gemeindehaus/ Kirche). • Evtl. neue Strasse ab Kreisel Aarau-erstrasse, Erschliessung über die Umfahrung 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Oberdorf • Oder mit neuer Strasse ab Kreisel Umfahrung/ Aarau-erstrasse, Erschliessung über die Umfahrung 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Oberdorf • Oder mit neuer Strasse ab Kreisel Aarau-erstrasse, Erschliessung über die Umfahrung 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Oberdorf • Oder mit neuer Strasse ab Kreisel Aarau-erstrasse, Erschliessung über die Umfahrung
	Einfügung ins Landschafts- und ins Ortsbild sowie Grünraumvernetzung		<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung des Quartiers Letten 	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Siedlungsentwicklung • Verlust eines Grünraums im Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungserweiterung in einen heute unberührten Bereich • „Ausfransung“ des Siedlungsgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungstrenngürtel geht verloren 	<ul style="list-style-type: none"> • Arrondierung des best. Siedlungsgebietes • Kaum Beeinträchtigung Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> • „Ausfransung“ Siedlungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungstrenngürtel geht verloren • Ökologische Vernetzung geht verloren
	Erschliessungskosten für die Gemeinde/allgemeine Synergien	<ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine Synergien 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau bestehender Landwirtschaftsweg 	<ul style="list-style-type: none"> • direkt über bestehendes Strassen-netz erschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> • direkt über bestehendes Strassen-netz erschlossen • Entlastung Zentrum bei Verbindung zur Bremgartenstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • direkt über bestehendes Strassen-netz erschlossen • Oder neue Strasse ab Kreisel Umfah- rung/ Aarau-erstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • direkt über bestehendes Strassen-netz erschlossen • Oder neue Strasse ab Kreisel Umfah- rung/ Aarau-erstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • direkt über bestehendes Strassen-netz erschlossen • Oder neue Strasse ab Kreisel Umfah- rung/ Aarau-erstrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • direkt über bestehendes Strassen-netz erschlossen • Oder neue Strasse ab Kreisel Umfah- rung/ Aarau-erstrasse

Bewertung

Indikatoren		A Schmiedeweid	B Oberdorf	C Weiermatt	D unter Freuden- berg	E Kellengasse	F Schützhügel West	G Schützhügel Ost
Nutzersicht	Lage/Orientierung: Aussicht, Besonnung, Hang- lage	●●	●●	●	●	●	●	●
	Nähe zur Infrastruktur: Bahnhof, Zentrum, Schulen, Gemeindehaus	●●	●●	●	●	●	●	●
	Erreichbarkeit mit Langsam- verkehr	●●	●●	●●	●●	●	●	●●
	Aufwand zur internen Er- schliessung	●	●●	●	●	●	●	●
	Externe Einflüsse: Lärm	●	●●	●	●	●	●	●
Sicht der Allge- meinheit	Beeinträchtigung des Sied- lungsgebiets durch Arealer- schliessung	●●	●	●	●●	●●	●●	●●
	Einfügung ins Landschafts- und ins Siedlungsbild, Grün- raumvernetzung	●●	●●	●	●	●●	●	●
	Erschliessungskosten für die Gemeinde/allgemeine Syner- gien	●	●	●●	●●	●●	●●	●●
Gesamtbewertung		●●	●●	●	●	●	●	●

- Sehr gut
- Gut
- Durchschnittlich
- Ungünstig
- Problematisch

Aus verkehrsplanerischer Sicht sind die Gebiete A (Schmiedeweid) und B (Oberdorf) am besten für die künftige Siedlungsentwicklung geeignet, da diese im Nahbereich des Zentrums an der Luzernerstrasse sowie der Bahnhaltestelle gelegen sind. Auch aufgrund der Besonnung sowie der Lärmexposition sind diese Gebiete günstig zu beurteilen. Für das Gebiet Schmiedeweid spricht zudem, dass seine Erschliessung ohne Belastung des Zentrums erfolgen kann.

Die Gebiete C (Weiermatt), D (Unterer Freudenberg), E (Kellengasse) sowie G (Schützenhügel) sind ebenfalls relativ günstig zu beurteilen. Die Erschliessung erfolgt jedoch über das Oberdorf (Schulstrasse), weswegen eine neue Erschliessung direkt an das übergeordnete Strassennetz angestrebt werden sollte.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Gebiete aus raum- und landschaftsplanerischen Überlegungen zu beurteilen. Darüber hinaus ist auch die Verfügbarkeit der Flächen ein massgebender Faktor für die künftigen Zonenerweiterungen.

