

Gemeinde Bözberg



# Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

15.04.2021



**STEINMANN**  
INGENIEURE UND PLANER AG

Gemeinde Bözberg

## Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

### IMPRESSUM

---

Auftragsnummer	1100.1362
Auftraggeber	Gemeinde Bözberg
Datum	15.04.2021
Datei	\\BRSV0003\Daten\200_Projekte\1100\1300\1362_Bözberg Revision Nupla\02 Planung\24_Planungsbericht\2021-04- 15_Planungsbericht_Bözberg_Mitwirkungsexemplar.docx
Seitenanzahl	102
Titelbild	Luftbild 2019 (map.geo.admin.ch)

### VERFASSER

---

Manuel Basler	Dipl. Kulturing. ETH / SIA / FSU	Ba
Yannick Marti	BSc FHO in Raumplanung	Ma
David Reusser	MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme	Re

### VERSIONEN

---

Index	Änderung	Verfasser	Datum
a	Entwurf Planungskommission	Ba/Ma/Re	08.04.2020
b	Entwurf Gemeinderat	Ba/Ma/Re	20.05.2020
c	Exemplar für die Vorprüfung	Ba/Ma/Re	09.06.2020
d	Anpassungen aufgr. Vorprüfung	Ba/Re	03.02.2021
e	Mitwirkungsexemplar	Ba/Re	15.04.2021

# Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand.....	1
1.1	Bestandteile der Planung.....	1
1.2	Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte.....	2
2.	Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Ziele .....	3
2.1	Revisionsvoraussetzung.....	3
2.2	Kantonale Planungen und Vorgaben.....	4
2.3	Regionale Abstimmung.....	5
2.4	Kommunale Gesamtschau .....	6
2.5	Rechtskräftige Sondernutzungspläne.....	9
3.	Zentrale Sachthemen.....	12
3.1	Grösse der Bauzonen und Innenentwicklung .....	12
3.2	Flächenstatistik und Bauzonenbilanz .....	23
3.3	Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung .....	30
3.4	Siedlungsqualität.....	32
3.5	Ortsbild und Kulturgüter.....	35
3.6	Harmonisierung der Baubegriffe .....	41
3.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr .....	46
3.8	Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe.....	51
3.9	Landschaft.....	53
3.10	Naturschutz.....	56
3.11	Wald .....	60
3.12	Gewässerraum .....	61
3.13	Hochwasserschutz .....	67
3.14	Umwelt.....	70
4.	Erläuterung Planungsinhalte.....	73
4.1	Bauzonenplan.....	73
4.2	Kulturlandplan.....	75
4.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO).....	78
4.4	Erschliessungsprogramm .....	86
5.	Planungsablauf.....	87
5.1	Organisation und Beteiligte .....	87
5.2	Information und Mitwirkung.....	88
5.3	Wichtige Meilensteine .....	89
5.4	Planbeständigkeit.....	90

# Anhangverzeichnis

Anhang A	Bauliche Möglichkeiten ausserhalb Baugebiet .....	91
Anhang B	Überprüfung Auszonungen .....	92
Anhang C	Nachweis Innenentwicklungsbeitrag .....	93
Anhang D	Bauzonenbilanz.....	96

# 1. Planungsgegenstand

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Bözberg löst die rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandpläne sowie die rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnungen der ehemaligen Gemeinden Gallenkirch, Linn, Unterbözberg und Oberbözberg ab und schafft damit eine einheitliche, dem übergeordneten Recht entsprechende Rechtsgrundlage für Bauvorhaben und Nutzungen des Grundeigentums.

## 1.1 Bestandteile der Planung

Der vorliegende Planungsbericht dient zur Erläuterung der Planungsinhalte für die Planungskommission, für den Gemeinderat, für die Bevölkerung und für die kantonale Genehmigungsbehörde. Beschluss- und genehmigungspflichtig sind aber lediglich der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden weitere Planungsunterlagen ausgearbeitet (Tabelle 1).

Tabelle 1: Planungsunterlagen

<b>Titel</b>	<b>Datum</b>	<b>grundeigentümer- verbindlich</b>	<b>behördenverbind- lich</b>	<b>orientierend</b>	<b>Grundlage zur Weiterbearbeitung</b>
Bauzonenplan 1:2500	15.04.2021	X			
Kulturlandplan 1:5000	15.04.2021	X			
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)		X			
Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	03.05.2019		X		
Handlungsprogramm Innenentwicklung	09.06.2020		X		
Planungsbericht nach Art. 47 RPV	15.04.2021			X	
Mitwirkungsbericht	Pendent			X	
Änderungsplan Bauzonen				X	
Synoptische Darstellung der vier rechtskräftigen BNO's				X	
Synoptische Darstellung Muster-BNO mit Entwurf BNO	15.04.2021			X	
Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht					X
Nachgeführte Flächenstatistik					X
Geodaten					X

## 1.2 Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte

Die Gemeinde Bözberg nimmt mit ihren zahlreichen Ortsteilen, Weilern und Einzelhöfen eine besondere Stellung im ländlichen Entwicklungsraum der Region ein. Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde auf die Charakteristiken der Ortsteile eingegangen, indem spezifische Zielbilder für den Zeithorizont bis 2040 erarbeitet wurden, welche im Rahmen der Nutzungsplanung mit entsprechenden Zonenvorschriften umgesetzt werden.



Abbildung 1: Zielbilder Gallenkirch, Hafen, Linn, Oberbözberg, Ursprung (Flükiger)

Auf der Grundlage der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung haben sich der Gemeinderat und die Planungskommission intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Eine der grössten Herausforderungen für die Gemeindeentwicklung ist das Sicherstellen der vom kantonalen Richtplan geforderten Minstdichten. Damit ein moderates Wachstum mit hoher Qualität und in Abstimmung mit Infrastruktur und Verkehr erfolgen kann, muss das Siedlungsgebiet reduziert werden. Die verbleibenden Schlüsselgebiete „Chappeleguet“ (Gallenkirch), „Mittler Hafen“, „Höhenweg“ (Hafen) und „Ursprung Matte“ – unüberbaute Flächen von 1.8 Hektaren mit einem Fassungsvermögen für geschätzte 120 Einwohner – sollen mittels Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen sorgfältig entwickelt werden. Aber auch die überbauten Gebiete sollen weiterentwickelt werden, wofür die BNO zeitgemässe Planungsinstrumente mit Qualitätskriterien zur Verfügung stellt. So kann die Bevölkerung in den nächsten 15 bis 20 Jahren von heute 1'660 auf rund 2'000 bis 2'100 Einwohner anwachsen.

Mit den vorliegenden Planungsinstrumenten hat sich die Gemeinde Bözberg eine zukunftsweisende Strategie erarbeitet, welche für die nächsten 15 Jahre Bestand haben sollte.

## 2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Ziele

### 2.1 Revisionsvoraussetzung

Nutzungspläne sind nach dem Erfordernis der tatsächlich und rechtlich geänderten Verhältnisse zu überprüfen und anzupassen (Art. 21 RPG und § 15 BauG) und sie müssen im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Planbeständigkeit aufweisen (Art. 15 RPG). Mit dem Zusammenschluss der vier ehemaligen Gemeinden Gallenkirch, Linn, Unterbözberg und Oberbözberg haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verändert. Die wichtigsten Voraussetzungen für die Gemeinde Bözberg sind demnach folgende:

- Die rechtskräftigen Nutzungsplanungen aus den Jahren 1998 (Gallenkirch), 1999 (Linn), 1991 (Unterbözberg) und 1998 (Oberbözberg) haben den Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten (siehe Tabelle 2). In der Zwischenzeit wurden auch einzelne Teiländerungen durchgeführt. Eine gesamthafte Überprüfung und Vereinheitlichung der Zonenplanung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen macht deshalb Sinn.
- Am 1. Mai 2014 ist das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang wurden auch die kantonalen Rechtsgrundlagen sowie der kantonale Richtplan angepasst.
- Es besteht Änderungsbedarf zu zahlreichen Einzelthemen und -bestimmungen, welcher sich aus gesetzlichen Rahmenbedingungen, neuen Ansprüchen oder Problemen in der Anwendungspraxis ergibt.

Tabelle 2: Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung

Planungsinstrumente	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
<b>Nutzungsplanung Gallenkirch</b>		
Bauzonenplan Gallenkirch	12.06.1998	21.03.2000
Teiländerung „Rieme“, „Büntematt“	12.06.1998	21.03.2000
Kulturlandplan Gallenkirch	17.12.1993	21.11.1995
Kulturlandplan Änderung	12.06.1998	21.03.2000
Bau- und Nutzungsordnung	12.06.1998	21.03.2000
<b>Nutzungsplanung Linn</b>		
Bauzonenplan Linn	07.06.1996	26.08.1997
Änderung Dorfzone	11.06.1999	10.01.2000
Kulturlandplan Linn	07.06.1996	26.08.1997
Bau- und Nutzungsordnung Linn	07.06.1996	26.08.1997
Änderung BNO	11.06.1999	10.01.2000
<b>Nutzungsplanung Unterbözberg</b>		
Nutzungsplan Baugebiet Unterbözberg	15.11.1991	29.06.1993
Nutzungsplan Kulturland Unterbözberg	15.11.1991	29.06.1993
Bau- und Nutzungsordnung Unterbözberg	29.06.2001	26.09.2001
<b>Nutzungsplanung Oberbözberg</b>		
Bauzonenplan Oberbözberg	27.11.1998	21.03.2000
Kulturlandplan Oberbözberg	27.11.1998	21.03.2000
Bau- und Nutzungsordnung Oberbözberg	27.11.1998	21.03.2000

## 2.2 Kantonale Planungen und Vorgaben

Der kantonale Richtplan (beschlossen vom Grossen Rat am 20. September 2011 inklusive Revision vom 24. März 2015) bezeichnet die übergeordneten Interessen des Kantons. Er ist behördenverbindlich und bildet den massgeblichen Rahmen für die Planung der Gemeinde.

Der Richtplan besteht aus der Richtplankarte (Auszug siehe Abbildung 2) und aus dem Richtplantext, dessen Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen sind. Die gemeindespezifische Umsetzung ist in Kapitel 3 dargelegt.

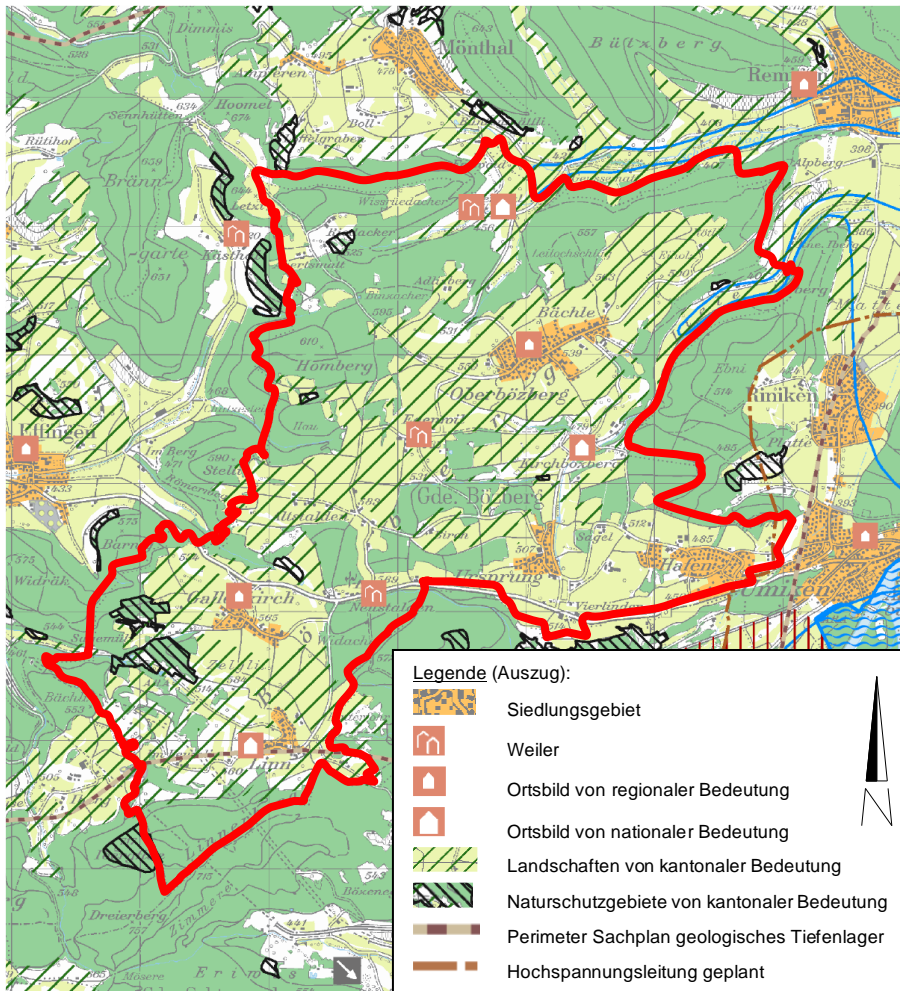


Abbildung 2: Auszug Richtplan Gesamtkarte (AGIS)

Die Gemeinde Bözberg zählt gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) zum ländlichen Entwicklungsraum. Sie hat im Rahmen der Nutzungsplanung dafür zu sorgen, dass der ländliche Charakter erhalten bleibt und weiterentwickelt wird, insbesondere in den Ortskernen. Die Gemeinde Bözberg hat im Rahmen des räumlichen Entwicklungsleitbildes die Grundsätze für die bauliche Entwicklung in den Ortskernen behördenverbindlich festgehalten (siehe auch Kapitel 2.4).

Eine Übersicht über die Bundesinventare ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) und BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler der Schweiz) befindet sich im separaten Grundlagenbericht (Handlungsprogramm Innenentwicklung).



## 2.3 Regionale Abstimmung

Ortsplanungen sind regional abzustimmen. Als Grundlage dient das von Brugg Regio am 25.06.2015 beschlossene Regionalentwicklungskonzept (REK), in welchem die raum- und verkehrsplanerischen Strategien und Grundsätze der Region Brugg definiert sind.

Die „Grundlagen und Hinweise aus regionaler Sicht“ vom 19.02.2016 zur Gesamtrevision Nutzungsplanung verweisen ebenfalls auf das REK und beinhalten zusätzlich vier spezifische Anliegen für die Gemeinde Bözberg. Diese Anliegen wurden teilweise bereits im räumlichen Entwicklungsleitbild oder losgelöst vom Planungsprozess berücksichtigt (Tabelle 3).

Tabelle 3: Anliegen von Brugg Regio zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Bözberg

Anliegen Brugg Regio	Umsetzung Gemeinde Bözberg
<b>1. Potenzial als ländlich geprägte Wohngemeinde</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderates Bevölkerungswachstum durch Aktivierung des bisher unbebauten Baulands sowie durch innere Verdichtung mit hoher Qualität</li> <li>- Empfehlung: Eigentümer von Baulandreserven periodisch kontaktieren und zur Überbauung anregen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umfrage bei Grundeigentümern über Entwicklungsabsichten (Herbst 2018)</li> <li>- Grundeigentümergegespräche (Frühling 2019)</li> </ul>
<b>2. Generationenwechsel</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dichtere, zentrale Wohnzonen mit Angebot an Geschosswohnungen prüfen</li> <li>- Quartiergerechte Aufzonungen oder qualitätssichernde Verfahren prüfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuorganisation der Dorfzonen und qualitätssichernde Massnahmen (siehe Kapitel 3.4)</li> </ul>
<b>3. Attraktivität in den historischen Ortskernen und der intakten Landschaft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der Dorfzentren</li> <li>- Übergang zwischen Siedlung und Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausarbeitung REL mit entsprechender Umsetzung in der Nutzungsplanung</li> </ul>
<b>4. Verkehrsführung und -entwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strassenraum in den Ortsteilen verkehrssicher, ortsverträglich und auf die künftige Entwicklung abgestimmt gestalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestalterische Massnahmen im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bushaltestellen (Umsetzung BehiG)</li> </ul>

Das Startgespräch mit dem Kreisplaner Reto Candinas und dem Regionalplaner Roger Michelon wurde im Sinne eines regionalen Erfahrungsaustauschs zusammen mit der Gemeinde Rüfenach und je einer Delegation der Gemeinderäte Villigen und Villnachern durchgeführt. Am 02.11.2017 wurden in der Aula Rüfenach Kurz-Workshops zu den Themen Innenentwicklung, Ortsbildschutz, OEBA-Zonen und Verkehr durchgeführt. Die wichtigsten Erkenntnisse für die Gemeinde Bözberg waren:

- Die Identität und Charaktere der verschiedenen Ortsteile sind zu erhalten und zu stärken.
- Das Thema Streusiedlungen / Weiler ist frühzeitig anzugehen.
- Bözberg hat im Rahmen der Fusion eine vorbildliche Schulzusammenlegung durchgeführt.
- Die Gestaltung von Strassenräumen ist zu prüfen.

## 2.4 Kommunale Gesamtschau



### Räumliches Entwicklungsleitbild

Als Grundlage für den Ortsplanungsprozess wurde in einer ersten Phase ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das REL bezieht sich lediglich auf die fünf Ortsteile im Baugebiet und zeigt in einem langfristigen Zukunftsbild (Planungshorizont 2040), wo sich die Gemeinde wie entwickeln soll. Die Analyse der heutigen Situation und der Weg in die aufgezeigte Richtung werden im „Handlungsprogramm Innenentwicklung“ erläutert (erarbeitete Dokumente siehe Tabelle 4).

Da das REL die Basis für die Ortsplanungsrevision darstellt, war neben der Planungskommission auch der Gesamtgemeinderat in die Erarbeitung involviert. Die beiden erarbeiteten Grundlagen wurden am 27. Februar 2019 der Bevölkerung präsentiert. Am 20. März 2019 fand zudem eine öffentliche Fragerunde statt.

Mit dem vorliegenden Planungsentwurf ist bereits ein erster Schritt des Handlungsprogramms getan. Aufgrund neuerer Erkenntnisse wurden das REL und das Handlungsprogramm in einzelnen Punkten aktualisiert. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens können alle Interessierten zur Umsetzung Stellung nehmen.

Tabelle 4: Grundlagen zur kommunalen Gesamtschau der Gemeinde Bözberg

Dokumente	Titel	Versionen
<p>Gemeinde Bözberg</p> <p>Räumliches Entwicklungsleitbild Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsteile</p>  <p>Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH 8. Mai 2019</p>	<p>Gemeinde Bözberg; <b>Räumliches Entwicklungsleitbild</b> – Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsteile</p> <p>Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH, Brugg</p>	<p>27.02.2019 03.05.2019</p>
<p>Gemeinde Bözberg</p> <p>Handlungsprogramm Innenentwicklung Massnahmenblätter und Steckbriefe</p> <p>2019, 2020</p>  <p>STEINMANN</p>	<p>Gemeinde Bözberg; <b>Handlungsprogramm Innenentwicklung</b> – Massnahmenblätter und Steckbriefe</p> <p>Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg</p>	<p>27.02.2019 09.06.2020</p>

## Weiler und Einzelhöfe

Typisch für Bözberg sind neben den fünf Ortsteilen (Baugebiet) die diversen in der intakten Juralandschaft eingebetteten Weiler und Einzelhöfe (Nichtbaugebiet). Für diese wurden im Handlungsprogramm Steckbriefe mit den spezifischen Charaktereigenschaften erarbeitet. Sie bieten ein grosses Entwicklungspotenzial, die Möglichkeiten sind aber aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung eingeschränkt.

Im Richtplankapitel S 1.6 Weiler, welches zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig ist, sind Neustalden, Egenwil und Überthal als Weiler ausgeschieden (Abbildung 3). Neustalden und Egenwil sind allerdings erst als Zwischenergebnis aufgenommen. Im Richtplan festgesetzte Weiler:

- sind historisch gewachsene Siedlungen;
- weisen mindestens 5 Wohnbauten auf;
- besitzen ein geschlossenes Siedlungsbild;
- weisen eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen auf;
- verfügen über eine ausreichende Erschliessung.



Abbildung 3: Weiler Neustalden, Egenwil und Überthal (von links nach rechts)

Mit 20 % oder über 300 Personen wohnt ein beträchtlicher Anteil der Gesamtbevölkerung ausserhalb des Baugebiets. Aus Sicht der Gemeinde sollen insbesondere die Weiler Egenwil und Überthal in ihrer Funktion gestärkt werden. Durch vereinfachte Ausbaumöglichkeiten für Wohnnutzungen soll das Miteinander von Wohnen und Landwirtschaft, welches die kompakten Weiler auszeichnet, gefördert werden.

Langfristig ist aus planerischer Sicht in den drei Weilern die Schaffung von Weilerzonen nach Art. 18 RPG und § 15/§ 45 BauG anzustreben. Aufgrund der zurzeit noch unsicheren Rechtslage möchte der Gemeinderat Bözberg das Thema Weiler in einer späteren Phase (Teilrevision) angehen.

## **Abstimmung mit technischer und sozialer Infrastruktur**

### Technische Infrastruktur, Werkleitungen

Die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Bözberg wird im Rahmen der Werterhaltungsplanung laufend erneuert. Für die noch nicht oder ungenügend erschlossenen Parzellen wird im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung ein Erschliessungsprogramm erarbeitet (Kapitel 4.4).

### Altersfürsorge

Das Angebot an altersgerechten Wohnungen wurde in den letzten Jahren mit dem Bau von neuen Mehrfamilienhäusern verbessert. Pflegebedürftige Personen können im Alterszentrum Brugg einen Platz finden.

### Schule

Nach der Fusion wurde Ursprung als zentraler Schulstandort bestimmt. Einzelne Räume bei der alten Kanzlei Unterbözberg wurden zudem für Spezialfächer wie textiles Werken umgenutzt. Gemäss einer Studie zur Schulraumplanung aus dem Jahr 2017 ist eine Umnutzung von weiteren Räumen in öffentlichen Gebäuden zu Schulraum möglich, so dass der Kindergarten- und Primarschulstandort Ursprung langfristig gesichert ist. Die Oberstufe wird weiterhin in Brugg besucht und die weiterführenden Schulen wie beispielsweise die Mittelschulen stehen in Baden, Wettingen und Aarau zur Verfügung.

### Freizeit

Die Gemeinde Bözberg weist zahlreiche Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe auf, welche mit dem öffentlichen Verkehr und mit Wanderwegen bestens erschlossen sind. Es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

### Feuerwehr

Gemäss Richtlinie der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV über die Einteilung der Feuerwehren des Kantons Aargau in Grössenklassen ist die Ortsfeuerwehr Bözberg heute der Grössenklasse II zugeteilt. Ab 1'800 Einwohnern erfolgt die Zuteilung zur Grössenklasse III, was mittelfristig wohl erreicht werden dürfte. Dies bedeutet einen Ausbau bezüglich Personal und Infrastruktur. Das Feuerwehrmagazin befindet sich heute an der Dorfstrasse in Oberbözberg. Ein möglicher Standort für ein neues Feuerwehrmagazin ist die Wiese neben der Gemeindeverwaltung Chapf, welche sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet.

