

Kanton Aargau  
Gemeinde Staffelbach



# Räumliches Entwicklungsleitbild

## Erläuterungsbericht

Aarau, 17. September 2020

## Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Staffelbach  
Dorfstrasse 11  
5053 Staffelbach  
[www.staffelbach.ch](http://www.staffelbach.ch)

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG  
raum + landschaft  
Entfelderstrasse 2  
5001 Aarau  
[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Datei: N:\29 AG\56 Staffelbach\01 BNO-Revision\13 Nutzungsplan\  
80 REL\REL.docx

## Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
28.11.2019	Beschluss Gemeinderat
17.09.2020	Überarbeitung nach Rückmeldung BVU – Beschluss Gemeinderat

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	1
1.2	Vorgehen	1
1.3	Organisation und Einbezug der Bevölkerung	1
1.4	Aufbau des räumlichen Entwicklungsleitbilds	1
2	Grundlagen	2
2.1	Grundlagen des Bundes	2
2.1.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	2
2.1.2	Bundesinventare	2
2.2	Kantonale Grundlagen	6
2.2.1	Raumkonzept Aargau	6
2.3	Regionale Grundlagen	7
2.3.1	Regionales Entwicklungskonzept Suhrental (REK)	7
2.3.2	Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental (LEP)	8
3	Gemeindeentwicklung	9
3.1	Bevölkerungsentwicklung	9
3.2	Geburtenüberschuss und Wanderung	10
3.3	Einwohnerdichte	11
3.4	Bevölkerungsprognose	11
3.5	Arbeit und Erwerb	12
3.6	Bau- und Wohnungswesen	12
4	Innere Siedlungsentwicklung	14
4.1	Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	14
4.1.1	Überbauungsstand	14
4.1.2	Kapazitätsberechnung	15
4.2	Mehrwertabgabe	16
5	Handlungsschwerpunkte	17
5.1	Positionierung der Gemeinde	18
5.2	Siedlung	19

5.3	Arbeit	20
5.4	Verkehr	21
5.5	Natur und Landschaft	22
5.6	Ver- und Entsorgung	24
6	Räumliche Entwicklungsstrategie	25
6.1	Innenentwicklungsstrategie	25
6.1.1	Schwerpunktgebiete	26
6.1.2	Sichtungsgebiete für Auszonungen	29
6.1.3	Mögliche Siedlungserweiterungen	29
6.2	Quartieranalyse	31

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 4	Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20.09.2011	7
Abb. 5	Ausschnitt Staffelbach, Karte REK Suhrental vom 28.08.2012	8
Abb. 6	Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Staffelbach 2000-2018 (Quelle: Statistik Aargau, 2019)	9
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2018 nach Gemeinden im Aargau (Quelle: Statistik Aargau, BVU ARE 2019)	10
Abb. 8	Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Staffelbach 2000-2018 (Quelle: Statistik Aargau, 2019)	11
Abb. 9	Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten, 2011-2016 (Quelle: Statistik Aargau, 2019)	12
Abb. 10	Neu erstellte Wohnungen in Staffelbach, 2013-2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2019)	13
Abb. 11	Wohnungsbestand in Staffelbach nach Zimmergrösse, 2013-2017 (Statistik Aargau, 2019)	13

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Wohn- und Mischzonen 2019 Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2018; Berechnung suisseplan 2019	15
--------	--	----

## Anhangverzeichnis

### **Anhang A**

Plan Quartieranalyse Gebäudealter

### **Anhang B**

Plan Quartieranalyse Altersstruktur

### **Anhang C**

Analyseplan Langsamverkehr, Schwachstellenanalyse

### **Anhang D**

Protokoll des Workshops zur Erarbeitung des Leitbildes zur räumlichen Entwicklung vom  
19. Januar 2019

## Beilagenverzeichnis

Plan REL Teil Siedlung und Verkehr, 17. September 2020

Plan REL Teil Landschaft, 17. September 2020



# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Staffelbach aus dem Jahre 2007 soll in einer Gesamtrevision überprüft und dem übergeordneten Gesetz angepasst werden. Mit der Gesamtrevision ist die Abstimmung auf den kantonalen Richtplan vom 20. September 2011 (Genehmigt vom Bundesrat am 23. August 2017) und das regionale Entwicklungskonzept 2012 (REK) Suhrental vorzunehmen. Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis der letzten Jahre fliessen in die Überarbeitung ein. Wichtige Voraussetzung für die Gesamtrevision ist die Erarbeitung eines Leitbildes zur räumlichen Entwicklung, das im Rahmen einer breiten Mitwirkung erarbeitet werden soll.

## 1.2 Vorgehen

Sowohl für die Erarbeitung des Leitbildes zur räumlichen Entwicklung als auch für die eigentliche Revision der Nutzungsplanung müssen die bestehenden Grundlagen ausgewertet und die Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit analysiert werden. Dazu sind die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, das Arbeitsplatzangebot und vor allem die Kapazitätsreserven in den rechtsgültigen Bauzonen zu untersuchen. Für eine allfällige innere Verdichtung im Siedlungsgebiet ist das Verdichtungspotenzial zu ermitteln. Weitere Aspekte, wie Landschaft, Ver- und Entsorgung, Verkehr, Inventare von Schutzobjekten, die rechtsgültige Richt- und Nutzungsplanung sowie die übergeordneten Schutzverordnungen, werden überprüft und der Anpassungsbedarf aufgezeigt.

## 1.3 Organisation und Einbezug der Bevölkerung

Zur Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbilds wurde am 19. Januar 2019 ein halbtägiger Workshop durchgeführt. In zwei Input-Referaten wurden die bisherige Entwicklung, die Ausgangslage heute sowie die raumplanerischen Rahmenbedingungen erläutert. Anschliessend haben rund 25 Einwohnerinnen und Einwohner in drei Gruppenarbeiten die Stärken und Schwächen der Gemeinde, Visionen und Ziele sowie wichtige Merkmale der Quartiere erarbeitet (vgl. Anhang D).

## 1.4 Aufbau des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Das Leitbild zur räumlichen Entwicklung besteht aus zwei Plänen und dem vorliegenden Erläuterungsbericht. In Kapitel 2 dieses Berichtes werden die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen erläutert. Sie sind in den Erarbeitungsprozess einbezogen worden. Ka-

kapitel 3 befasst sich mit der Gemeindeentwicklung. Bestandteile sind statistische Auswertungen zu den Themen Bevölkerung, Arbeit und Erwerb sowie Bau- und Wohnungswesen der Gemeinde Staffelbach. Mit den statistischen Auswertungen werden die bisherigen Entwicklungen zu den oben genannten Themen aufgezeigt und zusätzlich die Entwicklungspotenziale im Siedlungsgebiet ermittelt. Kapitel 5 bearbeitet die thematischen Leitsätze und Massnahmen zur räumlichen Entwicklung. Diese werden in der räumlichen Entwicklungsstrategie in Kapitel 6 gebietsspezifisch konkretisiert.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Grundlagen des Bundes

#### 2.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014) wurde das Ziel des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden gestärkt, indem vermehrt die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Einzonungen sind nur noch dort möglich, wo der kantonale Richtplan dies vorsieht und es die weiteren neuen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen von Bund und Kanton zulassen.

#### 2.1.2 Bundesinventare

Die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) sind auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleich kommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

Liste der historischen Gärten und Anlagen (ICOMOS)

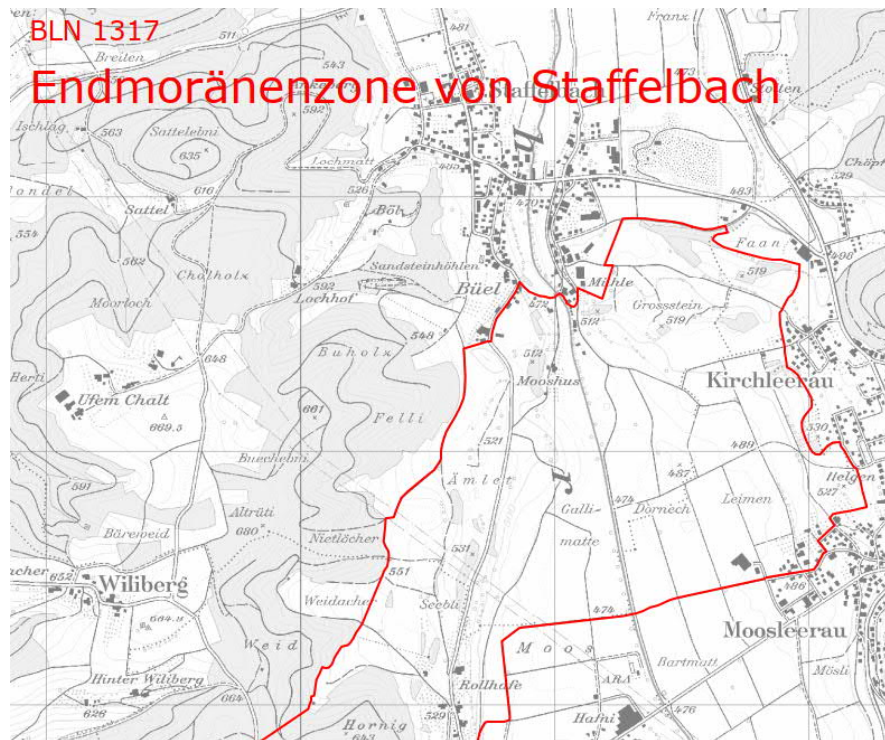
In Staffelbach sind drei Objekte gemäss der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des internationalen Rats für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) vorhanden. Diese werden im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das südliche Gemeindegebiet von Staffelbach liegt im BLN-Gebiet Nr. 1317 „Endmoränenzone von Staffelbach“. Die morphologisch gut erhaltene Moränenlandschaft ist ein bedeutendes Relikt der eiszeitlichen Landschaftsentwicklung.



Abb. 1 Planausschnitt BLN 1317 Endmoränenzone von Staffelbach, BAFU 2017



#### Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

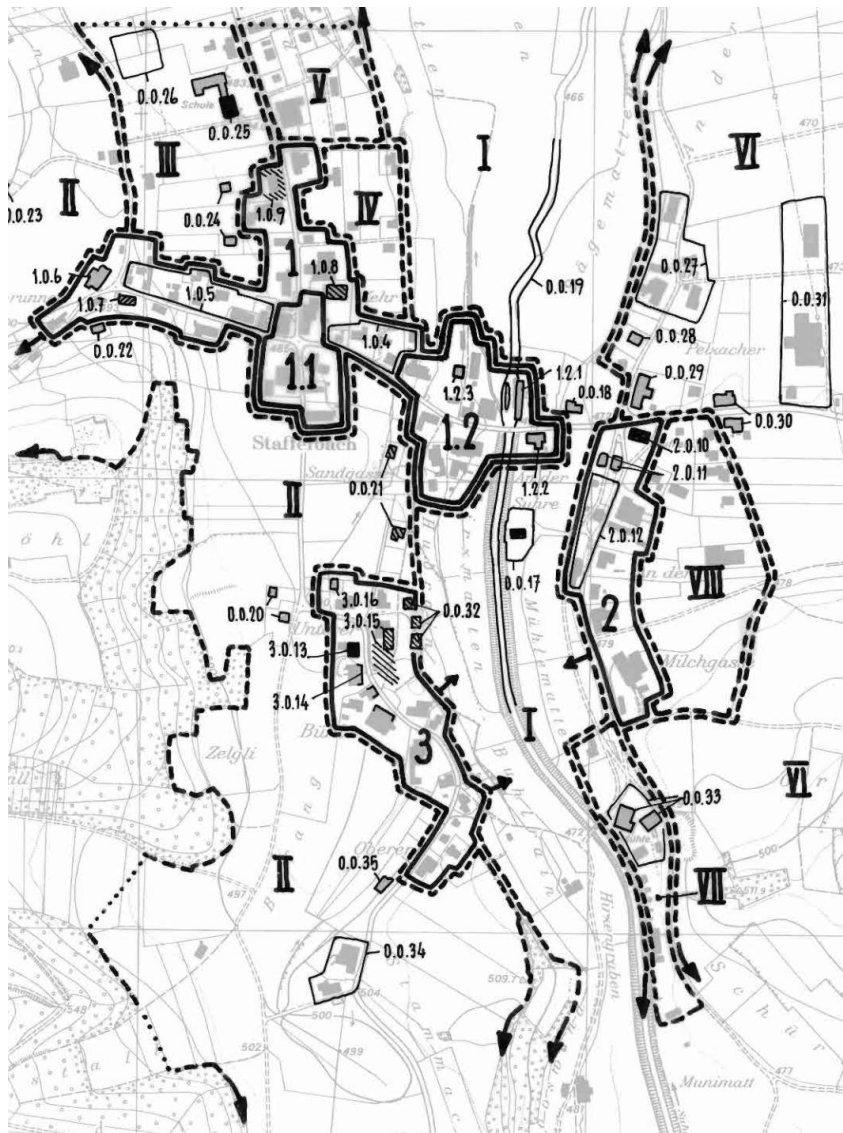
Die Gemeinde Staffelbach weist zwei Ortsbilder von regionaler Bedeutung gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf (Objekt-Nr. 291 Staffelbach und Objekt-Nr. 364 Wittwil).

Beim Ortsbild von Staffelbach handelt es sich gemäss ISOS-Beschrieb um ein in den wesentlichen Teilen unverbautes Bauerndorf mit besonderen Lagequalitäten durch den ausgeprägten Bezug der Bebauung zur Topographie mit charakteristischer Silhouettenbildung der auf der Hangkante über einer Senke der Suhre situierten Dorfteile.

Eine besondere Substanz bilden die streng auf die Strassenkreuzung ausgerichteten Bauten

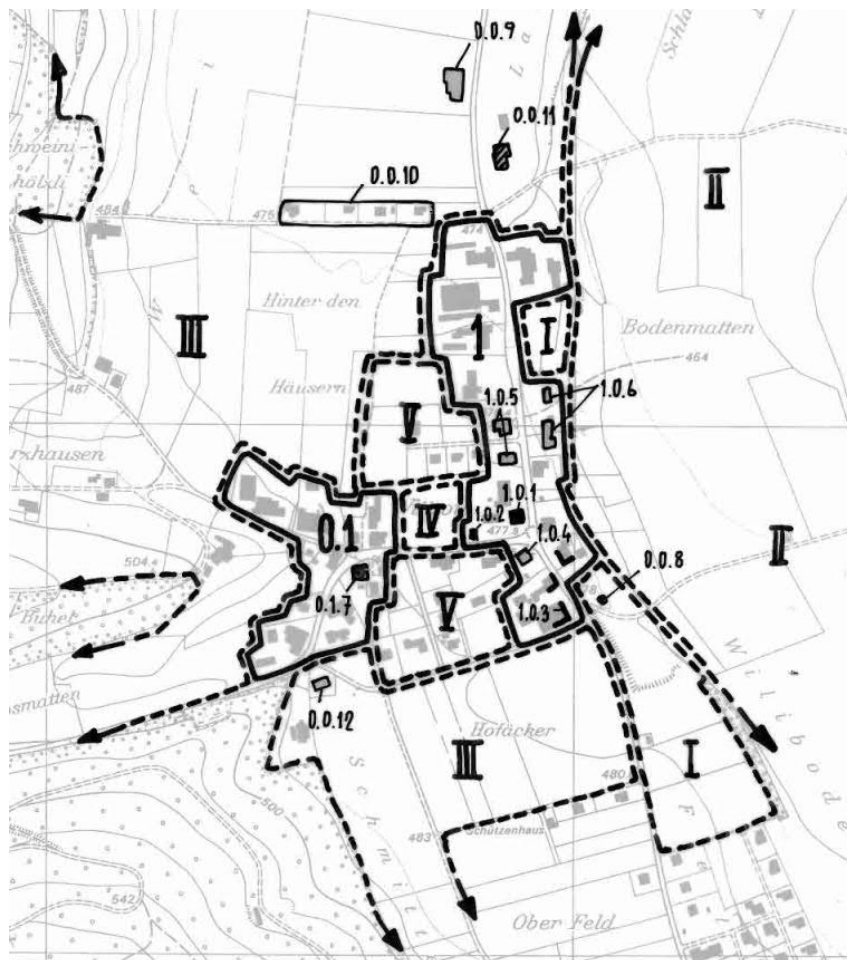
(1.1), welche gleichsam eine markante südliche Ortseinfahrt markieren. Die beiden bäuerlichen Dorfteile Milchgasse (2) und Bühl (3) weisen durch ihre Situation auf gegenüberliegenden Hangkanten einen ausgeprägten optischen Wechselbezug auf.

Abb. 2 Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Staffelbach, Ortsteil Staffelbach



Der Ortsteil Wittwil ist ein in den wesentlichen Teilen unverbauter Bauernweiler mit gewissen Lagequalitäten durch die Situation auf der ersten Geländestufe am Rande der Ebene. Im Bereich der Hangkante befindet sich eine charakteristische sillhouettenwirksame Bebauung.

Abb. 3 Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Staffelbach, Ortsteil Wittwil



#### Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Staffelbach bestehen gemäss dem Bundesinventar historischer Verkehrswege verschiedene historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung, teilweise mit viel Substanz.

Es sind keine weiteren Objekte nationaler Bedeutung in Bundesinventaren erfasst.

## 2.2 Kantonale Grundlagen

Der kantonale Richtplan legt die übergeordneten räumlichen Zielsetzungen und die Planungsgrundsätze für die einzelnen Sachbereiche fest. Raumwirksame Vorhaben haben grundsätzlich diesen übergeordneten Zielsetzungen zu entsprechen (Auszug Richtplan Aargau, G1). Die im Richtplan dargelegten Grundzüge der Raumordnungspolitik sind behördenverbindlich.

Mit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 sind die Kantone verpflichtet, ihre kantonalen Richtpläne anzupassen. Insbesondere müssen sie aufzeigen, wie die Entwicklung nach Innen umgesetzt wird und wie gross ihr Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre ist. Für die Richtplananpassung wird den Kantonen eine Frist von fünf Jahren eingeräumt.

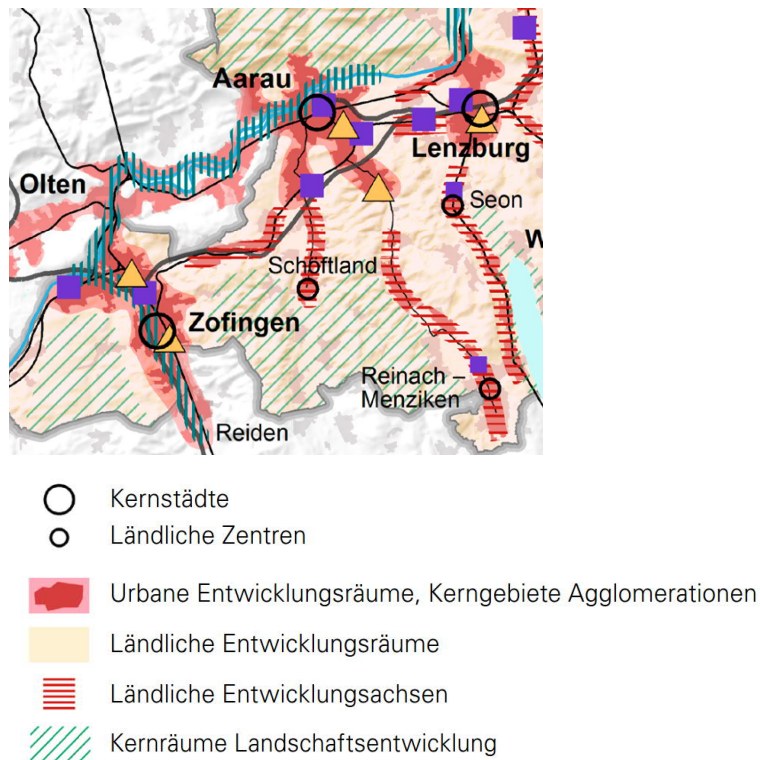
Mit Datum vom 23. August 2017 hat der Bundesrat den kantonalen Richtplan genehmigt. Dadurch sind die Übergangsbestimmungen gemäss RPG, welche keine Erweiterungen der Bauzonen zulassen (Bauzonenmoratorium), hinfällig. Das Siedlungsgebiet wurde im Richtplan für die Gemeinden grundsätzlich abschliessend festgelegt. Die Gemeinden können das Siedlungsgebiet anders anordnen, ohne jedoch die Gesamtfläche zu vergrössern. Einzonungen werden nur noch bei flächengleichen kompensatorischen Auszonungen oder bei Vorliegen bestimmter im Richtplan umschriebener Voraussetzungen genehmigt.

### 2.2.1 Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Staffelbach liegt gemäss kantonalem Richtplan in einem ländlichen Entwicklungsraum und einem Kernraum für die Landschaftsentwicklung. Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Sie dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können, die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden, sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung), für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

Kernräume für Landschaftsentwicklung zeichnen sich durch ihre vielfältigen Landschaftsräume aus. Im Vordergrund stehen eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft für die nachhaltige Produktion von gesunden Nahrungsmitteln und naturnah produzierten Rohstoffen, die Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Pflege der Landschaft sowie Erholungsfunktionen.