Wichtige Rückschlüsse aus der Beurteilung der Gebiete für den Verkehrsrichtplan sind:

- In einer langfristigen Perspektive (über den Planungshorizont des Verkehrsrichtplanes hinausgehend) soll eine Verbindung zwischen Bremgartenstrasse und Aarauerstrasse als Sammelstrasse freigehalten werden, um potentielle Siedlungsgebiete im Bereich Oberdorf / Freudenberg zu erschliessen.
- In einem ersten Schritt kann bei einer Siedlungserweiterung zwischen Oberdorf und Freudenberg eine Verbindung zwischen Freudenbergstrasse und Aarauerstrasse verwirklicht werden, um das Quartier Freudenberg besser zu erschliessen sowie das Oberdorf vom Verkehr zu entlasten.
- Das Gebiet Schmiedeweid ist aufgrund der Lage sowie Exposition sehr gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Auch wenn die Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen und im Planungshorizont keine Siedlungserweiterung in diesem Gebiet vorgesehen ist, soll die Südwestumfahrung Sins so realisiert werden (Tunnellänge), dass ein möglichst grosser Teil des Gebietes als Wohngebiet genutzt werden kann.

7.4 Beurteilung und Bewertung der Gewerbe- und Industriegebiete

	Sins Süd	Sins Nord	Sins Ost/Brudermatt
Nähe zur Infrastruktur/Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe Letten, Zentrum, Bahnhof • Mittlere Entfernung Oberdorf • Grosse Entfernung Freudenberg 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Entfernung Oberdorf • Grosse Entfernung Freudenberg, Letten, Zentrum, Bahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Entfernung Oberdorf, Freudenberg, Letten • Grosse Entfernung Zentrum, Bahnhof
Nähe zu den Wohngebieten	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe Quartier Letten und Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Distanz zu den Wohngebieten 	<ul style="list-style-type: none"> • Distanz zu den Wohngebieten
MIV-Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Direkte Anbindung zum Hauptverkehrsstrassennetz an der Kantonstrasse Richtung Luzern/Zug/Autobahn A4 • Konflikt mit Schülerverkehr auf kantonale Radroute 	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an der Kantonstrasse Richtung Bremgarten und Richtung Luzern/Zug/Autobahn A4 über das Zentrum • Konflikt mit Schülerverkehr auf kantonale Radroute 	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung an der Strasse Richtung Aettenschwil über das Zentrum. • Mit SW-Umfahrung: Anbindung am Knoten Aarauerstrasse
ÖV-Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe Bahnhof 	<ul style="list-style-type: none"> • Distanz zum Bahnhof, keine Buserschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> • Distanz zum Bahnhof, minimale Buserschliessung
LV-Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Kurze Wege aus Quartier Letten, Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Weite Wege, kantonale Radroute 	<ul style="list-style-type: none"> • Weite Wege mit Steigung
Beeinträchtigung des Siedlungsgebiets durch Arealerschliessung	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Zentrum wg. Erschliessung aus Norden (und Westen, solange die Umfahrung nicht realisiert ist) 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Zentrum wg. Erschliessung aus Richtung Süd und West über das Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung Zentrum wg. Erschliessung aus Richtung Süd und Nord über das Zentrum • Mit SW-Umfahrung: wenig Beeinträchtigung Zentrum
Einfügung ins Landschafts- und ins Siedlungsbild, Grünraumvernetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes • Beeinträchtigung Aussicht Wohngebiet Letten • Ortseingang von Süden? 	<ul style="list-style-type: none"> • Weitere Ausdehnung Siedlungsgebiet Richtung Norden • Ortseingang von Norden? 	