### Verwaltung

Am Verwaltungsstandort Chapf in Oberbözberg sind genügend Reserven vorhanden, welche bei Bedarf einen Ausbau der Verwaltung ermöglichen würden.

## 2.5 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere rechtskräftige Sondernutzungspläne (Erschliessungs- oder Gestaltungspläne nach §§ 17 ff BauG). Grundsätzlich behalten diese ihre Gültigkeit, soweit keine Widersprüche zum neuen übergeordneten Recht entstehen. Ist ein Sondernutzungsplan vollständig umgesetzt und wirkungslos, kann er aufgehoben werden. Die folgende Übersicht zeigt auf, wo Handlungsbedarf (Anpassung oder Aufhebung) besteht.

Tabelle 5: Sondernutzungspläne Gallenkirch

Sondernutzungsplan	Ursprünglicher Zweck und Stand heute	Handlungsbedarf
1 Erschliessungsplan „Husmatt“	- Koordinierte Erschliessung - Vollständig umgesetzt	aufheben
2 Gestaltungsplan „Büntenmatt / Chappeleguet“	- Koordinierte Erschliessung mit Gestaltungsvorgaben - Nordseite erschlossen - Projekt auf Parz. 3098	aufheben



Tabelle 6: Sondernutzungspläne Linn

Sondernutzungsplan	Ursprünglicher Zweck und Stand heute	Handlungsbedarf
3 Überbauungsplan „Chilchacher-Büntacher-im Loch“	- Koordinierte Erschliessung und Bebauung - Fast vollständig umgesetzt	aufheben

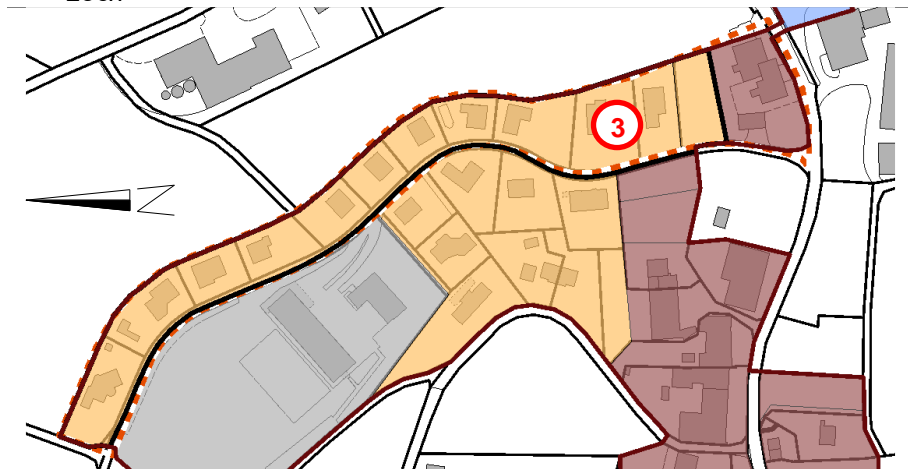
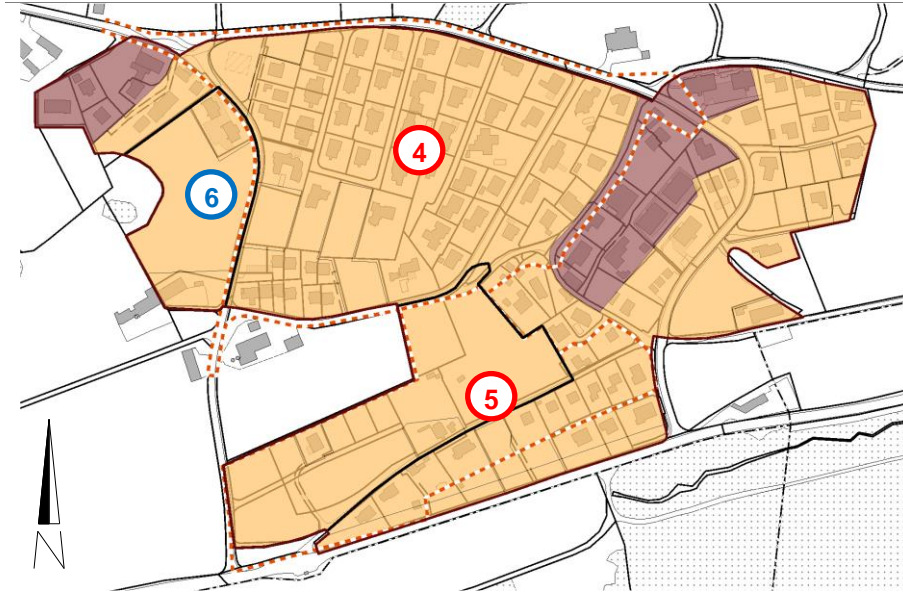


Tabelle 7: Sondernutzungspläne Unterbözberg (Hafen)

	<b>Sondernutzungsplan</b>	<b>Ursprünglicher Zweck und Stand heute</b>	<b>Handlungsbedarf</b>
4	Überbauungsplan „Rüteli“	- Koordinierte Erschliessung und Bebauung - Vollständig umgesetzt	aufheben
5	Erschliessungsplan „Haldenstein“	- Koordinierte Erschliessung der Bauzonenreserven - Nicht umgesetzt	beibehalten <sup>1</sup>
6	Gestaltungsplan „Mittler Hafen“	- Bebauung mit hoher Siedlungsqualität - Genehmigung 2020	beibehalten



<sup>1</sup> Durch die vorgeschlagene Auszonung der langfristigen Baugebietsreserve (nördlicher Teil des Erschliessungsplan-Perimeters, s. Kapitel 3.1) dient der Erschliessungsplan „Haldenstein“ nur noch den südlich der Haldensteinstrasse angrenzenden Liegenschaften.

Tabelle 8: Sondernutzungspläne Oberbözing

	<b>Sondernutzungsplan</b>	<b>Ursprünglicher Zweck und Stand heute</b>	<b>Handlungsbedarf</b>
7	Gestaltungsplan „Bächle“	- Erschliessung und Gestaltung hinterliegender Parzellen - Nicht umgesetzt	beibehalten
8	Erschliessungsplan „Reberai“	- Koordinierte Erschliessung - Vollständig umgesetzt	aufheben
9	Erschliessungsplan „Spiracher“	- Koordinierte Erschliessung - Projekt umgesetzt mit Arealüberbauung	aufheben
10	Erschliessungsplan „Wagnermatt“	- Koordinierte Erschliessung - Vollständig umgesetzt	aufheben



### Verfahren

Die Aufhebung der oben genannten Sondernutzungspläne erfolgt im gleichen Verfahren wie deren Erlass, unabhängig von der allgemeinen Nutzungsplanung. Es ist jedoch vorgesehen, die öffentliche Auflage der Aufhebung zeitgleich mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung durchzuführen.

Die Sondernutzungspläne, welche beibehalten werden, wurden auf ihre Konformität hinsichtlich IVHB überprüft (siehe Kapitel 3.6).

### 3. Zentrale Sachthemen

#### 3.1 Grösse der Bauzonen und Innenentwicklung

##### Vorgaben kantonalen Richtplan

Gestützt auf das Bundesrecht (Raumplanungsgesetz RPG) und insbesondere auf den kantonalen Richtplan und das kantonale Baugesetz (BauG) ist das Fassungsvermögen der Bauzonen zu überprüfen und soweit notwendig anzupassen (Rechtsgrundlagen siehe Tabelle 9). Dabei spielen auch die Massnahmen zur Entwicklung nach innen eine bedeutende Rolle.

Tabelle 9: Rechtsgrundlagen Innenentwicklung

Art. 15 Abs. 1+2 RPG	<p><sup>1</sup> Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen <u>Bedarf für 15 Jahre</u> entsprechen.</p> <p><sup>2</sup> <u>Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.</u></p>																				
Art. 15 Abs. 4 RPG	<p><sup>4</sup> Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:</p> <p>b. es auch im Fall einer konsequenten <u>Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven</u> in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;</p>																				
Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 2.1	<p>Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die <u>Mindestdichten erreicht werden.</u></p> <table border="1" data-bbox="544 1223 1123 1413"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Raumtyp</th> <th colspan="2">Mindestdichte [E / ha]*</th> </tr> <tr> <th>überbaute Wohn- und Mischzonen</th> <th>unüberbaute Wohn- und Mischzonen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kernstädte</td> <td>70</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Urbane Entwicklungsräume</td> <td>70</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Ländliche Zentren</td> <td>55</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Ländliche Entwicklungssachsen</td> <td>50</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>Ländliche Entwicklungsräume</td> <td>40</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table> <p>* Die Einwohnerdichte wird wie folgt berechnet: Anzahl Einwohnende (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Erhebung Stand Erschliessung).</p>	Raumtyp	Mindestdichte [E / ha]*		überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen	Kernstädte	70	90	Urbane Entwicklungsräume	70	90	Ländliche Zentren	55	75	Ländliche Entwicklungssachsen	50	70	Ländliche Entwicklungsräume	40	60
Raumtyp	Mindestdichte [E / ha]*																				
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen																			
Kernstädte	70	90																			
Urbane Entwicklungsräume	70	90																			
Ländliche Zentren	55	75																			
Ländliche Entwicklungssachsen	50	70																			
Ländliche Entwicklungsräume	40	60																			
§ 13 BauG	<p><sup>2bis</sup> Die Gemeinden zeigen auf, wie sie <u>die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern</u> und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.</p>																				
§ 46 BauG	<p><sup>1</sup> Die Gemeinden fördern insbesondere eine <u>verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken</u> sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.</p>																				



## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in der Gemeinde Bözberg ist mit Ausnahme der Jahre 2000 bis 2008 stetig gewachsen. Wie Abbildung 4 zeigt, stieg die Bevölkerungszahl zwischen 1980 und 2019 von 1'100 auf 1'660 Einwohner an.

Das Raumkonzept Aargau geht im ländlichen Entwicklungsraum von einem jährlichen Wachstum von 0.45 % aus. Ausgehend vom Jahr 2012 ergibt dies eine Bevölkerungszahl von ca. 1'650 im Jahr 2029 und 1'720 für den Richtplanhorizont 2040. Das tatsächliche Wachstum der Gemeinde Bözberg seit 2012 (1.4 % jährlich) übersteigt die vom Kanton prognostizierte Entwicklung jedoch deutlich.

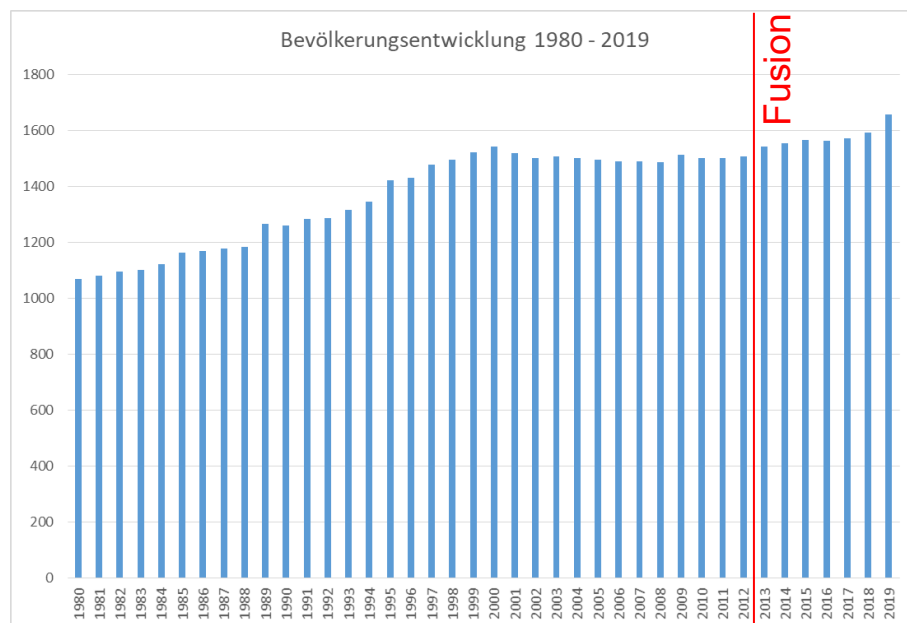


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2019 (Quelle: Statistik Aargau - kantonale Bevölkerungsstatistik)

Seit 2011 ist sowohl die Zahl der Arbeitsstätten als auch diejenige der Beschäftigten rückläufig. Im Jahr 2017 wies die Gemeinde total 128 Arbeitsstätten und 319 Beschäftigte auf, was einem Verhältnis von 20 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner entspricht. Damit ist die Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Bözberg von untergeordneter Bedeutung.

Tabelle 10: Arbeitsstätten und Beschäftigte (Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur)

	Anzahl Arbeitsstätten				Voll- und Teilzeitbeschäftigte			
	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total
2011	46	15	79	140	117	38	209	364
2017	47	15	66	128	113	29	177	319
Wachstum (%)	2.2	0.0	-16.5	-8.6	-3.4	-23.7	-15.3	-12.4

Abbildung 5 zeigt alle bestehenden Bauzonen der Gemeinde Bözberg und insbesondere den Erschliessungsstand der unüberbauten Flächen. Die grössten zusammenhängenden Reserven befinden sich im Ortsteil Hafen.

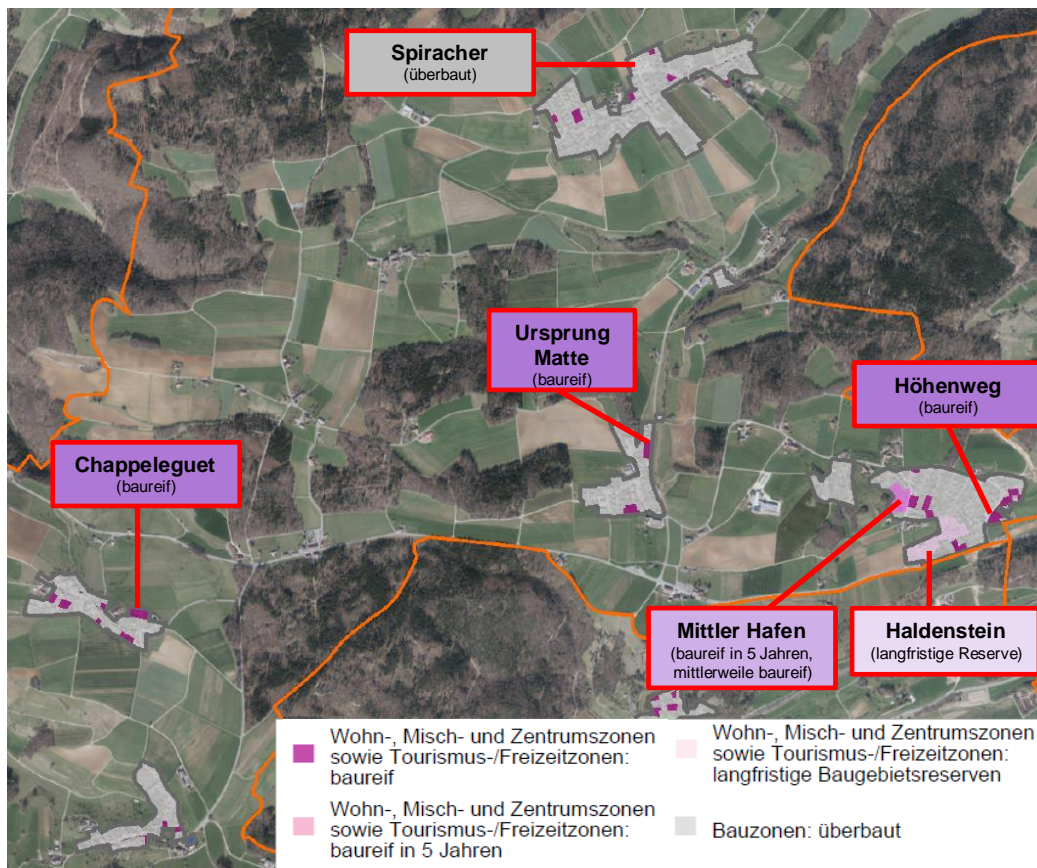


Abbildung 5: Stand der Erschliessung 2018 (AGIS)

Bedeutende Bauprojekte, welche in den letzten Jahren realisiert wurden oder deren Realisierung in absehbarer Zeit ansteht, sind in Tabelle 11 ersichtlich. Der starke Anstieg der Bevölkerung zwischen 2018 und 2019 (s. Abbildung 4) ist insbesondere auf die Arealüberbauung Spiracher in Oberbözberg zurückzuführen. Mit den Überbauungen Mittler Hafen und Chapeleguet ist in den nächsten Jahren erneut mit einem starken Anstieg zu rechnen.

Tabelle 11: Abgeschlossene und anstehende Bauprojekte

Name	Ortsteil	Wohnungsmix	Realisierung
Spiracher	Oberbözberg	23 Wohnungen 2.5 bis 5.5 Zimmer Aktuell 38 Einw.	2019 bezogen
Mittler Hafen	Hafen	21 Wohnungen 4.5 bis 6.5 Zimmer 50 – 80 Einwohner geschätzt	Nächste 5 Jahre (Gestaltungsplan rechtskräftig)
Chapeleguet	Gallenkirch	4 EFH à 5.5 Zi. 16 – 20 Einwohner (nur 2/3 der Fläche wird bebaut)	Nächste 5 Jahre (Gestaltungsplan rechtskräftig) Eingabe Baugesuch vorauss. 2020

Für die Gemeindeentwicklung ist ein Bevölkerungswachstum vertretbar, welches mit den bestehenden Infrastrukturen vereinbar ist (siehe Seite 8, Abstim-

mung mit technischer und sozialer Infrastruktur). Aufgrund der aktuellen Entwicklung kann eine Gesamtbevölkerungszahl von rund 2'000 bis 2'200 Einwohnern als realistischer Zielwert angenommen werden.

### Bedarf an Bauzonen

In Tabelle 12 wird das Fassungsvermögen der Bauzonen aufgrund der geforderten Mindestdichten ermittelt und den Planwerten der Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept gegenübergestellt. Daraus geht hervor, dass mit Erreichen der geforderten Mindestdichte von 40 Einwohnern pro Hektare bereits die überbauten Bauzonen alle prognostizierten Einwohner aufnehmen könnten. Würden zusätzlich alle unüberbauten Bauzonen bis ins Jahr 2040 überbaut, entspräche dies einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 2 %.

Tabelle 12: Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen (Grobabschätzung)

Zone	Überbaute Fläche [ha]	unüberbaute Fläche [ha]	Zieldichte [E/ha]		Einwohnerkapazität (rein rechnerisch)			Einwohnerzahl 2035 (in 15 Jahren) gemäss Raumkonzept
			Überbaute Flächen	Unüberbaute Flächen	Überbaute Flächen	Unüberbaute Flächen	Total	
W2	24.7	5.6	40	60	988	336	1'324	
D	21	1.4	40	60	840	84	924	
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>45.7</b>	<b>7.0</b>			<b>1'828</b>	<b>420</b>	<b>2'248</b>	
Einwohner in übrigen Zonen und ausserhalb der Bauzone							335	
<b>Total</b>							<b>2'583</b>	<b>1'680</b>

Die Fläche der **unüberbauten** Bauzonen von 7 ha ist daher deutlich zu gross und gestützt auf die Richtplanvorgaben zu reduzieren. Wird ein Drittel der unüberbauten Bauzonen ausgezont, reduziert sich das rechnerische Fassungsvermögen auf rund 2'400 Einwohner (jährliches Wachstum ca. 1.8 %).

Unter der Annahme, dass die Mindestdichten der **überbauten** Bauzonen nicht erreicht werden können (ca. 35 statt 40 E/ha), beträgt das Fassungsvermögen rund 2'200 Einwohner (jährliches Wachstum ca. 1.4 %). Die verschiedenen Szenarien sind in Abbildung 6 dargestellt.

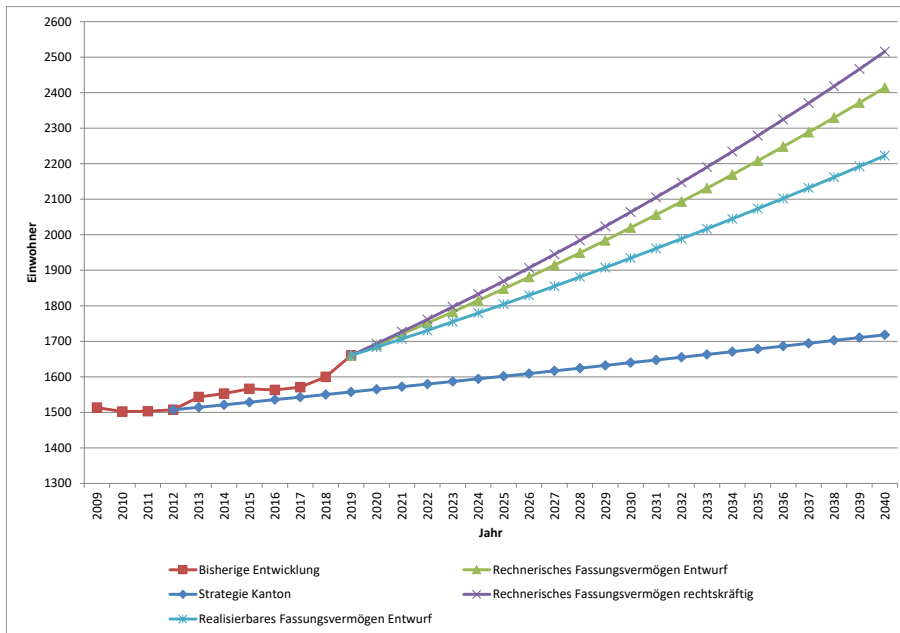


Abbildung 6: Szenarien Bevölkerungsentwicklung (linear)

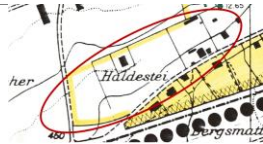

### Auszonungen




Alle grösseren unbebauten Reserven am Siedlungsrand wurden im Hinblick auf eine mögliche Auszonung geprüft. Dabei wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Zeitpunkt der Einzonung (Rechtssicherheit, Planbeständigkeit)
- Lage im Siedlungsgebiet
- Zentralität beziehungsweise Wichtigkeit für die Gemeinde (u.a. öV-Erschliessungsgüte)
- Stand der Erschliessung (Baureife)
- Bauabsicht der Eigentümerschaft
- Eignung für landwirtschaftliche Nutzung (Topografie, Zugang, usw.)
- Überbaubarkeit (Topografie, Parzellenform, Mobilisierungshindernisse)

Die Kriterien wurden mit einem Wert von 1 bis 3 gewichtet. Von den untersuchten Kriterien haben insbesondere die Zentralität, der Stand der Erschliessung sowie die vorhandene Bauabsicht (und deren Bewilligungsfähigkeit und rechtliche Sicherstellung) eine hohe Relevanz. Aufgrund der Gesamtbeurteilung eignen sich die Reserven gemäss Tabelle 13 für eine Auszonung. Die vollständige Bewertungstabelle kann in Anhang B eingesehen werden.