Abb. 4 Ausschnitt Raumordnungskonzept Kanton Aargau vom 20.09.2011

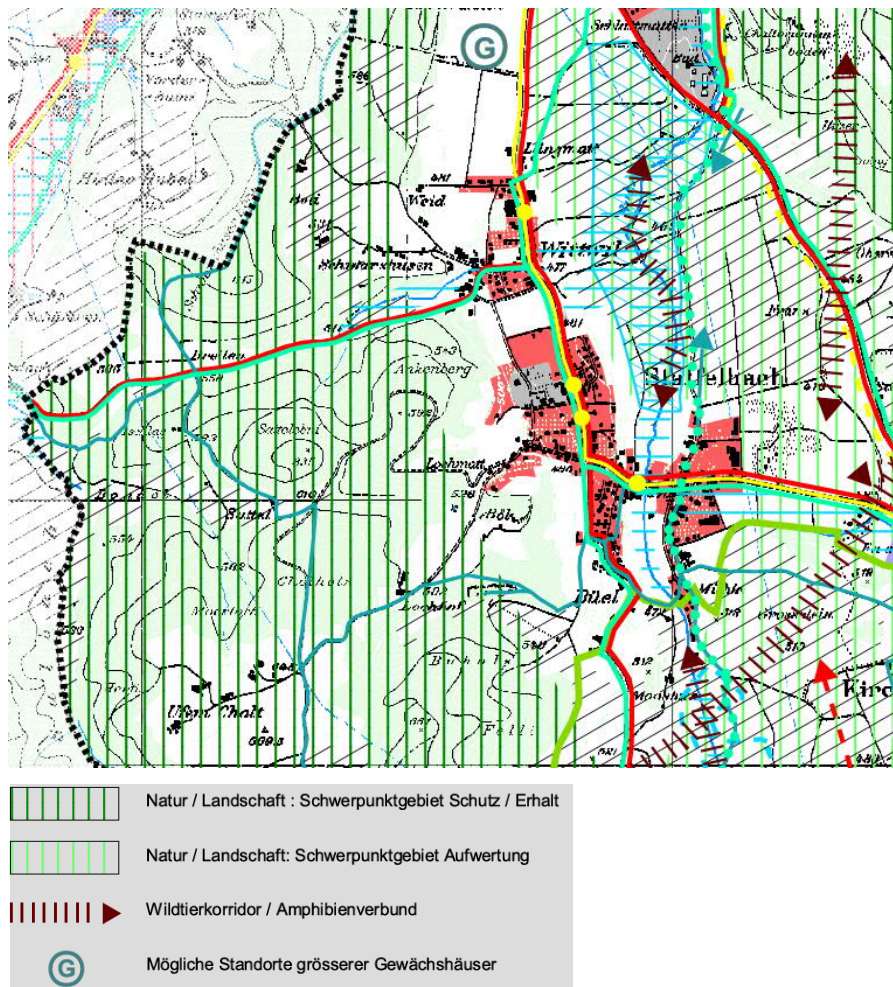


## 2.3 Regionale Grundlagen

### 2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept Suhrental (REK)

Zur besseren Steuerung und Koordination der regionalen Entwicklung hat der Regionalverband Suhrental ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Es ist am 28. August 2012 vom Vorstand des Regionalverbandes beschlossen worden und bildet eine Richtvorgabe für alle kommunalen Planungsvorhaben in der Region. Es wird zurzeit revidiert.

Abb. 5 Ausschnitt Staffelbach, Karte REK Suhrental vom 28.08.2012



### 2.3.2 Landschaftsentwicklungsprogramm Suhrental (LEP)

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) für den Perimeter des Regionalverbandes Suhrental legt über die Gemeindegrenzen hinweg die wichtigsten Ziele und Elemente zur Aufwertung und Vernetzung im Bereich Natur und Landschaft fest. Es bildet damit eine wesentliche Grundlage für alle weiterführenden Planungsüberlegungen zu den lokalen und regionalen Naturräumen. Die Umsetzung soll in wesentlichen Teilen direkt und auf der Ebene von Einzelverträgen erfolgen. Wo eine angemessene Berücksichtigung auf der Ebene der Nutzungsplanung sinnvoll ist, erfolgt sie im Rahmen der vorliegenden Revision. Dies betrifft namentlich die Überprüfung von Schutzzonen und Schutzobjekten (Hecken, Einzelbäume usw.).

## 3 Gemeindeentwicklung

### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Staffelbach wies zwischen 2000 und 2012 eine eher geringe Bevölkerungszunahme auf. Ab dem Jahr 2012 ist ein deutlicheres Bevölkerungswachstum zu erkennen. Per Ende 2016 zählte die Gemeinde 1'111 Personen, was einen Zuwachs seit 2012 von 81 Einwohnern oder 7,86 % bedeutet, das entspricht knapp 2 % pro Jahr. Ende 2018 waren es 1'280 Einwohner, das sind 169 Personen oder 15.2 % mehr. Wird der Zeitraum zwischen 2000 und 2016 gesamthaft betrachtet, hat die Bevölkerung um 9.7 % zugenommen oder um 0.6 % pro Jahr. Verglichen mit der Region Suhrental (14 %) und dem gesamten Kantonsgebiet (19 %) war dieses Wachstum unterdurchschnittlich. Mit einer Zunahme von 2.4 % zwischen 2015 und 2016 und von 15.2 % in nächsten beiden Jahren bis Ende 2018 ist ein für die Gemeinde überproportionales Wachstum erfolgt, was sich durch die Fertigstellung einer grossen Überbauung und die entsprechende Zuwanderung ergibt.

Seit dem Jahr 2002 sind die Anteile der über 40-Jährigen von 41 % auf 56 % im Jahr 2012 gestiegen, was auf eine deutliche Überalterungstendenz hinweist. Seit dem Jahr 2008 ist mehr als die Hälfte der Bevölkerung von Staffelbach über 40 Jahre alt. Seit 2013 ist dieser Wert stabil bei ca. 56 % geblieben. Bis 2018 ist der Anteil wiederum auf 51.6 % gesunken, was auf die Zuwanderung junger Familien hindeutet. Diese Entwicklung ist vor allem für die Ermittlung des Bedarfs an Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulraum, Alterswohnungen, Alterspflege- und Betreuungseinrichtungen wichtig.

Abb. 6 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur in Staffelbach 2000-2018 (Quelle: Statistik Aargau, 2019)

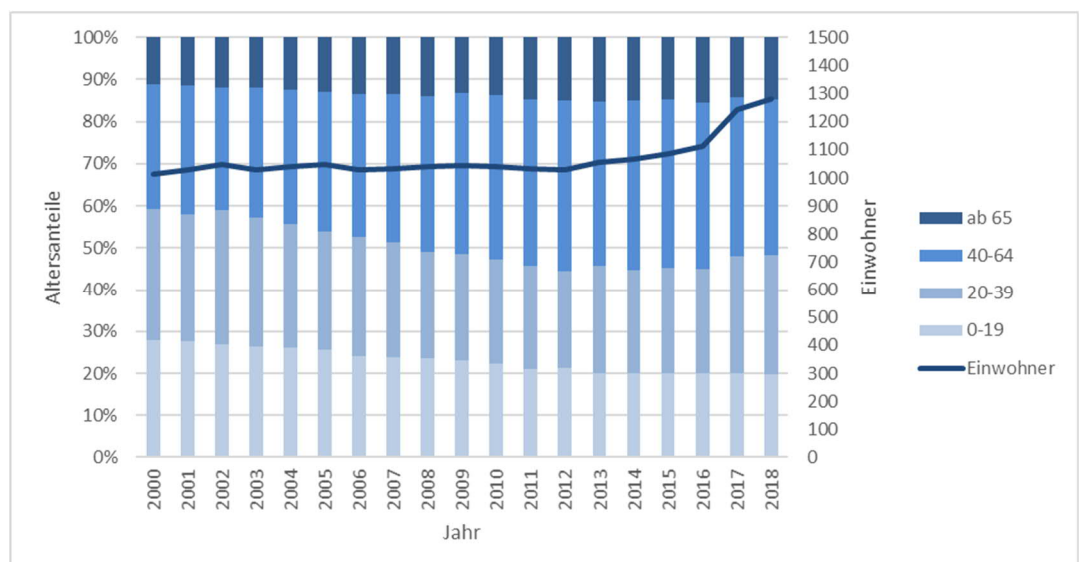
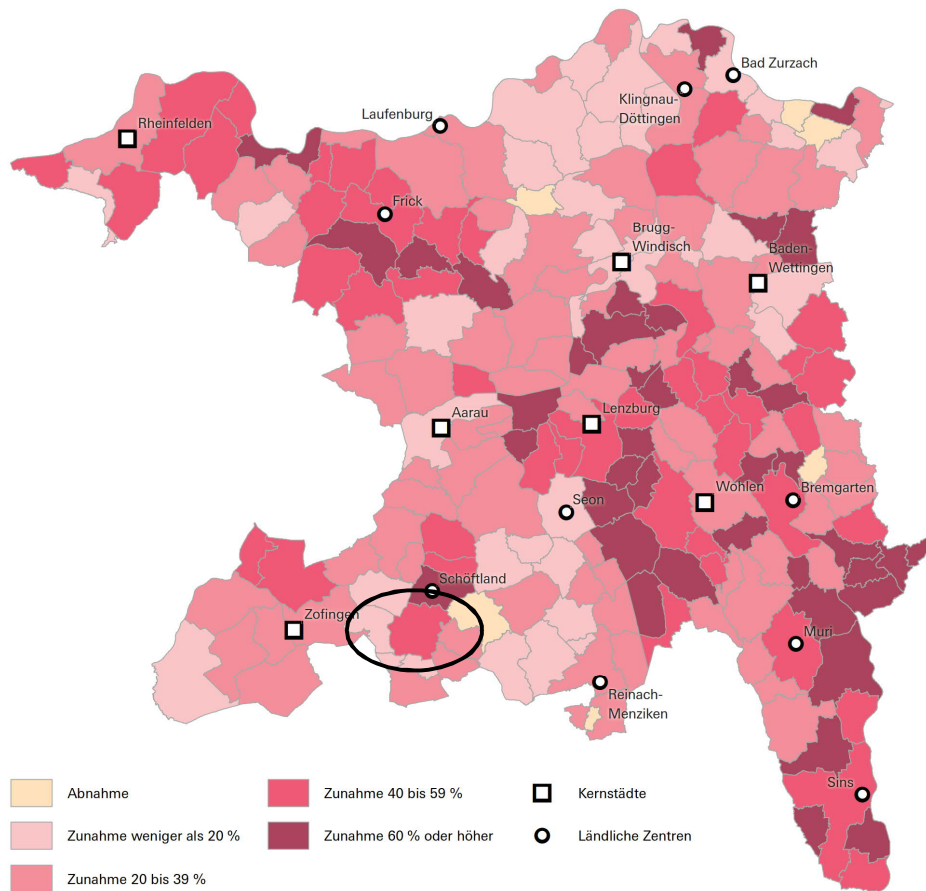


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2018 nach Gemeinden im Aargau (Quelle: Statistik Aargau, BVU ARE 2019)



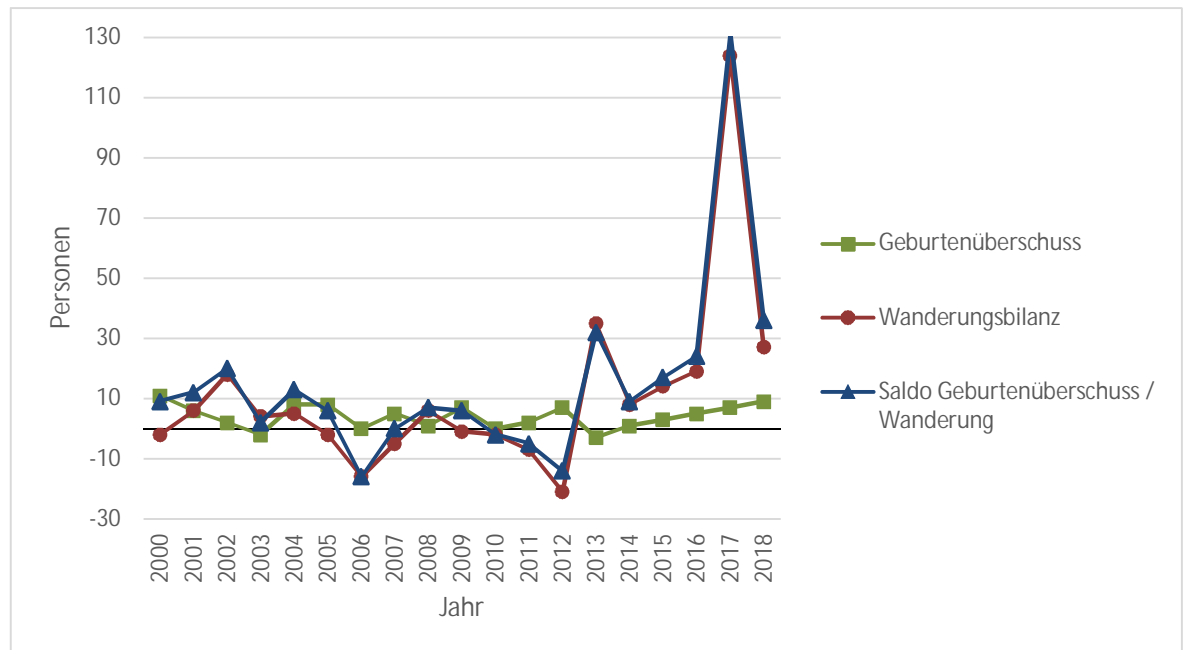
### 3.2 Geburtenüberschuss und Wanderung

Der Geburtenüberschuss ist seit dem Jahr 2000 mit wenigen Ausnahmen stets positiv mit einem Überschuss von bis zu 11 Geburten pro Jahr.

Die Wanderungsbilanz schwankt relativ stark und war in den Jahren 2000 bis 2005 leicht positiv. In den Jahren 2005 bis 2012 war die Wanderungsbilanz meistens negativ mit einem Wanderungssaldo zwischen -5 und -20 Personen pro Jahr. Ab dem Jahr 2013 ist die Bilanz wieder deutlich positiv mit einer Nettozuwanderung zwischen 10 und über 30 Personen pro Jahr. Der Sprung im Jahr 2017 ist auf den Zuzug der Bewohner in den Neubau im Gebiet Oberfeld zurückzuführen.



Abb. 8 Geburtenüberschuss und Wanderungsbilanz in Staffelbach 2000-2018 (Quelle: Statistik Aargau, 2019)



### 3.3 Einwohnerdichte

Die Gemeinde Staffelbach wies per Ende 2018 eine Einwohnerdichte von 30.8 Einwohner pro Hektare (E/ha) auf. Im Richtplankapitel S1.2 Siedlungsgebiet werden die Gemeinden aufgefordert, die notwendigen Schritte aufzuzeigen, wie sie bis 2040 die festgelegten Mindestdichten erreichen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt die Gemeinde in einem ländlichen Entwicklungsraum. Für diesen Raumtyp beträgt die Mindestdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen 40 E/ha, für unüberbaute Wohn- und Mischzonen gilt ein zu erreichender Mindestwert von 60 E/ha. Die detaillierten Einwohnerdichten pro Quartier sind dem Kap. 6.2 zu entnehmen.

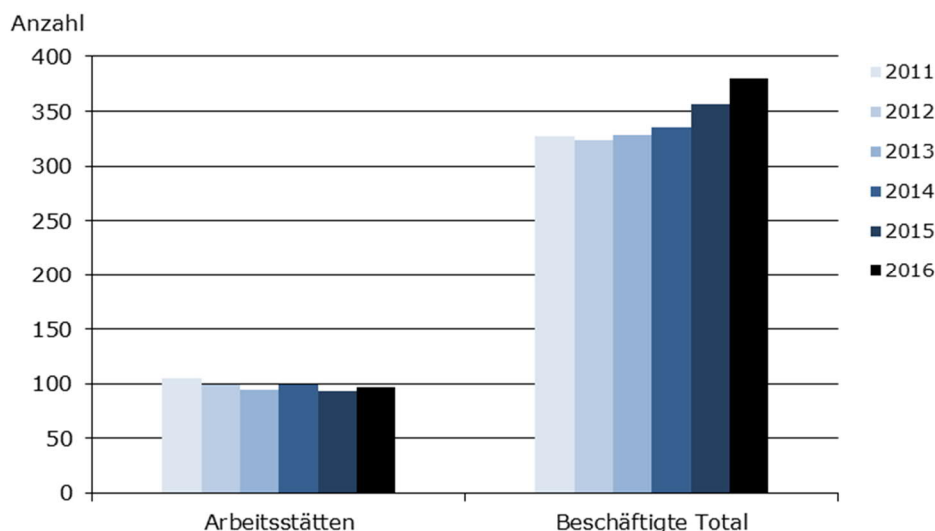
### 3.4 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognosen sind im Kanton Aargau lediglich über den gesamten Kanton, die einzelnen Bezirke und Regionen öffentlich zugänglich. Für die Region Suhrental geht die Bevölkerungsprognose für das Jahr 2040 von einem Zuwachs von 19 % gegenüber 2012 aus. Für Staffelbach würde das einen Zielwert von ca. 1'220 Einwohnern bedeuten. Zwischen 2012 und Ende 2018 war bereits eine Zunahme von 24 % zu verzeichnen und der Zielwert wurde mit einem Bevölkerungsbestand von 1'280 Einwohnern bereits erreicht.

### 3.5 Arbeit und Erwerb

Seit dem Jahr 2011 ist die Anzahl an Arbeitsstätten in der Gemeinde Staffelbach leicht rückläufig. Im Jahr 2016 zählte die Gemeinde 97 Arbeitsstätten, im 2011 waren es noch 105. Im Gegensatz dazu hat die Anzahl der Beschäftigten seit 2011 um 53 Personen zugenommen auf 380 Personen im Jahr 2016. Die Zunahme der Beschäftigten deutet darauf hin, dass die Personen nicht nur zum Wohnen nach Staffelbach ziehen, sondern auch zum Arbeiten.

Abb. 9 Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten, 2011-2016 (Quelle: Statistik Aargau, 2019)



### 3.6 Bau- und Wohnungswesen

Die Zunahme der Bevölkerung spiegelt sich denn auch im Bau- und Wohnungswesen nieder. Traditionell ist die Bebauungsstruktur in Staffelbach mehrheitlich durch Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Wohnhäuser geprägt. In den Jahren 2016 und 2017 wurden insgesamt 93 neue Wohnungen überwiegend in Mehrfamilienhäusern erstellt. Der Anteil an kleineren Wohnungen (ein bis drei Zimmer) war im 2016 mit rund zwei Dritteln sehr hoch, im 2017 wurden vermehrt grössere Wohnungen erstellt. Die neu erstellten sind auch in der Abbildung des Wohnungsbestandes ersichtlich. Auch hier ist der grosse Sprung ist auf die Fertigstellung der Überbauung im Gebiet Oberfeld zurückzuführen.

Abb. 10 Neu erstellte Wohnungen in Staffelbach, 2013-2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2019)

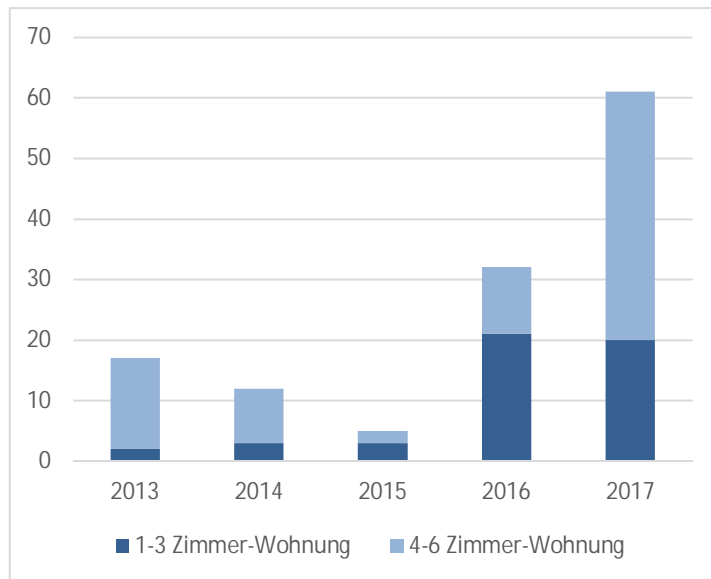
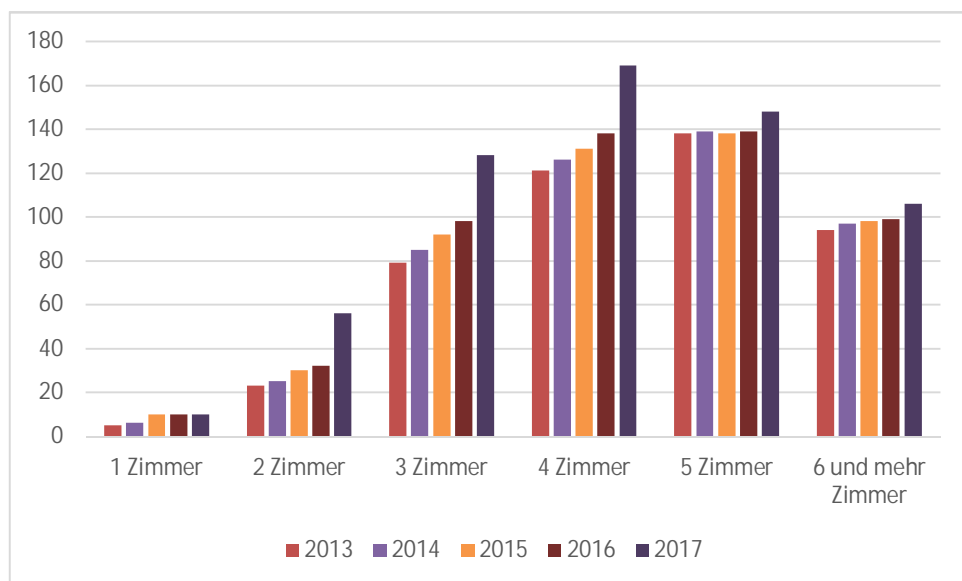


Abb. 11 Wohnungsbestand in Staffelbach nach Zimmergrösse, 2013-2017 (Statistik Aargau, 2019)



## 4 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der Hauptziele der Raumplanung auf Bundes- und Kantonsebene ist die sogenannte Siedlungsentwicklung nach innen: Das Wachstum und die zunehmenden Raumansprüche der Bevölkerung sollen so weit wie möglich durch die Überbauung von Baulücken oder sonstigen, bereits eingezonten Grundstücken sowie durch eine dichtere Bauweise aufgefangen werden. Erweiterungen der Bauzonen sind nur in Betracht zu ziehen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die vorgängig erwähnten Möglichkeiten nicht ausreichen und sich die neu einzuzonende Fläche unter Einbezug aller raumplanerischen Aspekte für den vorgesehenen Zweck gut eignet. § 4 der kantonalen Bauverordnung (BauV) enthält eine Liste der Fragen, die von den Gemeinden in diesem Zusammenhang bei Neu- und Umzonungen zu beantworten sind. Zusätzlich wird mit dem neuen Raumplanungsgesetz, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, ein Richtplaneintrag für Erweiterungen des Siedlungsgebietes zu Wohnzwecken vorausgesetzt.

### 4.1 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

#### 4.1.1 Überbauungsstand

##### Bauzonenreserven

Die Gemeinde Staffelbach verfügte gemäss dem Bericht des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) über den Stand der Erschliessung von 2018 über eine Bauzonenfläche von 48.3 ha. Davon sind 8.5 ha oder 18 % unüberbaut. Diese Fläche teilt sich auf die Wohn-, Mischzonen und Zonen für öffentliche Bauten mit 7.7 ha und die Spezialgewerbezone mit 0.8 ha auf.