Aufgrund der Beurteilung der unterschiedlichen Standorte lassen sich aus verkehrsplanerischer Sicht Vorteile für das Gebiet im Süden von Sins ableiten:

- Erschliessung ohne das Zentrum von Sins zu tangieren
- Nähe zum Bahnhof
- Sehr gute Erschliessung im regionalen Busverkehr

Aus dem Standortvergleich können folgende Rückschlüsse für die künftige Entwicklung gezogen werden:

- Bei einer weiteren gewerblichen Entwicklung im Süden von Sins ist besonders auf die ortsbildverträgliche Einbindung des Gebietes zu achten.
- Das Gewerbegebiet im Norden ist im öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Bei einer weiteren Entwicklung soll eine öV-Erschliessung angestrebt werden.
- Das Gebiet Brudermatt eignet sich aufgrund der peripheren Lage für eine stärkere Entwicklung nur bedingt. Arbeitsplatz- bzw. kundenintensive Betriebe sowie eine stärkere bauliche Verdichtung ist an diesem Standort daher zu vermeiden.
- Mit der Südwestumfahrung Sins und dem Knoten Bachtal wird das Gebiet Brudermatt besser im motorisierten Individualverkehr erschlossen, weswegen eine Siedlungsentwicklung im Bereich Brudermatt erst umgesetzt werden sollte, nachdem die Südwestumfahrung verwirklicht ist.

A2 Übersicht rechtskräftiger Bauzonenplan

Stand: 31.12.2011

Bauzone	Abkürzung	bebaut		baureif		baureif in 5 Jahren		langfristige Baugebietsreserve		Totalfläche [ha]	Zonenanteil [%]
		[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]		
	D	14.58	98%	0.31	2%	0.00	0%	0.00	0%	14.89	13%
	F	1.76	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	1.76	2%
	G	9.67	78%	1.20	10%	0.00	0%	1.46	12%	12.33	11%
	I	15.66	82%	3.35	18%	0.00	0%	0.00	0%	19.00	17%
	OEBA	12.06	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	12.06	11%
	W2	25.11	98%	0.53	2%	0.00	0%	0.00	0%	25.64	23%
	W3	8.36	98%	0.15	2%	0.00	0%	0.00	0%	8.51	8%
	WG2	4.00	92%	0.33	8%	0.00	0%	0.00	0%	4.33	4%
	WG3	11.21	94%	0.57	5%	0.16	1%	0.00	0%	11.95	11%
Total		102.42	93%	6.43	6%	0.16	0%	1.46	1%	110.47	100%

A3 Übersicht Entwurf Bauzonenplan

Stand: 25.06.2012

Bauzone	Abkürzung	bebaut		baureif		baureif in 5 Jahren		langfristige Baugebiets-reserve		Total-fläche [ha]	Zonen-anteil [%]
		[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]	[ha]	[%]		
Wohn- und Mischzone		63.60	90%	2.60	4%	4.12	6%	0.00	0%	70.32	58%
Zentrumszone	Z	2.78	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	2.78	2%
Wohnzone 1 Geschoss	W1	10.40	95%	0.49	5%	0.00	0%	0.00	0%	10.89	9%
Wohnzone 2 Geschosse	W2	13.77	77%	0.22	1%	3.99	22%	0.00	0%	17.98	15%
Wohnzone 3 Geschosse	W3	8.14	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	8.14	7%
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	4.21	89%	0.50	11%	0.02	0%	0.00	0%	4.73	4%
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	10.22	93%	0.61	6%	0.11	1%	0.00	0%	10.94	9%
Kernzonen	KA / KO	14.08	95%	0.78	5%	0.00	0%	0.00	0%	14.86	12%
Zone f. öffentliche Bauten und Anlagen		12.86	87%	0.00	0%	1.84	13%	0.00	0%	14.70	12%
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA	12.86	87%	0.00	0%	1.84	13%	0.00	0%	14.70	12%
Industrie- und Gewerbezone		25.40	78%	5.99	18%	0.00	0%	1.28	4%	32.68	27%
Gewerbezone	G	9.38	71%	2.63	20%	0.00	0%	1.28	10%	13.30	11%
Arbeitszone	A	16.02	83%	3.36	17%	0.00	0%	0.00	0%	19.38	16%
Grünzone		3.91	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.91	3%
Grünzone	GR	3.48	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	3.48	3%
Grünzone Trockenstandort	GRTS	0.43	100%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.43	0%
Total		105.77	87%	8.60	7%	5.96	5%	1.28	1%	121.61	100%

A4 Übersicht Änderungen Ist-Entwurf

Stand: Juni 2012

Bauzone¹	Abkürzung	rechtskräftiger Bauzonenplan [ha]	Entwurf Bauzonenplan [ha]	Änderung² [ha]
Wohnzone am Hang, Wohnzone 2 Geschosse	W1 / W2	25.64	28.87	3.23
Wohnzone 3 Geschosse	W3	8.51	8.14	-0.37
Wohn- und Gewerbezone 2 Geschosse	WG2	4.33	4.73	0.40
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3	11.95	10.94	-1.01
Zentrumszone, Kernzone Oberdorf / Aussendörfer	Z / KO / KA	14.89	17.64	2.75
Gewerbezone	G	12.33	13.30	0.97
Arbeitszone	A	19.00	19.38	0.38
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	12.06	14.70	2.64
Grünzone	GR	1.76	3.91	2.15
Total		110.47	121.61	11.14

¹Im neuen Bauzonenplan ersetzen die Zentrumszone (Z) und die Kernzone Oberdorf (KO) die Kernzone Sins.