Tabelle 13: Übersicht der geplanten Auszonungen

Planausschnitt	Reserve	Gesamtbeurteilung
	Haldenstein, Hafen ca. 1.3 ha	Nicht erschlossene Reserve an strategisch unwichtiger Lage (1. Priorität)
	Parz. 494, Hafen ca. 0.2 ha	Nicht erschlossene Reserve an strategisch unwichtiger Lage (1. Priorität)

	Parz. 2037, Linn 0.08 ha	Topografisch schwer überbaubare Parzelle, fehlendes Eigentümerinteresse <i>(1. Priorität)</i>
	TP 383, Ursprung ca. 0.28 ha	Nicht erschlossene Reserve, fehlendes Eigentümerinteresse <i>(1. Priorität)</i>
	Parz. 495, Hafen ca. 0.6 ha	Nicht erschlossene Reserve an eher zentraler Lage <i>(2. Priorität)</i>

Im Entwurf Bauzonenplan sind die geeigneten Reserven der 1. und 2. Priorität, insgesamt rund 2.4 Hektaren Bauland, zur Auszonung vorgesehen.

## Innenentwicklungsstrategie

Im ländlichen Entwicklungsraum, zu welchem die Gemeinde Bözberg zugeordnet ist, soll die innere Siedlungsentwicklung mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und einer sanften Nachverdichtung angegangen werden. Mittelfristig sind die Einwohnerdichten gemäss Richtplan zu erreichen (s. Tabelle 9). Für die bestehenden Betriebe sind gute Voraussetzungen zu gewährleisten.

Des Weiteren muss auch die demografische Entwicklung berücksichtigt werden: Die Zahl der über 65-Jährigen wird sich bis in zwanzig Jahren verdoppeln, während die erwerbsmässige Bevölkerung abnehmen wird (Statistik Aargau). Diese Aspekte gilt es bei der Innenentwicklung und der Schaffung von neuem Wohnraum zu berücksichtigen.

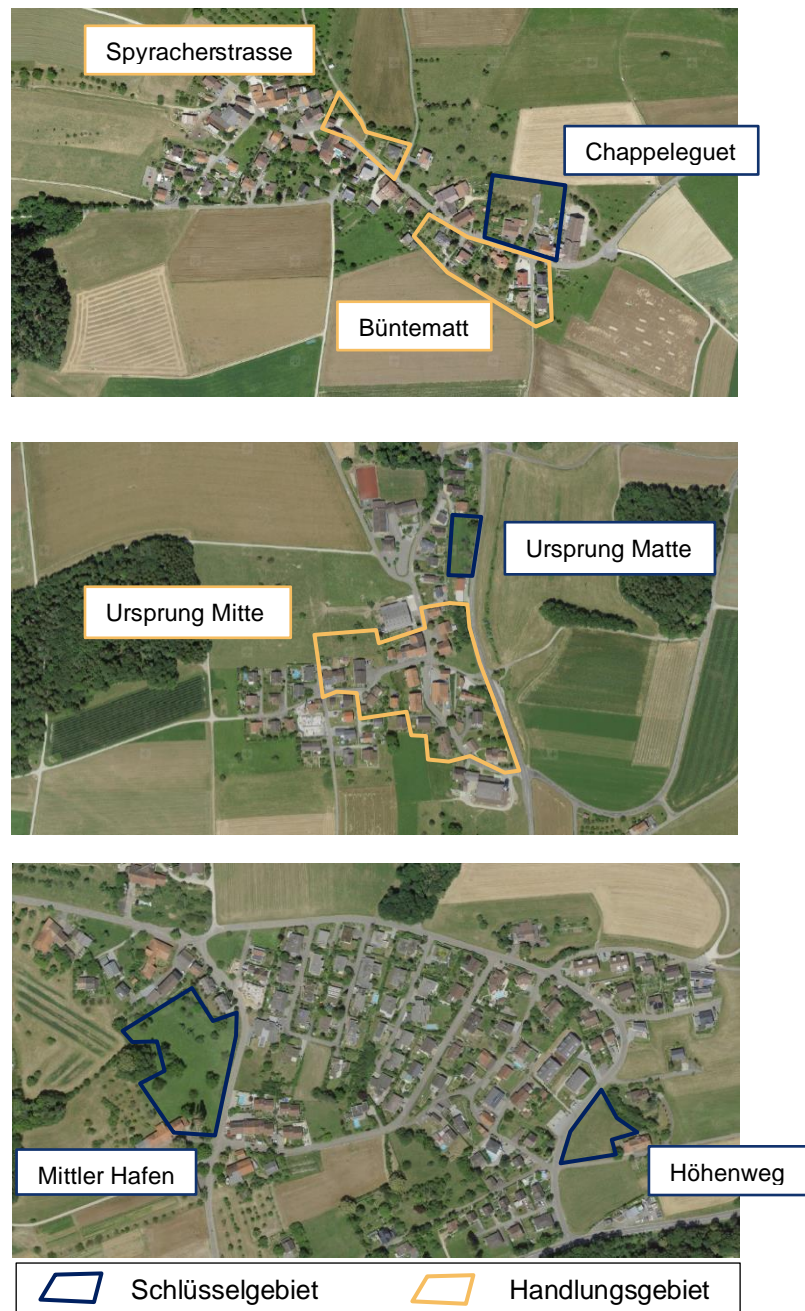
Die Gesamtheit der Massnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung ist in Tabelle 14 abgebildet. Die zentralen Gebiete für die Gemeinde Bözberg sind die definierten Schlüssel- und Handlungsgebiete (Tabelle 15). In den Schlüsselgebieten Ursprung und Mittler Hafen stellt eine Gestaltungsplanpflicht die Umsetzung der übergeordneten Ziele und die Realisierung einer angemessenen Dichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektare sicher. Gemäss Lösungsfeldmatrix der Abteilung Raumentwicklung ist dies für neu zu entwickelnde Gebiete ein sinnvoller Regelungsansatz (Departement BVU, Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Werkzeugkasten W4a).

In den Handlungsgebieten wird die bauliche Entwicklung durch Umzonungen in die Dorfzone gefördert. Auch die Aufhebung der Ausnützungsziffer in den Dorfzonen stellt eine Massnahme dar, welche grössere Volumina bei Neu-/Umbauten ermöglicht. Nebst den Umzonungen ist eine Sensibilisierung der Grundeigentümer in Bezug auf die baulichen Möglichkeiten vorgesehen.

Tabelle 14: Zusammenfassung Massnahmen Innenentwicklung

Massnahmenkategorie	Massnahme	Umsetzung
Auf-/ Umzonung	Aufhebung AZ der Zonen D/D+	§ 6a
	Umzonung Oe/W2 in D (Spyracherstr.)	§ 7a
	Umzonung W2 in D (Büntematt)	§ 7a
	Umzonung W2 in D2 (Mittler Hafen, Unter Hafen)	§ 8a
	Umzonung W2 in D (Husa-cher/Dorfstr.)	§ 7a
Sondernutzungsplan-gebiete	Schlüsselgebiete: Chappelleguet, Mittler Hafen, Höhenweg, Ursprung Matte	§ 4a
Anreizsysteme	Nutzungsbonus für Arealüberbauung	§ 39 BauV
Baulandmobilisierung	Umfragen Grundeigentümer	§ 28i BauG
	Sensibilisierung Grundeigentümer (insbesondere in den Handlungsgebieten)	
	Verträge zur Baupflicht bei wichtigen Gebieten	

Tabelle 15: Schlüssel- und Handlungsgebiete in der Gemeinde Bözberg



In den übrigen (un)überbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen sind weitere bauliche Reserven vorhanden, welche beispielsweise durch den Einbau von Einliegerwohnungen zu einer höheren Einwohnerdichte führen können. Zusätzlich hat der Gemeinderat bei sämtlichen Bauzonen die Möglichkeit, übergeordnete Konzepte auszuarbeiten. Die Möglichkeiten für kleine Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone W2 werden vereinheitlicht, indem Mehrfamilienhäuser bis vier Wohnungen ermöglicht werden.

## Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Komponenten zur Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags aufgezeigt. Die Gesamtheit der relevanten Tabellen befindet sich in Anhang C. Grundlage der Abschätzung bildet das Dokument „Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag“ (Departement BVU, Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Werkzeugkasten W4d). Der detaillierte Nachweis, wie die Gemeinde die Dichtevorgaben des Richtplans erreichen kann, ist Genehmigungsvoraussetzung für die Gesamtrevision Nutzungsplanung.

### Schlüsselgebiete

Als Schlüsselgebiete werden grosse zusammenhängende Baulandreserven bezeichnet. Die grössten Baulandreserven in der Gemeinde befinden sich im Chappeleguet (Gallenkirch), im Mittler Hafen, im Höhenweg und im Ursprung (Tabelle 15). Die Schlüsselgebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen resp. es liegt bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 100 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen werden (Tabelle 16). Im Mittler Hafen wird eine leicht erhöhte Dichte von 70 Einwohnern pro Hektare angestrebt. Diese scheint aufgrund des vorliegenden Richtprojekts erreichbar- und vertretbar.

Tabelle 16: Unüberbaute Flächen der Schlüsselgebiete

Schlüsselgebiete	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche Bauzone (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anz. Einwohner 2040	Anz. Einwohner realisierbar in 15 Jahren
Chappeleguet, Gallenkirch	D	0.4	60	24	19
Mittler Hafen	W2	0.88	70	62	49
Höhenweg, Hafen	W2	0.3	60	18	14
Ursprung Matte	W2	0.25	60	15	12

### Handlungsgebiete

Als Handlungsgebiete werden bereits überbaute Areale bezeichnet, in welchen im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung spezifische planerische Massnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen sind. Im Falle der Gemeinde Bözberg sind dies die Gebiete Büntematt, Spyracherstrasse und Ursprung Mitte (Tabelle 15 und Tabelle 17).

Tabelle 17: Überbaute Areale der Handlungsgebiete

Handlungsgebiete	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche Bauzone (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zusätzliche Einwohner realisierbar in 15 Jahren
Büntematt, Gallenkirch	D	0.7	50	37	28	6
Spyracherstrasse, Gallenkirch	D	0.4	25	11	3	5
Ursprung Mitte	D	2.0	60	120	94	20



In der Bünthematt ist durch die Umzonung von der Wohnzone 2 in die Dorfzone eine Erhöhung der Dichte auf rund 50 Einwohner pro Hektare zu erwarten.

Das Gebiet Spyracherstrasse war bisher der Wohnzone 2 und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt und wird in die Dorfzone umgezont. Daraus wird ein Anstieg der Einwohnerdichte auf 25 Einwohner pro Hektare erwartet.

Das dritte Handlungsgebiet im Ursprung verbleibt in der Dorfzone. Durch die angepassten Nutzungsmasse (kleinerer Grenzabstand, Verzicht auf Ausnutzungsziffer) kann jedoch von einer Erhöhung der Dichte auf 60 Einwohner pro Hektare ausgegangen werden.

In den drei Handlungsgebieten kann mit den getroffenen Annahmen ein Zuwachs von 30 Einwohnern erwartet werden.

#### Realisierbares Fassungsvermögen in übrigen Wohn- und Mischzonen

Nebst den Handlungs- und Schlüsselgebieten tragen auch die übrigen (un)überbauten Wohn- und Mischzonen zur Innenentwicklung bei. Dies sind einerseits kleinere Baulücken (i.d.R. Einzelparzellen) und andererseits die bebauten Wohn- und Mischzonen, in denen keine spezifischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen getroffen wurden.

Die Gesamtbetrachtung in Tabelle 18 zeigt, dass die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen mit den getroffenen Massnahmen in 15 Jahren auf rund 1'630 Einwohner und bis 2040 auf rund 1'740 Einwohner erhöht werden kann. Dies entspricht einer Erhöhung der Einwohnerdichte von heute 28 auf 35 resp. 37 Einwohner pro Hektare.

Tabelle 18: Realisierbares Fassungsvermögen in Wohn- und Mischzonen

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl heute (Januar 2020)	Einwohnerzahl in 15 Jahren	Einwohnerzahl 2040
Total Areale der Schlüsselgebiete	1.8	0	95	119
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.5	0	91	114
Total Areale der Handlungsgebiete	3.2	125	156	168
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	39.2	1'196	1'285	1'337
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	46.7	1'321	1'627	1'738
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		28	35	37

## Beurteilung Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen des Siedlungsgebiets bis zum Zeithorizont des Richtplans (2040) ist in Tabelle 19 dargestellt. Bei optimaler Aktivierung der Baulandreserven steigt die Einwohnerzahl in 15 Jahren auf 1'950, bis 2040 auf knapp 2'100 Einwohner. Demgegenüber liegen die Planwerte gemäss Raumkonzept Aargau, welche auf einem jährlichen Wachstum von 0.45 % basieren, deutlich tiefer. Werden die rund 320 Einwohner ausserhalb Baugebiet nicht miteinbezogen, sind die beiden Werte vergleichbar.

Tabelle 19: Fassungsvermögen Siedlungsgebiet

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl 2029	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen		1'627	1'738
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		14	14
<b>Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung</b>		<b>1'641</b>	<b>1'752</b>
Einwohner ausserhalb Baugebiet <sup>2</sup>		321	321
<b>Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet</b>		<b>1'962</b>	<b>2'073</b>
<b>Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept</b>	<b>1'650</b>	<b>1'680</b>	<b>1'720</b>

Die Abweichung von den Richtplanvorgaben ist aus kommunaler Sicht aus folgenden Gründen vertretbar:

- Bözberg soll ländlich bleiben, leicht tiefere Einwohnerdichten sind daher angemessen.
- Die kantonalen Prognosen sind deutlich zu tief. Der Planwert in 15 Jahren ist bereits heute erreicht.
- Basierend auf der heutigen Bevölkerungszahl soll ein weiteres moderates Wachstum möglich bleiben.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist angedacht, die drei Weiler Neustalden, Egenwil und Überthal als Weilerzone umzusetzen. Allfällige Auswirkungen einer Entwicklung in den Weilern auf die Infrastruktur und die Bevölkerungszahl sind in einer separaten Planung aufzuzeigen und nicht Bestandteil des vorliegenden Nachweises.

<sup>2</sup> In den Berechnungen ist eine Entwicklung in den Weilern nicht berücksichtigt.

## 3.2 Flächenstatistik und Bauzonenbilanz

### Änderungsplan

Im Änderungsplan der Bauzonen sind sämtliche Änderungen der Grundnutzungen ersichtlich. Dabei bedeutet eine weisse Fläche, dass die Grundnutzungszone unverändert ist. Eine farbige Fläche zeigt die Grundnutzungszone der rechtskräftigen Bauzone, welche im Entwurf geändert wird.

Sämtliche Anpassungen, welche eine Änderung der Grösse des Siedlungsgebiets zur Folge haben, können nur vorgenommen werden, wenn sie dem Richtplan, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, entsprechen (Tabelle 20).

Tabelle 20: Umzonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet

<b>Einzonungen</b>	<u>Planungsanweisung 3.1 / 3.2</u> Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets.
<b>Anordnungsspielraum</b>	<u>Planungsanweisung 3.5</u> Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Keine Einzonung im Sinne von Kapitel S 1.2 des Richtplans, aber relevant in Bezug auf Mehrwertabgabe
<b>Auszonungen</b>	<u>Planungsanweisung 4.2</u> Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgte, bei ausgewiesenem Bedarf für Einzonungen zur Verfügung.

Die entstehenden Flächendifferenzen werden in einer Flächenbilanz summiert und daraus die Reduktion des Siedlungsgebietes bestimmt bzw. die Vergrösserung der Fruchtfolgeflächen ermittelt (siehe Anhang D).

Gesamthaft beträgt der Auszonungsüberhang 2.2 Hektaren. Dieser Auszonungsüberhang steht der Region, in der die Auszonung erfolgt, für Einzonungen zur Verfügung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2). Eine Einzonung zulasten dieses Siedlungsgebiets erfordert eine Abstimmung mit den beteiligten, regionalen Planungsverbänden.

Im Folgenden werden pro Ortsteil alle Änderungen der Grundnutzungen mittels Kartenausschnitt und zugehöriger Tabelle aufgezeigt. Die Änderungsnummer beginnt jeweils mit der Art der Änderung (Um = Umzonung, Ein = Einzonung, An = Anordnungsspielraum, Aus = Auszonung), gefolgt vom Anfangsbuchstaben des Ortsteils und der zugewiesenen Nummer. Die Nummerierung beginnt pro Ortsteil neu und ist jeweils in 100er-Schritte nach Art der Änderung aufgeteilt (100er sind Umzonungen, 200er Einzonungen, etc.).

## Gallenkirch

Die Umzonungen in Gallenkirch fussen auf der Überlegung, die Struktur des Strassendorfs noch besser in Erscheinung treten zu lassen und den Strassenraum besser zu fassen. Zudem besteht kein Bedarf mehr für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.



Abbildung 7: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Gallenkirch

Tabelle 21: Änderungen Grundnutzung Gallenkirch

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung			Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone	
Um-G101	3085, 3124	1'400	OEBA	D	
Um-G102	3087, 3211, 3212	3'289	W2	D	
Um-G103	3125, 3136, 3137, 3138, 3139, 3144, 3198, 3204, 3205, 3206	9'204	W2	D	
An-G301	3072	869	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-G302	3086	195	LW	D+	Zonenrandstrasse
An-G303	3086	193	LW	D	Zonenrandstrasse

## Hafen

Die Umzonungen Um-H101 bis Um-H106 in die Dorfzone 2 basieren auf der Überlegung, die beiden Kernbereiche als Quartierzentren zu stärken und entsprechend eine leicht höhere Dichte und gemischte Nutzungen zuzulassen.



Abbildung 8: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Hafen

Tabelle 22: Änderungen Grundnutzung Hafen

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung		In Zone	Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone		
Um-H101	444, 445, 446, 747, 757	4'548	D	D2	
Um-H102	446, 447	4'125	W2	D2	
Um-H103	515, 516, 517, 518, 521, 522, 568, 686, 749, 762, 763, 3505	9'913	D	D2	
Um-H104	520, 522, 602, 716, 717, 722, 758, 761	4'936	W2	D2	
Um-H105	549	2'234	D	D2	
Um-H106	612	1'136	W2	D2	
Ein-H201	766	701	LW	W2	
Ein-H202	446	117	LW	D2	
An-H301	436, 437	472	Wald	W2	kein Wald
An-H302	283	418	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-H303	652	877	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-H304	443	234	LW	D2	Zonenrandstrasse
An-H305	652	1'093	LW	D2	Zonenrandstrasse
An-H306	452	794	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-H307	452	1'267	LW	W2a	Zonenrandstrasse
An-H308	452, 551, 654	624	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-H309	551	587	LW	D2	Zonenrandstrasse
An-H310	551	519	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-H311	489	930	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-H312	655	505	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-H313	655	133	LW	D2	Zonenrandstrasse
An-H314	544	660	LW	W2	Zonenrandstrasse

<b>An-H315</b>	489	55	LW	W2a	Zonenrandstrasse
<b>Aus-H401</b>	492, 493, 494, 495, 585, 692, 693, 718, 726, 727, 728, 738, 739	20'260	W2	LW	Haldenstein
<b>Aus-H402</b>	766	324	W2	LW	

### Kirchbözberg

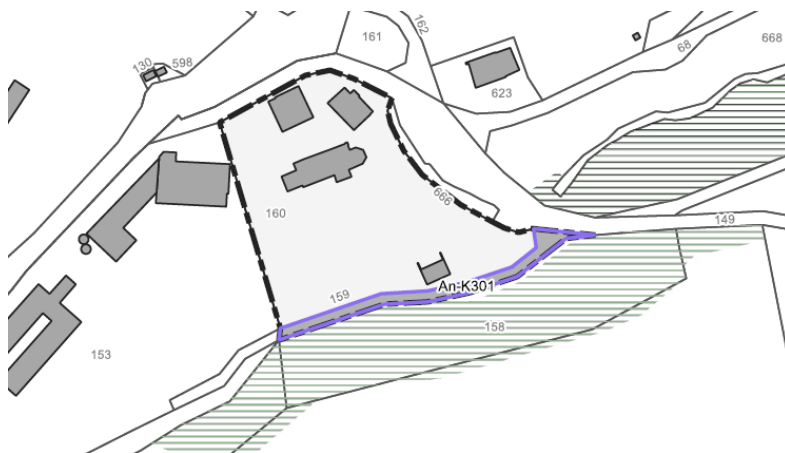


Abbildung 9: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Kirchbözberg

Tabelle 23: Änderungen Grundnutzung Kirchbözberg

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung			Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone	
<b>An-K301</b>	159	487	LW	OEBA	Planerisch zweckmässige Detailabgrenzung

## Linn

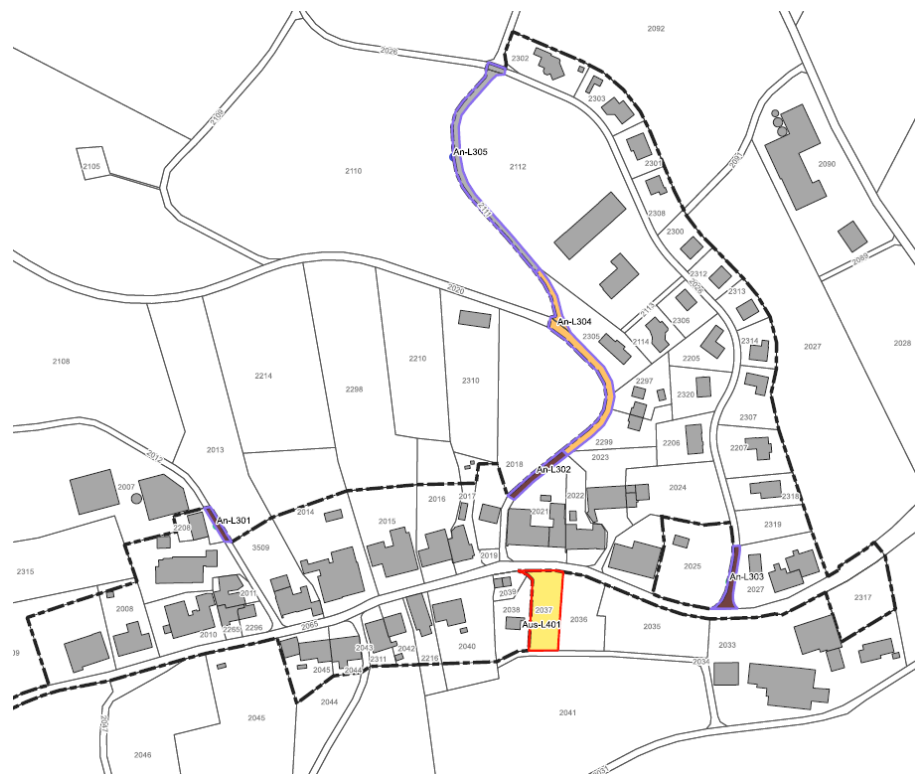


Abbildung 10: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Linn

Tabelle 24: Änderungen Grundnutzung Linn

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung			Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone	
An-L301	2012	83	LW	D+	Zonenrandstrasse
An-L302	2020	178	LW	D+	Zonenrandstrasse
An-L303	2026	187	LW	D+	Zonenrandstrasse
An-L304	2020, 2111	645	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-L305	2026, 2111	583	LW	OEBA	Zonenrandstrasse
Aus-L401	2037	838	D	LW	

## Oberbözberg

Die Umzonungen in die Dorfzone entlang der Dorfstrasse sollen eine längerfristige Anpassung der Bausubstanz an die Charakteristiken der alten Ortskerne ermöglichen.