## 4.1.2 Kapazitätsberechnung

### Berechnung suisseplan

Im Folgenden wurden die Einwohnerkapazitäten im Detail anhand der Flächen, der Dichte, des jeweiligen Wohnanteils und der Wohnfläche pro Einwohner für den rechtsgültigen Zonenplan berechnet. Die Kapazitätsberechnung wurde differenziert nach Bauzonen auf der Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2018 (STATPOP, BfS) durchgeführt.

Tab. 1 Einwohnerkapazitäten in den rechtsgültigen Wohn- und Mischzonen 2019

Quelle Einwohnerdaten: STATPOP Bundesamt für Statistik, 2018; Berechnung suisseplan 2019

Zone	NBF total ha	davon NBF überbaut ha	Dichte AZ	Einwohner- kapazität in überbauter Bz	Einwohner- kapazität in unüberbauter Bz und Baulücken	Einwohner- kapazität gesamt	Einwohner 31.12.2018 in Bauzonen
				Ew	Ew	Ew	
W1	2.76	0.44	0.30	8	89	97	6
W2	9.88	9.06	0.45	387	53	440	371
W3	2.32	2.01	0.60	167	32	199	157
WG2	9.58	8.58	0.55	290	68	358	254
WG3	11.41	8.63	0.70	368	213	581	330
<b>Total</b>	<b>35.95</b>	<b>28.72</b>		<b>1220</b>	<b>455</b>	<b>1675</b>	<b>1118</b>

Die parzellenweise Betrachtung der Bauzonen zeigt, dass 82.24 % der Bauzonen überbaut sind. Die Berechnungen ergeben eine theoretische Einwohnerkapazität in den Wohn- und Mischzonen von 1'675 Personen gemäss rechtsgültigem Zonenplan, wobei von einer Verdichtung im bereits weitgehend überbauten Gebiet von 5 % ausgegangen wird. Ende 2018 lebten in Staffelbach 1'280 Einwohner, davon 1'134 innerhalb der Bauzonen (inkl. Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und 146 Personen ausserhalb. Die Bauzonen boten demnach im Jahr 2018 Kapazitäten für weitere 540 Einwohner, was einem theoretischen Wachstum von 42 % entspricht.

### Verfügbare Baulandreserven

In den unüberbauten Bauzonen und Baulücken stehen Kapazitäten für rund 455 Einwohner zur Verfügung. Diese sind sofort mobilisierbar und erlauben ein Bevölkerungswachstum von 36 %, was einem jährlichen Wachstum bis 2040 von 1.7 % entspricht.

Für die Region Suhrental geht die kantonale Bevölkerungsprognose für das Jahr 2040 von einem Zuwachs von 19 % gegenüber 2012 aus. Für Staffelbach würde das einen Zielwert von ca. 1'220 Einwohnern bedeuten. Der wurde Ende 2017 bereits erreicht und Ende 2018 mit 1'280 Einwohnern um 5 % überschritten.

In den Jahren 2012 bis 2016 betrug der jährliche Zuwachs knapp 2 %. Zwischen 2017 und 2018 fand durch die Fertigstellung einer grossen Überbauung mit je 7.8 % ein für die Gemeinde überproportionales Wachstum statt. Die Bevölkerung hat dieses schnelle Wachstum der letzten Jahre am Workshop kritisch beurteilt. Sie wünscht sich für die Zukunft eine deutlich moderatere und nachhaltigere Entwicklung. Daher sind die Bauzonen zu reduzieren.

## 4.2 Mehrwertabgabe

Auf 1. Mai 2017 ist das revidierte BauG in Kraft getreten mit einem neuen Abschnitt zum Ausgleich von Planungsvorteilen. Gemäss § 28a leisten Grundeigentümerinnen und –Eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Abgabesatz kann von der Gemeinde auf max. 30 % erhöht werden. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Über eine allfällige Mehrwertabgabe ist im Rahmen der anschliessenden BNO-Revision spätestens bei der öffentlichen Auflage zu orientieren. Die betroffenen Eigentümer werden separat informiert. Die Höhe der Abgabe wird durch das kantonale Steueramt geschätzt und nach Genehmigung des Nutzungsplans vom Gemeinderat verfügt.

## 5 Handlungsschwerpunkte

Basierend auf der vorangehenden Analyse der Gemeindeentwicklung und dem Workshop mit der Bevölkerung wurden Handlungsschwerpunkte definiert. Gemäss dem Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ des ARE/BVU können Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum in einer Planungsperiode drei bis fünf Handlungsschwerpunkte bearbeiten.

- Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie: Reduktion und Optimierung der Bauzone; Zuweisung der landwirtschaftlichen Bauten gemäss ihrem Zweck; moderate Verdichtung und Konzentration der öffentlichen Bauten und Anlagen im Ortszentrum; Bewahren der Quartierbilder und des Ortskerns Wittwil;
- Freihaltung der Gewässerräume für die Aufwertung und Revitalisierung Suhre;
- Siedlungsrandgestaltung;
- Ergänzung Materialabbau sowie Natur- und Landschaftsschutz;
- Ergänzung und Optimierung des Langsamverkehrsnetzes, vor allem bezüglich Schulsicherheit.

Als Schlüsselgebiete werden zentral gelegene und gut erschlossene Quartiere bzw. Gebiete bezeichnet, die mehrheitlich unbebaut sind und ein grosses Potenzial hinsichtlich einer hochwertigen Innenentwicklung aufweisen. Handlungsgebiete sind bereits bebaute Gebiete mit Entwicklungspotenzial.

Das Gebiet Pelzacker wird aufgrund der noch unüberbauten Flächen als Schlüsselgebiet bezeichnet, die angrenzende PN 937 (B.) wird im Plan Siedlung und Verkehr als Reserve für eine mögliche Siedlungserweiterung für Gewerbe, Freizeit/Erholung oder öffentliche Zwecke ausgewiesen.

Weiter wurden Leitsätze formuliert, die die übergeordneten Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung abbilden. Zu deren Umsetzung werden konkrete Massnahmen wie auch das Realisierungsprogramm festgelegt. Leitsätze und Massnahmen werden nach folgenden Themen gegliedert:

- Siedlung
- Arbeit
- Verkehr
- Natur und Landschaft
- Ver- und Entsorgung

## 5.1 Positionierung der Gemeinde

Wie bereits in Abs. 2.2.1 beschrieben liegt die Gemeinde Staffelbach gemäss Raumkonzept Aargau in einem ländlichen Entwicklungsraum und einem Kernraum für die Landschaftsentwicklung. Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Kernräume für Landschaftsentwicklung zeichnen sich durch ihre vielfältigen Landschaftsräume aus und stehen für eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft.

Die Siedlung liegt am Westrand des Suhrentals, unmittelbar nördlich einer quer in der Talsohle liegenden Endmoräne. Die Gemeinde präsentiert sich, nach Einstellung einiger Produktionsbetriebe im 19. Jahrhundert, heute noch als vorwiegend bäuerliches Dorf. Dies wird von der Bevölkerung sehr geschätzt und sie möchte den Dorfcharakter weiterhin erhalten.

Die Endmoränenzone von Staffelbach im Suhrental ist eines der anschaulichsten Zeugnisse der letzten Eiszeit im Mittelland. Sie dokumentiert auf eindrückliche Weise die Ausdehnung der letzteiszeitlichen Vergletscherung im zentralen Mittelland. Die damals entstandenen Moränenwälle blieben weitgehend erhalten, ihre Gestalt und ihr Verlauf sind im Gelände sehr gut erkennbar. Diese schützenswerte Landschaft gilt es weiterhin zu erhalten, da sie das Bild der Gemeinde prägt. Der Umgebung von Staffelbach mit der Nähe zum Wald dient zudem der Naherholung. Es müssen keine weiten Distanzen zurückgelegt werden, ehe man sich in einer intakten Kultur- und Naturlandschaft befindet. Dies wird auch von Zuzüglern geschätzt.

Die Gemeinde setzt sich aktiv für den Erhalt des Primarschulstandortes ein. Die Oberstufenschüler werden in der Schule Schöftland unterrichtet. Die Gemeinde fördert und unterstützt gezielt Vereine und kulturelle Anlässe, um für deren Erhalt zu sorgen. Ein erfolgreiches Vereins- und Kulturleben fördert das Zusammenleben in der Gemeinde.



## 5.2 Siedlung

Die Bevölkerung schätzt die hohe Lebensqualität in Staffelbach, die ruhige und doch zentrale Wohnlage. Das starke Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung in den letzten Jahren vor allem aufgrund der Überbauung im Oberfeld wird kritisch beurteilt, obwohl die Ansiedlung junger Familien dabei positiv gewertet wird. Die Bevölkerungszahl soll künftig nur noch sehr moderat und nachhaltig ansteigen.

Das Ortsbild wird heute vor allem durch das Nebeneinander von landwirtschaftlichen Bauten und Einfamilienhäusern geprägt. Bezüglich dem architektonischen Ausdruck wird die Überbauung im Oberfeld als unpassend für das Ortsbild beurteilt, der Massstabssprung gegenüber der sonst eher kleinteiligen Baustruktur ist zu gross. Daher soll künftig vor allem das Bewahren der Quartierbilder, des Dorfkerns Staffelbach und des Ortskerns Wittwil im Vordergrund stehen, eine Verdichtung und Weiterentwicklung soll vor allem um den Dorfkern und entlang der Kantonsstrasse stattfinden. Es sollen weiterhin Flächen für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen.

Im Gebiet Kalthof liegt eine Gruppe zum Teil nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten in der Landwirtschaftszone. Diese gilt es im Rahmen der Nutzungsplanung zu erhalten und Festlegungen für ihren Fortbestand und die zulässigen Nutzungen zu definieren.

Das ehemalige Tagelöhnerhaus auf dem Bühl ist ein aus Sandstein erbautes Gebäude. Ein lokaler Verein hat sich zum Ziel gesetzt, in diesem Gebäude ein Sandsteinmuseum einzurichten (Point of Interest). Das Gebäude ist bereits im kantonalen Denkmalverzeichnis inventarisiert.

L1.1	Das traditionelle Ortsbild der Gemeinde soll bewahrt und der ländliche Dorfcharakter erhalten werden.
L1.2	Die Gemeinde soll moderat und nachhaltig wachsen.
M1.1	Die Bauzonen werden im Rahmen der Nutzungsplanung auf den tatsächlichen Bedarf hin überprüft und optimiert.
M1.2	Es wird festgelegt, welche Räume für die Siedlungsentwicklung und welche für die Landwirtschaft vorgesehen sind.
M1.3	Den historischen Kulturobjekten und Verkehrswegen als Zeitzeugen wird Sorge getragen. Das aktuelle Bauinventar wird in der Nutzungsplanung umgesetzt.

## 5.3 Arbeit

Staffelbach ist geprägt von der Landwirtschaft mit allfälligem Nebenerwerb und kleineren Gewerbebetrieben. Ausserdem gibt es eine Materialabbauzone sowie eine Spezialgewerbezone für Recycling mit Kiesaufbereitung und Betonwerk.

Für die ansässigen kleinen Gewerbebetriebe fehlen Flächen zur Weiterentwicklung, neue Betriebe haben mangels verfügbarer Gewerbeflächen kaum Möglichkeiten, um sich anzusiedeln. Für ein angemessenes Arbeitsplatzangebot ist aus Sicht der Bevölkerung eine neue Gewerbezone nötig.

L2.1	Die Gemeinde unterstützt die ansässigen Betriebe und fördert die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben, die Arbeitsplätze schaffen.
L2.2	Die landwirtschaftliche Produktion soll erhalten und eine nachhaltige Landwirtschaft gefördert werden.
M2.1	Die Gemeinde schafft bei ausgewiesenem Bedarf eine neue Gewerbezone.
M2.2	Die Zonierung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe wird überprüft.

## 5.4 Verkehr

Die Verkehrssituation in Staffelbach ist insgesamt zufriedenstellend, die Verkehrsanbindung wird als gut beurteilt. Es bestehen keine grösseren Konflikte betreffend Durchgangsverkehr, dieser wird auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt. Einzig die Versorgung mit dem öffentlichen Verkehr ist verbesserungswürdig. Die Langsamverkehrsverbindungen sind punktuell zu ergänzen und vor allem bezüglich Sicherheit zu optimieren, wobei die Schulwege Priorität haben.

Das Fusswegnetz der Gemeinde befindet sich in einem guten Zustand, auch was die Schulwege betrifft. Es wurde eine Schwachstellenanalyse vorgenommen (vgl. Plan im Anhang). In Verbindung mit einer anzustrebenden Bushaltestelle beim Pelzacker müsste auf der Südseite der Kirchleerauerstrasse beim Ausgang des Dorfes ein Trottoir ergänzt werden. Um die Naherholung zu fördern, strebt die Gemeinde eine direkte Verbindung zwischen der Schulanlage und dem Wald beim Ankenberg an. Mit diesen Massnahmen wird das Fusswegnetz ergänzt.

Im Rahmen der Strassensanierung des Stammrains (Kantonsstrasse K 327) strebt die zuständige kantonale Abteilung an, die Strassenbreite des Abschnitts zwischen der Bärenkreuzung und der Baugebietsgrenze um rund einen Meter zu reduzieren. Der Gemeinde ist es hingegen ein grosses Anliegen, die Schulwegsicherheit laufend zu optimieren. An der Strasse sind einige Unternehmen mit grossen Fahrzeugen und Landmaschinen ansässig, wodurch bei einer Verengung der Fahrbahn ein grosses Konfliktpotenzial zwischen dem Schulweg und grossen Fahrzeugen herrscht, da keine Ausweismöglichkeiten vorhanden sind. Die Gemeinde steht einer Reduktion der Strassenbreite ohne flankierende Massnahmen kritisch gegenüber.

Um die Sicherheit bei der Bärenkreuzung/Stammrain insbesondere für die Schülerinnen und Schüler zu erhöhen, ist die Gemeinde mit dem Kanton in Abklärung, einen neuen Zebrastreifen zu erstellen. Für die zusätzliche Querung wäre ebenfalls eine Ergänzung des Trottoirs notwendig.

L3.1	Die Lücken im Langsamverkehrsnetz sind zu schliessen, die Sicherheit ist zu optimieren.
L3.2	Eine bessere Versorgung mit dem öffentlichen Verkehr wird angestrebt.
M3.1	Eine zusätzliche Bushaltestelle im östlichen Dorfteil wird geprüft.
M3.2	Die Querungen bei der Bärenkreuzung und der Kreuzung Roschbrunnen/Kalt werden optimiert.
M3.3	Ein Anschluss des Waldweges im Ankenberg von der Schule her wird geprüft.
M3.4	Die Gemeinde setzt sich für die Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ein.
M3.5	Die Schulwegsicherheit wird optimiert.

## 5.5 Natur und Landschaft

Der ländliche Charakter, die schöne Landschaft und die Naherholungsgebiete in der Umgebung werden sehr geschätzt und sollen bewahrt werden. Der Gewässerraum der Suhre ist aufzuwerten und mittels Gewässerraumzonen freizuhalten. Südlich der Hauptstrasse wird die Suhre in Kombination mit einem Hochwasserschutzprojekt aufgewertet und revitalisiert. Das Planungsvorhaben wird auf Stufe Kanton bearbeitet. Zusammen mit einer modernen Melioration des Kulturlandes im südlichen Gemeindegebiet wird sich das heutige Landschaftsbild verändern. Die Landwirtschaftsflächen können weiterhin optimal genutzt werden, mit der Revitalisierung des Suhre wird das Gewässer mitsamt der angrenzenden Landschaft aufgewertet, was einen Mehrwert für die Naherholung bringt.

Die Übergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone sind in Form von durchlässigen und naturnahen Siedlungsrändern attraktiv zu gestalten. Die vollständig von Bauzone umgebene Grünfläche im Siedlungsgebiet von Wittwil soll von einer Überbauung frei gehalten werden. Die Hochstammbäume mitten im bebauten Dorf tragen zur Identität von Wittwil bei und bilden einen wichtigen Freiraum.

Im Nordosten der Gemeinde sowie südlich des Quartiers Bühl wird auf kommunaler Stufe die Landschaftsschutzzone ergänzt. Die beiden Bereiche liegen innerhalb einer Landschaft von kantonaler Bedeutung resp. in einer Landschaft, die als Objekt im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) erfasst ist. Die im BLN geschützte Endmoränenzone Staffelbach ist als Naturperle hervorzuheben. Sie zeigt auf eindrückliche Weise die Ausdehnung der letzteiszeitlichen Vergletscherung im zentralen Mittelland und ist heute noch weitgehend erhalten und im Gelände sehr gut erkennbar.

Weiter wird eine Teilfläche im Wald als Naturschutzzone im Wald eingestuft, da es sich dabei um ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung handelt.

Der überregional bedeutende Wildtierkorridor AG 20 ist ein bedeutender Bestandteil der nationalen Verbindungsachse im Vernetzungssystem der Wildtiere. Es handelt sich um wichtiges Zwischenstück auf der Achse, welche die südwestlichen Kantonsgebiete mit dem restlichen Aargau und dem Suret verbindet. Der Wildtierkorridor wird gemäss Erhebung durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) als beeinträchtigt eingestuft, da nur schmale Siedlungslücken bestehen und die Kantonsstrasse den Korridor trennt. Daher ist er dringend freizuhalten. Die Revitalisierung der Suhre wird als eine wichtige Massnahmen bei der Aufwertung des Wildtierkorridors betrachtet.

Weitere landschaftsprägende Elemente sind die in der Gemeinde vorhandenen Sandsteinbrüche und -höhlen. Diese sind weitestgehend intakt und zeugen vom einstigen Sandsteinabbau. Sandstein wurde in den vergangenen Jahrhunderten sowohl als Baustein für Gebäude und Fenstereinfassungen gewonnen als auch in Platten gesägt und für Ofenplatten verwendet. Die letzten Steine wurden im Steinbruch Böhl im Jahr 1964 zur Restaurierung des Schulhauses Staffelbach gebrochen.

Hochstammobstbäume kommen in der Gemeinde eher selten vor, es sind nur vereinzelte Hochstammobstbaumbestände oder -baumreihen vorhanden. Hingegen stehen an einigen Wegkreuzungen schöne prägende Einzelbäume, welche auch über die Jahre hinweg – teilweise mittels Ersatzpflanzungen - erhalten wurden.

Zusammenfassend zeigt sich die Gemeinde Staffelbach gemäss der Aussage im kantonalen Raumkonzept (vgl. Abs. 2.2.1) als ein Dorf mit einer multifunktionalen Landschaft. Mit dem BLN-Gebiet, der Revitalisierung der Suhre, dem Wildtierkorridor, den Steinbrüchen, den prägenden Einzelbäumen, einem attraktiven Waldwegnetz und der funktionierenden Landwirtschaft wird ein Miteinander aus produzierender Landwirtschaft, dem Schutz von landschaftlichen Schätzen und von sanften Erholungsfunktionen gepflegt.

L4.1	Die attraktive Landschaft und der ländliche Charakter der Gemeinde werden erhalten.
L4.2	Die Gemeinde setzt sich für einen nachhaltigen Landschaftsschutz ein.
M4.1	Die Gemeinde fördert eine naturnahe, sanfte und nachhaltige Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sowie die lokale Wertschöpfung durch sanften Tourismus.
M4.2	Die Gemeinde setzt sich für durchlässige und naturnah gestaltete Siedlungsränder ein.
M4.3	Das Landschaftsinventar der Gemeinde wird aktualisiert, um den Schutz der Naturobjekte weiterhin zu gewährleisten.
M4.4	Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sowie das BLN-Gebiet werden in der Nutzungsplanung erfasst und umgesetzt.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung innerhalb der Gemeinde wird als grundsätzlich gut befunden, vor allem der Volg-Laden wird sehr geschätzt. Das Fehlen eines Restaurants oder eines Cafés hingegen wird negativ bewertet, viele Einwohner wünschen sich einen neuen Treffpunkt.

Das potenzielle Eignungsgebiet für Windkraft gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel E 1.3) „Uf em Chalt“ kommt zur vertieften Überprüfung der Eignung in Frage, da es über gute Windverhältnisse verfügt. Die Bevölkerung hat sich grundsätzlich offen gegenüber Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Windkraftanlagen gezeigt, was zur Umsetzung der Energiestrategie des Bundes unerlässlich ist.

Beim Materialabbaugebiet Stolten im Osten der Gemeinde ist eine Erweiterung in Richtung Nordosten im Gebiet Obere Stolten zu prüfen. Die Erweiterung ist im kantonalen Richtplan als Vororientierung vorgesehen, somit handelt es sich um ein Materialabbaugebiet von kantonalen Bedeutung.

L5.1	Das bestehende Versorgungsangebot soll erhalten und ein Ausbau gefördert werden.
L5.2	Die Gemeinde ist offen gegenüber Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Wasser- und Windkraftanlagen.
M5.1	Die Ansiedlung von Gastrobetrieben wird unterstützt.
M5.2	Die Erweiterung des Materialabbaugebiets Stolten in der Nutzungsplanung wird geprüft.

## 6 Räumliche Entwicklungsstrategie

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Im Sinne einer Lagebeurteilung wurden eine Quartieranalyse unter Berücksichtigung der Resultate des Workshops vom 19. Januar 2019 vorgenommen und Entwicklungsziele für die einzelnen Quartiere definiert. Die Quartiere wurden auf ihre Bebauungsstruktur, die Einwohnerdichte, die Gebäudealter und die Altersklassen der Einwohner hin analysiert und in einem Steckbrief zusammengefasst (vgl. Kap. 6.2). Die Analyse vergleicht den Ausgangszustand pro Quartier mit den kantonalen Vorgaben gemäss dem Richtplankapitel S 1.2. Die Strategieansätze werden im REL formuliert und anschliessend in der Nutzungsplanung umgesetzt.