Die Dorfzone Fenkrieden wurde in die Kernzone Aussendörfer (KA) integriert.

Die Industriezone und die Landschaftsschutzzone im Baugebiet wurden umbenannt. Sie heissen neu Arbeitszone (A) und Grünzone (GR).

²Summe der Neueinzunungen, Umzunungen und Anpassung an die Parzellengrenzen.

A5 Nutzungsreserven in Bauzonen gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV

Gemeinde Sins
Datenübersicht Vorprüfung

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Stand: 25.06.2012

A. Ausgangslage

1. Gesamtübersicht Flächendaten

Bauzonen inkl. Grünzonen	122 ha
Kulturland	1545 ha
Wald	330 ha
übrige Flächen (Gewässer, Verkehrsflächen usw.)	32 ha
Gemeindefläche total	2028 ha

2. Bauzonenplan gemäss Vorprüfung¹

	überbaut	unüberbaut	Total	Änderung ²
K	14.08 ha	0.78 ha	14.86 ha	} 2.75 ha
Z	2.78 ha	0.00 ha	2.78 ha	
WG3	10.22 ha	0.72 ha	10.94 ha	-1.01 ha
WG2	4.21 ha	0.52 ha	4.73 ha	0.40 ha
W3	8.14 ha	0.00 ha	8.14 ha	-0.37 ha
W2	13.77 ha	4.21 ha	17.98 ha	} 3.23 ha
W1	10.40 ha	0.49 ha	10.89 ha	
Wohn- und Mischzonen total	63.60 ha	6.72 ha	70.32 ha	5.00 ha
G	9.38 ha	3.92 ha	13.30 ha	0.97 ha
A	16.02 ha	3.36 ha	19.38 ha	0.38 ha
Industrie- und Gewerbezone total	25.40 ha	7.28 ha	32.68 ha	1.35 ha
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	12.86 ha	1.84 ha	14.70 ha	2.64 ha
Total Bauzonen	101.86 ha	15.84 ha	117.70 ha	8.99 ha
Grünzonen			3.91 ha	2.15 ha

¹⁾ Bruttoflächen

²⁾ Umzonungen (Total pro Zone) gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan

3. Kulturlandplan gemäss Vorprüfung¹

<i>Nutzungszonen</i>		
Landwirtschaftszone		1511.3 ha
Intensivlandwirtschaftszone		13.1 ha
<i>Schutzzonen</i>		
Magerwiesenzone		8.0 ha
Feuchststandort		7.3 ha
<i>Spezialzonen nach Art. 18 RPG</i>		
diverse Spezialzonen		3.4 ha
Erholungszone Reuss		1.5 ha
Kulturland total		1544.6 ha
<i>Überlagerte Schutzzonen</i>		
Landschaftsschutzzone		486.0 ha
Naturschutzzone Wald		11.1 ha