Abbildung 11: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Oberbözberg

Tabelle 25: Änderungen Grundnutzung Oberbözberg

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung			Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone	
Um-O101	1189	838	W2	D	
Um-O102	1177, 1350	1'034	W2	D	
Um-O103	1344, 1345, 1370	890	OEBA	D	
Um-O104	1221, 1358, 1381, 1392	3'393	W2	D	
Um-O105	1279, 1359, 1419	2'628	W2	D	
Um-O106	3508	79	D	W2	
Um-O107	1487	199	D	W2	
Ein-O201	1414	35	LW	W2	
Ein-O202	1211	161	LW	D+	
An-O301	1009	3'358	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-O302	1207	358	LW	W2	Zonenrandstrasse
Aus-O401	1182	246	OEBA	LW	



## Ursprung

Die aussenliegenden Bereiche werden in die Wohnzone 2 umgezont, um eine klarere Differenzierung zwischen dem Kernbereich und den dort vorherrschenden kleinmassstäblichen Wohnbauten zu schaffen.

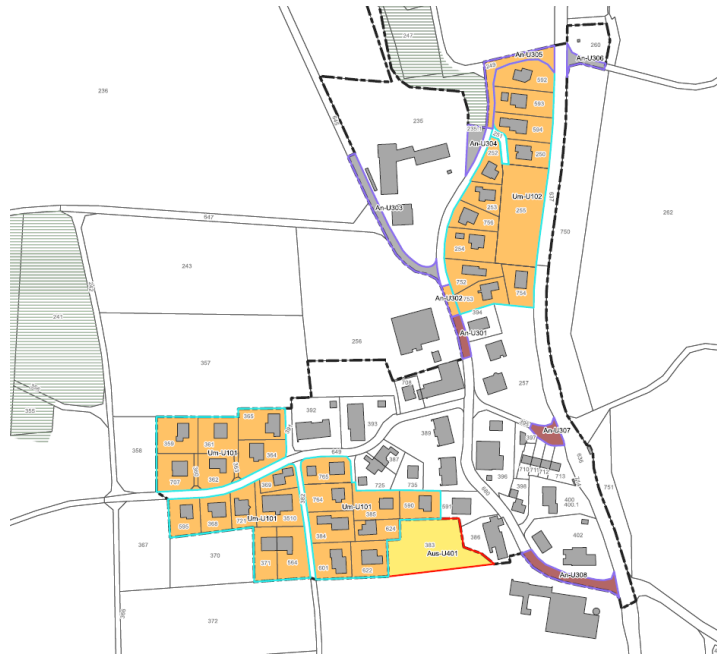


Abbildung 12: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Ursprung

Tabelle 26: Änderungen Grundnutzung Ursprung

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung			Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone	
Um-U101	359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 368, 369, 371, 384, 385, 564, 590, 595, 601, 622, 624, 707, 721, 764, 765, 3510	16'427	D	W2	
Um-U102	250, 252, 253, 254, 255, 592, 593, 594, 752, 753, 754, 756	10'760	D	W2	
An-U301	680	236	LW	D	Zonenrandstrasse
An-U302	680	172	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-U303	645	725	LW	OEBA	Zonenrandstrasse
An-U304	235	329	Wald	OEBA	kein Wald
An-U305	249	697	LW	W2	Zonenrandstrasse
An-U306	261	207	LW	OEBA	Zonenrandstrasse
An-U307	395	309	LW	D	Zonenrandstrasse
An-U308	680	604	LW	D	Zonenrandstrasse
Aus-U401	383	2'415	D	LW	

### 3.3 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

#### Gesetzliche Grundlagen

Die kantonalen Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zum Mehrwertausgleich sind am 1. Mai 2017 in Kraft getreten. Im neuen § 28a BauG wird ein minimaler Abgabesatz von 20 % des Mehrwerts bei Einzonungen gefordert. Das Vorgehen für Festsetzung, Bezug und Verwendung ist im Baugesetz vorgegeben. Die Hälfte der Abgabe geht an den Kanton. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Zusätzlich wird der Gemeinderat ermächtigt, bei Um- und Aufzonungen von den Grundeigentümern Mehrwertabgaben über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zu verlangen.

Unter dem Titel „Förderung der Verfügbarkeit von Bauland“ ist im neuen § 28i BauG eine Baupflicht vorgesehen. Diese ermöglicht es dem Gemeinderat, für ein eingezontes Grundstück eine Frist für die Überbauung festzulegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Im neuen § 30a wird der Gemeinderat verpflichtet, eine Planungszone oder eine Bausperre zu verfügen, wenn ein Bauvorhaben den Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist. Da die Instrumente durch das Baugesetz abschliessend geregelt werden, sind in der BNO keine weiteren Vorschriften erforderlich.

#### Mehrwertabgabe

Die in Kapitel 3.2 beschriebenen Änderungen (sowohl Einzonungen als auch Anordnungsspielraum) sind für die Mehrwertabgabe relevant. Jene Flächen, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde sind und der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen (z.B. Erschliessungsfunktion), sind Ausnahmen gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG und fallen nicht unter die Mehrwertabgabepflicht. Strassenparzellen sind daher in Tabelle 27 nicht aufgeführt.

Tabelle 27: Liste der eingezonten Grundstücke im Sinne der Mehrwertabgabe

Nr.	Parzelle	Einzonung (ohne Zonenrandstrassen)		Schätzungsantrag Bagatellgrenze von 80 m <sup>2</sup> überschritten / keine Ausnahme
		Von Zone	In Zone	
<b>Um-G101</b>	3085	OEBA	D	Ja
	3124	OEBA	D	Nein (77 m <sup>2</sup> )
<b>An-H301</b>	436	Wald	W2	Ja
	437	Wald	W2	Nein (75 m <sup>2</sup> )
<b>An-H304</b>	443	LW	D2	Ja
<b>Ein-H201</b>	766	LW	W2	Ja
<b>Ein-H202</b>	446	LW	D2	Ja
<b>An-K301</b>	159	LW	OEBA	Nein (öffentliche Aufgabe)
<b>Um-O103</b>	1344	OEBA	D	Ja
	1345	OEBA	D	Nein (öffentliche Aufgabe)
	1370	OEBA	D	Nein (öffentliche Aufgabe)
<b>Ein-O201</b>	1414	LW	W2	Nein (35 m <sup>2</sup> )
<b>Ein-O202</b>	1211	LW	D+	Ja
<b>An-U304</b>	235/235.1	Wald	OEBA	Nein (öffentliche Aufgabe)

Für die in Tabelle 27 bezeichneten Parzellen wird die Gemeinde einen Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt einreichen. In folgenden Fällen handelt es sich um einen Bagatellfall und es wird keine Mehrwertabgabe fällig:

- Fall 1: Der Schätzungswert liegt unter CHF 100'000
- Fall 2: Der Schätzungswert ist höher als CHF 100'000 und der entstehende Mehrwert liegt unter CHF 5'000.

Die Abgabe von 20 % des Mehrwerts wird mit der Baubewilligung oder dem Verkauf fällig (§ 28a BauG). Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe zu orientieren. Die Mehrwertabgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt.

Eine Erhöhung des Abgabesatzes ist in der Gemeinde Bözberg nicht vorgesehen, da keine grösseren Einzonungen im Sinne der Mehrwertabgabe vorgenommen werden. Ebenso wird zum jetzigen Zeitpunkt keine Mehrwertabgabe auf Aufzonungen vorgesehen.

### **Baulandmobilisierung**

Der Gemeinderat führt im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Gespräche mit Grundeigentümern von wichtigen Grundstücken. Dies betrifft insbesondere Schlüsselgebiete oder Grundstücke, wo Umzonungen stattgefunden haben. Erste Gespräche haben im Rahmen der durchgeführten Umfrage stattgefunden. Weitere Gespräche werden im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens stattfinden.

Der Gemeinderat hat ausserdem die Möglichkeit, wenn es im öffentlichen Interesse ist, für wichtige Grundstücke eine Baupflicht zu erlassen.

### **Planungszonen**

Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen und -vorschriften vorbereitet wird, können gemäss § 29 Abs. 1 BauG Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne und Vorschriften erschweren.

Innerhalb der Planungszone dürfen keine Massnahmen getroffen werden, welche die Verwirklichung des Zwecks der anstehenden Nutzungsplanung Siedlung erschweren. Bewilligungen für Bauten und Anlagen dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie der Verwirklichung der neuen Pläne oder Vorschriften nicht im Wege stehen (§ 29 Abs. 1 und 2 BauG).

Der Gemeinderat hat zu Beginn der Gesamtrevision Nutzungsplanung auf die Ausscheidung von Planungszone verzichtet, da diese maximal für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgeschieden werden kann und der ganze Planungsprozess vermutlich länger als fünf Jahre dauern wird.

## 3.4 Siedlungsqualität

Gemäss § 13 BauG haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern. Während im Kapitel 3.1 vor allem auf die bauliche Dichte eingegangen wurde, wird in diesem Kapitel aufgezeigt, wie die Gemeinde Bözberg mit der Siedlungsqualität umgeht.

### Dorfzonen

Das Ortsbild setzt sich zusammen aus vielen Einzelteilen. Die Bauernhäuser, Gärten, Bäume und Vorplätze formen zusammen das grosse Ganze. Die einzelnen baulichen Eingriffe in den schützenswerten Ortskernen sollen so ausgeführt werden, dass sich diese gut in das Ortsbild einfügen. Die Summe der einzelnen baulichen Veränderungen darf nicht dazu führen, dass das Ortsbild schleichend an Wert verliert. Hierzu ist eine hochwertige Baukultur nötig, welche im räumlichen Entwicklungsleitbild ausführlich dokumentiert ist.

Der Erhalt der Siedlungsqualität ist insbesondere in den Dorfzonen von grosser Bedeutung. Im REL wurde festgestellt, dass es in den Dorfzonen der verschiedenen Ortsteile sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede gibt. Diesem Umstand wurde durch eine Differenzierung der Dorfzonen Rechnung getragen.

Allen Dorfzonen ist gemeinsam, dass es sich um Mischzonen handelt, in welchen sowohl Wohnnutzungen als auch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen zugelassen sind. Daher ist auch eine dichtere Bauweise erwünscht – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen (Tabelle 28).

Tabelle 28: Qualitätskriterien in den Dorfzonen

Qualitätskriterien	BNO
Anpassung an das Dorfbild bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung	§ 7a Abs. 3
Erhaltung wichtiger Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen	§ 7a Abs. 4
Keine Beeinträchtigung der Schutzziele und des Charakters der Bauten	§ 7a Abs. 6
Gestaltung und Materialisierung analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung	§ 7a Abs. 8
Attraktive und charakteristische Freiräume	§ 7a Abs. 12
Konkrete Beurteilungskriterien:	§ 45a Abs. 1
a. Stellung und Wirkung im Strassenraum	
b. Proportionen und Dimensionen der Baukuben	
c. Form, Staffelung und Gliederung der Bauten	
d. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten	
e. Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern	
f. Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten	
g. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung	
Einwandfreie Einordnung von Terrainveränderungen in die Umgebung	§ 47a Abs. 1
Sorgfältige Gestaltung des Übergangs vom Baugebiet zum Kulturland und Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern	§ 47a Abs. 2

Die Bestimmungen der Dorfzone (D) gelten grundsätzlich für alle Ortsteile, ausgenommen Hafen. In der Dorfzone steht die Erhaltung des ländlichen Ortsbildes, der historisch wertvollen Substanz der Ortskerne und deren sorgfältige Aufwertung und Entwicklung im Vordergrund. In den Ortsbildern von regionaler und nationaler Bedeutung, wo gemäss ISOS das Erhaltungsziel A gilt, namentlich in Linn, Gallenkirch und Bächle/Oberbözberg (siehe Kapitel 3.5) gelten für die Dorfzone zusätzliche Bestimmungen (D+), welche den integralen Erhalt der für das Ortsbild wichtigen Bauten, Anlageteile und Freiräume vorschreiben. Im Ortsteil Bächle (Oberbözberg) wird nur der Teil nördlich der Strasse der Dorfzone D+ zugewiesen. Die Qualität der bestehenden Substanz südlich der Strasse wurde als geringer eingestuft und deshalb in der gewöhnlichen Dorfzone belassen. Auch über die Dorfzone ist das grundsätzliche Erhaltungsziel in der BNO verankert.

Im Gegensatz zu den Dorfzonen D und D+ dient die Dorfzone 2 im Ortsteil Hafen neben der Erhaltung des Ortsbildes vor allem der Weiterentwicklung und Aufwertung des Dorfes.

### **Siedlungsaufwertung und Freiräume**

Neben der baulichen Entwicklung in den Ortskernen ist auch die Freiraumentwicklung für die Siedlungsqualität von grosser Bedeutung. Dabei spielen vor allem die Strassenräume der typischen Strassendörfer eine Rolle. Im REL und im Handlungsprogramm wird aufgezeigt, welche Strassenräume sich für eine weitere Aufwertung eignen.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil für alle Baugesuche, insbesondere in den Dorfzonen (siehe BNO-Vorschriften). Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen, Bäumen zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.

Die Siedlungsränder prägen das äussere Erscheinungsbild der Gemeinde. Diese sollen so gestaltet werden, dass sich die Siedlungen sanft in das Landschaftsbild einfügen. Im REL wurde die Gestaltung der Siedlungsränder differenziert betrachtet und in die Zielbilder integriert.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Im Siedlungsgebiet sind mehrere ortsprägende Bäume vorhanden, welche bereits in den rechtskräftigen Bauzonenplänen eingetragen sind. Diese sollen weiterhin geschützt werden, da sie den Charakter des Dorfes prägen und so wesentlich zur Siedlungsqualität beitragen.

Die Hecken im Siedlungsgebiet sollen hingegen nicht mehr geschützt werden, da sie mehrheitlich auf Privatparzellen liegen und es in der Vergangenheit beim Unterhalt durch die Gemeinde Probleme bei der Umsetzung gab.

## **Qualitätssichernde Massnahmen**

Zusammenfassend können folgende Massnahmen zur Qualitätssicherung genannt werden:

- Überprüfung der Qualitätskriterien bei Baugesuchen
- Möglichkeit zur Nachforderung von Beurteilungsgrundlagen
- Möglichkeit für Fachgutachten in den Dorfzonen
- Wöchentliche Durchführung einer Baukommissionssitzung
- Gestaltungsplanpflicht für Schlüsselgebiete
- Möglichkeit für Arealüberbauungen (mit Fachgutachten)

## 3.5 Ortsbild und Kulturgüter

### Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinden haben den gesetzlichen Auftrag, den Schutz der Ortsbilder und Kulturgüter in der Nutzungsplanung sicherzustellen (Tabelle 29).

Tabelle 29: Rechtliche Grundlagen Ortsbildschutz

Kulturgesetz (KG) § 25	<p><sup>1</sup> Kanton und Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Erhaltung und Pflege der Kulturgüter und nehmen auf diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Rücksicht, insbesondere bei</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) raumwirksamen Tätigkeiten,</li><li>b) Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen,</li><li>c) Errichtung eigener Bauten und Anlagen.</li></ul> <p><sup>2</sup> <u>Die Gemeinden erlassen Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung.</u></p>
Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) § 26	<p><sup>2</sup> <u>Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonally geschützten Baudenkmäler sicher. Sie kann dazu ein <u>Kurzinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung</u> erstellen.</u></p>
§ 40 BauG	<p><sup>1</sup> Die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Landschaften, von Gebieten und Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von <u>Ortsbildern</u> und Aussichtspunkten sind Sache des Kantons und der Gemeinden. Für diese Schutzobjekte treffen sie insbesondere Massnahmen, um</p> <ul style="list-style-type: none"><li>f) <u>Ortsbilder</u> entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</li></ul>
Richtplan S1.5 Planungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li>A. Der Schutz und die Erhaltung bedeutender Ortsbilder, Kulturgüter, historischer Verkehrswege und archäologischer Fundstellen werden mit geeigneten organisatorischen und raumplanerischen Massnahmen sichergestellt.</li><li>B. Inventare wie das ISOS, das IVS und das ADAB sowie das <u>kantonale Bauinventar</u> der Kulturobjekte und das Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften sind als Grundlagen bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.</li><li>C. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Der Denkmalschutz bleibt vorbehalten.</li></ul>

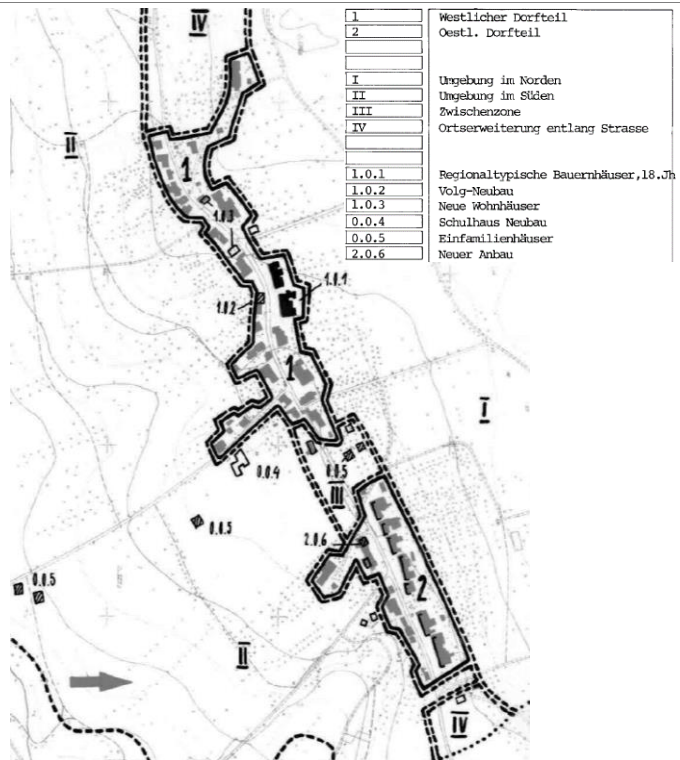




Tabelle 31: Ortsbilder von regionaler Bedeutung gemäss ISOS

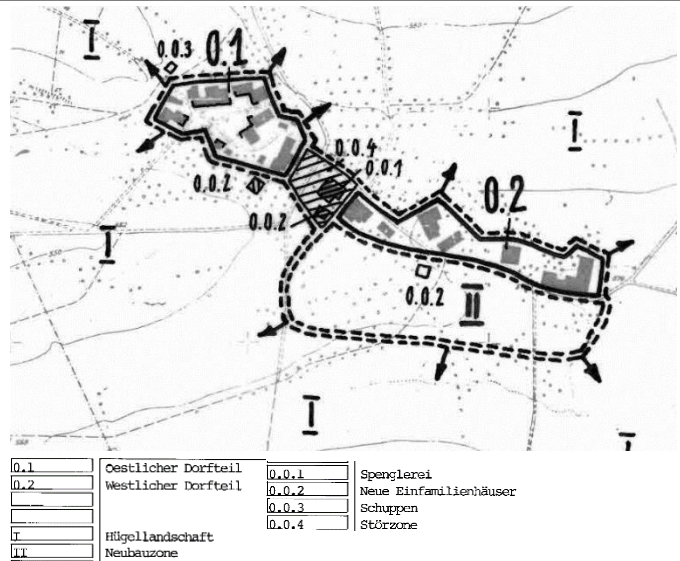
### Oberbözberg

„Ausgeprägtes und intaktes Strassendorf mit vorwiegend regionaltypischen Bauernhäusern mit vorgelagerten Gärten des 18./19. Jahrhunderts. Das Dorf weist durch die seltene Anlage auf dem Hügelrücken besondere Lagequalitäten auf. Im westlichen Dorfteil und insbesondere im Verbindungsbereich der beiden Dorfteile sind etliche baulichen Veränderungen festzustellen, welche das Bild der Dorfanlage beeinträchtigen.“



### Gallenkirch

„Das Dorf liegt nahe der Durchgangsstrasse Brugg-Frick-Basel und weist eine lockere Bebauung entlang der Erschliessungsstrasse mit einer Verdichtung im Westen auf, wo durch die Anordnung der Bauten ein platzartiger Werkhof gebildet wird. Bis heute sind einige Veränderungen festzustellen: Einfamilienhäuser am Bauungsrand sowie Störzone mit Spenglerei in der Ortsmitte, welche den Zusammenhang der Altbebauung bricht.“



Das räumliche Entwicklungsleitbild erläutert die Prinzipien für den Erhalt der Ortsbilder in den einzelnen Zielbildern und in den Grundsätzen fürs Bauen, Freiraum und Kulturland. Im Bauzonenplan und in der BNO werden die Vorgaben aus dem ISOS und dem REL mittels Differenzierung der Dorfzonen umgesetzt. Das Ziel dabei ist, die Siedlungsqualität der intakten Ortskerne langfristig zu sichern (siehe Kapitel 3.4).

## Kantonales Bauinventar

Die kantonale Denkmalpflege führt über alle Gemeinden im Kanton Aargau ein Bauinventar (ehemals Kurzinventar). Es handelt sich um eine Fachdokumentation von kunst-, architektur- und lokalgeschichtlich wichtigen und das Ortsbild prägenden Bauten und Anlagen, welche nach einheitlichen Kriterien ausgewählt wurden. Das Bauinventar dient den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide.