### 6.1 Innenentwicklungsstrategie

Gemäss dem Kapitel zum räumlichen Entwicklungsleitbild des Planungswegweisers „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen“ werden für die Gemeinde Staffelbach folgende Strategieansätze verfolgt:

#### Weiterentwickeln und Erneuern

##### Ziele

- Zentrumsentwicklung (Ortskern)
- Erreichen von höheren Dichten
- Schliessen von Baulücken

##### Umsetzen in den Quartieren:

- entlang der Kantonsstrasse in den Quartieren Oberfeld, Sonnmatt und Blumenweg
- Pelzacker

#### Umstrukturieren

##### Ziele

- Typologische Neuinterpretation
- Quantitative und qualitative Entwicklung
- Optimierung der Zonenzuweisung

##### Umsetzen in den Quartieren:

- Dorfkern: Schule/Ankenberg/Oberfeld
- Teilweise in: Wittwil, Blumenweg und Milchgasse

#### Erhalten

##### Ziele

- Sanfte Nachverdichtung
- Erhalt Quartierbilder
- Erneuerung der Bausubstanz
- Sorgfältige Einordnung von Neu- und Umbauten

##### Umsetzen in den Quartieren:

- homogene Einfamilienhausquartiere

#### Bewahren

##### Ziele

- Pflege und qualitative Aufwertung bestehender Bausubstanz

##### Umsetzen in den Quartieren:

- Ortsbildschutzperimeter Wittwil
- Dorfzentrum Staffelbach gemäss ISOS

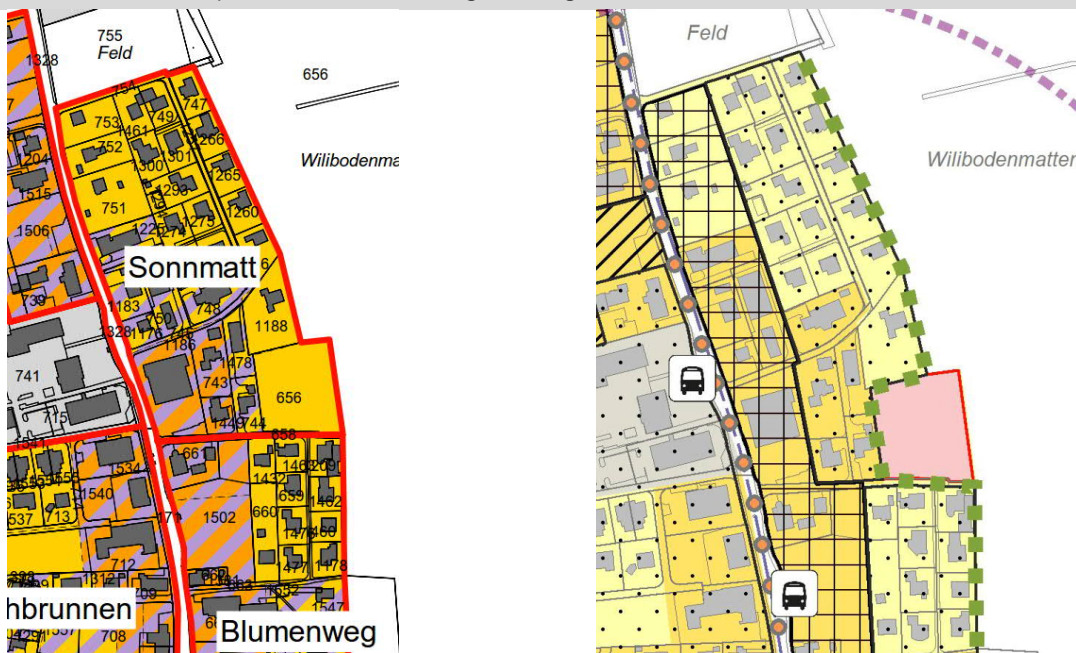
## 6.1.1 Schwerpunktgebiete

Die künftige Entwicklung soll in erster Linie um den Dorfkern herum und entlang der Kantonsstrasse in den Quartieren Sonn matt und Oberfeld sowie im Pelzacker stattfinden. Die Strategieansätze werden in den folgenden Steckbriefen genauer beschrieben.

Die übrigen Gebiete sollen weitest gehend bewahrt werden resp. die Verdichtung soll im Bestand erfolgen. Bei den Flächen zur Umstrukturierung ist die aktuelle Zonenzuweisung zu überprüfen.

### 1 Sonn matt

Ausschnitt Zonenplan inkl. Quartierabgrenzung    Ausschnitt REL



#### Entwicklungsziele

Die eher locker bebaute erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse weist ein hohes Potenzial für eine zentrumsnahe Entwicklung auf. Die unüberbauten Flächen sollen qualitativ überbaut werden, die in die Jahre gekommene Bausubstanz einiger Parzellen eignet sich für hochwertige Neubauten.

#### Innenentwicklungsstrategie

Zentrumsentwicklung (Dorfkern): Eine qualitativ hochwertige verdichtete Überbauung der locker oder nicht bebauten Flächen soll dem Zentrum auf der gegenüberliegenden Strassenseite mit Schule und Einkaufsladen gerecht werden. Das Entwicklungsgebiet zieht sich bis zum Quartier Blumenweg hin.

#### Massnahmen

Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden, punktuelle Aufzoning von Teilflächen prüfen, Gestaltungsplanpflicht mit speziellen Anforderungen prüfen.

Die grosse Flächenreserve der Parzelle-Nr. 656 soll mit einer Baupflicht versehen werden, damit eine zeitnahe Überbauung erfolgt oder die Fläche in einer nächsten Teilrevision ausgezont werden kann.

#### Zeitplan/Zuständigkeit

Die Prüfung der punktuellen Aufzoning erfolgt in der anschliessenden Revision der Ortsplanung, die Zuständigkeit liegt bei der Planungskommission resp. dem Gemeinderat.

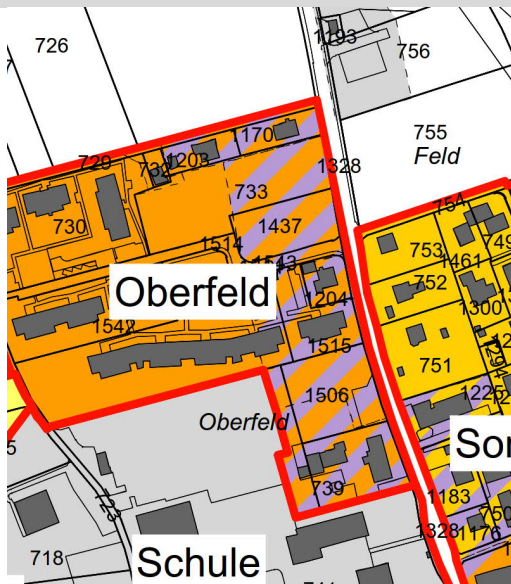
Zuständig für die Gespräche mit den Grundeigentümern, den Gewerbetreibenden und dem Eigentümer der Parzelle-Nr. 656 ist der Gemeinderat.



## 2 Oberfeld

Ausschnitt Zonenplan inkl. Quartierabgrenzung

Ausschnitt REL



### Entwicklungsziele

Das Quartier Oberfeld und die ganze Gemeinde sind mit der neuen Überbauung stark gewachsen. Der östliche Bereich des Oberfelds soll mittelfristig zur Hauptstrasse hin mit qualitativ hochwertigen Bauten abgeschlossen werden. Die zum Teil ältere Bausubstanz kann durch Neubauten ersetzt werden.

### Innenentwicklungsstrategie

Zentrumsentwicklung: Die zentrale Lage direkt neben der Schule bietet eine vorzügliche Basis für ein zentrumsnahes attraktives Wohngebiet. Dies wurde mit der neuen Überbauung teilweise bereits umgesetzt, jedoch werden die grossvolumigen Bauten und die Riegelwirkung negativ wahrgenommen. Die Lücke zur Hauptstrasse hin ist zu schliessen.

Umstrukturieren: Die an die OEBA angrenzende Parzelle ist im Besitz der Ortsbürgergemeinde. Hier bietet sich die Möglichkeit einer Erweiterung der Schul- resp. Freizeitanlage.

### Massnahmen

Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden; Umzonung der Flächen, welche in Gemeindebesitz sind.

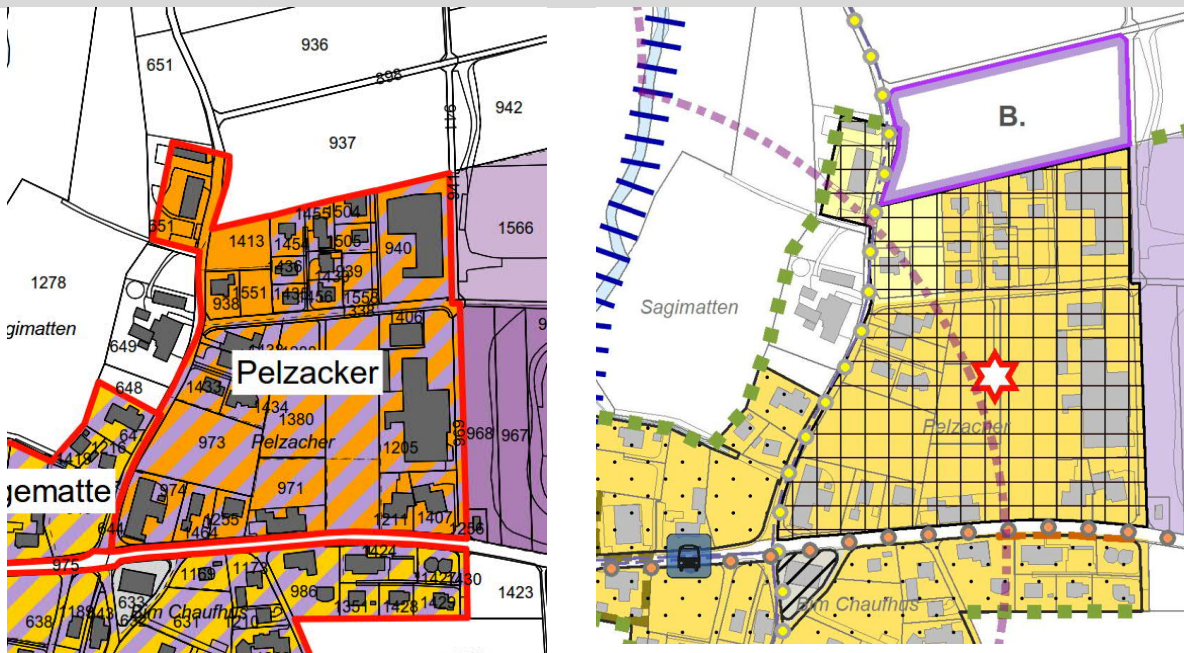
### Zeitplan/Zuständigkeit

Die Umstrukturierung der Flächen zugunsten der OEBA erfolgt in der anschliessenden Revision der Ortsplanung, die Zuständigkeit liegt bei der Planungskommission resp. dem Gemeinderat.

Zuständig für die Gespräche mit den Grundeigentümern und den Gewerbetreibenden für die Zentrumsentwicklung ist der Gemeinderat.

### 3 Pelzacker

Ausschnitt Zonenplan inkl. Quartierabgrenzung    Ausschnitt REL



#### Entwicklungsziele

Das Gebiet Pelzacker wird aufgrund seiner von Wohn- und Gewerbebauten umgebenen grossen unüberbauten Flächen als Schlüsselgebiet für künftige Mischnutzungen betrachtet. Es bietet sich hervorragend als Gebiet für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen an. Dem Wunsch aus der Bevölkerung, Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, könnte allenfalls auf diesen Flächen nachgekommen werden. Jedoch beschränkt sich die Zulässigkeit aufgrund der Festlegung als Wohn- und Gewerbezone auf mässig störende Gewerbebetriebe ohne grosses Verkehrsaufkommen.

#### Innenentwicklungsstrategie

Weiterentwickeln und Erneuern: Die zusammenhängende unüberbaute Fläche soll verdichtet und weiterentwickelt werden. Eine hohe Qualität und angemessene Dichte der Überbauung ist sicherzustellen.

#### Massnahmen

Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden, Gestaltungsplanpflicht prüfen.

#### Zeitplan/Zuständigkeit

Die Prüfung einer möglichen Gestaltungsplanpflicht erfolgt in der anschliessenden Revision der Ortsplanung, die Zuständigkeit liegt bei der Planungskommission resp. dem Gemeinderat.

Zuständig für die Gespräche mit den Grundeigentümern und den Gewerbetreibenden für die Entwicklung des Gebiets Pelzacker ist der Gemeinderat. Er behält den Kontakt zu möglichen Interessenten und begleitet sie bei der Entwicklung des Quartiers.

## 6.1.2 Sichtungsgebiete für Auszonungen

Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept und den vorgegebenen Wachstumszielen sind im weit gehend überbauten Gebiet der Gemeinde Staffelfach mehr als ausreichende innere Reserven für nächste Planungsperiode vorhanden. Daher sind die Bauzonen zu reduzieren.

Bei den Sichtungsgebieten für Auszonungen handelt es sich vorwiegend um unüberbaute Flächen am Bauzonenrand, die schon lange eingezont sind, ohne dass Bauabsichten bekannt wären. Ebenfalls enthalten sind Flächen mit Gebäuden, welche überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung dienen oder künftig dienen werden. Im Rahmen der anschliessenden BNO-Revision sind allfällige Auszonungen der bezeichneten Flächen anhand folgender Kriterien zu prüfen:

### Zweckmässigkeit einer Auszonung

- Lage innerhalb der Bauzone
- Zentrumsnähe
- ÖV-Anbindung
- Erschliessung
- Einschränkung der Bebaubarkeit

### Verhältnismässigkeit einer Auszonung

- Getätigte Planungsvorleistungen:  
Baugesuch, Gestaltungsplan
- Dauer der Einzonung

Ergibt die systematische Prüfung der oben genannten Kriterien, dass eine allfällige Auszonung zwar raumplanerischer zweckmässig, aber zurzeit nicht verhältnismässig ist, ist die Verfügung einer Baupflicht zur mittelfristigen Mobilisierung der Baulandreserven zu prüfen. Eine Baupflicht gibt den Eigentümern die Chance, ihr Grundstück innert nützlicher Frist zu überbauen, ansonsten wird eine Auszonung im Rahmen einer späteren Teilrevision in Betracht gezogen.

## 6.1.3 Mögliche Siedlungserweiterungen

Eine mögliche Siedlungserweiterung von Wohn- und Gewerbezone (A.) auf der Parzelle-Nr. 672 ist zu prüfen. Es handelt sich um nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten mit sehr schlechter Bausubstanz. Die Fläche ist auf drei Seiten von Bauzone umgeben und erweitert das überbaute Gebiet durch eine allfällige Einzonung nicht. Eine Aufwertung und Verbindung der bestehenden Bauzonen würde ermöglicht.

Die Parzelle-Nr. 937 grenzt nördlich an die bestehende Wohn- und Gewerbezone im Gebiet Pelzacker an und wird als mögliche langfristige Siedlungserweiterung für Gewerbe, ÖBA oder Freizeit/Erholung (B.) betrachtet. Diverse ortsansässige Gewerbebetriebe haben Bedarf für künftige Erweiterungen angemeldet, können jedoch aktuell noch keine konkreten Betriebskonzepte oder Bauvorhaben nachweisen. Auch eine Nutzung für die Öffentlichkeit oder naturnahe Freizeit- und Erholungsinfrastrukturen, wie beispielsweise ein Campingplatz, wären denkbar.

Das Siedlungsgebiet wurde im Richtplan für die Gemeinden grundsätzlich abschliessend festgelegt. Dieses umfasst jedoch einen Anordnungsspielraum bei der Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (vgl. Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.1). Gemäss Planungsanweisung 1.2 können die Gemeinden das Siedlungsgebiet räumlich

kommunal oder überkommunal anders anordnen. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass die Gesamtfläche nicht vergrössert werden darf. Einzonungen werden nur noch bei flächengleichen kompensatorischen Auszonungen und bei Vorliegen der unter Planungsanweisung 1.2 im Richtplan umschriebenen Voraussetzungen genehmigt.

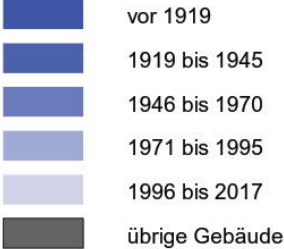
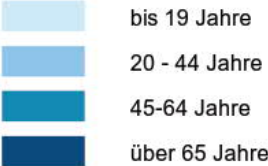


Weiter sind gemäss Planungsanweisung 3.5 kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an die Bauzone angrenzen, das weit gehend überbaute Gebiet nicht erweitern und lediglich den Anforderungen gemäss Beschluss 3.2 Bst. d) bis h) genügen. Das sind:

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal;
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen;
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck;
- d) bestehende Zonenrandstrassen;
- e) Baulücken bis maximal 1'000 m<sup>2</sup>, die wenigstens zu 2/3 an die Bauzone angrenzen.

Die Erfüllung der oben genannten Kriterien ist zwingend und im Rahmen der anschliessenden BNO-Revision für sämtliche Einzonungen darzulegen.

## 6.2 Quartieranalyse

Die Ergebnisse der Quartieranalyse werden in einem Steckbrief pro Quartier zusammengestellt. Neben der Analyse der räumlichen Ausgangslage werden folgende Kennzahlen für die Quartiere aufbereitet.

Kennzahl	Definition
Einwohnerdichte	<p>Die Einwohnerdichte ist das Verhältnis der Einwohner pro Hektare in der bebauten Bauzone. Für die Bestimmung der Einwohner wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017 (Variable: ständige Wohnbevölkerung) verwendet.</p> <p>Diese Kennzahl lässt sich mit der im Kantonalen Richtplan festgelegten Mindestdichte pro Raumtyp vergleichen. Staffelbach gilt als Räumlicher Entwicklungsraum und hat daher eine Mindestdichte von 40 E/ha in bereits überbautem Gebiet zu erreichen.</p>
Gebäudealter	<p>Für die Bestimmung des Gebäudealters wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2017 (Variable: Bauperiode GWS) verwendet.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #003366; margin-right: 5px;"></span> vor 1919</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #336699; margin-right: 5px;"></span> 1919 bis 1945</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6699cc; margin-right: 5px;"></span> 1946 bis 1970</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #99ccff; margin-right: 5px;"></span> 1971 bis 1995</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ccccff; margin-right: 5px;"></span> 1996 bis 2017</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #666666; margin-right: 5px;"></span> übrige Gebäude</li> </ul> </div>
Altersklassen	<p>Für die Bestimmung der Altersklassen wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP von 2018 (Variable: Fünfjahresaltersklasse) verwendet.</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e6f2ff; margin-right: 5px;"></span> bis 19 Jahre</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #b3d9ff; margin-right: 5px;"></span> 20 - 44 Jahre</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #66b3ff; margin-right: 5px;"></span> 45-64 Jahre</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0066b3; margin-right: 5px;"></span> über 65 Jahre</li> </ul> </div> <p><b>Altersklassen: Durchschnitt Gemeinde und Kanton</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Staffelbach</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Kanton Aargau</p>  </div> </div> <p>(Quelle: STATPOP 2018, Bundesamt für Statistik)</p>

## Sonnstatt

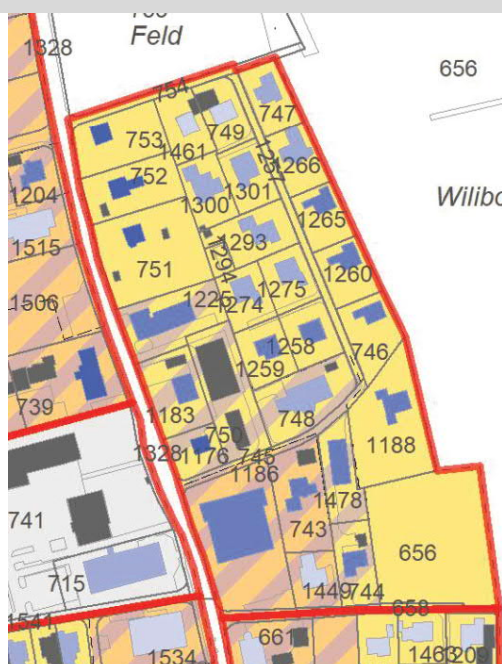
### Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Merkmale:	Einfamilienhausquartier mit einzelnen Gewerbebauten

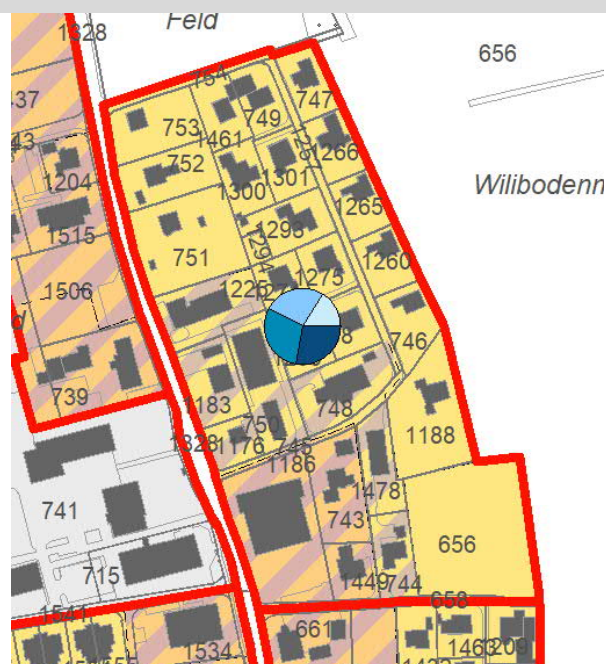
### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

26 E/ha

### Gebäudealter



### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Die ältesten Gebäude stehen entlang der Dorfstrasse.  
 Überalterungstendenz erkennbar. Anteil an über 66-jährigen Bewohnern ist mit 28 % sehr hoch.  
 Vorwiegend Einfamilienhäuser, einzelne Gewerbebauten im südlichen Bereich.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Eine grosse Parzelle (PN 656) ist unbebaut und eignet sich aufgrund der Eingliederung in die bestehende Bauungsstruktur für eine Überbauung mit Einfamilienhäusern.  
 Vor allem die erste Bautiefe entlang der Dorfstrasse eignet sich zur Innenentwicklung. Aufgrund der zentralen Lage eignet sich das Quartier zur inneren Verdichtung.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- ↗ Entlang der Dorfstrasse: Weiterentwickeln und Erneuern/Zentrumsentwicklung
- Im übrigen Quartier: Erhalten
- Ziel gemäss Kantonaem Richtplan: 40 E/ha im überbauten Gebiet

## Bühl

### Ausgangslage

Zone: Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3

Lage: Ebene

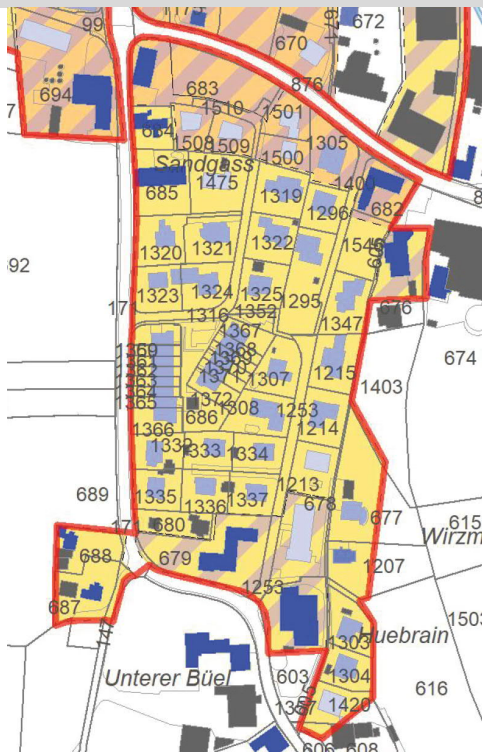
ÖV-Anbindung: ÖV-Güteklasse D

Merkmale: Einfamilienhausquartier mit einzelnen Reiheneinfamilienhäusern

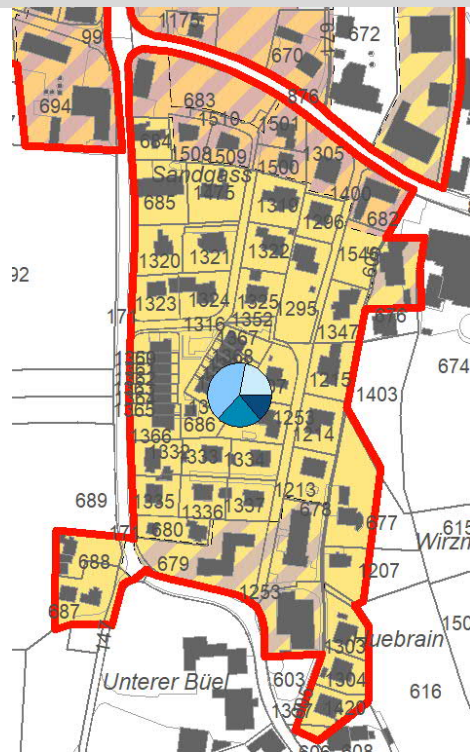
### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

41 E/ha

### Gebäudealter



### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Gebäudealter homogen, die Mehrheit ist zwischen 1971 und 1995 entstanden.