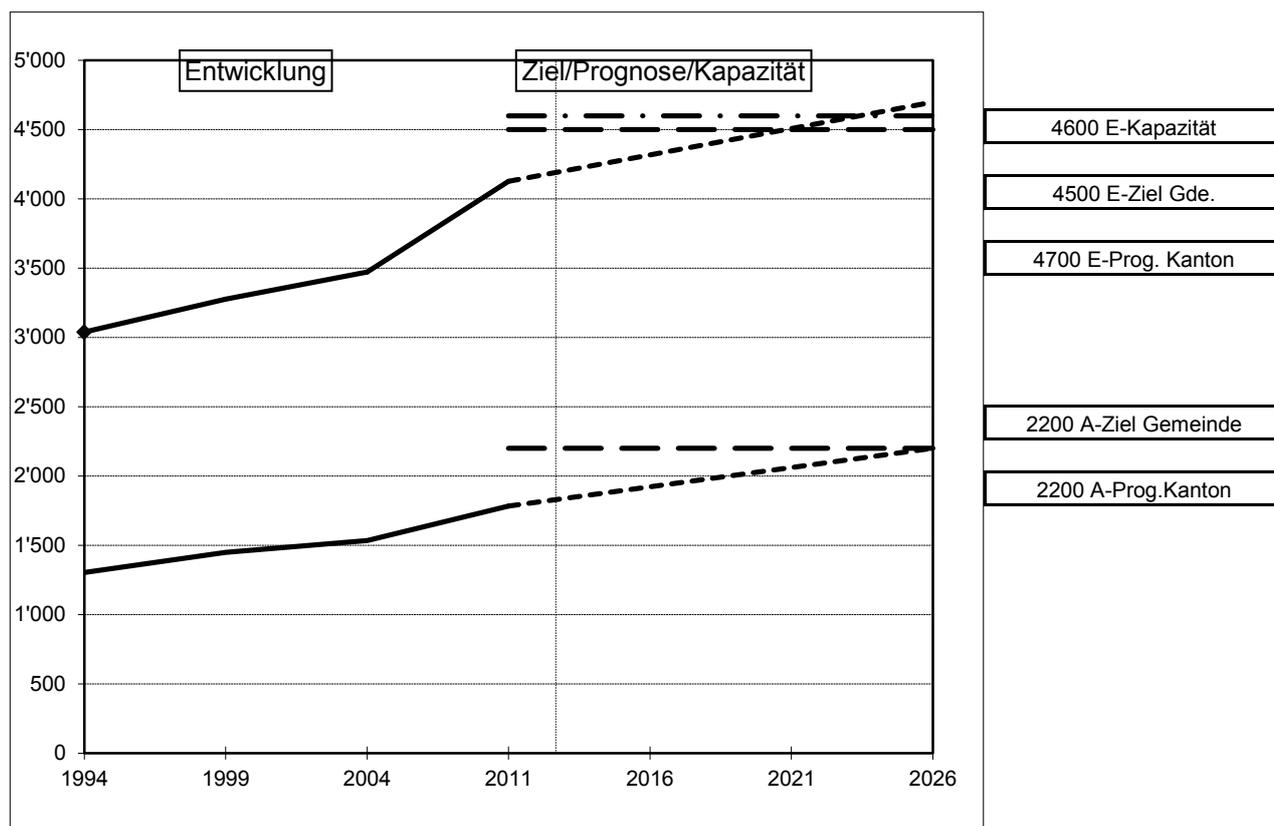
¹⁾ Vermessen wird die Fläche gemäss Nutzungsplan Kulturland ohne die Hauptverkehrsstrassen (National- und Kantonsstrassen, Bahnanlagen, grosse Abstellflächen usw.).

4. Bisherige und mögliche künftige Entwicklung der Einwohner und Arbeitsplätze; Einwohnerkapazität

Jahr	bisherige Entwicklung				Prognose		
	1994	1999	2004	2011	2016	2021	2026
Einwohner	3'039	3'277	3'473	4'127			
Arbeitsplätze	1'304	1'449	1'534	1'783			
Kapazität Gemeinde Einwohner ¹				(4'600)			4'600
Ziel Gemeinde Einwohner				(4'500)			4'500
Ziel Gemeinde Arbeitsplätze				(2'200)			2'200
Kantonale Prognose Einwohner				(4'127)			4'700
Kantonale Prognose Arbeitsplätze				(1'783)			2'200

¹⁾ vgl. Tabelle 5.6

Einwohnerentwicklung, Kapazität und Prognose



5. Rechnerische Beurteilung der Bauzonenkapazität

5.1 Einwohner und Arbeitsplätze nach Zonen (aktuelles Jahr)

Zone	E	A*	E+A
innerhalb Bauzone			
- innerhalb Wohn- und Mischzonen (ca.)	3350	1266	4616
- innerhalb übrige Bauzonen (ca.)	123	410	533
ausserhalb Bauzone*	654	107	761
Total Gemeinde	4'127	1'783	5910

* Annahme: Verteilung analog VZ 2000

5.2 Zuwachs der Einwohner und Arbeitsplätze bis zur Kapazitätsgrenze und den Zielen und Prognosen

	E	A	E+A
Zuwachs bis zur gesamten Einwohnerkapazität	473	-	473
Zuwachs bis zu den Zielvorstellungen der Gemeinde	373	417	790
Zuwachs bis zu den Prognosewerten des Kantons	573	417	990