Das Bauinventar der Gemeinde Bözberg wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung aufgrund von Ortsbegehungen und Innenbesichtigungen der betroffenen Liegenschaften im Jahr 2018 aktualisiert. Die Dokumentation wurde im Mai 2019 abgeschlossen und enthält neben 13 bisherigen 16 neue Objekte (Tabelle 32). Ein Objekt im Weiler Überthal wurde entlassen, da es abgebrannt ist.

Tabelle 32: Übersicht kantonales Bauinventar

Ortsteile / ehem. Gemeinden	Kurzinventar (1996 / 99)		Umgesetzt in rechtsgültiger BNO	Aktualisiertes Bauinventar (2018 / 19)	
	Gebäude	Kulturobjekte		Gebäude	Kulturobjekte
<b>Gallenkirch</b> (ISOS regional)	3	0	Volumenschutz	3 bisherige 1 Neuaufnahme	-
<b>Linn</b> (ISOS national)	3	3 Brunnen und Sodbrunnen	Substanzschutz / Volumenschutz	2 bisherige 1 formell entlassen (Denkmalschutz) 6 Neuaufnahmen	3 bisherige
<b>Oberbözberg</b> (ISOS regional)	1	1 Kachelofen	kein Schutzstatus	1 bisheriges 3 Neuaufnahmen	1 entlassen
<b>Überthal / Oberbözberg</b> (ISOS national)	6	2 Brunnen und Polenmauer	Substanzschutz	5 bisherige 1 entlassen / abgebrannt	2 bisherige
<b>Kirchbözberg / Unterbözberg</b> (ISOS national)	2	1 Brunnen	kein Schutzstatus	1 bisheriges 1 formell entlassen (Denkmalschutz) 3 Neuaufnahmen	1 bisheriges
<b>Egenwil / Unterbözberg</b>	1	0	kein Schutzstatus	1 bisheriges	-
<b>Altstalden / Unterbözberg</b>	0	1 Sodbrunnen	kein Schutzstatus	-	1 bisheriges
<b>Neustalden / Unterbözberg</b>	0	1 Kachelofen	kein Schutzstatus	-	1 bisheriges
<b>Ursprung / Unterbözberg</b>	0	1 Kachelofen	kein Schutzstatus	1 Neuaufnahme	1 entlassen
<b>Hafen / Unterbözberg</b>	0	0	-	2 Neuaufnahmen	-
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>10</b>		<b>29</b>	<b>8</b>

Das Bauinventar setzt sich aus einzelnen Objektdossiers mit einem beschreibenden und würdigenden Textteil sowie einer Fotodokumentation zusammen. Es ist auf der Gemeinde in schriftlicher und elektronischer Form vorhanden und kann dort eingesehen werden.

### **Kommunale Schutzobjekte**

Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung (Tabelle 29) sind die im Bauinventar ausgewiesenen Objekte in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt durch kommunale Schutzobjekte, dabei wird unterschieden zwischen Substanzschutzobjekten (Gebäude) und Kulturobjekten (weitere Bauobjekte wie Brunnen etc.).

*Substanzschutzobjekte sind gemäss BNO „in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.“*

Sämtliche Objekte des Bauinventars werden als kommunale Schutzobjekte umgesetzt. Das Bauinventar stellt die dabei die fachliche Grundlage und einen einheitlichen Beurteilungsmassstab für die Schutzwürdigkeit dar.

Der Volumenschutz wurde in den letzten BNO-Revisionen eingeführt, um wichtige Volumen im Ortsbild zu erhalten. Da Gebäude unter Volumenschutz abgerissen werden dürfen, besteht kein Anreiz, das Gebäude zu erhalten. Das kann dazu führen, dass ein Ersatzneubau an gleicher Lage erstellt wird, der nichts mehr mit der bestehenden Struktur zu tun hat. Die Volumenschutzobjekte sollen daher aufgehoben werden, wobei die ortsbildpflegerischen Ziele über die Zonenbestimmungen erreicht werden sollen.

### **Denkmalschutz**

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte ist nicht Gegenstand der BNO-Revision. Die Objekte werden jedoch als Orientierungsinhalt erfasst.

Die Gemeinde Bözberg besitzt einige kantonale Baudenkmäler wie beispielsweise die Pfarrkirche in Kirchbözberg. Die Kantonale Denkmalpflege begleitet Bauvorhaben an kantonal geschützten Denkmälern und in deren unmittelbarer Umgebung. Soll ein kantonales Schutzobjekt umgebaut oder restauriert werden, ist es Pflicht, dass die kantonale Denkmalpflege von Beginn weg in den Prozess mit einbezogen wird.

### **Historische Verkehrswege**

Die historischen Verkehrswege als Verbindungen früherer Epochen sind in Bözberg stark ausgeprägt und trotz einzelner Unterbrüche gut erhalten. Die Gemeinde Bözberg enthält zahlreiche Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung. Besonders das Vorkommen verschiedener Linienführungen der historischen Bözbergübergänge aus dem Fricktal nach Brugg und Stilli/Freudenau von nationaler Bedeutung stechen hervor. Ebenfalls finden sich Passübergänge in das Aaretal von regionaler und lokaler Bedeutung vor.

## Archäologische Fundstellen

Im Gemeindegebiet von Bözberg befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Diese sind zu schützen und zu erhalten. Dabei haben die Gemeinden Aufsichtsfunktion, indem sie Baugesuche im Bereich von archäologischen Fundstellen möglichst frühzeitig der Abteilung für Baubewilligungen zur Stellungnahme weiterleiten.

Die archäologischen Fundstellen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO nicht erfasst, da deren rechtliche Stellung direkt durch das kantonale Kulturgesetz vom 31.03.2009 geregelt ist. Sie werden laufend nachgeführt und sind auf dem Geoportal (AGIS) ersichtlich (Abbildung 13).

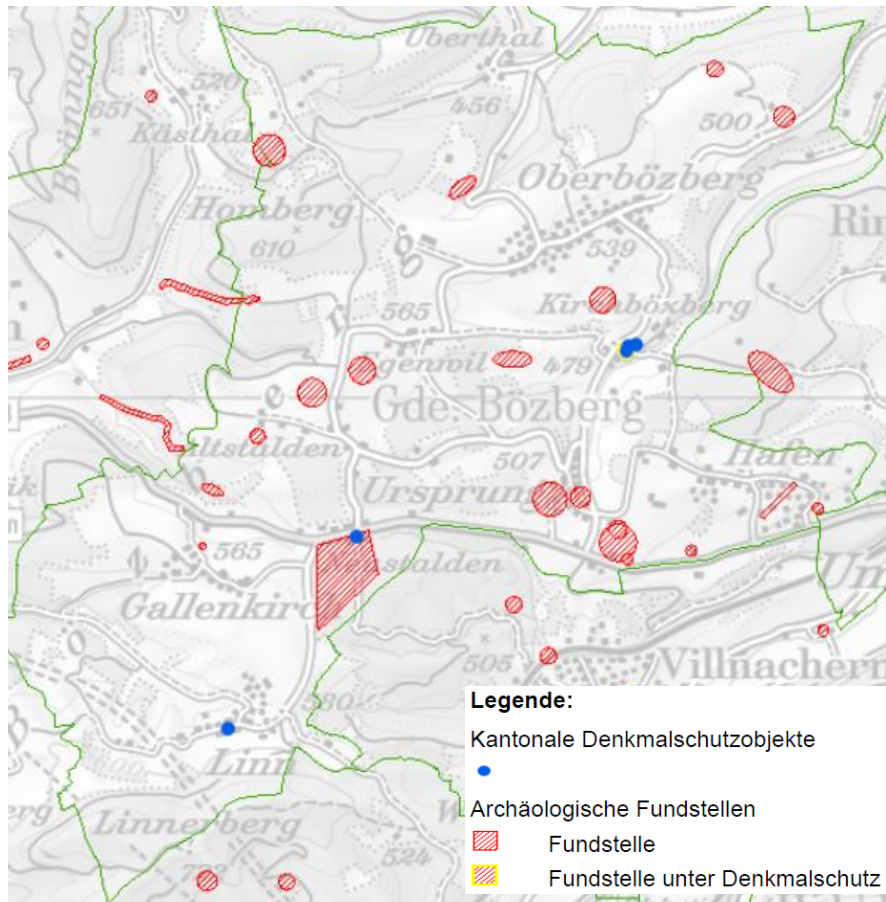


Abbildung 13: Archäologische Fundstellen (AGIS, März 2020)

## 3.6 Harmonisierung der Baubegriffe

### Grundlagen und Handlungsbedarf IVHB

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2011 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (Inkrafttreten am 1. September 2011). Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine Übergangsfrist von 10 Jahren (§ 64 BauV).

Aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe existieren die Ausdrücke Gebäudehöhe und Firsthöhe nicht mehr. Das neue Recht sieht vor, dass von folgenden drei Definitionen mindestens ein Mass in der BNO festgelegt werden muss:

- Gesamthöhe (IVHB 5.1)
- Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
- Vollgeschosse (IVHB 6.1)

### Umsetzung Höhenbegriffe

Die Begriffe Gesamthöhe, traufseitige Fassadenhöhe und Vollgeschosse werden übernommen. Aufgrund der teils unterschiedlichen Festlegungen in den ehemaligen Gemeinden (Tabelle 33) müssen die Masse neu festgelegt werden. Die Vollgeschosshöhe bleibt unverändert.

Tabelle 33: Höhenmasse gemäss rechtskräftiger BNO

Zone	Gemeinde	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Vollgeschosse
<b>Dorfzone D</b>	Gallenkirch	7 m	-	-
	Linn	7 m	11 m	2
	Unterbözberg	7 m	12 m	2
	Oberbözberg	7 m	12 m	2
<b>Wohnzone W2</b>	Gallenkirch	7 m	-	2
	Linn	7 m	11 m	2
	Unterbözberg	7 m	9 m	2
	Oberbözberg	7 m	9 m	2

Die **Gesamthöhe** entspricht in etwa der heutigen Firsthöhe, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird und der untere Punkt auch im Gebäudeinnern liegen kann.

Die **traufseitige Fassadenhöhe** entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird.

In einem ersten BNO-Entwurf wurden – mit dem Ziel, möglichst wenig materielle Änderungen vorzunehmen – die Höhenmasse gemäss Tabelle 34 vorgeschlagen.

Tabelle 34: Neue Höhenbegriffe gemäss IVHB ohne materielle Änderungen

Zone	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach
Dorfzone D	7 m	-	-
Wohnzone W2	7 m	10 m	9 m

Diese Masse wurden anhand von aktuellen Bauvorhaben überprüft und ermöglichen in der Ebene die Erstellung der in Abbildung 14 und Abbildung 15 schematisch dargestellten Wohnbauten.

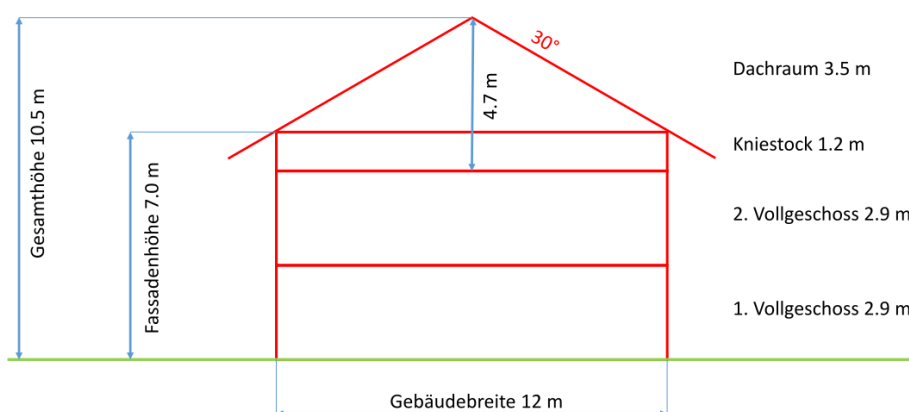


Abbildung 14: Schrägdachbau ohne materielle Änderungen

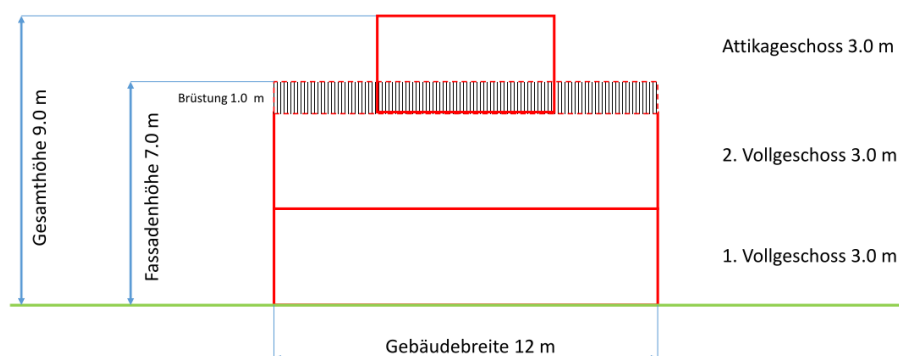


Abbildung 15: Flachdachbau ohne materielle Änderungen

Bei einer genaueren Überprüfung der Masse wurde festgestellt, dass diese zu wenig Spielraum bieten, insbesondere bei Gebäuden am Hang. Bei einer allfälligen Erhöhung der Masse sind folgende Punkte zu beachten:

- Es können neben den bestehenden Häusern höhere Häuser erstellt werden (durch höhere Masse und andere Messweise).
- Mehr Spielraum für grössere Kubaturen ist vor allem in den Dorfzonen erwünscht.
- Bei Mehrfamilienhäusern bis 4 Wohnungen, welche in der W2 zugelassen sind, muss im Dachgeschoss nicht zwingend eine separate Wohnung untergebracht werden können.

In vergleichbaren Gemeinden werden üblicherweise Fassadenhöhen im Bereich von 7 m bis 8 m und Gesamthöhen im Bereich von 10 m bis 12 m definiert. In den Dorfzonen werden in der Regel keine Gesamthöhen definiert. Um etwas mehr Spielraum zu erhalten, ohne dass eine zu grosse Erhöhung gegenüber der heutigen Regelung erfolgt, werden die Höhenmasse gemäss Tabelle 35 vorgeschlagen.

Tabelle 35: Neue Höhenmasse gemäss IVHB für die Gemeinde Bözberg

Zone	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach
Dorfzone D	7.50 m	-	-
Wohnzone W2	7.20 m	11 m	9.5 m

Diese Masse ermöglichen die Erstellung von Schrägdachbauten, wie sie in Abbildung 16 und Abbildung 17 schematisch und in der Ebene dargestellt sind. Zu berücksichtigen ist, dass bei Gebäuden ab einer Gesamthöhe von 11 m erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gelten. Mit den vorgeschlagenen Höhenmassen sind in der Dorfzone Gesamthöhen von über 11 m möglich.

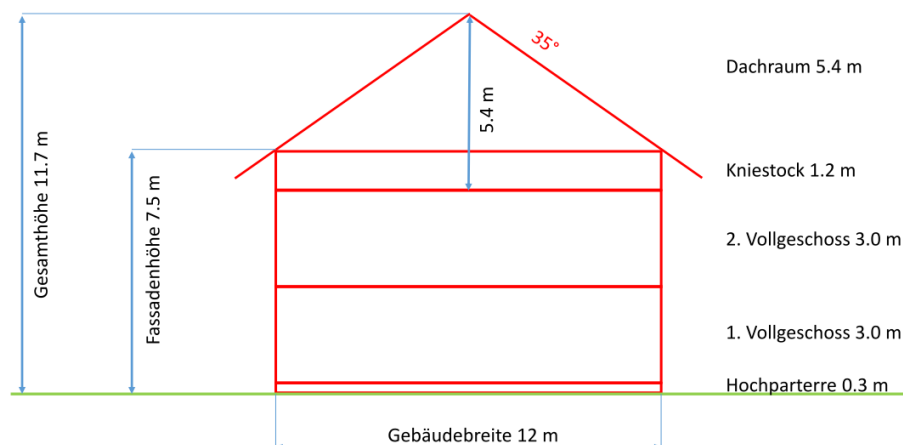


Abbildung 16: Schrägdachbau Dorfzone mit neuen Höhenmassen

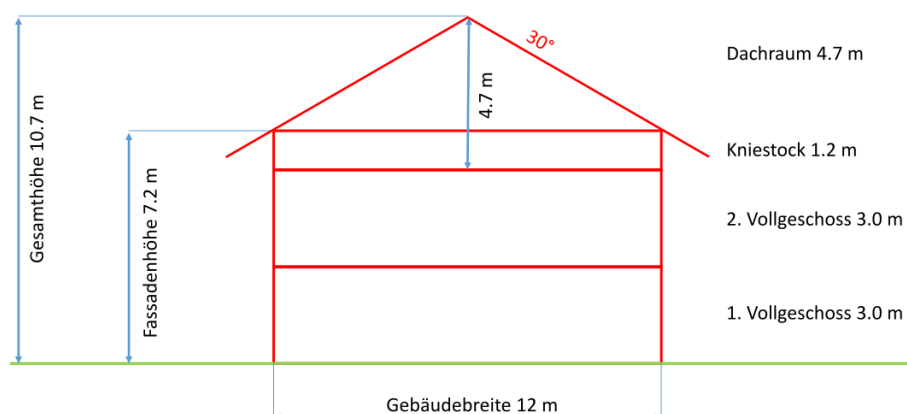


Abbildung 17: Schrägdachbau Wohnzone W2 mit neuen Höhenmassen

## Flachdächer und Attikageschosse

In den Wohnzonen sind Flachdachbauten zugelassen. In den Dorfzonen sind auf Hauptbauten keine Flachdächer, in der Dorfzone 2 nur mit Fachgutachten zugelassen. Zusätzlich zu den zwei bzw. drei Vollgeschossen soll ein Attikageschoss ermöglicht werden. Damit Flachdachbauten in der Ebene nicht allzu prägnant in Erscheinung treten, soll die Fassadenhöhe um rund ein Geschoss tiefer als die Gesamthöhe Flachdach festgelegt werden. Dies bewirkt, dass das Attikageschoss in der Ebene auf allen Seiten genügend zurückspringen muss (Abbildung 18).

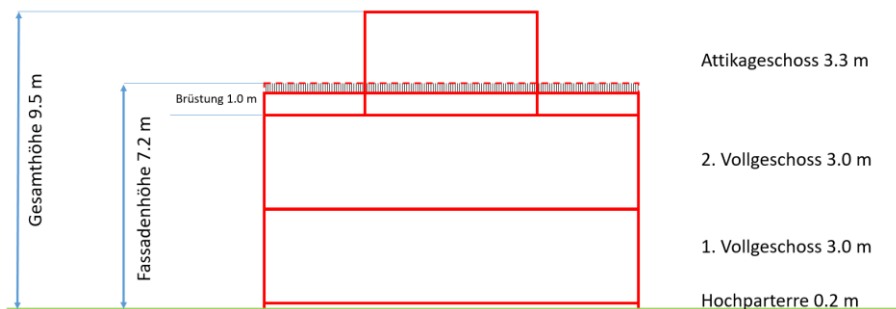


Abbildung 18: Flachdachbau W2 mit Attika in der Ebene mit neuen Höhenmassen

Damit Attikageschosse bei Flachdachbauten am Hang bergseitig nicht zurückspringen müssen, wird dort die Fassadenhöhe talseitig gemessen. Von einer Hanglage wird gesprochen, wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von 10 % oder mehr aufweist (Abbildung 19).

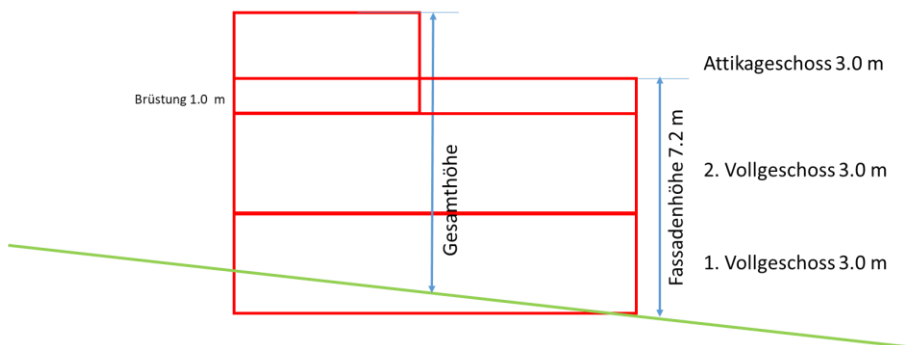


Abbildung 19: Flachdachbau W2 mit Attika am Hang mit neuen Höhenmassen

## Dorfzone und Dorfzone 2

Dorfzone und Dorfzone 2 unterscheiden sich bezüglich Höhen und bauliche Dichte in folgenden Punkten:

- Fassadenhöhe von 7,50 m (identisch)
- Verzicht auf Gesamthöhe (identisch)
- Dachneigung min. 35° (Dorfzone) bzw. 30° (Dorfzone 2)
- Ausnutzungsziffer frei (Dorfzone) bzw. 0,6 (Dorfzone 2)

## Überprüfung rechtskräftige Sondernutzungspläne

Die zwei Gestaltungspläne „Mittler Hafen“ (Hafen) und „Bächle“ (Oberbözing) sollen beibehalten werden. Der Anpassungsbedarf ist in Tabelle 36 dargestellt.



Von den Erschliessungsplänen wird lediglich der Erschliessungsplan „Haldenstein“ beibehalten. Bei diesem besteht kein Anpassungsbedarf.

*Tabelle 36: Anpassungsbedarf rechtskräftige Gestaltungspläne*

<b>Gestaltungsplan</b>	<b>Anpassungsbedarf</b>	<b>Umsetzung</b>
Mittler Hafen	Gebäudehöhen als Koten (ist noch im Detail zu prüfen)	Evt. über BNO
Bächle	Vollgeschosse, Sockelgeschoss Gebäudehöhe Verweis auf § 6 Abs. 10 BNO	Evt. über BNO

## 3.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

### Verkehrsthemen aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Bözberg hat auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) verzichtet. Die relevanten Verkehrsthemen wurden ins räumliche Entwicklungsleitbild und ins Handlungsprogramm aufgenommen. Insbesondere die folgenden Brennpunkte wurden im REL thematisiert.

#### Gestaltung Ortseingänge

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bushaltestellen sollen auch die Ortseingänge aufgewertet werden (z. B. Gallenkirch).