Die Altersstruktur entspricht etwa dem kommunalen Mittel.

Das nordwestliche Teilgebiet im Bereich der Bärenkreuzung bildet das Dorfzentrum von Staffelbach gemäss ISOS.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet entspricht der kantonalen Minstdichte. Potenzial besteht auf einer unüberbauten Parzelle an der Strasse Stammrain.

Bei den Bauten, die vor 1980 erbaut wurden, besteht in den nächsten Jahren ein gewisses Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- Dorfzentrum gemäss ISOS: Bewahren
- Übriges Quartier: Erhalten
- Minstdichte gemäss kantonalem Richtplan erreicht

## Blumenweg

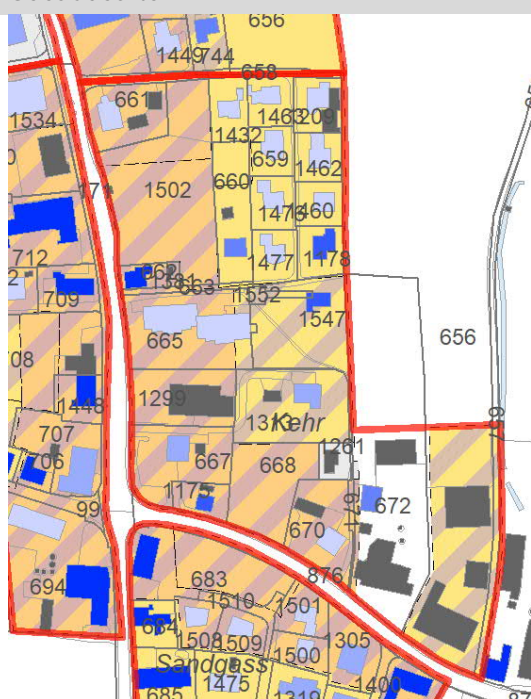
### Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Merkmale:	Einfamilienhausquartier, Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten

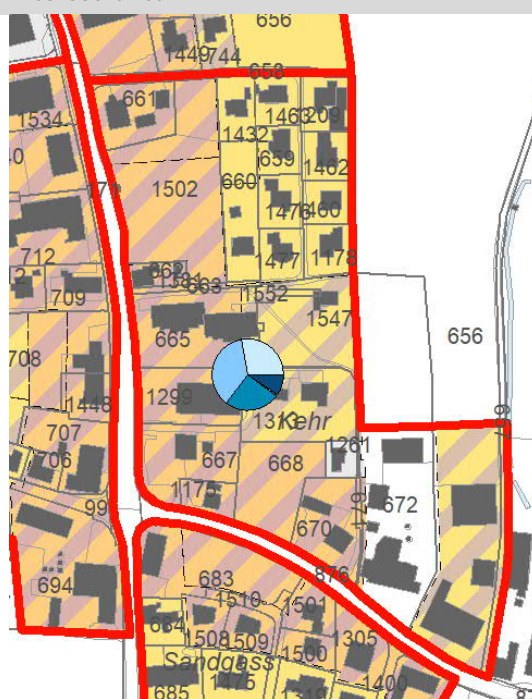
### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

30 E/ha

### Gebäudealter



### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Die Mehrheit der Bausubstanz ist seit 1996 entstanden.

Relativ junge Bevölkerungsstruktur, die unter 20-Jährigen machen mit 28 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil aus.

Das südwestliche Teilgebiet im Bereich der Bärenkreuzung bildet das Dorfzentrum von Staffelbach gemäss ISOS.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet liegt unter der kantonalen Minstdichte. Potenzial besteht auf mehreren unüberbauten Parzellen an guter Lage, vor allem der PN 1502. Das neu entstandene Einfamilienhausquartier sowie die neuen Mehrfamilienhäuser eignen sich in nächster Zeit nicht zur Innenentwicklung.

Die PN 672 an der Strasse, die sich heute in der LW-Zone befindet, eignet sich ebenfalls zur Entwicklung, da die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und sie auf drei Seiten von Bauland umgeben ist.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- ➔ Im Norden an der Hauptstrasse: Weiterentwickeln und Erneuern/Zentrumsentwicklung
- Dorfzentrum gemäss ISOS: Bewahren
- Übriges Quartier: Erhalten
- Einzonung der PN 672



## Mühleweg

### Ausgangslage

Zone: Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3

Lage: Ebene, Böschung westlich der Strasse

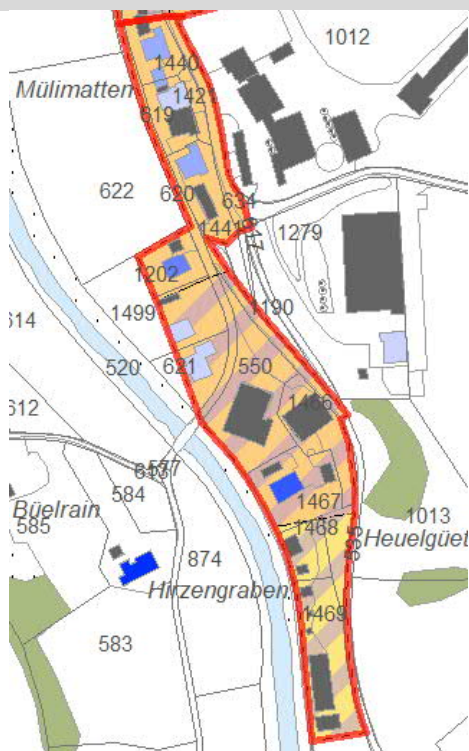
ÖV-Anbindung: keine

Merkmale: Heterogenes Quartier mit Gewerbebauten, Ein- und Mehrfamilienhäusern

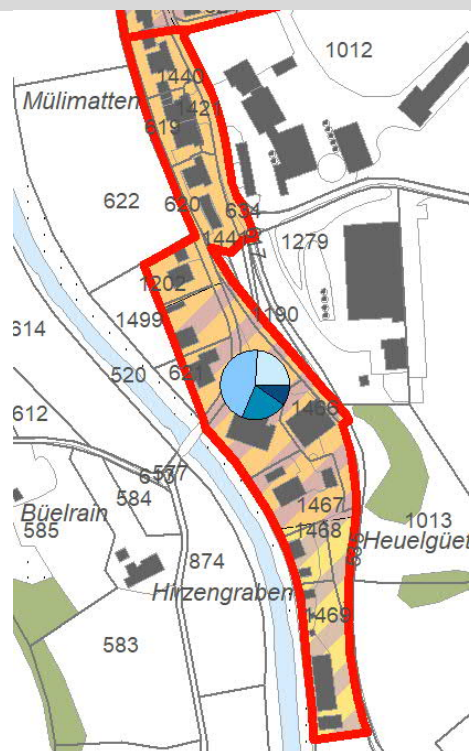
### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

31 E/ha

### Gebäudealter



### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Gebäudealter heterogen, keine ablesbare zeitliche Siedlungsentwicklung  
Der Anteil der 20- bis 44-Jährigen ist mit 45 % sehr hoch.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet liegt unter der kantonalen Mindestdichte. Es gibt keine unüberbauten Parzellen. Aufgrund der fehlenden ÖV-Anbindung und der Lage am Siedlungsrand, teilweise im Gewässerraum der Suhre eignet sich das Gebiet nicht zur Innenentwicklung, unüberbaute Teilflächen sind allenfalls auszunutzen.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

→ Erhalten

## Milchgasse

### Ausgangslage

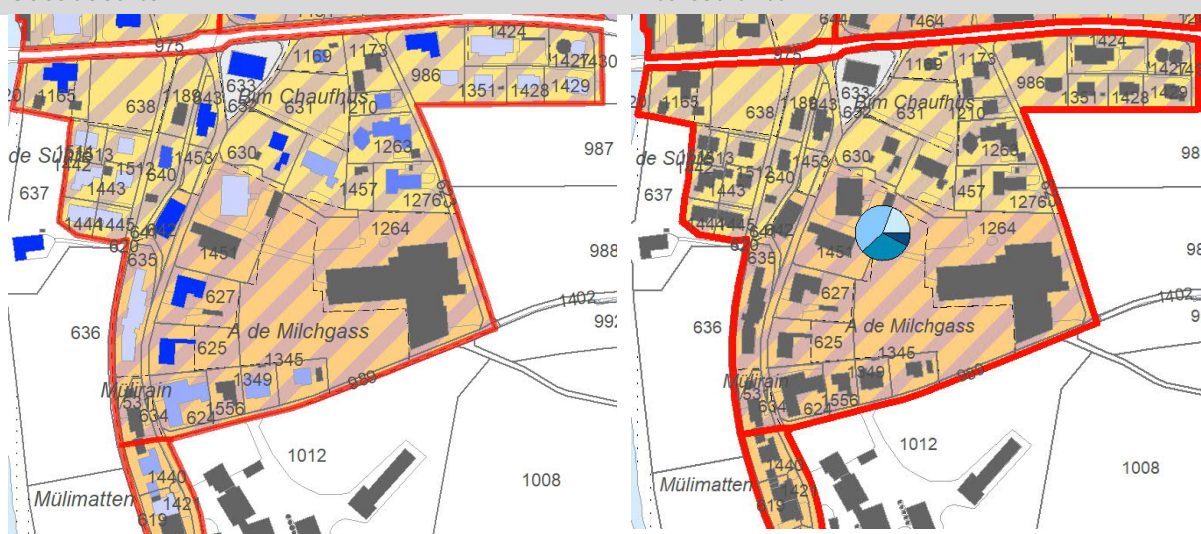
Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3, OEBA
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D/im Osten keine
Merkmale:	Einfamilienhaussiedlungen, Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten

### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

30 E/ha

### Gebäudealter

### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Neu entstandene Einfamilienhaussiedlungen, einzelne ältere Mehrfamilienhäuser.  
 Die Altersstruktur entspricht etwa dem kommunalen Mittel, relativ wenige über 65-Jährige.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet liegt unter der kantonalen Mindestdichte. Potenzial besteht auf einzelnen unüberbauten Parzellen. Das neu entstandene Einfamilienhausquartier eignet sich nicht zur Innenentwicklung. Das ehemalige Feuerwehrmagazin wird nicht mehr als solches genutzt. Die PN 1264 bietet Flächenreserven für eine Weiterentwicklung des ansässigen Schreinereibetriebes.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- OEBA: Umstrukturieren
- Übriges Quartier: Erhalten, gemischte Nutzung beibehalten.

## Pelzacker

### Ausgangslage

Zone: Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3

Lage: Ebene

ÖV-Anbindung: ÖV-Güteklasse D/im Osten keine

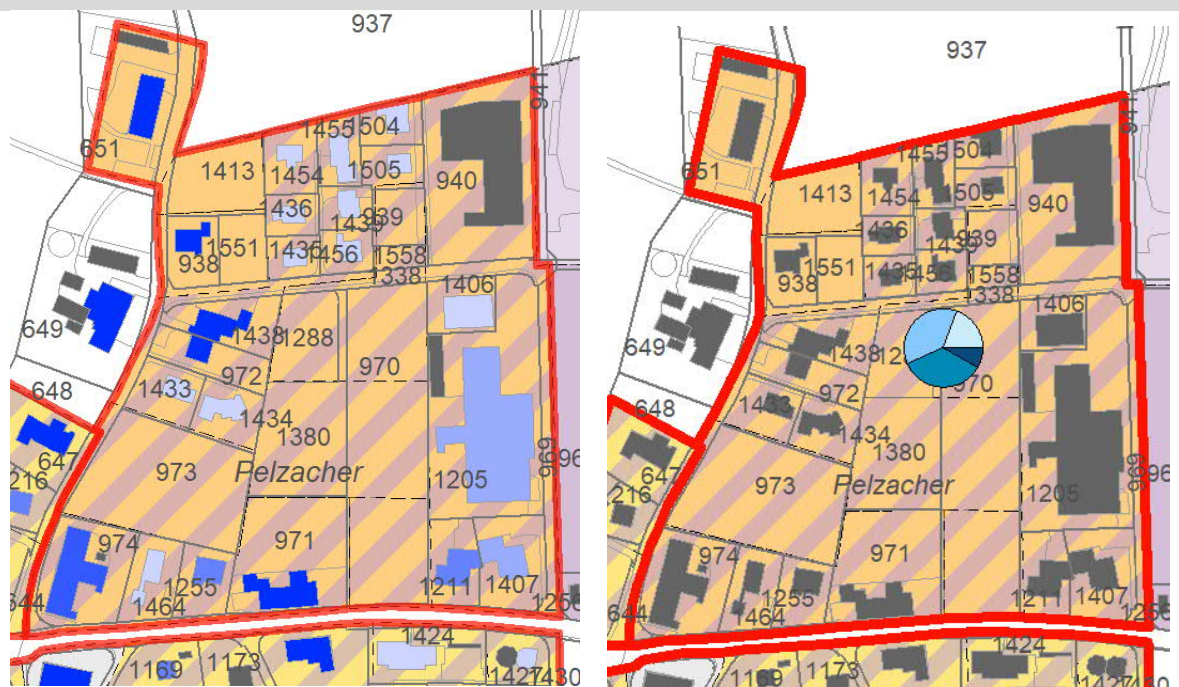
Merkmale: Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten

### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

43 E/ha

### Gebäudealter

### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Der Grossteil der Gebäude (v. a. Einfamilienhäuser) ist seit 1996 entstanden

Die Altersstruktur entspricht etwa dem kommunalen Mittel, relativ wenige über 65-Jährige.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet erreicht die kantonale Mindestdichte. Potenzial besteht auf mehreren unüberbauten Parzellen an guter Lage. Die neu entstandene Einfamilienhaussiedlung eignet sich in nächster Zeit nicht zur Innenentwicklung. Jedoch gibt es auf den übrigen Parzellen grosses Entwicklungspotenzial, vor allem für Mischnutzungen von Kleingewerbe und Wohnen.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- ↗ Weiterentwickeln und Erneuern
- Schlüsselgebiet aufgrund grosser unüberbauter Fläche für Mischnutzung

## Sägematte

### Ausgangslage

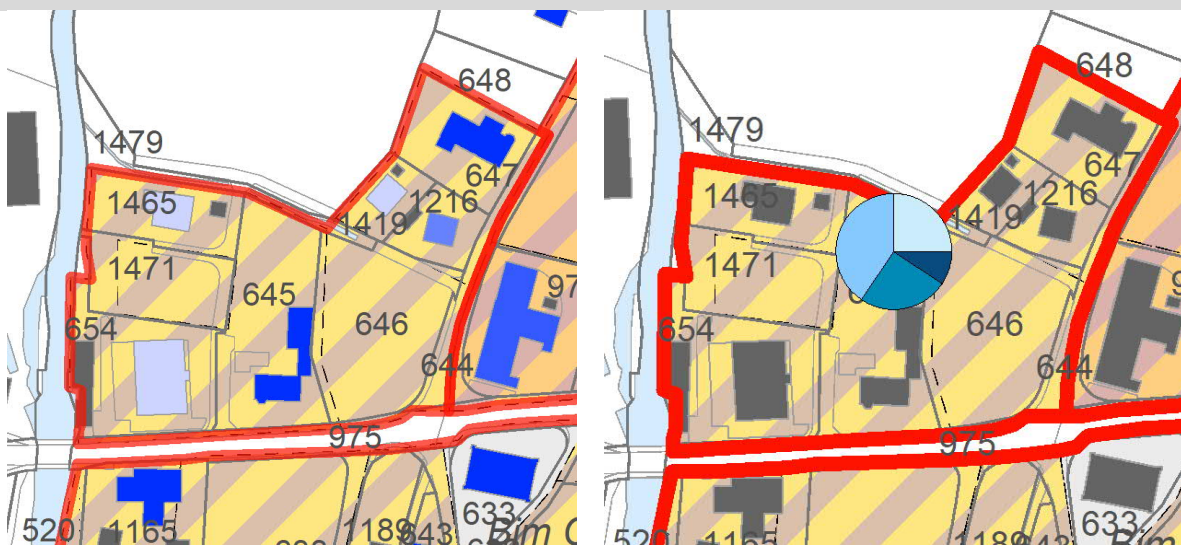
Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Merkmale:	Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser

### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

33 E/ha

### Gebäudealter

### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Grossteil der Bausubstanz ist seit 1996 entstanden.

Junge Bevölkerung (bis 44-Jährige) macht 65 % aus. Je nach Entwicklung kann sich dies aufgrund der kleinen Gebietsgrösse rasch ändern.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet liegt unter der kantonalen Mindestdichte. Potenzial besteht auf zwei unüberbauten Parzellen an guter Lage sowie im Bereich von älteren Bauten.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

→ Erhalten

## Böhl

### Ausgangslage

Zone: Wohnzone W1

Lage: Hang

ÖV-Anbindung: ÖV-Güteklasse D, im Westen keine

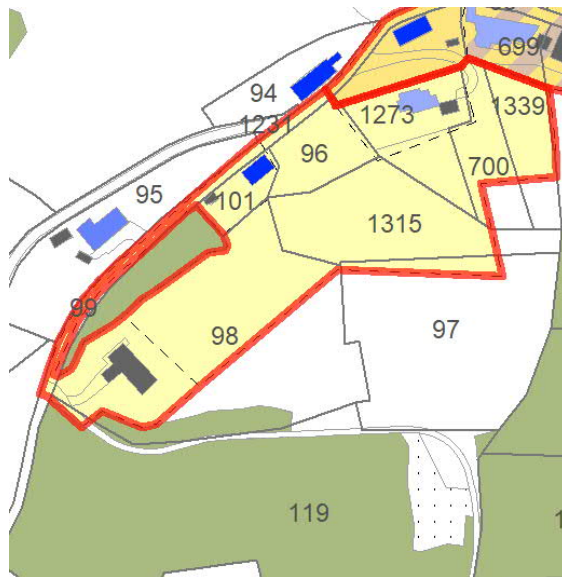
Merkmale: Landwirtschafts- und Wohnbauten, grosse unüberbaute Flächen.

### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

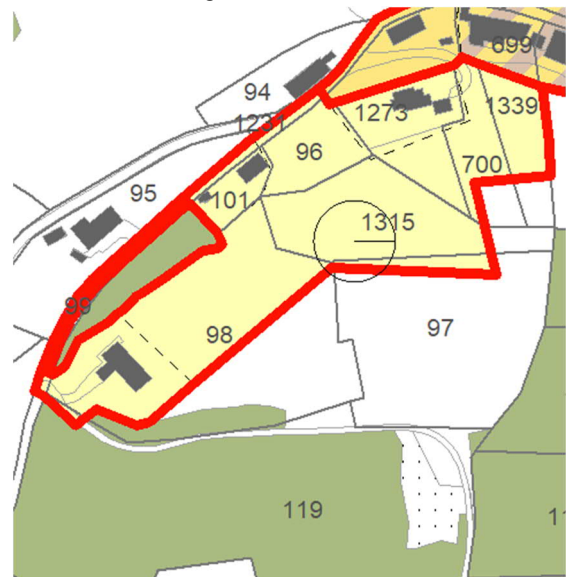
8 E/ha

### Gebäudealter

### Altersstruktur



Zu kleine Quartiergrösse



### Analyseergebnis

Grosse unüberbaute Flächen am Hang.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet liegt unter der kantonalen Mindestdichte. Ein geringes Verdichtungspotenzial besteht auf einigen unüberbauten Parzellen, wobei aufgrund der Hanglage eine gute Einordnung und eine zweckmässige Erschliessung zu prüfen sind.

Der südwestliche Bereich eignet sich aufgrund der Lage, der fehlenden ÖV-Anbindung und der schwierigen Erschliessung nicht zur Entwicklung, eine Auszonung ist zu prüfen.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- Westlicher Bereich: Auszonung prüfen
- Übriges Quartier: Erhalten, wobei die Wohnzone W1 im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und zweckmässigen Überbauung an der Hanglage grundsätzlich zu hinterfragen ist. Für die gute Einordnung einer Überbauung ist eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.