5.3 Überbaute und unüberbaute Nettobauf Flächen in Wohn- und Mischzonen

Vorprüfung

	Fläche
überbaute Nettobaupfläche in Wohn- und Mischzonen ¹	57.24 ha
unüberbaute Nettobaupflächen in Wohn- und Mischzonen ¹	6.05 ha

1) Zahlen von Tabelle 2 (Bruttoflächen minus 10% für Erschliessung)

5.4 Entwicklung der Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen in 15 Jahren

aktuelle Einwohner-Dichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen ¹	59 E/ha
zukünftige Einwohnerdichte in den überbauten Gebieten (Annahme: Verdichtungsmassnahmen heben den Verdünnungstrend auf) ²	60 E/ha

1) Einwohner im Jahr x in den überbauten Wohn- und Mischzonen geteilt durch die überbaute Nettobaupfläche im Jahr x

2) Genaue Zahlen ergeben sich aufgrund detaillierter Studien in den einzelnen Zonen
(Anforderungen nach Art.47 Abs. 2 RPG)

5.5 Einwohner-Dichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen

	unüberbaut netto	AZ ¹	a	Wohnanteil in % ²	BGF Wohnen pro E ²	Einwohner	E-Dichte
K	0.78 ha	0.80	80%	50 %	64 m ²	39 E	50 E/ha
WG3	0.72 ha	0.70	60%	65 %	65 m ²	30 E	42 E/ha
WG2	0.52 ha	0.60	50%	70 %	67 m ²	16 E	31 E/ha
W2	4.31 ha	0.50	100%	100 %	66 m ²	327 E	76 E/ha
W1	0.59 ha	0.40	100%	100 %	66 m ²	36 E	61 E/ha
berechnete Einwohner-Dichte in den im aktuellen Jahr unüberbauten Wohn- und Mischzonen ¹							65 E/ha

1) AZ gemäss BNO / Korrektur je nach AZ-Definition. Für Zonen ohne AZ-Angaben in der BNO bzw. bei Nichtanrechnung der Dach- und Untergeschosse an die AZ vgl. Beilage blau der Richtlinie 2.1 (Entwurf 25.4.96).

2) Wohnanteil und durchschnittliche BGF/E aus Datenblatt Grundlage (Tabelle 7, Kolonne 17) übernehmen; Abweichungen sind zu begründen.

5.6 Gesamte Einwohnerkapazität der Gemeinde

Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen ¹	3430 E
Einwohnerkapazität in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen ¹	390 E
Einwohner in den übrigen Bauzonen ²	123 E
Einwohner ausserhalb der Bauzone ²	654 E
Gesamte Einwohnerkapazität der Gemeinde³	4600 E

1) Nettoflächen x Einwohnerdichte inkl. Verdichtung (gerundet auf 10 E)

2) in der Regel aktuelle Zahlen übernehmen

3) gerundet auf 10 E

5.7 Vergleich des Einwohnerziels der Gemeinde und der Einwohnerprognose des Kantons mit der gesamten Einwohnerkapazität der Gemeinde

	Einwohner
Einwohner zum aktuellen Zeitpunkt	4127 E
Gesamte Einwohnerkapazität der Gemeinde	4600 E
Ziel der Gemeinde (in 15 Jahren)	4500 E
Prognose des Kantons (in 15 Jahren)	4700 E
Differenz zwischen Einwohnerkapazität und Ziel der Gemeinde	100 E
Differenz zwischen Einwohnerkapazität und Prognose Kanton	-100 E

5.8 Rechnerische Beurteilung der Grösse der Wohn- und Mischzonen

	Einwohner Total	E-Dichte in unüberbauten Gebieten	Überschuss resp. Defizit
Differenz zwischen E-Kapazität und Ziel der Gemeinde	100 E	65 E/ha	1.5 ha
Differenz zwischen E-Kapazität und Prognose Kanton	-100 E	65 E/ha	-1.5 ha

Bemerkungen:

Die Grösse der Industrie- und Gewerbebezonen sowie der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen kann nicht aufgrund einer Kapazitätsberechnung eruiert werden. Je nach Sektor resp Arbeitsplatz ist die durchschnittliche BGF/A recht unterschiedlich. Die Grösse der Industrie- und Gewerbebezonen sowie der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen richtet sich nach dem Bedarf, abgestimmt auf die im Richtplan festgesetzte Siedlungsstruktur.