Abbildung 20: Ortseingang Gallenkirch

*Eine besondere Bedeutung für die einzelnen Ortsteile haben die Ortseingänge. Diese markieren den Übergang von der Landschaft zur Siedlung und haben eine repräsentative Aufgabe. Die Übergänge in die Siedlung sind auch verbunden mit einer Geschwindigkeitsreduktion für den Verkehr (Wechsel inner- ausserorts). Die Ortseingänge sollen sorgfältig und verkehrsberuhigend gestaltet werden.*

(Auszug REL, Siedlungsränder)

#### Parkierungssituation bei der Linner Linde

Die Parkierungssituation bei der Linner Linde konnte durch die Bereitstellung von Parkplätzen bei der Mehrzweckhalle etwas entschärft werden.



Abbildung 21: Zielbild Linn (Flükiger)

*Optimiert werden sollte die Gestaltung des Ortseingangs. Dieser wirkt aufgrund der Parkierung hinter der Linde und der abgesenkten Strasse am Siedlungsrand wenig attraktiv. Es soll das Parkierungsregime etabliert werden, bei welchem Besucher der Linde vermehrt die Parkplätze bei der Mehrzweckhalle nutzen. Dies ist bereits so signalisiert.*

(Auszug REL, Zielbild Linn)

#### Parkierung / Mobilitätskonzept

Die Möglichkeiten für die Parkierung und von Mobilitätskonzepten wurden im REL thematisiert, jedoch in der BNO nicht umgesetzt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das REL genügend Anregungen für Bauherren gibt.



Abbildung 22: Beispiel Parkierung

*Neubauten brauchen Parkplätze. Wohnflächenerweiterungen beim Umbau von Gebäuden können zu einem zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen führen. Bei neuen Bauvorhaben ist dafür zu sorgen, dass sich die nötigen Parkplätze gut ins Ortsbild einfügen lassen. Werden die Autos dauerhaft auf den Vorplätzen der Gebäude abgestellt, kann dies in vielen Fällen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führen.*

(Auszug REL, Parkierung)

## Verkehrerschliessung der Schlüsselgebiete

### Chappeleguet

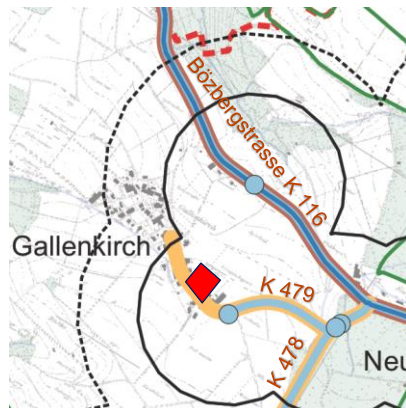


Abbildung 23: Verkehrsnetz mit Schlüsselgebiet im Ortsteil Gallenkirch

Das Gebiet Chappeleguet (rot) liegt in unmittelbarer Nähe zu Bushaltestellen (blaue Punkte). Es ist direkt an die Kantonsstrasse Gallenkirch K 479 angeschlossen.

Das Gebiet ist baureif und wurde bereits erschlossen.

### Mittler Hafen und Höhenweg

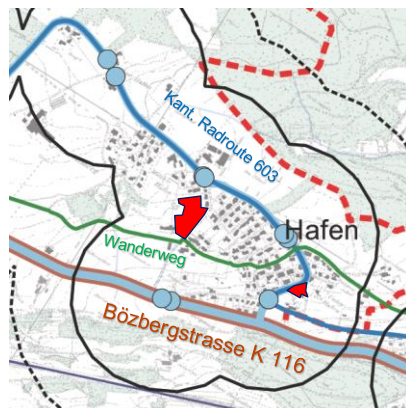


Abbildung 24: Verkehrsnetz mit Schlüsselgebieten im Ortsteil Hafens

Die Gebiete Mittlerer Hafen und Höhenweg (rot) liegen in unmittelbarer Nähe zu Bushaltestellen (blaue Punkte). Sie sind über die Mittlere Hafenstrasse bzw. Höhenweg / Hafenstrasse an die Bözbergstrasse K 116 angeschlossen. Durch das Gebiet verlaufen ein Wanderweg (grün) und eine kantonale Radroute (blau).

Für die Erschliessung der baureifen Gebiete sind keine zusätzlichen Strassen erforderlich. Idealerweise werden sie über eine Tiefgarage erschlossen.

### Ursprung Matte

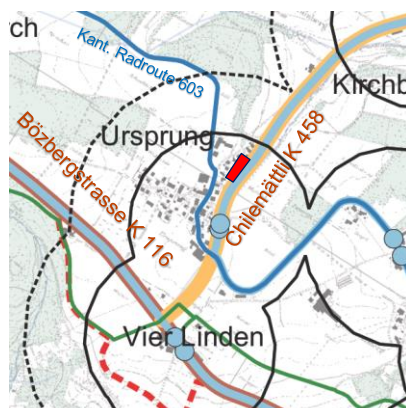


Abbildung 25: Verkehrsnetz mit Schlüsselgebiet im Ortsteil Ursprung

Das Gebiet Ursprung Matte (rot) liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle (blaue Punkte). Es liegt direkt an der Kantonsstrasse Chiemättli K 458 und an der kantonalen Radroute 603.

Ob ein Direktanschluss an die K 458 machbar ist oder ob die Erschliessung über die Gemeindestrasse Ursprung erfolgen soll, ist im Rahmen eines Sondernutzungsplans zu prüfen.

## Verkehrerschliessung Weiler

### Neustalden



Abbildung 26: Verkehrsnetz Weiler Neustalden

Der Weiler Neustalden ist ein Verkehrsknotenpunkt, wo sich zwei Kantonsstrassen, zwei Buslinien, die kantonale Radroute 603 und Wanderwege treffen.

Fast alle Nutzungen erfordern einen Anschluss an die Kantonsstrassen.

### Egenwil



Abbildung 27: Verkehrsnetz Weiler Egenwil

Der Weiler Egenwil liegt an der K 457 zwischen Oberbözberg und Altstalden und besitzt eine eigene Bushaltestelle (blaue Punkte).

Sämtliche Nutzungen erfordern einen Anschluss an die Kantonsstrasse.

### Überthal

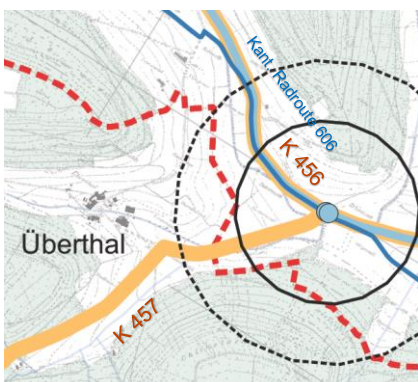


Abbildung 28: Verkehrsnetz Weiler Überthal

Der Weiler Überthal liegt leicht zurückversetzt an der Mönthalstrasse K 457. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von über 500 m auf Gemeindegebiet Remigen an der K 456. Auf dieser Strasse verläuft auch die kantonale Radroute 606.

## Aktuelle Projekte

### Behindertengerechte Bushaltestellen

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sind sämtliche Bushaltestellen bis Ende 2023 hindernisfrei zugänglich zu machen. Der Kanton Aargau hat mit den Behindertenorganisationen vereinbart, dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Grobnetz der wichtigsten Haltestellen an die neuen Vorgaben angepasst wird. In der Gemeinde Bözberg betrifft dies die drei Bushaltestellen Linn, Gallenkirch und Gemeindehaus in Oberbözberg (siehe folgende Abbildungen).

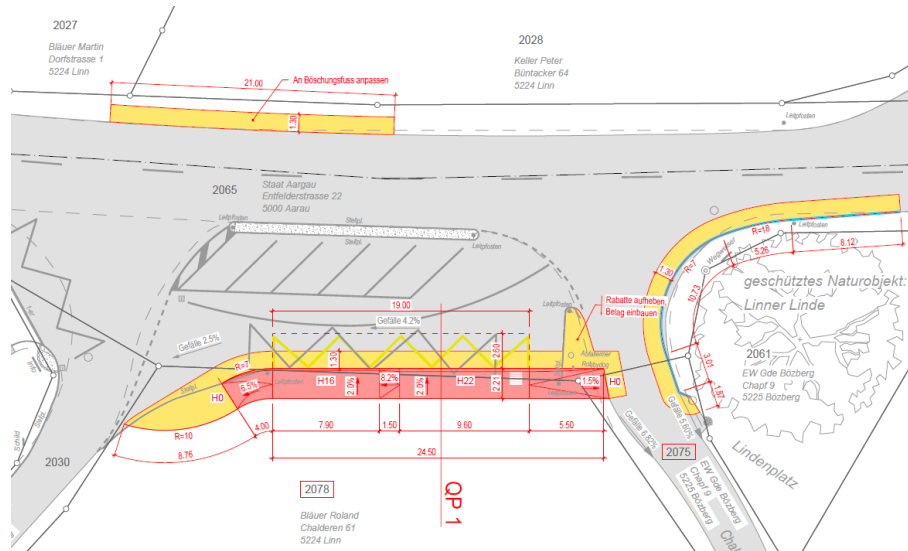


Abbildung 29: Situation Bushaltestelle Linn (vzp Ingenieure, Februar 2020)

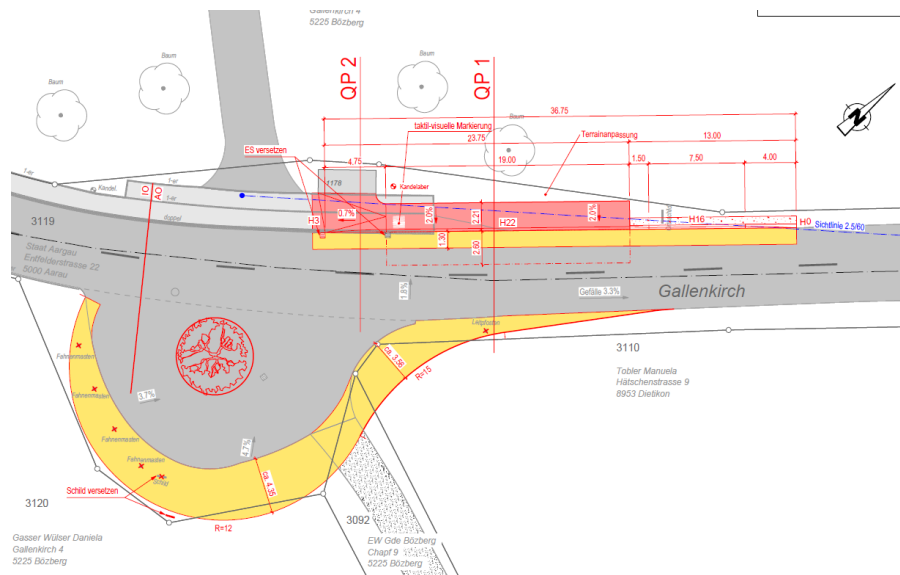


Abbildung 30: Situation Bushaltestelle Gallenkirch (vzp Ingenieure, April 2020)

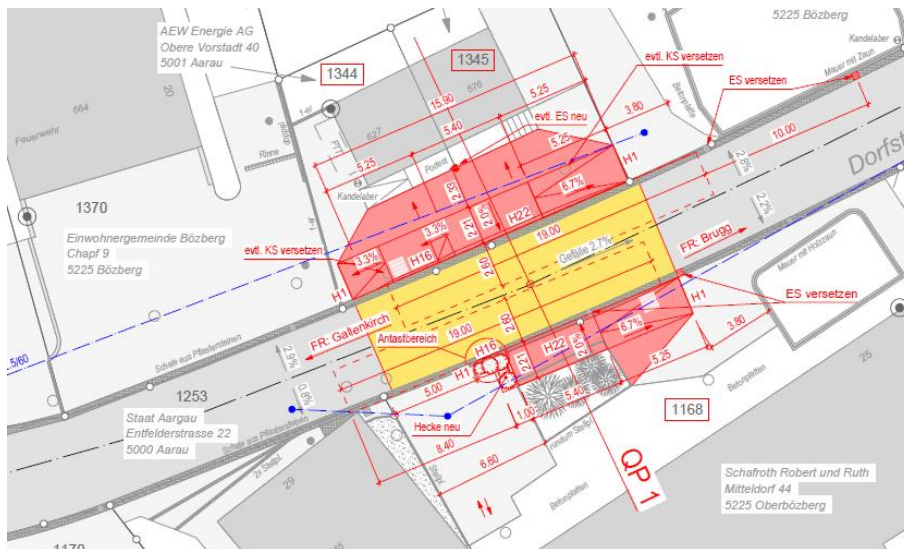


Abbildung 31: Situation Bushaltestelle Gemeindehaus (vzp Ingenieure, Januar 2020)

### Ausbau Bözbergstrasse K 116

Die Bözbergstrasse ist durch den Auto- und Schwerverkehr stark beansprucht und soll ab 2021 saniert werden. Gleichzeitig soll auf der Strecke zwischen dem Abzweiger Riniken in Richtung Frick bis eingangs Effingen ein durchgängiger bergseitig angeordneter Radstreifen realisiert werden. In diesem Zusammenhang wird der spitzwinklige Anschluss der Haldensteinstrasse aufgehoben und neu in die Mittlere Hafenstrasse eingeführt (Abbildung 32).

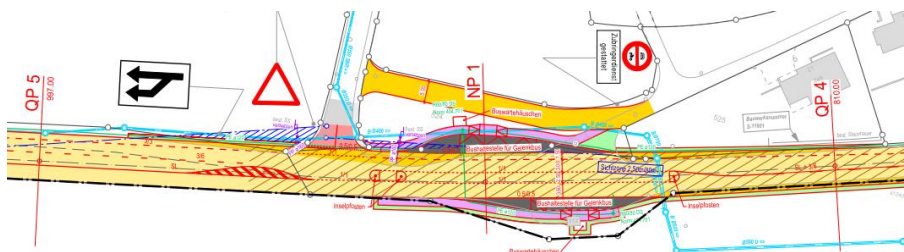


Abbildung 32: Ausschnitt Strassenbauprojekt K 116 (vzp Ingenieure, Juli 2017)

### Werterhaltung kommunale Strassen

Das Hauptstrassennetz der Gemeinde Bözberg besteht aus Kantonsstrassen. Das kommunale Strassennetz umfasst die Erschliessungsstrassen in den Bauzonen und die Flurwege im Landwirtschaftsgebiet. Diese werden regelmässig unterhalten.

### Handlungsbedarf

Die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen sind ausreichend und können auch den erwarteten Mehrverkehr durch die baulichen Entwicklungen (insb. Schlüssel- und Handlungsgebiete) aufnehmen.

Für die wichtigsten Themen mit Handlungsbedarf wurde im Handlungsprogramm je ein Massnahmenblatt ausgearbeitet.

## 3.8 Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe

### Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen (FFF) sind im Richtplan festgesetzt. Sie sind die betriebliche Grundlage der Landwirtschaft. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet mit ihrer Nutzungsplanung, indem sie dieses den Landwirtschaftszonen zuweisen. Die Fruchtfolgeflächen werden den Landwirtschaftszonen zugewiesen und als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt.

Bei allen raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. In der Bauzonenbilanz ist daher auch die Bilanz der Fruchtfolgeflächen auszuweisen (siehe Kapitel 3.2 und Anhang D).

### Speziallandwirtschaftszonen

Für planungspflichtige Bauvorhaben der Landwirtschaft können die Gemeinden bei nachgewiesenem Bedarf und bei Vorliegen entsprechender Betriebskonzepte Speziallandwirtschaftszonen bezeichnen.

In der Gemeinde Bözberg besteht kein Bedarf für Speziallandwirtschaftszonen.

### Landwirtschaftliche Betriebe

Die Zonierung der landwirtschaftlichen Betriebe ist im Interesse der Standort-sicherung zu überprüfen und den betrieblichen und planerischen Bedürfnissen anzupassen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet und am Bauzonenrand.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurden sämtliche landwirtschaftlichen Betriebe im und rund um das Siedlungsgebiet erfasst und auf den Zielbildern dargestellt.

Allfällige Einzonungen der Gebäude von Landwirtschaftsbetrieben am Bauzonenrand richten sich nach dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan. Eine Einzonung ist nur bei nachweislicher Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung am angestammten Standort und unter bestimmten Voraussetzungen (Tabelle 37) möglich. In Bözberg erfüllen keine Gebäude diese Voraussetzungen.

Tabelle 37: Voraussetzungen für Einzonungen ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe

Voraussetzung	Art
Lage direkt angrenzend an Bauzone	zwingend
Erschliessung über Baugebiet	zwingend
Bewilligtes oder bewilligungsfähiges Projekt für die Betriebsverlegung oder für eine konzeptionelle Änderung der Betriebsausrichtung	Mindestens eine Voraussetzung muss erfüllt sein
Erwerb eines Ersatzbetriebes	
Betriebsauflösung, das heisst das zum Betrieb gehörende Land wurde verpachtet oder veräussert	
Überwiegendes öffentliches Interesse an der Einzonung	

### **Bauten in der Landwirtschaftszone**

Die in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen sind bundesrechtlich geregelt. Die bodenabhängige Produktion im Bereich Landwirtschaft und produzierender Gartenbau ist in der Landwirtschaftszone uneingeschränkt möglich. Bauten wie Gewächshäuser und Folientunnels sind zulässig, soweit sie nicht unter die Planungspflicht gemäss Richtplankapitel L 3.2 bzw. Art. 16a Abs. 3 RPG fallen.

In der Landschaftsschutzzone sind Massnahmen zur Freihaltung und Aufwertung der Landschaft angezeigt. Die Gemeinde sichert den Bestand und die Weiterentwicklung von Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftsschutzzone mit einer entsprechenden Signatur (Kapitel 3.9).

### **Gärtnerzone**

Die bestehende Gärtnerzone ist eine Spezialzone gemäss Art. 18 RPG. Die Betriebstätigkeit des Gärtnerbetriebs ist langfristig gesichert. Bei Betriebsaufgabe erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.

### **Rebbauzone**

Die Rebflächen gemäss Rebkataster in Oberbözberg und Hafem werden neu als Rebbauzonen ausgeschieden.



## 3.9 Landschaft

### Jurapark Aargau

Der Jurapark Aargau (JPA) ist ein Regionaler Naturpark nach Art. 23g NHG, dessen Hauptziel die nachhaltige Regionalentwicklung teilweise besiedelter Gebiete ist, die sich durch hohe Natur- und Kulturwerte auszeichnen. Die ehemalige Gemeinde Linn liegt seit der Gründung des Parks 2012 im Parkperimeter und ist der Standort der Geschäftsstelle. Die Gesamtgemeinde Bözberg ist Kandidat für einen Beitritt zum JPA per 2022.

Der JPA unterstützt die Parkgemeinden u.a. bei der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung und der Förderung und Erhaltung von wertvollen Lebensräumen, Pflanzen- und Tierarten. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden die Parkziele miteinbezogen und berücksichtigt.

### Landschaften von kantonaler Bedeutung

Die Gemeinde Bözberg verfügt gemäss Richtplan über Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB). Diese befinden sich in grossen Teilen der Gemeinde Bözberg, mit Ausnahme des Gebiets rund um den Ortsteil Hafen und halten rund um die Siedlungsgebiete einen Abstand ein. Um die LkB auf Stufe Nutzungsplanung zu sichern, werden diese als Landschaftsschutzzone ausgewiesen. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen und ruhigen Erholung sowie als vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora.

Die Landschaftsschutzzone wird im Entwurf des Kulturlandplans einheitlich nach folgenden Grundsätzen umgesetzt:

- Die Landschaftsschutzzone entspricht im Grundsatz den LkB.
- Rund um die Siedlungsgebiete wird ein Bereich freigehalten.
- Die Abgrenzung orientiert sich an Parzellengrenzen oder Strassen. Wo dies nicht sinnvoll ist, wird die Landschaftsschutzzone den LkB angepasst.

Die folgenden Abbildungen zeigen eine Übersicht über die Landschaften von kantonaler Bedeutung, die rechtskräftigen und die im Entwurf vorgesehenen Landschaftsschutzzonen (Abbildung 33 bis Abbildung 35).

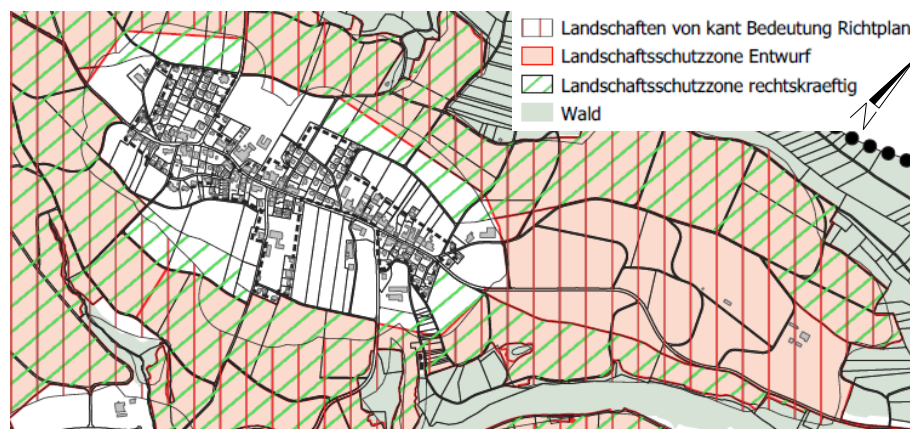


Abbildung 33: Landschaften von kantonaler Bedeutung, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzonen, Ausschnitt Oberbözberg

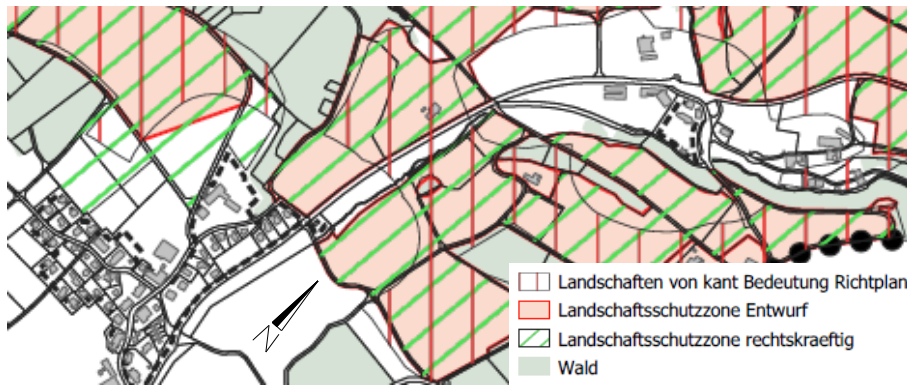


Abbildung 34: Landschaften von kantonaler Bedeutung, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzonen, Ausschnitt Ursprung und Kirchbözberg

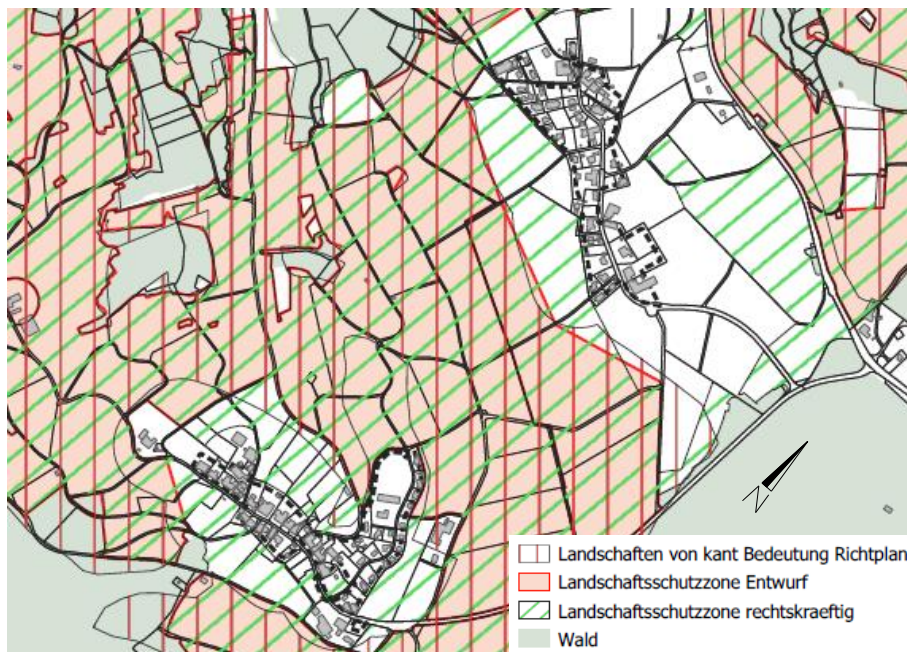


Abbildung 35: Landschaften von kantonaler Bedeutung, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzonen, Ausschnitt Gallenkirch und Linn

### Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

Damit den Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftsschutzzone die notwendigen baulichen Erweiterungen ermöglicht werden, ist bisher im Kulturlandplan ein kreisförmiger oder parzellenscharfer Hofbereich von der Landschaftsschutzzone ausgenommen („Siedlungsei“).