## Roschbrunnen

### Ausgangslage

Zone: Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG3

Lage: Ebene

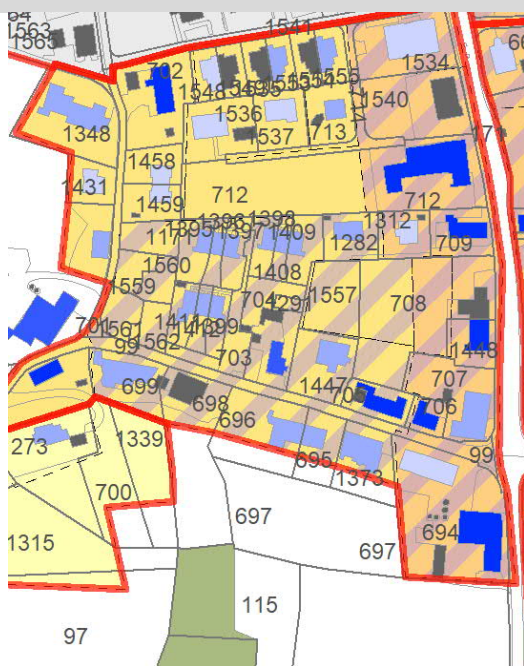
ÖV-Anbindung: ÖV-Güteklasse D

Merkmale: Einfamilien- und Reihenhäuser, Gewerbebauten

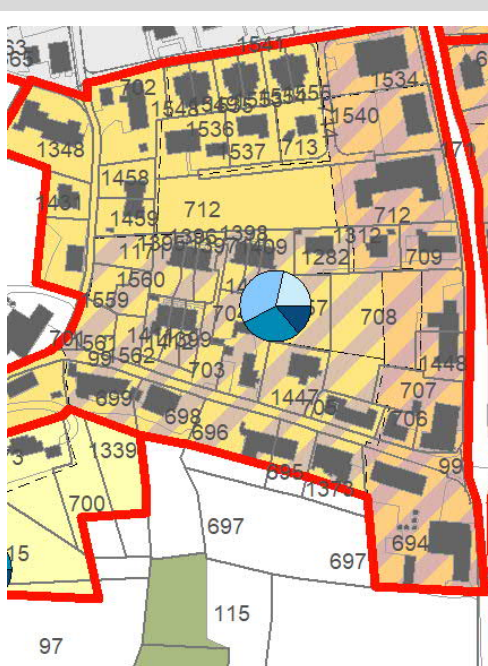
### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

30 E/ha

### Gebäudealter



### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Bausubstanz im Süden älter als im Norden.

Die Altersstruktur entspricht etwa dem kommunalen Mittel.

Das südöstliche Teilgebiet im Bereich der Bärenkreuzung bildet das Dorfzentrum von Staffelbach gemäss ISOS.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet liegt unter der kantonalen Mindestdichte. Potenzial besteht auf mehreren unüberbauten Parzellen an guter Lage. Die neu entstandenen Wohnsiedlungen eignen sich in nächster Zeit nicht zur Innenentwicklung.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- Dorfzentrum gemäss ISOS: Bewahren
- Übriges Quartier: Erhalten; Neubauten sind auf den Dorfcharakter abzustimmen.

## Oberfeld

### Ausgangslage

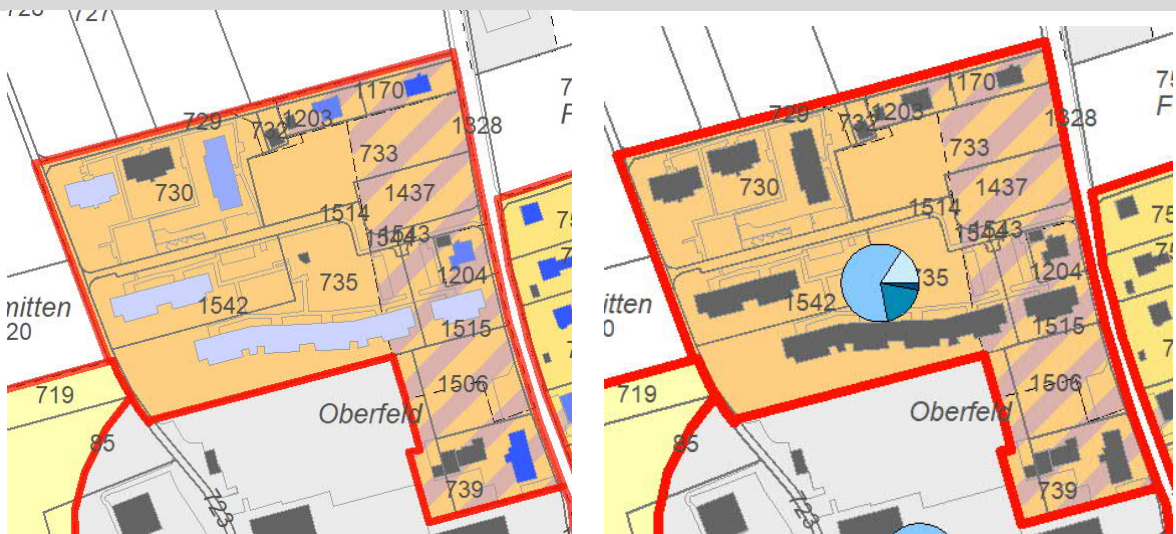
Zone:	Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone WG3
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Merkmale:	Mehrfamilienhaussiedlung, einzelne Einfamilienhäuser

### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

42 E/ha

### Gebäudealter

### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Die Bausubstanz ist meist seit 1996 entstanden, entlang der Dorfstrasse vereinzelt ältere Bausubstanz. Die neuen Mehrfamilienhäuser der Überbauung Oberfeld treten grossvolumig und als Riegel in Erscheinung. Sehr junge Bevölkerungsstruktur, die Bis-44-Jährigen machen 78 % aus. Der Anteil der über 65-Jährigen ist mit 3 % sehr tief. Das ist auf die Zuwanderung von jungen Familien zurückzuführen.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet erreicht die kantonale Mindestdichte. Ein Potenzial für qualitative Verdichtung besteht auf mehreren unüberbauten Parzellen an guter Lage. Die neu entstandenen Wohnsiedlungen eignen sich in nächster Zeit nicht zur Innenentwicklung.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- ➔ Entlang Dorfstrasse: Weiterentwickeln und Erneuern/Zentrumsentwicklung und Umstrukturieren im Süden zur Optimierung der Flächen für Zone öffentliche Bauten und Anlagen
- Übriges Quartier: Erhalten

## Wittwil

### Ausgangslage

Zone: Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2

Lage: Ebene

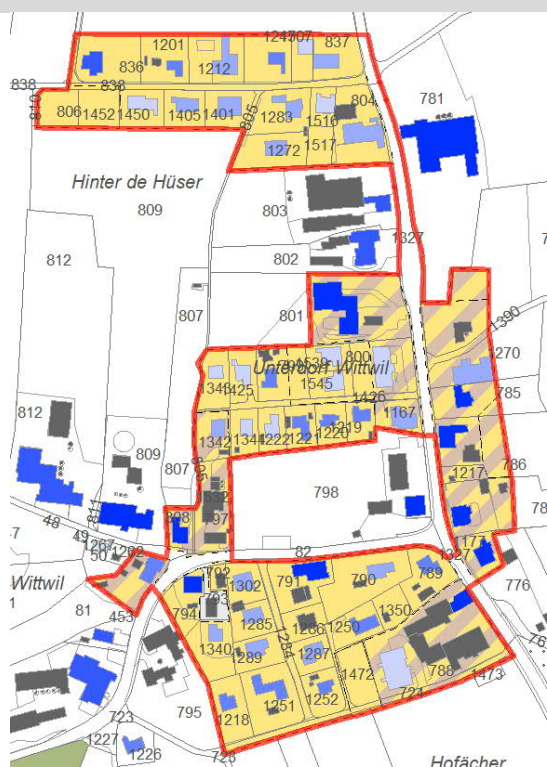
ÖV-Anbindung: ÖV-Güteklasse D

Merkmale: Einfamilienhäuser, Gewerbebauten

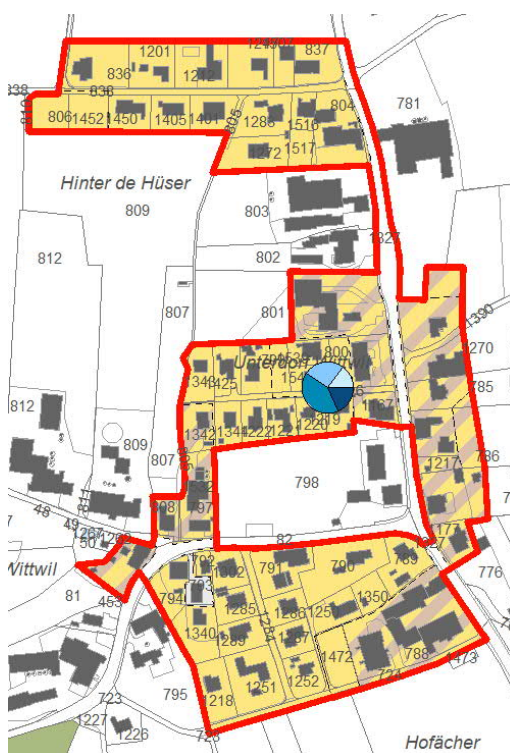
### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

26 E/ha

### Gebäudealter



### Altersstruktur



### Analyseergebnis

Historische Bausubstanz im Süden älter, im Norden neuere Einfamilienhaussiedlungen.

Überalterungstendenz erkennbar: Anteil an über 65-jährigen Bewohnern ist mit 19 % hoch, ebenso der Anteil der 45- bis 64-Jährigen mit 41 %.

Wittwil enthält gemäss BZP zwei Ortsbildschutzperimeter und ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Die heutige Einwohnerdichte im überbauten Gebiet liegt weit unter der kantonalen Mindestdichte. Potenzial besteht auf einzelnen unüberbauten Parzellen an guter Lage. Die neu entstandenen Wohnsiedlungen eignen sich in nächster Zeit nicht zur Innenentwicklung.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- Bewahren im Ortsbildschutzperimeter;
- Erhalten: das Nebeneinander von Einfamilienhäusern und Landwirtschaftsbauten mit den prägenden Dach- und Gebäudeformen erhalten;
- Erhalt des Grünraums auf der PN 798: Bauernhaus mit Obstgarten



## Ankenberg

### Ausgangslage

Zone: Wohnzone W1, Gestaltungsplan genehmigt

Lage: Ebene

ÖV-Anbindung: ÖV-Güteklasse D / keine

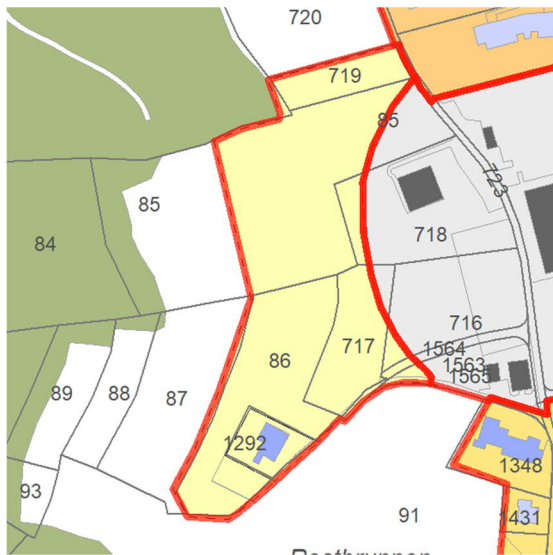
Merkmale: Einfamilienhaus/unbebaut

### Einwohnerdichte (im überbauten Gebiet)

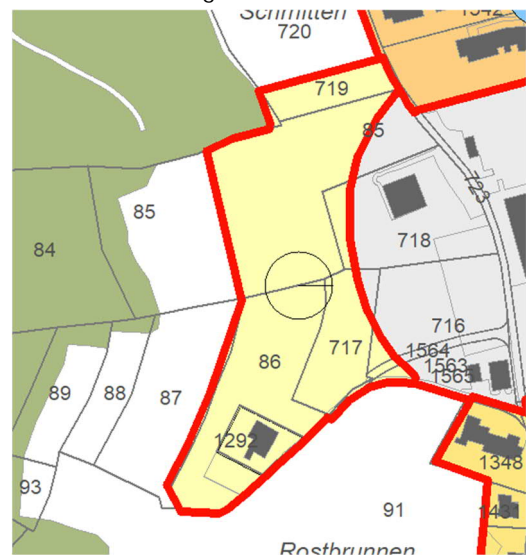
Zu kleine Quartiergrösse

### Gebäudealter

### Altersstruktur



Zu kleine Quartiergrösse



### Analyseergebnis

Aufgrund der peripheren Lage ist eine Auszonung im Nordwesten zu prüfen. Für das übrige Gebiet wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet und genehmigt, dieses wird in naher Zukunft überbaut.

### Potenzial und Eignung zur Innenentwicklung

Unüberbaute Parzellen sollen überbaut werden, mit der Teilrevision und dem Gestaltungsplan Ankenberg besteht die Grundlage dafür.

### Entwicklungsziel / Dichteziel

- Erhalten: sanfte Nachverdichtung durch neue Überbauung
- Im Nordwesten: Sichtungsbereich für Auszonung

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gabriele Horvath, Philipp Baur



## **Anhang A**

Plan Quartieranalyse Gebäudealter



# Quartieranalyse Gebäudealter

## Ausschnitt Bauzonenplan Staffelbach

Auftr.-Nr.: 29.5601

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: PB

Plandatum: 04.09.19

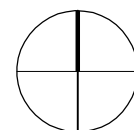
Plangrösse: 30 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80

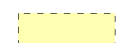









www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan









1:5'000

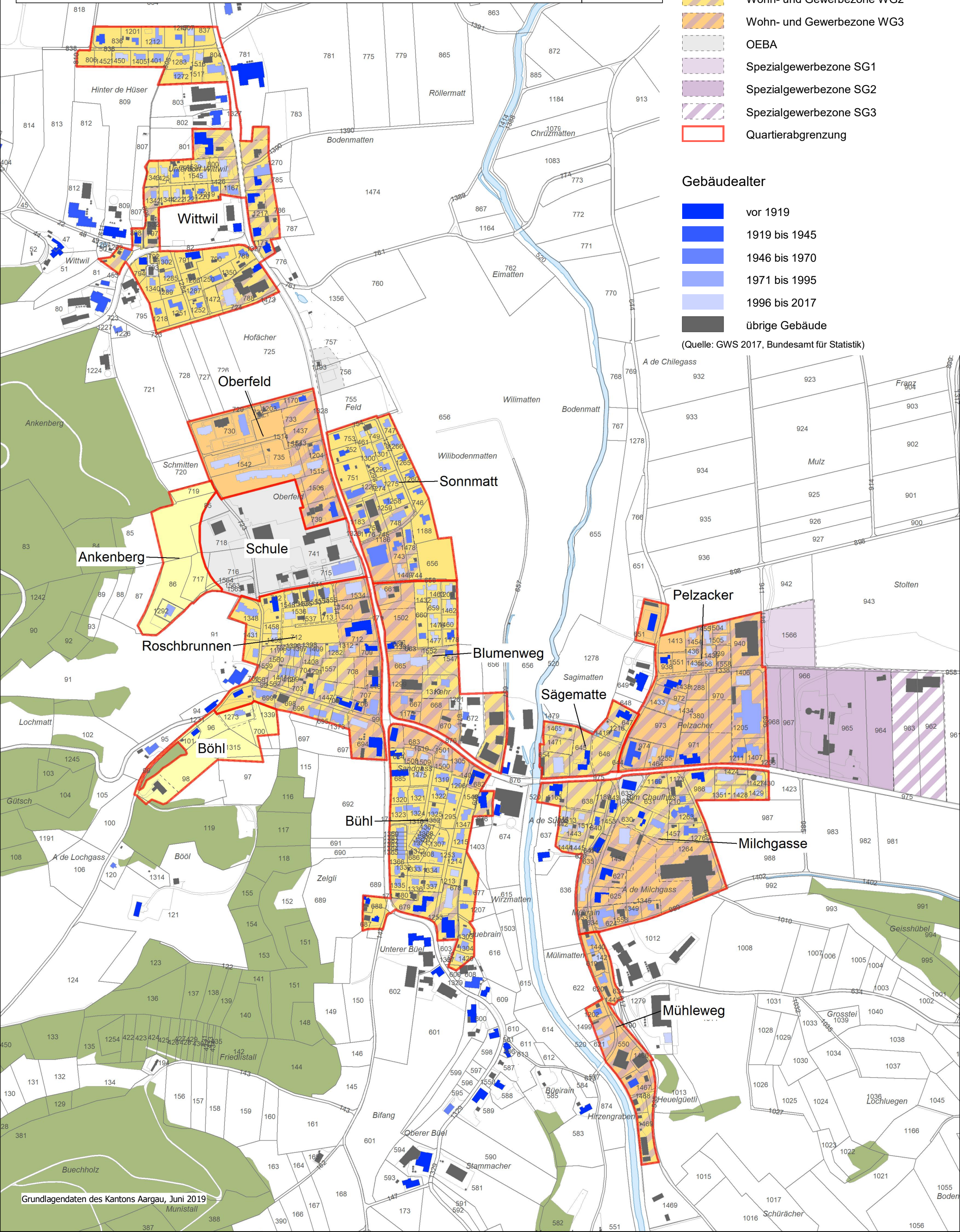
### Bauzonenplan

-  Wohnzone W1
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohn- und Gewerbezone WG3
-  OEBA
-  Spezialgewerbezone SG1
-  Spezialgewerbezone SG2
-  Spezialgewerbezone SG3
-  Quartierabgrenzung

### Gebäudealter

-  vor 1919
-  1919 bis 1945
-  1946 bis 1970
-  1971 bis 1995
-  1996 bis 2017
-  übrige Gebäude

(Quelle: GWS 2017, Bundesamt für Statistik)



## **Anhang B**

Plan Quartieranalyse Altersstruktur



# Quartieranalyse Altersstruktur

## Ausschnitt Bauzonenplan Staffelbach

Auftr.-Nr.: 29.5601

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: PB

Plandatum: 21.10.19

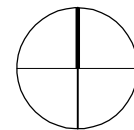
Plangrösse: 30 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80

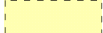
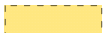








www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan

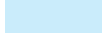





1:5'000

### Bauzonenplan

-  Wohnzone W1
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone W3
-  Wohn- und Gewerbezone WG2
-  Wohn- und Gewerbezone WG3
-  OEBA
-  Spezialgewerbezone SG1
-  Spezialgewerbezone SG2
-  Spezialgewerbezone SG3
-  Quartierabgrenzung

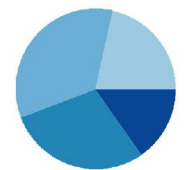
### Altersklassen pro Quartier

-  bis 19 Jahre
-  20 - 44 Jahre
-  45 - 64 Jahre
-  über 65 Jahre

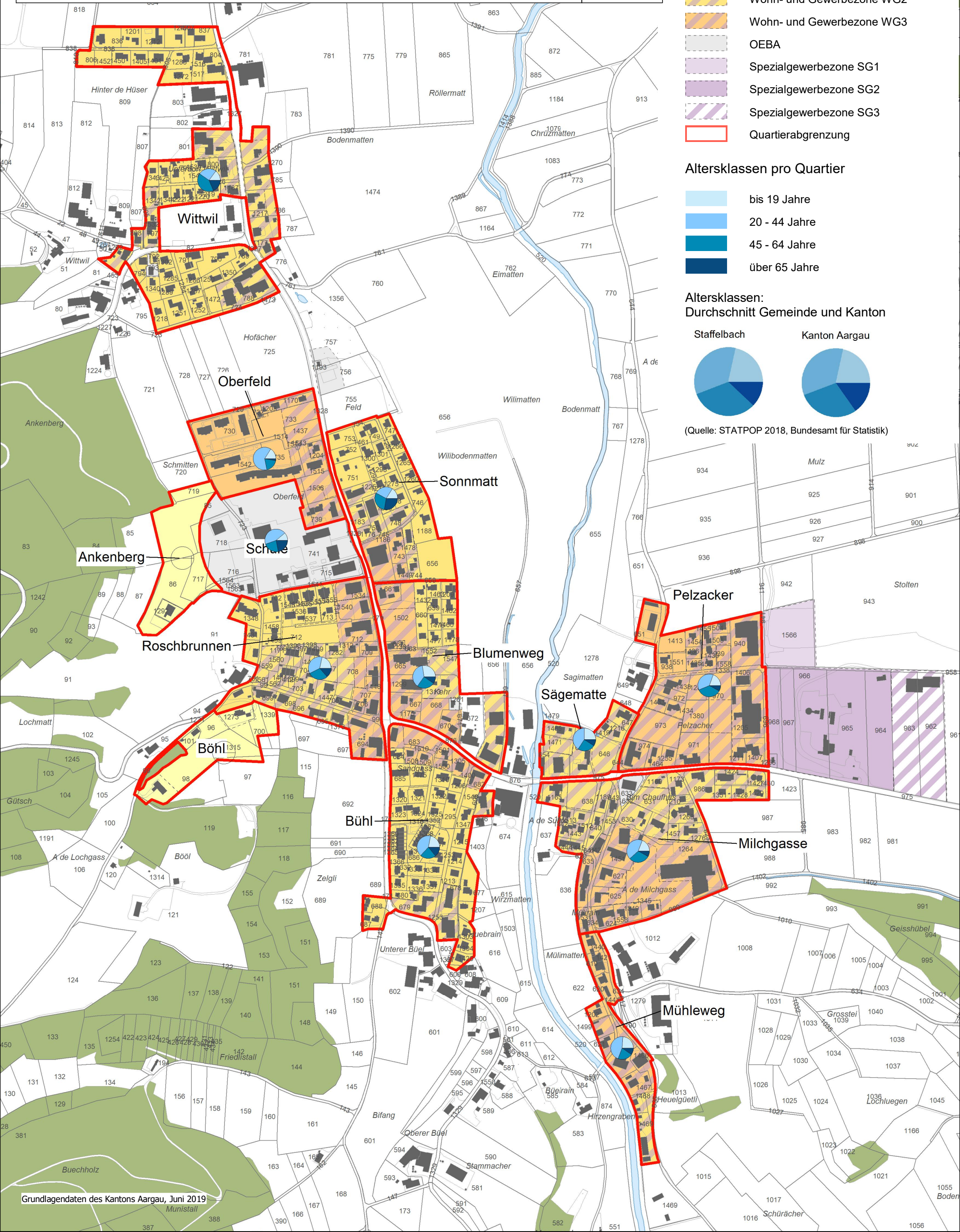
### Altersklassen: Durchschnitt Gemeinde und Kanton