Im Grundsatz wird dies so beibehalten, jedoch anders dargestellt. Landwirtschaftsbetriebe in der Landschaftsschutzzone werden neu mit einem „L“ gekennzeichnet. Dies hat den Vorteil, dass es mehr Spielraum für die Anordnung von Gebäuden gibt, weil keine genaue Abgrenzung zum vornherein festgelegt werden muss.

In den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Festlegung eines Symbols setzt voraus, dass die Richtplanvorgaben (Richtplankapitel L 2.3) erfüllt sind und eine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat. Bei neuen Standorten muss im Planungsbericht dokumentiert werden, wo dieser genau zu liegen kommt. Es sind jedoch keine neuen Standorte

vorgesehen. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Bau-  
bewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei  
die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft.

### **Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung**

Die Schutz- und Entwicklungsziele der BLN-Gebiete sind in der Nutzungspla-  
nung umzusetzen. Da diese Gebiete im Richtplan bereits in den Landschaften  
von kantonaler Bedeutung enthalten sind, können diese über die Landschafts-  
schutzzonen umgesetzt werden.

### **Wildtierkorridor**

Das Gemeindegebiet von Bözberg wird in Nord-Süd-Richtung von einer über-  
regionalen Ausbreitungsachse für Wildtiere durchquert. In der Nähe des Orts-  
teils Linn verläuft zudem der Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung AG 4  
«Villnachern» (s. Abbildung 36). Die Wildtierkorridore und Ausbreitungsach-  
sen dienen hauptsächlich dem Austausch und der Vernetzung isoliert leben-  
der Tierpopulationen. Im Kulturlandplan wird der Wildtierkorridor AG 4 durch  
eine entsprechende überlagerte Zone gesichert.

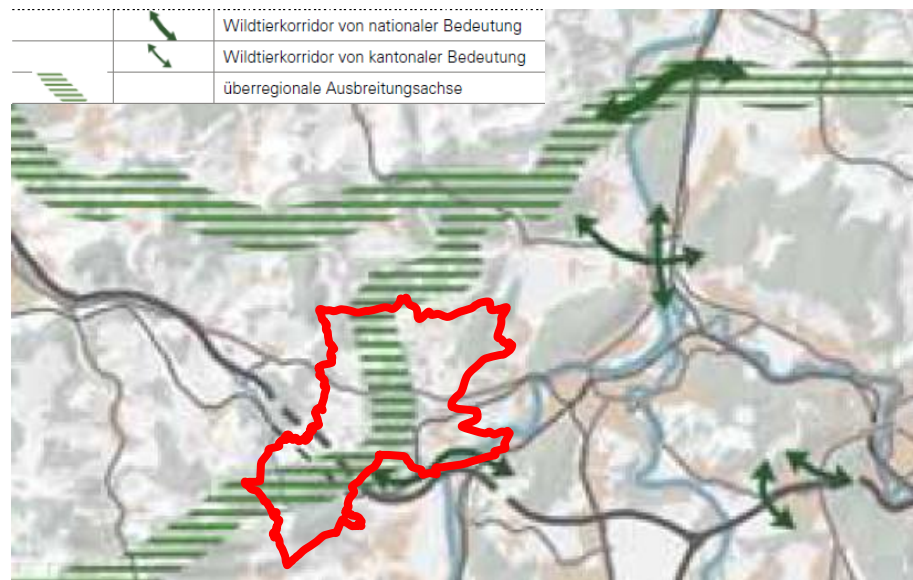


Abbildung 36: Wildtierkorridore gemäss Richtplan Kapitel L 2.6

## 3.10 Naturschutz

### Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)

In den rechtskräftigen Kulturlandplänen der Gemeinde Bözberg sind mehrere Trockenstandorte / Magerwiesen ausgeschieden. Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan sind noch nicht vollständig umgesetzt. Diese werden mit dem neuen Entwurf in den Kulturlandplan integriert (Abbildung 37 und Abbildung 38).

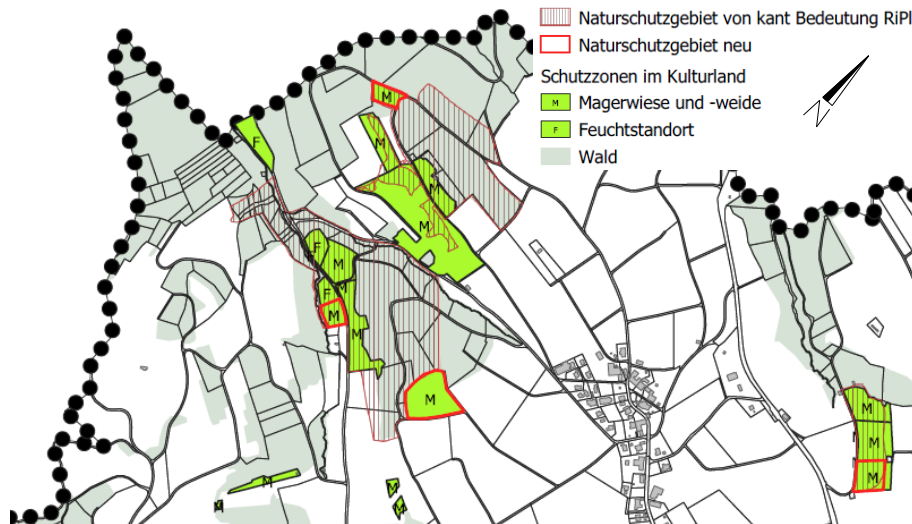


Abbildung 37: NkB, bestehende und neue Naturschutzzonen im Kulturland, Ausschnitt Gallenkirch und Linn



Abbildung 38: NkB, bestehende und neue Naturschutzzonen im Kulturland, Ausschnitt Schwarzmatt bei Kirchbözberg

## Sagemülital-Hundruggen

Die kommunale Naturschutzzonen-Grenze wird entlang des Sagemülibaches an den im Richtplan festgesetzten NkB-Perimeter angepasst. Anstelle des am südlichen Waldrand „Bannhalderebe“ liegenden Streifens auf Parzelle 2100 / 2143 wird auf der Parzelle 2142 am nördlichen Waldrand eine Naturschutzzone ausgeschieden (Abbildung 37). Diese ist im Pflegeplan „Hundruggen“ als extensiver Acker und Ausgleichsfläche eingetragen (Abbildung 39).



Abbildung 39: Pflegeplan Naturschutzgebiet „Hundruggen“ (BVU, 1995)

## Hübel

Gestützt auf den NkB-Perimeter (Abbildung 37) und den gültigen Pflegeplan (Abbildung 40) wird die Grenze der kommunalen Naturschutzzone des Gebietes Hübel angepasst.

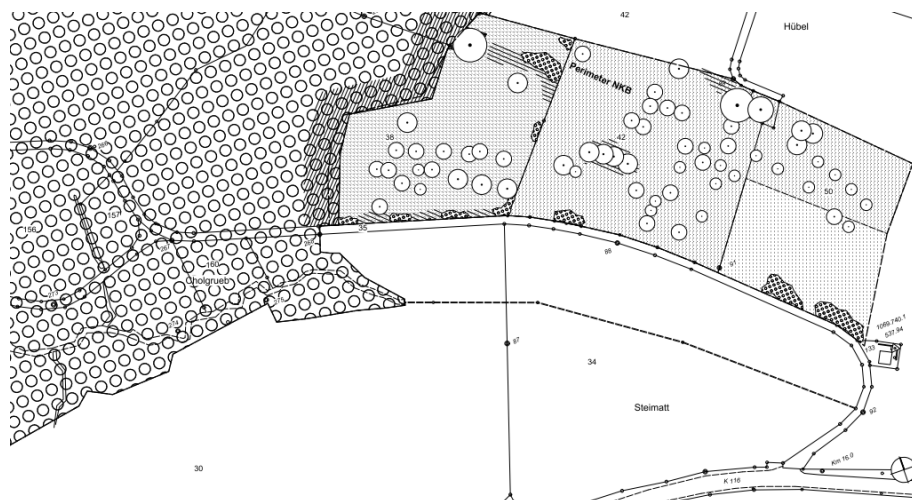


Abbildung 40: Pflegekonzept Hübel (ALG, 2012)

## Naturobjekte

Der Umgang mit Naturobjekten wurde bisher im Gemeindegebiet unterschiedlich gehandhabt. Die Inventare wurden grösstenteils in den 80er-Jahren erarbeitet. Die Gemeinde Unterbözing hatte zudem ein eigenes Reglement über den Naturschutz.

Das Ziel ist eine einheitliche Umsetzung im Bauzonen- und Kulturlandplan über das ganze Gemeindegebiet (Zusammenfassung in Tabelle 38). Dabei wird auf eine aufwändige Überarbeitung der Inventare verzichtet.

Tabelle 38: Zusammenfassung Umsetzung Einzelobjekte

Einzelobjekte	Bisherige Umsetzung	Umsetzung im Entwurf Bauzonen- und Kulturlandplan
<b>Aussichtspunkte</b>	Geschützte Aussichtspunkte in Unterbözing und Oberbözing vorhanden; in Oberbözing zusätzlich mit Aussichtswegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Umsetzung</li> </ul>
<b>Einzelbäume</b>	Geschützte Einzelbäume im Baugebiet und im Kulturland auf dem ganzen Gemeindegebiet vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelbäume als Schutzobjekte im Baugebiet und im Kulturland</li> <li>einzelne nicht schützenswerte Bäume werden nicht mehr geschützt</li> <li>ein zusätzlicher Einzelbaum</li> </ul>
<b>Hecken</b>	Geschützte Feldgehölze / Hecken im Kulturland im ganzen Gemeindegebiet vorhanden; im Baugebiet nur in Unterbözing	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hecken als Schutzobjekte nur noch im Kulturlandplan</li> <li>nicht mehr vorhandene Hecken werden nicht mehr geschützt</li> </ul>
<b>Hochstammobstbestand</b>	Linn: Hochstammobstbestand rund um Dorfkern geschützt; Gallenkirch: Bestand über Artikel in der BNO geschützt; Unterbözing: Obstgärten als Orientierungsinhalt; Oberbözing: kein Eintrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Umsetzung im Kulturlandplan</li> <li>Umsetzung in BNO (§ 22b, s. auch nachfolgender Absatz)</li> </ul>
<b>Geologische Objekte</b>	Einzelne Objekte in Unterbözing vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Umsetzung</li> </ul>
<b>Waldränder</b>	Geschützte Waldränder in Unterbözing und Oberbözing vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Umsetzung</li> </ul>
<b>Wasserfall</b>	Geschützte Wasserfälle in Linn und Oberbözing vorhanden; in Gallenkirch als Orientierungsinhalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung als Orientierungsinhalt</li> </ul>
<b>Weiber</b>	Geschützte Weiber in Linn vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung als Orientierungsinhalt</li> </ul>

Die Entlassung von nicht mehr auffindbaren Hecken aus dem Kulturlandplan wird als vertretbar erachtet, da insgesamt in der Gemeinde Bözberg mehr Objekte als erforderlich geschützt werden.

### **Hochstammobstbestand**

Der bestehende Hochstammobstbestand ist in den unterschiedlichen Ortsteilen unterschiedlich geschützt (s. Tabelle 38) und soll vereinheitlicht werden. Im REL wurden die Obstbäume rund um die bäuerlichen Ortskerne bereits als schützenswertes Element erwähnt. Auch wenn sich der Boden an gewissen Orten weniger gut für Hochstammobstbäume eignet, ist ein Schutz grundsätzlich erwünscht. Auf die Ausscheidung von räumlich genau definierten Gebieten wird verzichtet, unter anderem auch da Kontrolle und Vollzug nur schwierig und mit grossem Aufwand verbunden sind.

Die erarbeitete Bestimmung orientiert sich an derjenigen aus der rechtskräftigen BNO Gallenkirch. Für abgehende Hochstammobstbäume soll nach Möglichkeit und an geeignetem Standort ein Ersatz gepflanzt werden.

### **Linner Linde**

Die Linner Linde wird weiterhin als Naturobjekt geschützt. Aufgrund der ausserordentlichen Bedeutung aus landschaftlicher und naturhistorischer Sicht hat die Gemeinde Bözberg zusätzliche Bestimmungen in einem Reglement festgehalten.

### **Naturschutzreglement Unterbözberg**

Die ehemalige Gemeinde Unterbözberg hat neben der BNO ein eigenes Reglement über den Naturschutz. Im Zuge der Revision Nutzungsplanung soll dieses aufgehoben bzw. einzelne Bestimmungen in die BNO integriert werden.

## 3.11 Wald

### Kantonaler Waldgrenzenplan

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung in Kraft getreten. Damit erfolgte der Wechsel von dynamischen (Einwachsen möglich) zu festen, statischen Waldgrenzen.

Dadurch liegt eine einheitliche rechts- und grundeigentümerverschreibende Grundlage für alle öffentlich-rechtlichen Planungen und Entscheide im Zusammenhang mit dem Wald vor. Änderungen am festgelegten Waldareal sind nur noch in drei Fällen möglich:

- Durch bewilligte Rodungen oder Ersatzaufforstungen
- Aktive Neuausscheidung auf Antrag der Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung
- Unwesentliche Änderungen im Rahmen der amtlichen Vermessung

Im Kulturlandplan ist der rechtsgültige Wald als Orientierungsinhalt dargestellt. Die bisherigen statischen Waldgrenzen entlang der Bauzonengrenzen werden nicht mehr dargestellt.

### Naturschutz im Wald

Im Wald existieren mehrere Ausprägungen von Naturschutzzonen. Die Kategorie N („naturgemässe Bestockung“) ist diejenige mit den geringsten Einschränkungen. Sie hat den Schutz, den Erhalt und die Förderung des Lebensraums zum Ziel. Zur Kategorie N zählen insbesondere die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan.

Auf dem Gemeindegebiet von Bözberg bestehen zudem Gebiete der Kategorien W („Feucht- und Nassstandort“), O („orchideenreicher Föhrenwald“) und P (Prozessschutz; Altholzinsel / Naturwaldreservat), für welche stärkere Nutzungseinschränkungen und erhöhte Schutzziele gelten. Für diese Gebiete bestehen Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Waldeigentümern (langfristige Verträge / Pflegeverträge / Projektvereinbarungen für einzelne Eingriffe).

In der Gemeinde Bözberg gibt es ausserdem zahlreiche Waldränder, welche im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald aufgewertet wurden. Auf einen Eintrag im Kulturlandplan als „ökologisch wertvolle Waldränder“ mit entsprechenden Schutzvorschriften wird verzichtet, da die Kostenfolge für den Unterhalt nicht geregelt ist.



## 3.12 Gewässerraum

### Bachkataster

Im Gemeindegebiet von Bözberg befinden sich zahlreiche kleine Bäche. Die Bäche im östlichen Teil entwässern in die Aare, jene im westlichen Teil via Sissle in den Rhein.

Alle Gewässer, sowohl offene als auch eingedolte Bäche, sind im Eigentum des Kantons und werden im Bachkataster nachgeführt. Bei einigen Bächen ist dafür eigens eine Bachparzelle ausgeschieden. Einige Bäche im Bachkataster stimmen geometrisch noch nicht mit den Katasterdaten der amtlichen Vermessung überein. Die Abteilung Landschaft und Gewässer (ALG) des Departementes BVU ist zurzeit an der Bereinigung über den ganzen Kanton. In der Gemeinde Bözberg sind die östlichen Bäche (in Abbildung 41 grün dargestellt) bereits bereinigt, die restlichen werden bis Mitte 2020 erledigt.

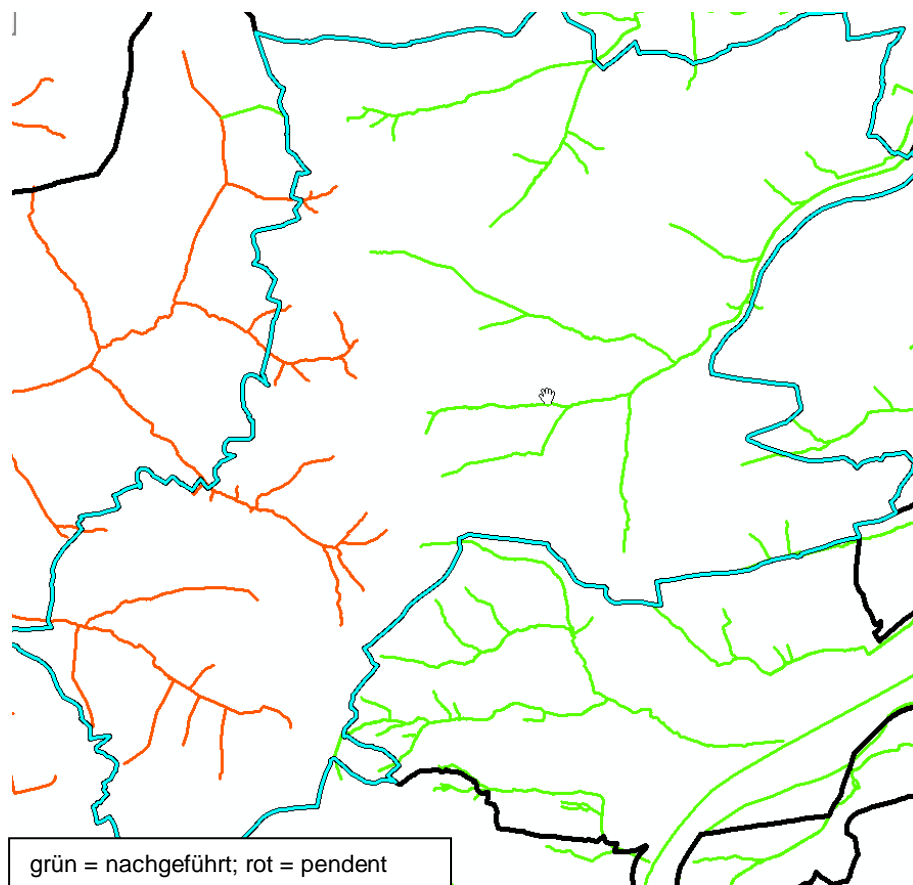


Abbildung 41: Nachführung Bachkataster, Stand März 2020 (BVU/ALG)

## Gewässerraum, Grundlagen

Das vom Bund am 1. Januar 2011 revidierte und in Kraft getretene Gewässerschutzgesetz (GSchG) verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 1. Juni 2011 konkretisiert die Bestimmungen und legt unter anderem Mindestbreiten und Kriterien für den neu auszuscheidenden Gewässerraum (Abbildung 42) fest.

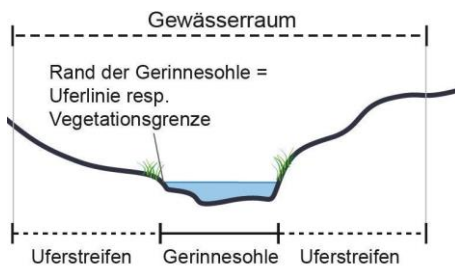


Abbildung 42: Begriffe zum Gewässerraum

Der Gewässerraum besteht aus der Gerinnesohle (= Bachsohle) und einem Uferstreifen links und rechts des Gewässers. Die Breite der Gerinnesohle wird durch die beidseitigen Uferlinien resp. die Vegetationsgrenzen definiert. Dieser Gewässerraum ist derjenige Raum, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer erforderlich ist, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung dient.

Die rechtlichen Vorgaben zur Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume macht die Gewässerschutzverordnung direkt in Art. 41c GSchV und gilt hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen abschliessend. Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Gewässerraum gilt ein Düngeverbot und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Der Gewässerraum darf gemäss Anforderung der Direktzahlungsverordnung des Bundes nur extensiv bewirtschaftet werden (Abbildung 43).