Staffelbach

Kanton Aargau



(Quelle: STATPOP 2018, Bundesamt für Statistik)



## **Anhang C**

Analyseplan Langsamverkehr, Schwachstellenanalyse



# Analyseplan Langsamverkehr

Gemeinde Staffelbach

Auftr.-Nr.: 29.5601

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: DBU

Plandatum: 12.04.19

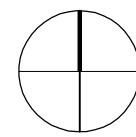
Plangrösse: 30 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Entfelderstrasse 2 | 5001 Aarau | T +41 58 310 57 80

www.suisseplan.ch | raum@suisseplan.ch

suisse plan



1:5'000

## Ausgangslage



Konflikt/Schwachstelle



Schule



Zebrastreifen



Bushaltestelle



Wanderweg



Nationale Radroute



Kantonale Radroute



Trottoir



Wald

## Massnahmen



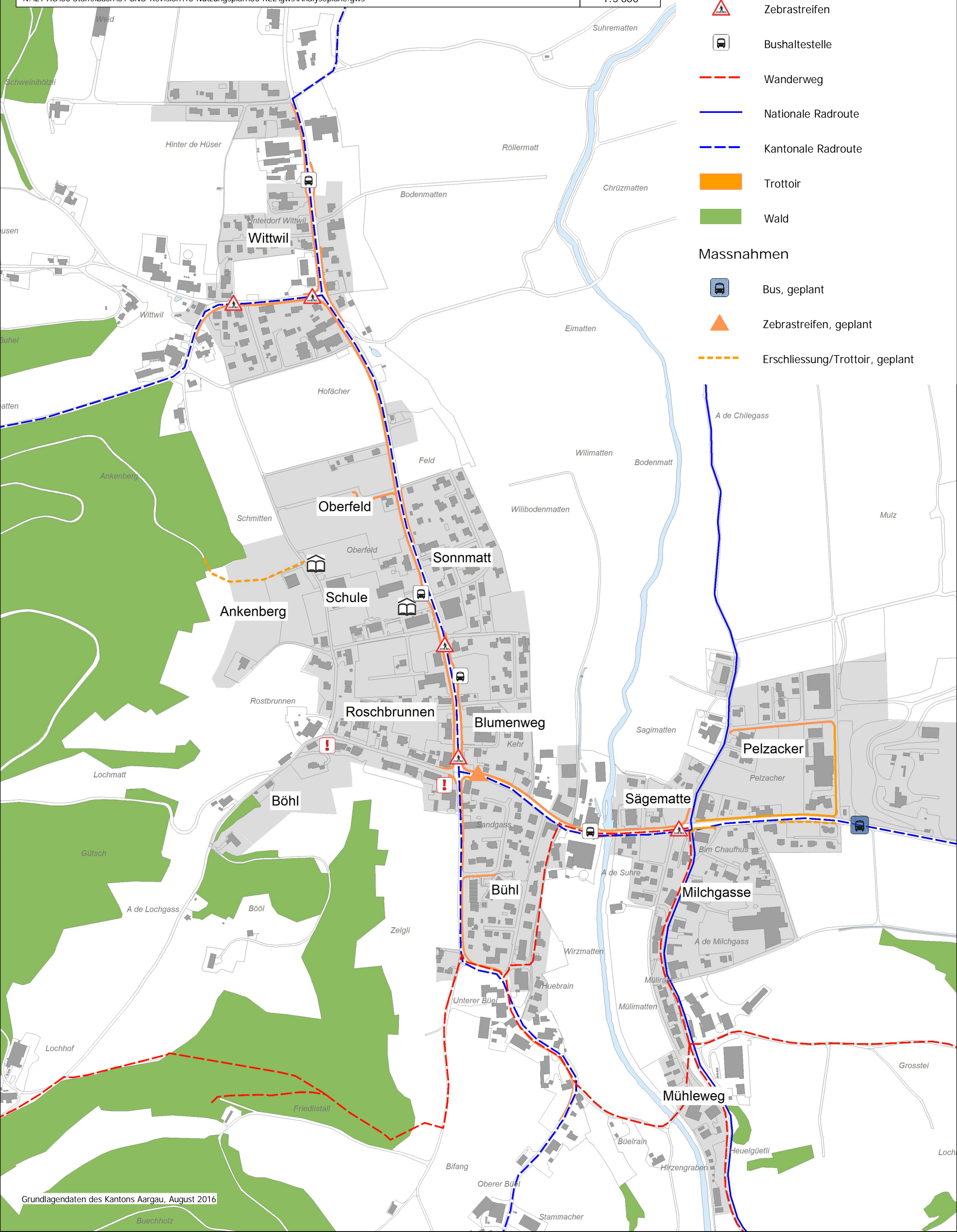
Bus, geplant



Zebrastreifen, geplant



Erschliessung/Trottoir, geplant





## **Anhang D**

Protokoll des Workshops zur Erarbeitung des Leibes zur räumlichen Entwicklung  
vom 19. Januar 2019



## Gemeinde Staffelbach Erarbeitung des Leitbildes zur räumlichen Entwicklung Protokoll des Workshops vom 19. Januar 2019



Aarau, 30. Januar 2019

## 1 Ablauf

An einem Samstag im Januar haben sich 25 Einwohnerinnen und Einwohner von Staffelbach einen halben Tag lang Gedanken über die künftige Entwicklung des Dorfes gemacht. In zwei Input-Referaten wurden die bisherige Entwicklung, die Ausgangslage heute sowie die raumplanerischen Rahmenbedingungen erläutert. Anschliessend wurden in drei Gruppenarbeiten die Stärken und Schwächen der Gemeinde, Visionen und Ziele sowie wichtige Merkmale der Quartiere erarbeitet.

08.30 Uhr	<b>Begrüssung</b>	Vizeammann Karin Hürzeler
08.35 Uhr	<b>Input-Referat – Teil 1:</b> wichtige Entwicklungen bisher, Zustand heute. <b>Erläuterung Regeln, Ablauf</b>	suisseplan
08.55 Uhr	<b>Gruppenarbeit I</b> <b>Staffelbach heute: Stärken – Schwächen/Chancen – Risiken</b> <b>Funktionen Gesamtgemeinde/Ortsteil Wittwil</b> ⇒ Nach Themen oder räumlich zuordnen; Priorisierung	Teilnehmende, suisseplan
09.45 Uhr	<b>Kaffeepause</b>	Gemeinde
10.15 Uhr	<b>Input-Referat – Teil 2</b> Vorgaben Kantonalen Richtplan und regionales Entwicklungskonzept	suisseplan
10.25 Uhr	<b>Input der Schule</b> , präsentiert von Schülerinnen und Schülern	Schule
10.40 Uhr	<b>Gruppenarbeit II, Staffelbach 2030: Vision – Ziele</b> Ausdrücken von Visionen und Zielen, Sammeln interessanter und attraktiver Ideen, wünschenswerter Zustand 2030 ⇒ nach Themen oder räumlich zuordnen; Priorisierung	Teilnehmende, suisseplan
11.20 Uhr	<b>Gruppenarbeit III, Merkmale Quartiere</b> ⇒ charakteristische Merkmale einzelner Quartiere und Defizite bezeichnen, erwünschte Verdichtung; Ziele ableiten.	Teilnehmende, suisseplan
12.10 Uhr	<b>Weiteres Vorgehen</b>	suisseplan
12.15 Uhr	<b>Fazit, Verabschiedung</b>	Vizeammann Karin Hürzeler

## 2 Erste Gruppenarbeit: Stärken-und-Schwächen-Analyse Gemeinde Staffelbach

In zufällig zusammengesetzten Gruppen wurden die Stärken und Schwächen von Staffelbach und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken zusammengetragen. Weiter wurden die bestehenden und gewünschten Funktionen der Gemeinde benannt. Die Ergebnisse wurden im Plenum vorgestellt und anschliessend durch alle Workshop-Teilnehmenden mit Punkten bewertet (Priorisierung).

*Kursiv = doppelt aufgeführt, da für mehrere Bereiche relevant*

*\* Punkte gemäss Priorisierung*

<b>Siedlung/Ortsbild/Wohnen</b>	
<b>Stärken und Chancen</b>	<b>Schwächen und Risiken</b>
+	-
Ruhig und doch zentral <b>5*</b> Hohe Qualität/Lebensqualität <b>***</b> Ruhige Wohnlage <b>*</b> <i>Bevölkerungswachstum</i> <i>Überbauung Oberfeld</i> bringt Familien Zentral gelegen zwischen ZH/LU/BS/BE	<i>Überbauung Oberfeld</i> (Dorfbild etc.) <b>***</b> Neubausiedlung birgt Risiko <b>**</b> Häuser sind teilweise Schandflecken <b>**</b> <i>Bevölkerungswachstum</i> <b>**</b> <i>Neubausiedlung zu konzentriert, nicht bedarfsgerecht, Verschandelung Kulturland</i>
<b>Welche Funktionen erfüllt die Gemeinde?</b> Schule <b>8*</b> Wald/Erholung <b>5*</b> Vereine unterstützen <b>*</b> Infrastruktur Sicherheit Orientierung nach aussen  <b>Wünsche</b> Fusion mit Zofingen/Aarau <b>4*</b> ÖV-Billette für Schule <b>4*</b> Effiziente Verwaltung im Ort <b>**</b> Verwaltung erhalten  <b>Negatives</b> Zwänge aus Bundes-/Kantonsverwaltung Befehlsempfänger von Aarau Zu viel Polizeifunktion betreffend Bauen	

<b>Verkehr</b>	
+	-
Kein Durchgangsverkehr 4* Guter Standort betreffend Verkehrsanbindung	Anbindung an öffentlichen Verkehr ist verbesserungswürdig ***

<b>Arbeit/Gewerbe</b>	
+	-
Die Landwirtschaft/Bauern sind gut akzeptiert 4* Firmen bringen Steuergelder Funktionierendes Gewerbe	Zu wenig Arbeitsplätze, Gewerbezone fehlt 12*

<b>Versorgung</b>	
+	-
Volg 8* Trinkwasser **	Restaurant/Café fehlt 17* Keine Ärzte/Apotheken * Abbau Dienstleistungen auf der Verwaltung

<b>Umwelt/Freizeit/Erholung</b>	
+	-
Ländlicher Charakter fördert Naherholung 6* Offen gegenüber Wasser-/Windkraft, Photovoltaik 6* Schöne Landschaft 4* Frische Luft *** Natur *	Naherholungsgebiet abgelten/entschädigen * Energie im Notfall sichergestellt?

<b>Soziales/Vereine/Dorfleben/Schule</b>	
+	-
Eigene Schule 8* Vereinsleben 6* Bevölkerung ist kunstorientiert und sportlich *	Gefährdeter Schulstandort 3* Weihnachtsbeleuchtung fehlt * Unpersönlich * Zentrumstreffpunkt fehlt Finanzen

Verschiedenes	
+	-
Kultur und Geschichte (Sandsteinhöhle) *** Gemeinderat ***	

### 3 Input der Schule

Die Schülerinnen und Schüler von Kindergarten bis 6. Klasse Primarschule haben sich bereits im Vorfeld mit den gleichen Fragestellungen auseinander gesetzt wie die Workshop-Teilnehmenden. In den jüngeren Klassen wurden die Fragen zusammen besprochen, die älteren Schüler wurden einzeln befragt. Die Ergebnisse wurden auf Plakaten zusammengefasst und am Workshop von Schülerinnen und Schüler der Primarklassen vorgestellt. Die Kinder wurden gefragt, was ihnen an Staffelbach gefällt und was nicht, wo sie sich wohl fühlen, wo sie sich nicht gerne aufhalten, und schliesslich sollten sie ihre Wünsche und Visionen für die Zukunft ausdrücken, wenn alles möglich wäre.

Kindergarten	
Was gefällt euch?	Was gefällt euch nicht?
+	-
Kindergarten 4* Schulhausspielplatz ** Kindergartenspielplatz * Schönes Haus Bauernhöfe	Wetter
<b>Lieblingsorte</b> Schulhausspielplatz ** Kindergarten ** Tannenbaum beim Kindergarten	
<b>Wünsche</b> Kino ** Bowling Reithalle Altes Haus am Hang umbauen Weihnachtsbeleuchtung Beleuchtung auf dem Schulhausplatz	

<b>Klasse: 1./2.</b>	
<b>Was gefällt euch?</b>	<b>Was gefällt euch nicht?</b>
+	-
Gute Jugi Schule Wald und Waldhaus Schönes Dorf Faustball	Nicht alle grüssen sich <i>Freibad, Hallenbad, See fehlt</i> Zu wenig Spielplätze Zu kleines Dorf
<b>Wünsche</b> <i>Freibad/Hallenbad</i> McDonald's Achterbahn <i>Skaterbahn (Rolling Rock)/Crossbahn (Velo+Mofa)</i> <i>Tummeplatz/Indoor-Spielhalle</i> <i>Kletterbäume/Kletterpark</i> Hundeschule	

<b>Klasse: 3./4.</b>	
<b>Was gefällt euch?</b>	<b>Was gefällt euch nicht?</b>
+	-
<i>Schule vor Ort 9*</i> <i>Volg 9*</i> Tankstelle 8* Wenig Verkehr 7* Wald 6* Feld 4* Nicht stark überbaut 4* Wiesen und Hügel ** Grosser Spielplatz	<i>Grosse Häuser, Mehrfamilienhäuser 6*</i> Staumauer (Überbauung) ** Tankstelle * Autostrasse mit Lastwägen Keine Spielläden <i>Kein Schwimmbad</i> Zu wenig Platz
<b>Wünsche</b> <i>Schwimmbad ***</i> <i>Grösseres Einkaufszentrum</i> <i>Flughafen</i> Weniger Mehrfamilienhäuser <i>Strassenlaternen</i> <i>Rolling Rock</i>	Mehr Wald/mehr Bäume Mehr Sport-/Spielplätze Hundepark <i>Mehr Höflichkeit</i> Mehrere Schulen Elektrotankstelle Mehr Robidogs

<b>Klasse: 4./5.</b>	
<b>Was gefällt euch?</b>	<b>Was gefällt euch nicht?</b>
+	-
Wälder Suhre	Zu viele Mehrfamilienhäuser
<b>Wünsche</b> <i>Kino</i> <i>Schwimmbad</i> <i>Kletter-/Trampolinpark</i>	

<b>Klasse: 5b./6.</b>	
<b>Was gefällt euch?</b>	<b>Was gefällt euch nicht?</b>
+	-
<i>Viel Natur</i> Friedlicher Ort Wenig Personen, man kennt beinahe alle <b>Alle sind glücklich</b> Pausenplatz, Schule, Volg Hübsches Dorf Schöne Aussicht <i>Frische Luft</i>	<i>Viele gebaute Mehrfamilienhäuser</i> <i>Viele grüssen nicht</i> Dunkle Strassen und Gassen ohne Licht Kein Restaurant Nur ein Laden (Einkauf) Mülldeponie
<b>Wünsche</b> <i>Schwimmbad</i> Grösserer Volg oder Migros/Coop <i>Kino</i> <i>Restaurant</i>	
<i>Mehr Aufenthaltsorte für Kinder</i> Basket-/Tennisplatz Minigolfanlage	



#### 4 Zweite Gruppenarbeit: Vision Staffelbach 2030

In einer zweiten Gruppenarbeit sollten Visionen und Ziele für die nächste Planungsperiode formuliert werden. Wie soll Staffelbach im Jahr 2030 aussehen, wenn alles möglich wäre? Die Ergebnisse wurden im Plenum vorgestellt und anschliessend durch alle Workshop-Teilnehmenden mit Punkten bewertet (Priorisierung).

<b>Siedlung/Ortsbild/Wohnen</b>	
Einfamilienhäuser statt Mehrfamilienhäuser bauen, Einfamilienhäuser ermöglichen 7* Alte Perlen (Gebäude) auch im Zentrum 5* Keine Zwangsenteignung von Bauland 4* Weilerzone Kalthof 3* Altes Haus (am Stammrain) umbauen ** Harmonie zwischen Dorf und Landwirtschaft ** Keine neuen grosse Gebäude * Zentrum «luftig» und offen halten * Dorf bleiben, keine Stadt werden	
<b>Verkehr</b>	
Autonom fahrender Shuttlebus im Dorf ** Personentransport in die umliegenden Gemeinden (für Senioren, mobilitätseingeschränkte Personen) * Weiterführung der WSB Flughafen (analog Triengen)	
<b>Arbeit/Gewerbe</b>	
Neues Gewerbe ansiedeln und Voraussetzungen dafür schaffen 13* Landwirtschaft nach biologischen Standards mit Permakulturen 5* Erhaltung der Landwirtschaft 4* Arbeiten im eigenen Dorf Gewerbenetzwerk aufbauen	
<b>Versorgung</b>	
Restaurant/Café/Besenbeiz 20* Volg erhalten 10* Energieautarke Region (eigene Energieversorgung) 7* Glasfaseranschluss im Haus (Internet) 6* Kleines Dorfzentrum (Café, Apotheke, Restaurant, Arzt) * Aktives Zentrum * Treffpunkt Öffentliches W-Lan Windkraft als Identitätsmerkmal	Lokale und regionale Produkte Grösseres Einkaufszentrum Administrative Grossgemeinde «Oberes Suhrental» Verwaltung erhalten Arztpraxis

<b>Umwelt/Freizeit/Erholung</b>
<i>Kletterpark/Seilpark/Funpark im Wald</i> 7* Vitarparcour im Wald 4* <i>Rolling Rock (Skate-/Sportcenter)</i> 4* Hängebrücke/Baumwipfelpfad *** Wald und Natur → grünes Dorf erhalten *** Park mit Bänkli *** Rodelbahn ** <i>Freibad</i> ** Naherholungsraum stärken (sanfter Tourismus) ** Wald erhalten Waldwegpflege Landschaftsschutz höher gewichten gegenüber Freizeitbeschäftigungen Kulturwanderung anbieten (Erzählung der Geschichte und Charakter des Dorfes) Kultur und Geschichte erhalten Abbruch der «Staumauer», Blumenwiese ansäen Hallenbad für Senioren Fitnesscenter
<b>Soziales/Vereine/Dorfleben/Schule</b>
Jugendkaffee/Jugendtreff 10* <i>Primarschule erhalten</i> 5* <i>Openair-Kino</i> * Vereine erhalten und stärken * Bauernhof und Garten für schulische Zwecke Schulhaus sanieren/modernisieren Dorfleben/Charakter erhalten
<b>Verschiedenes</b>
Mehr Mitspracherecht seitens Bevölkerung bei der Ortsplanung 4* Mehr Eigenständigkeit durch Grossfusion 4* Tieferer Steuerfuss ** Gemeindeautonomie höher gewichten Keine Fusion <i>Weihnachtsbeleuchtung</i>

### 5 Dritte Gruppenarbeit: Merkmale der Quartiere

Die Gruppen wurden nach Quartieren neu zusammengesetzt. Die Quartierbewohner sollten die wichtigsten Merkmale, Positives und Negatives ihrer Quartiere bezeichnen. Bezüglich der künftigen Entwicklung war die zentrale Frage, ob eine innere Verdichtung in ihrem Quartier gewünscht und zweckmässig wäre.

<b>Wittwil</b>	
+	-
Einfamilienhäuser und Landwirtschaftscharakter Erhaltenswerte und alte Gebäude Charakter erhalten (Dach-/Gebäudeform) Erhalt der Ortseingangstafel Wittwil	Gebäudehöhe bei Neubauten beschränken Internetanschluss Permanente Inforadar-Anzeige beim Ortseingang
<b>Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen?</b> Keine Verdichtung	

<b>Zentrum Dorfstrasse</b>	
+	-
-	Schandfleck Scheune entfernen
<b>Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen?</b> Sonnmatt verdichten Einzonung für Gewerbe (Pelzacker PN 937) Einzonung für Einfamilienhaus (PN 622/636) Zusätzliche Bushaltestelle (beim Findling)	

<b>Böhl/Roschbrunnen/Wiesenweg</b>	
+	-
Hügel erhalten (Böhl) Feld erhalten (Wiesenweg/Sonnmatt) Tierarzt	Neubauten abstimmen auf Dorfcharakter Verkehrssicherheit Kreuzung Roschbrunnen/Kalt erhöhen Waldweg besser erschliessen (Ankenberg) Hügel bebauen und Flachland erhalten
<b>Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen?</b> Keine Mehrfamilienhäuser bauen	

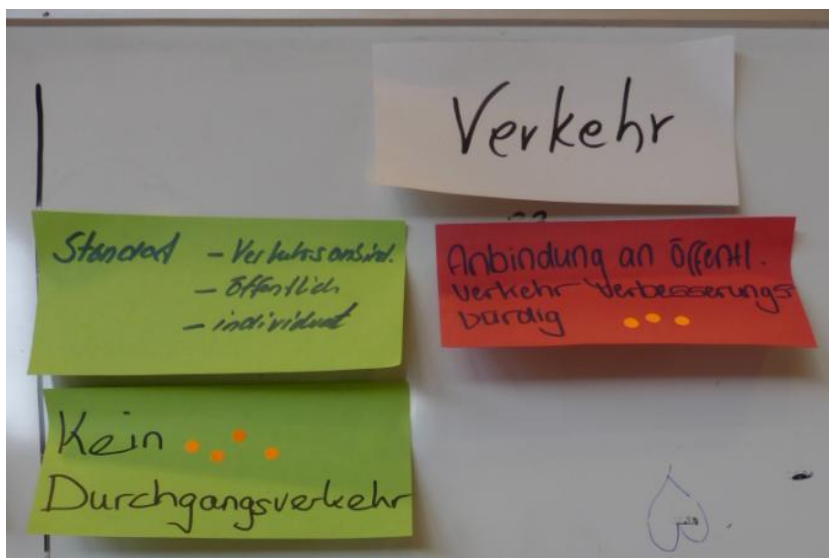
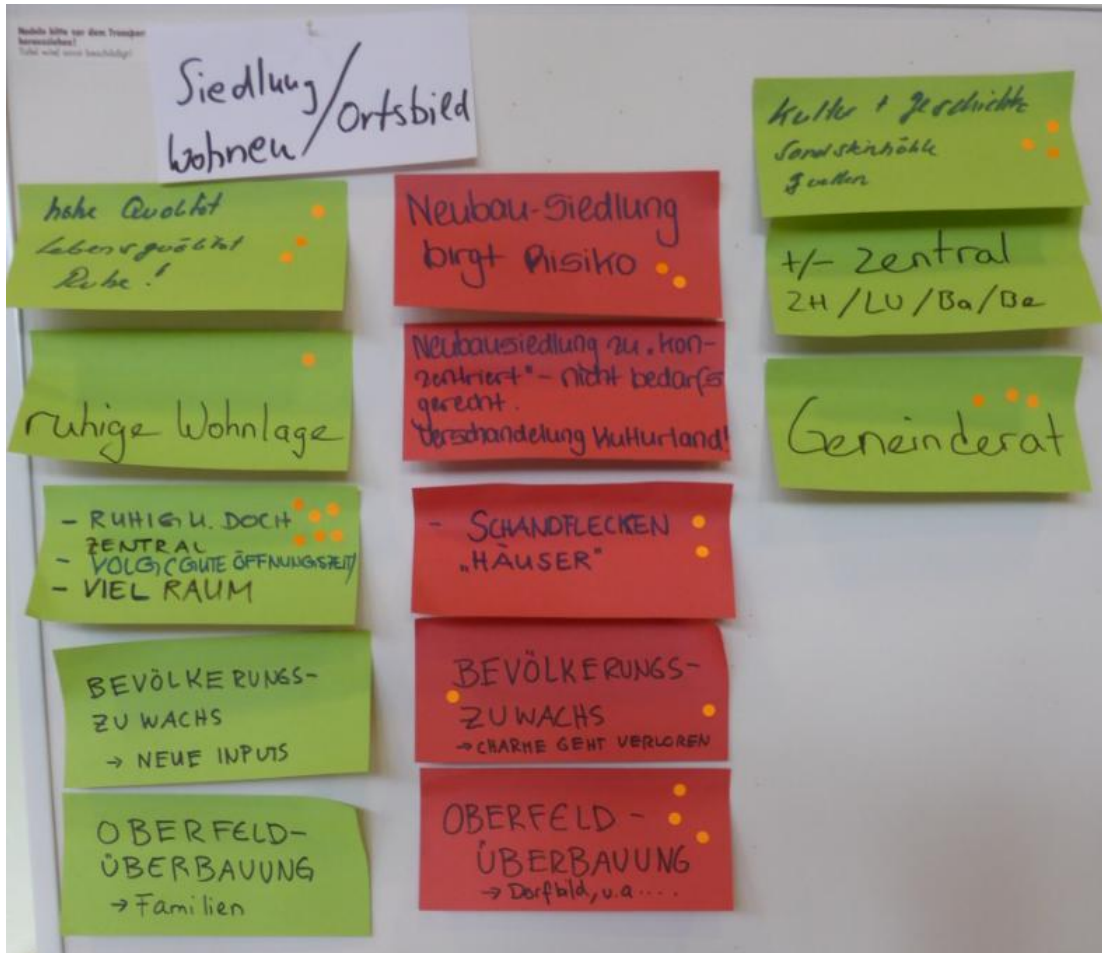
<b>Bühl/Kalthof</b>	
+	-
Spielplatz	<i>Keine Weilerzone Bühl/Kalthof</i> Fussweg Hubrain: auflösen, ausbauen, rollstuhlgängig? Fussgängerführung Bärenkreuzung Strassenbeleuchtung Kalthof Schulweg talaufwärts Gewerbezone Unterer Bühl
<b>Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen?</b> <i>Weilerzone Bühl/Kalthof</i>	

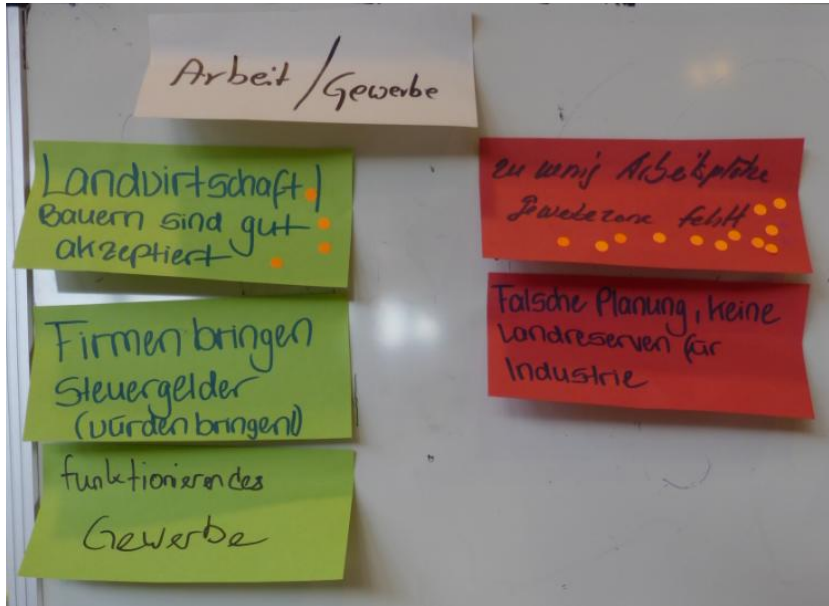
<b>Änedorf (Milchgasse, Pelzacker, Mühleweg)</b>	
+	-
<i>Vielfalt der Natur</i> Miteinander von Landwirtschaft und Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbe und Landwirtschaft	<i>Zu wenig Gewerbeland</i>
<b>Künftige Entwicklung: Verdichten, Auszonen?</b> <i>Neue Gewerbezone schaffen (Erweiterung bestehende Gewerbezone in Richtung Norden)</i>	

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

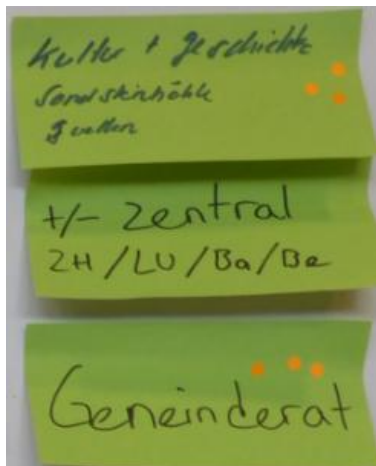
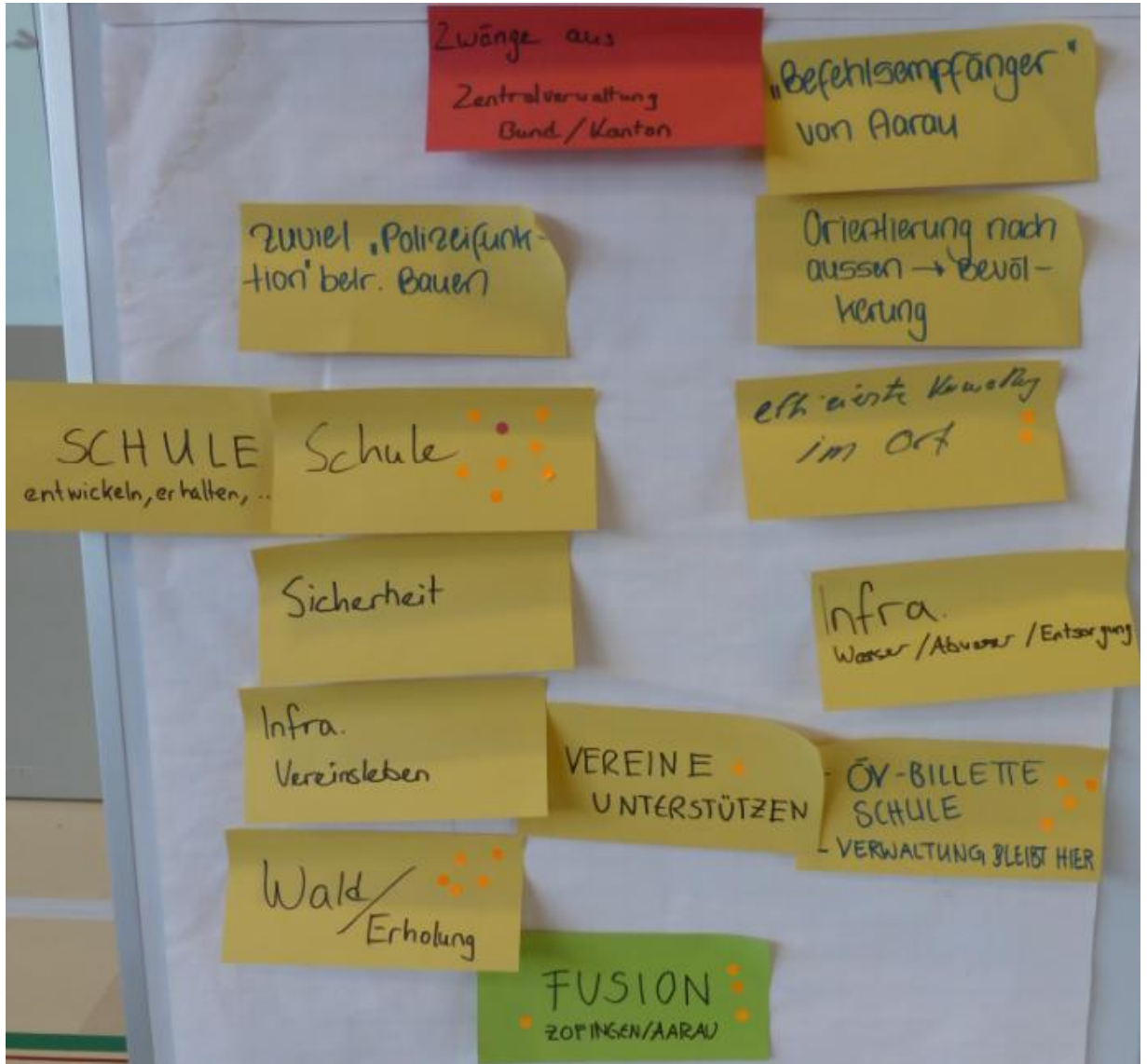
Philipp Baur, Gaby Horvath

## Anhang: Fotoprotokoll – Gruppenarbeit 1: Stärken und Schwächen












## Anhang: Fotoprotokoll – Input der Schule

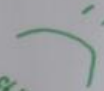
Kindergarten




Klasse 1./2.

**1./2. Klasse**  Das gefällt uns

- gute Jugi
- Schule
- Wald und Waldhaus
- schönes Dorf
- Faustball

**1./2. Klasse**  Das stört uns:

- nicht alle sagen Grüezi
- Badi / Hallenbad / See fehlt
- zu wenige Spielplätze
- zu kleines Dorf

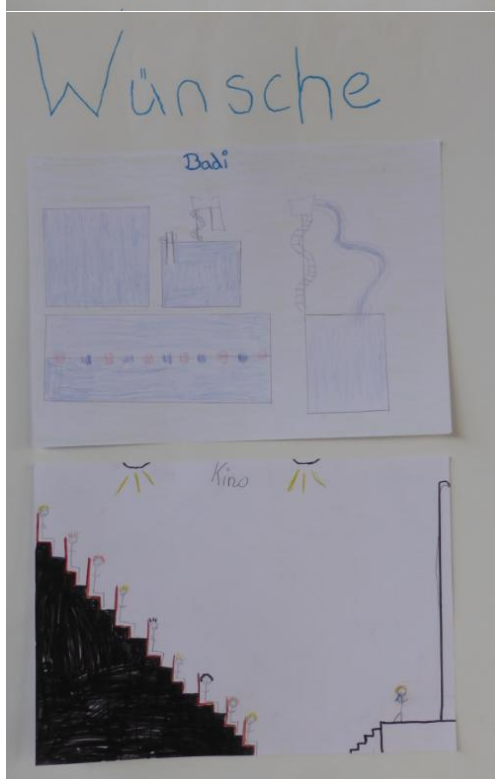
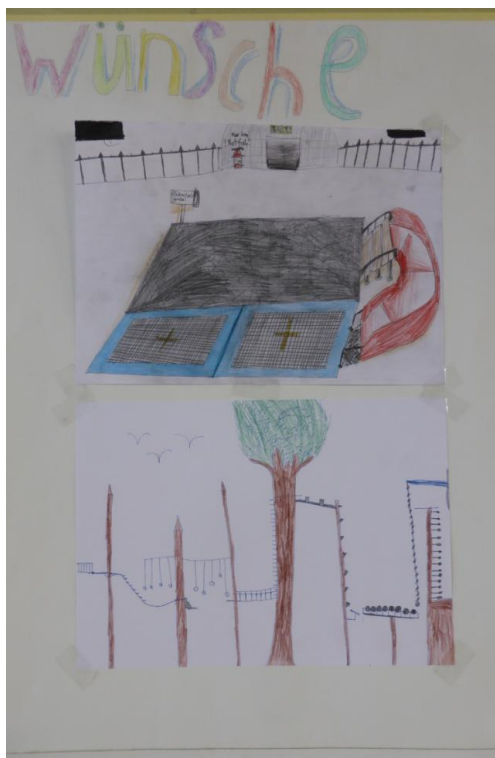
**1./2. Klasse**  Das wünschen wir

- Badi / Hallenbad
- MC Donalds
- Achterbahn
- Skaterbahn (Rolling Rock!)
- Crossbahn (Velo+Töff)
- Kletterbäume (Kletterpark!)
- Hundeschule
- Tummelplatz? Indoor-Spielhalle)

Klasse 3./4.



Klasse 4./5.



Klasse 5b./6.

POSITIVES 😊

- viel Natur
- friedlicher Ort
- wenig Personen, man kennt fast alle
- alle sind glücklich
- Pausenplatz, Schule, Volg
- hübsches Dorf
- schöne Aussicht
- frische Luft

NEGATIVES ☹️

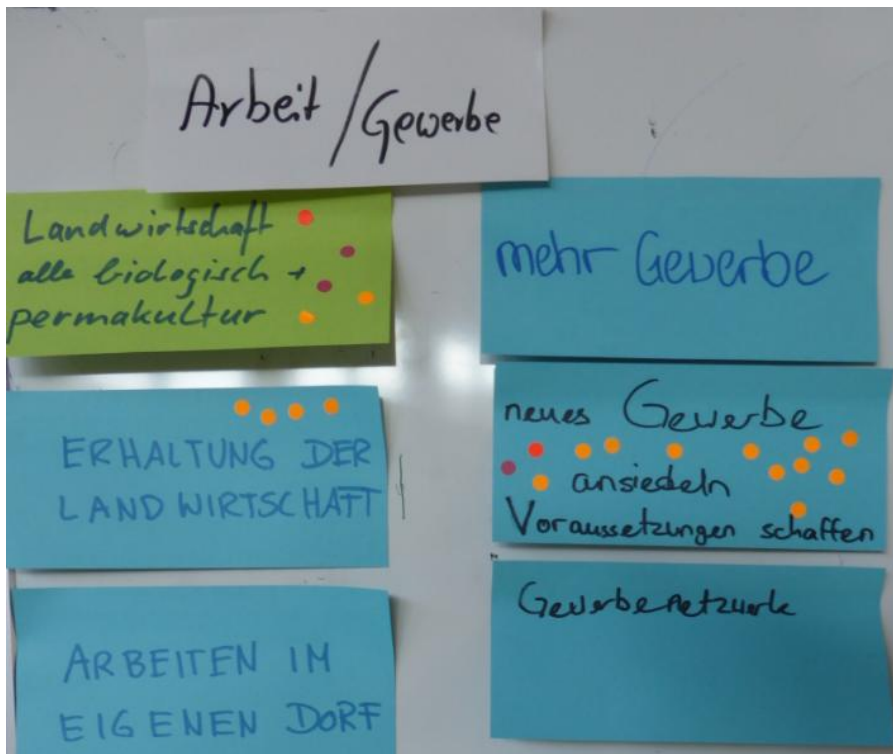
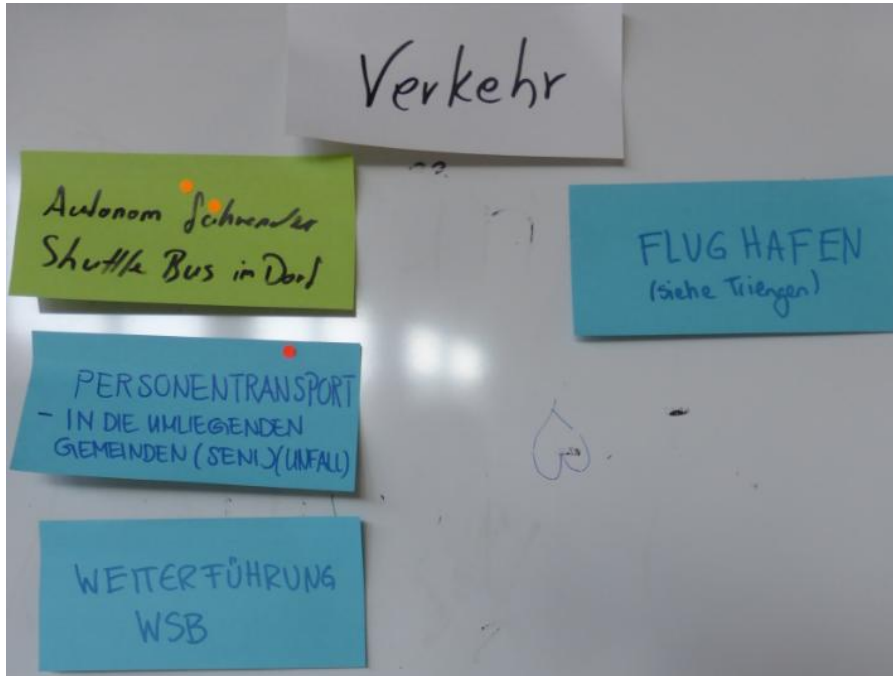
- die vielen Blöcke, die gebaut wurden
- viele grüssen nicht
- dunkle Strassen und Gassen ohne Licht
- kein Restaurant
- die Mülldeponie
- dass es nur einen Laden gibt

WÜNSCHE

- Schwimmbad
- grösserer Volg oder Migros / Coop
- Kino
- Restaurant
- mehr Aufenthaltsorte für Kinder
- Basket- / Tennisplatz
- Minigolfanlage

Anhang: Fotoprotokoll – Gruppenarbeit 2: Visionen und Ziele

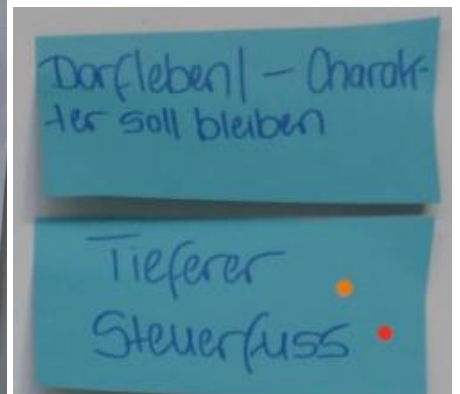
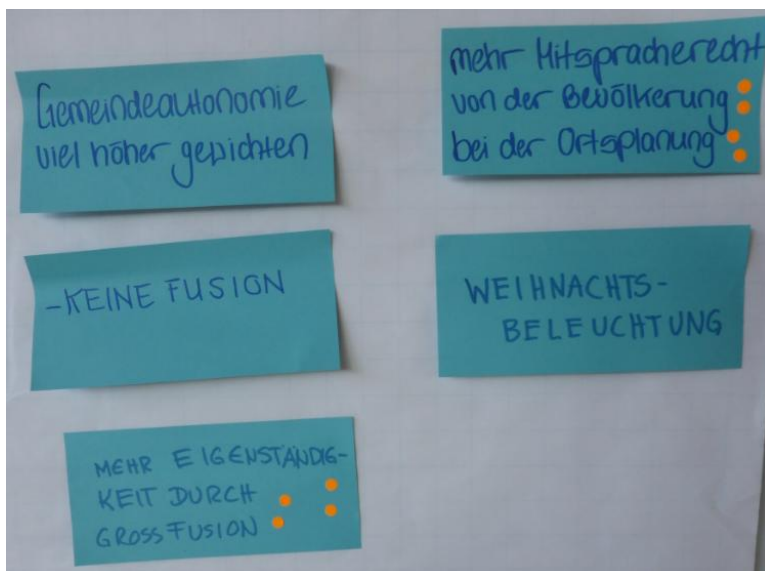
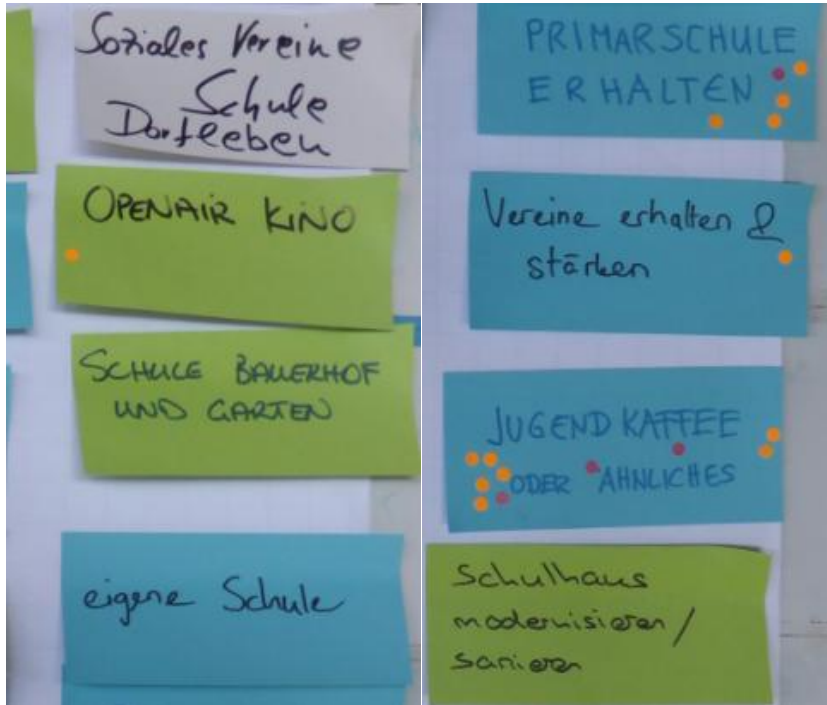












## Anhang: Fotoprotokoll – Gruppenarbeit 3: Merkmale der Quartiere