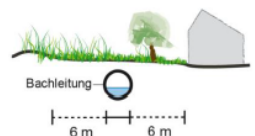
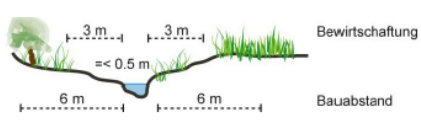
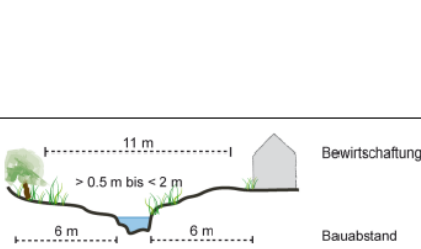
Gewässerbreite	Abbildung	extensive Bewirtschaftung	Bauabstand
Dolung		keine Einschränkung für Bewirtschaftung	beidseitig 6 m ab Innenkante der Dolung
≤ 0.5 m		beidseitig: 3 m ab Uferlinie Düngeverbot (gemäss ChemRRV)	beidseitig 6 m ab Uferlinie
> 0.5 m – < 2 m natürliche Gerinnesohlenbreite		ausserhalb Bauzonen: total 11 m, mittig	beidseitig 6 m ab Uferlinie

Abbildung 43: Gewässerraum nach § 127 BauG (Factsheet BVU/ALG, 26.01.2016)

## Gewässerraum, Umsetzung

Als Grundlage für die Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerraum“ des Kantons. Sie visualisiert die geltenden Abstandsvorschriften pro Gewässerabschnitt. Die in der Fachkarte Gewässerraum hellblau hinterlegten Gewässerabschnitte entsprechen den Gewässerräumen von eingedolten Bächen, Bächen mit einer Sohlenbreite von weniger als 2 m und Flüssen, die minimal 15 m breit sind. Für diese Bäche erfolgt die Umsetzung im Kulturlandplan gestützt auf § 127 BauG mit einer symbolhaften Darstellung (hellblau gepunktet).

Auch die übrigen Gewässerkategorien (zwischen 2 m und 15 m; in der Gewässerraumkarte dunkelblau hinterlegt) müssen in der BNO geregelt und in den Nutzungsplänen grundeigentümergebunden festgelegt werden. Für diese Bäche müssen die Gewässerräume im Detail analysiert werden, um sie dann den örtlichen Gegebenheiten entsprechend in der Nutzungsplanung umzusetzen. Für die Gemeinde Bözberg betrifft dies einzelne Abschnitte des Reinerbachs / Ithalenbachs und des Sagenmülibachs, welche im Rahmen einer Begehung am 23. April 2020 im Detail betrachtet wurden. Im Wald wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.

### Reinerbach / Ithalenbach

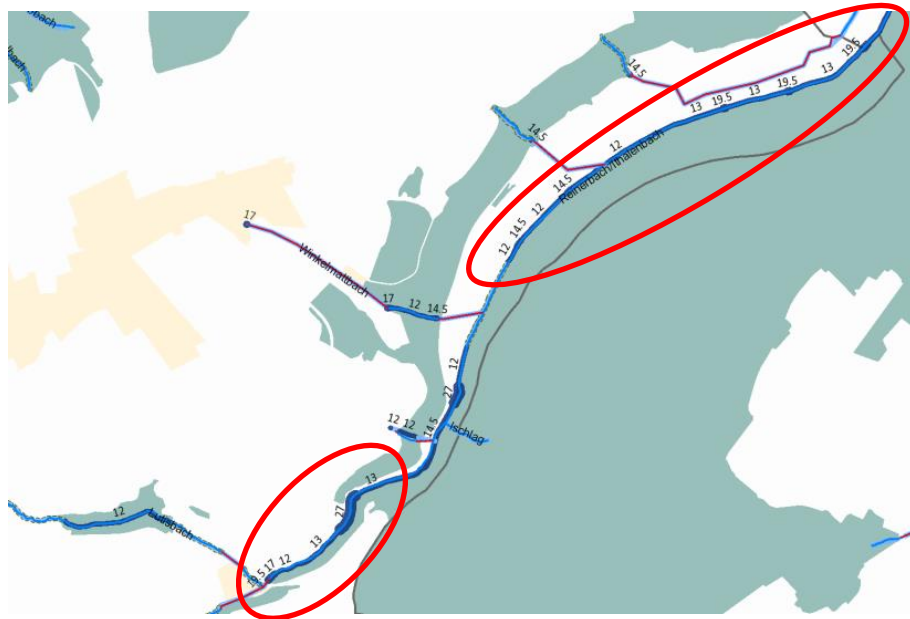


Abbildung 44: Reinerbach / Ithalenbach, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)

Der Reinerbach / Ithalenbach sowie seine Seitenbäche verlaufen zum Grossteil im Wald, wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Der Gewässerraum der Seitenbäche richtet sich nach § 127 BauG.

Im südwestlichen, markierten Abschnitt bei Kirchbözing misst der Gewässerraum gemäss Abbildung 44 zwischen 12 m und 27 m. In den mit 27 m markierten Abschnitten ist allerdings nicht die künstliche Verbauung relevant für die (natürliche) Bachbreite; entsprechend verringert sich der Gewässerraum. Da im genannten Abschnitt keine Seitenbäche zufließen, wird ein einheitlicher Gewässerraum von 15 m festgelegt.

Im zweiten, bachabwärts gelegenen Abschnitt Itele bis zur Gemeindegrenze wurde eine einheitliche Sohlenbreite von ca. 3 m beobachtet. Die Werte der

Fachkarte Gewässerraum sind aufgrund künstlicher Verbauungen (Brücken/Übergänge) teilweise höher. Diese sind jedoch nicht relevant für die natürliche Sohlenbreite. Entsprechend wird der Gewässerraum einheitlich auf 15 m festgelegt.



Abbildung 45: Reinerbach / Ithalenbach, Abschnitt Itele

#### Sagenmülibach

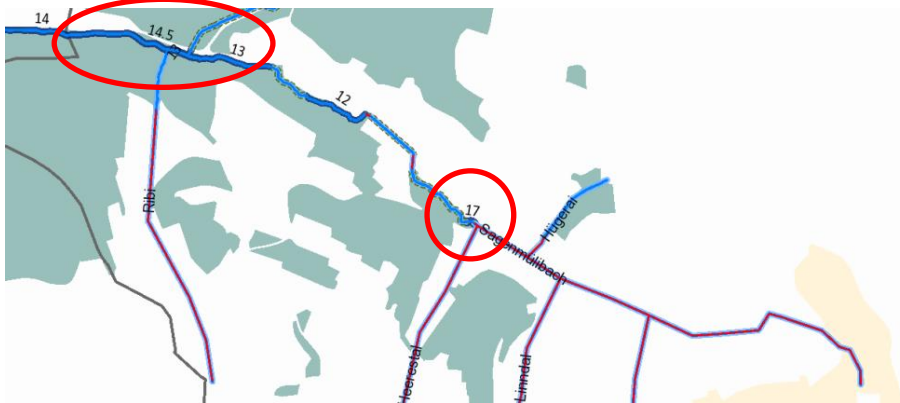


Abbildung 46: Sagenmülibach, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)

Der Sagenmülibach ist sowohl im Siedlungsgebiet wie auch im Kulturland fast vollständig eingedolt. Bei eingedolten Bächen ist der Gewässerraum gemäss § 127 BauG anwendbar.

Entlang des Waldrandes beträgt der Gewässerraum gemäss Fachkarte stellenweise 12 m / 13 m / 14.5 m und 17 m. An diesen rot markierten Stellen wurde die Breite des Baches vor Ort verifiziert und daraus der erforderliche Gewässerraum abgeleitet. Der östliche, mit 17 m gekennzeichnete Abschnitt ist ein künstliches Auslaufbecken nach der Eindolung (Abbildung 47). Aufgrund der Tatsache, dass im folgenden Bachabschnitt die Sohlenbreite des Bachs weniger als 2 m beträgt, wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet. Im westlichen Abschnitt beträgt die Sohlenbreite

rund 3 m; entsprechend wird in diesem Abschnitt ein Gewässerraum von 15 m ausgeschieden. Ausgenommen ist der östliche Teil, wo sich der Gewässerraum komplett im Wald befindet.



Abbildung 47: Künstliches Auslaufbecken

Der obere Teil des Sagenmühlbaches und der Bach Sandächer sind gemäss Fachkarte Gewässerraum geeignet für eine Revitalisierung (Abbildung 48). Im Rahmen der Nutzungsplanung soll jedoch kein zusätzlicher Gewässerraum ausgeschieden werden.

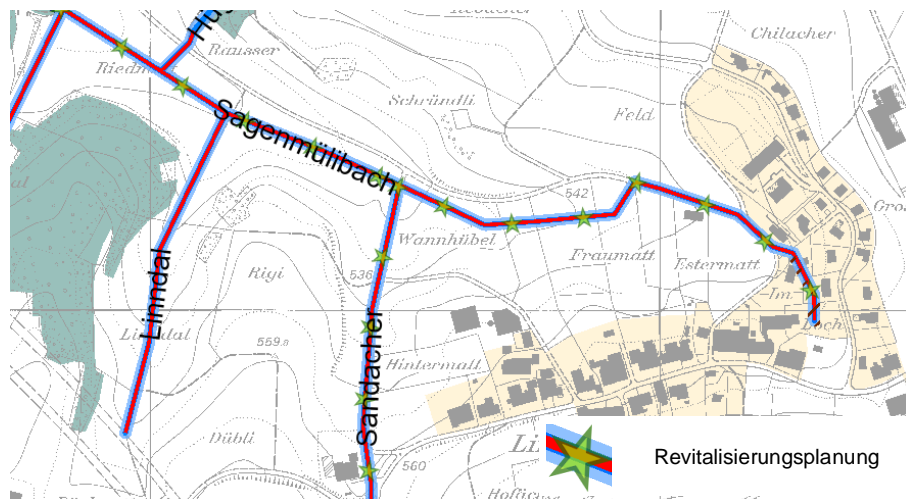


Abbildung 48: Perimeter Revitalisierungsplanung (Fachkarte Gewässerraum, AGIS)

## Zusammenfassung Umsetzung Gewässerraum

Bei den meisten Bächen kann direkt auf § 127 BauG verwiesen werden. Einzig beim Sagenmülibach und beim Reinerbach / Ithalenbach sind spezifische Masse in der Nutzungsplanung zu definieren. Eine Zusammenfassung ist in Tabelle 39 ersichtlich.

Tabelle 39: Zusammenfassung Vorschriften Gewässerraum

Gewässer	Bezeichnung im Plan	Festlegung	Vorschrift
<b>Sagenmülibach</b>	Gewässerraumzone	Nutzungsplanung	Total 15 m breiter Gewässerraum
<b>Reinerbach / Ithalenbach</b>	Gewässerraumzone	Nutzungsplanung	Gewässerraum total 13 / 15 / 16 / 17 m breit
<b>übrige Bäche (Gerinnesohle &gt;0.5 m)</b>	Blaues Punktsymbol	Verweis auf §127 BauG (Abs. 1 lit. b)	Total 11 m breiter Gewässerraum, mittig (extensive Bewirtschaftung) 6 m Bauabstand ab Uferlinie
<b>übrige Bäche (Gerinnesohle &lt;0.5 m)</b>	Blaues Punktsymbol	Verweis auf §127 BauG (Abs. 1 <sup>bis</sup> lit. b)	6 m Bauabstand, Bewirtschaftung gemäss ChemRRV (3 m keine Pflanzenschutzmittel und kein Dünger) und DZV (kein Dünger)
<b>Dolung</b>	Blaues Punktsymbol	Verweis auf §127 BauG (Abs. 1 lit. c)	Beidseitiger Bauabstand von 6m, keine Einschränkung für die Bewirtschaftung

### 3.13 Hochwasserschutz

#### Gefährdungssituation

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt die Gefährdungssituation und das vorhandene Schutzdefizit bei Hochwasser verschiedener Wiederkehrperioden auf. Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser und der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Geoportal Bund) ist in der Gemeinde Bözberg in den Ortsteilen Oberbözberg, Kirchbözberg, Ursprung, Gallenkirch und Linn sowie im Weiler Überthal mit Gefährdung von Hochwasser sowie mit Oberflächenabfluss zu rechnen (Abbildung 49).

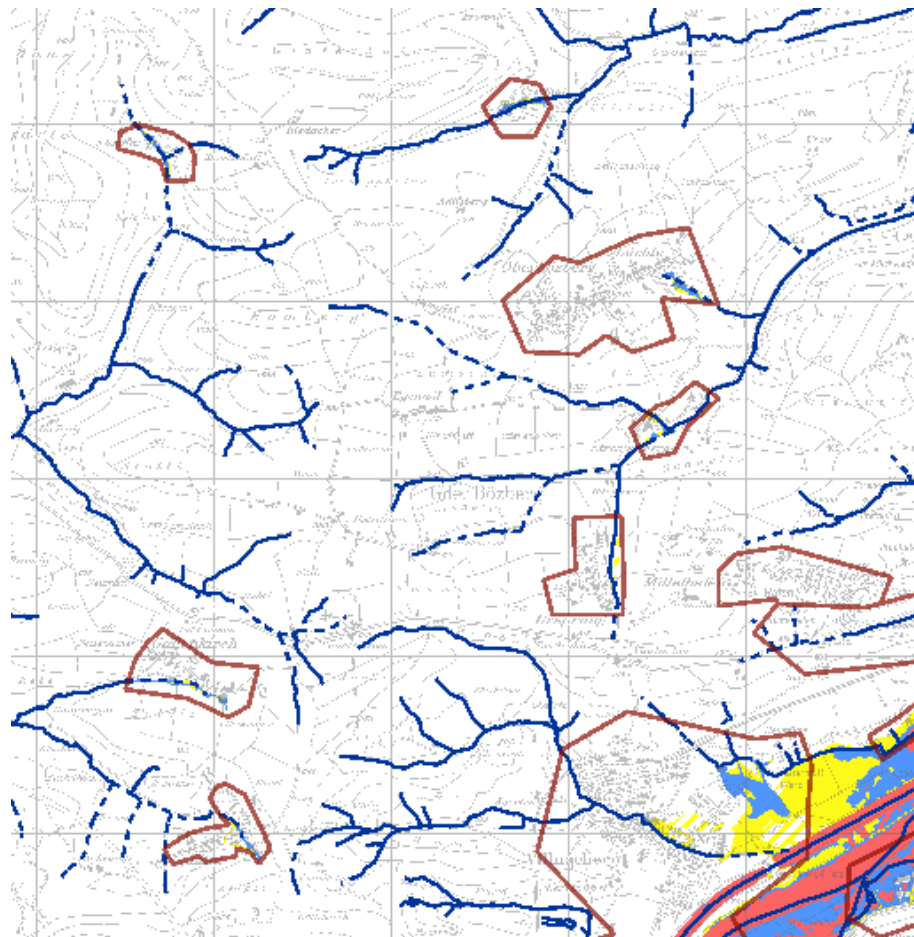


Abbildung 49: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, AGIS

Die Schutzdefizitkarte ist Bestandteil der Gefahrenkarte Hochwasser und zeigt, wo ein Schutzdefizit bei einem hundertjährigen Hochwasser besteht. Die Flächen mit Schutzdefizit sind je nach Fliesstiefe in verschiedene Hochwassergefahrenzonen einzuteilen und mit Vorschriften in der BNO zu verankern.

In den folgenden Abschnitten wird auf die konkrete Gefährdungssituation der jeweiligen Ortsteile bezüglich Hochwasser eingegangen.

Tabelle 40: Schutzdefizitkarte AGIS pro Ortsteil

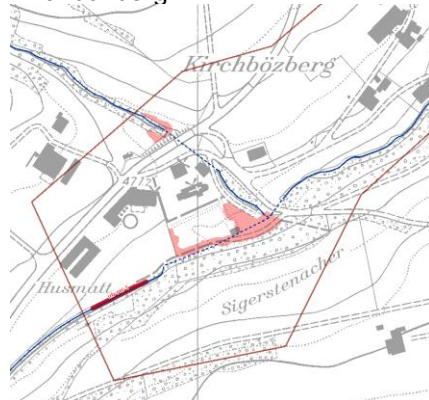
Gallenkirch



Hafen



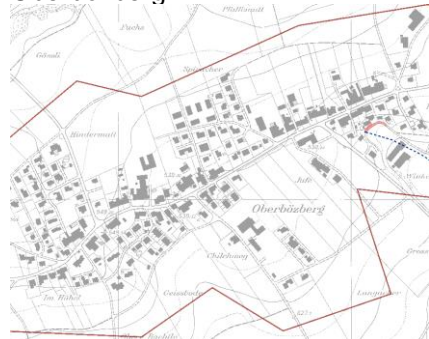
Kirchbözberg



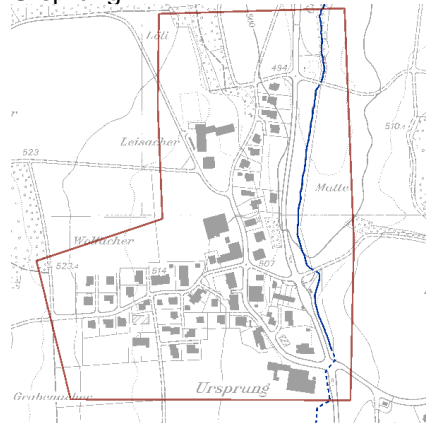
Linn



Oberbözberg



Ursprung





### **Umsetzung Hochwasserschutz in der Bauzone**

Es sind keine wasserbaulichen Massnahmen in Planung. Zur Umsetzung der Gefahrenkarte wird das Vorschriftenmodell angewendet. Das bedeutet, dass für Parzellen mit Schutzdefizit eine entsprechende Hochwassergefahrenzone ausgeschrieben wird.

Für die Parzelle 2027 (Ortsteil Linn) wird entgegen der Schutzdefizitkarte nicht als Hochwassergefahrenzone ausgeschrieben. Aufgrund der vorliegenden Geländemorphologie wird darauf verzichtet, insbesondere da nur der süd-westlichste Teil der Parzelle betroffen ist.

Flächen mit Restgefährdung können als Orientierungsinhalt dargestellt werden. Zu Gunsten der besseren Lesbarkeit wird jedoch darauf verzichtet.

### **Umsetzung Hochwasserschutz im Kulturland**

Das Freihaltegebiet in der Nutzungsplanung ist zu sichern, indem LW-Zonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen ausgeschrieben werden. Eine Umsetzung des Freihaltegebiets über die BNO reicht aus.

### **Vorgehen im Baubewilligungsverfahren**

Wenn die Bauparzelle (Merkblatt für die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser im Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzone, Kanton Aargau) in einem gefährdeten Bereich für Hochwasser (Oberbözberg, Kirchbözberg, Gallenkirch, Linn) liegt, ist mit der Baueingabe zusätzlich das Formular „Hochwasserschutznachweis/Selbstdeklaration“ einzureichen. Allerdings kann bei einer Restgefährdung (Ursprung) darauf verzichtet werden. Basierend auf der Fliesstiefenkarte des 100-jährlichen Hochwassers (Fliesstiefenkarte HQ100), kann abgeklärt werden, ob eine Selbstdeklaration oder ein Hochwasserschutznachweis erforderlich ist. Für die gefährdeten Gebiete durch Oberflächenabfluss sind mit dem Formular „Hochwasserschutznachweis“ hangseitig Schutzmassnahmen nachzuweisen.

## 3.14 Umwelt

Dem Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen ist in der Nutzungsplanung die notwendige Beachtung zu schenken. In den folgenden Absätzen wird aufgezeigt, wie in der Nutzungsplanung den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung getragen wird.

### Grundwasser

Im Gemeindegebiet Bözberg befinden sich südlich von Linn zwei Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen, wovon je eine zur Wasserversorgung Zeihen und zum VWV Bözberg gehört. Die Grundwasserschutzzonen sind im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Die Schutzzonenreglemente wurden letztmals 2017 revidiert. Da sich die Schutzzonen mehrheitlich im Wald befinden, gibt es keine Widersprüche mit der Nutzungsplanung.

### Entwässerungsplanung

In der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden; die Grösse der Bauzonen wird insgesamt verkleinert. Das Gemeindegebiet wird in die Kläranlagen Schmittenbach und Hornussen entwässert. Die generelle Entwässerungsplanung der 2. Generation ist noch nicht in Bearbeitung, da zuerst der Abwasserkataster aktualisiert und vereinheitlicht werden muss.

### Belastete Standorte und Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind im Gemeindegebiet Bözberg mehrere Ablagerungsstandorte (Typ A), Betriebsstandorte (Typ B) und Schiessanlagen (Typ S) eingetragen (Tabelle 41).

Tabelle 41: Übersicht belastete Standorte Gemeinde Bözberg

Kat. Nr.	Typ	Lokalität	Status	Stand
AA4098.0001-1	A	Gallenkirch / Engmatte	weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Technische Untersuchung
AA4098.0131	S	Gallenkirch / Engmatte	untersuchungsbedürftig	Bisher keine Untersuchung
AA4119.0115	B	Hafen	keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4119.0123	B	Hafen / Grundhof	keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4119.0007-1	A	Sommerhau	sanierungsbedürftig	Sanierung abgeschlossen
AA4103.0001-1	A	Linn / Rosegarte	weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Historische Untersuchung
AA4103.0129	S	Linn / Riedmatt	sanierungsbedürftig	Detailuntersuchung
AA4108.0006-1	A	Oberbözberg / Uelbach	sanierungsbedürftig	Sanierung abgeschlossen
AA4108.0141-1	S	Oberbözberg / Lochmatt	untersuchungsbedürftig	Bisher keine Untersuchung
AA4108.0141-2	S	Oberbözberg / Lochmatt	weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Bisher keine Untersuchung

Alle Standorte befinden sich ausserhalb des Baugebiets und wurden teilweise bereits untersucht und saniert, bleiben aber im Kataster eingetragen. Abgesehen von den Schiessanlagen besteht kein Untersuchungsbedarf mehr.

### **Luft**

Die Gemeinde Bözberg weist keine lufthygienisch belasteten Gebiete auf. Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, welche Einfluss auf die Luftbelastung haben könnten, sind nicht vorhanden.

### **Lärm**

Umzonungen in lärmempfindlichere Nutzungszonen setzen voraus, dass die tieferen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Im Ortsteil Ursprung wird ein Teil der Dorfzone (Empfindlichkeitsstufe III) in die Wohnzone W2 (Empfindlichkeitsstufe II) umgezont. Das nördliche Gebiet liegt direkt an der Kantonsstrasse K 458. Gemäss Strassenlärmkataster liegen die Beurteilungspegel der betroffenen Liegenschaften tagsüber zwischen 56 und 58 dBA (Immissionsgrenzwert 60 dBA). Bei der unbebauten Parzelle Nr. 255 wird mit 61 dBA der Immissionsgrenzwert leicht überschritten. Für diese Parzelle wurde eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden bei einer Arealüberbauung, welche die in der BNO vorgegebenen Ziele erfüllt. Eine gute Lärmarchitektur und der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wurden zusätzlich in die Zielsetzungen aufgenommen.

Die Hauptlärmquellen in der Gemeinde Bözberg stellen die Kantonsstrassen dar, insbesondere die Bözbergstrasse K 116. Entlang der Strecke mit ca. 5'200 Fahrzeugen pro Tag (Erhebung 2014) werden im Gebiet Hafen die Immissionsgrenzwerte und teilweise die Alarmwerte der Empfindlichkeitsstufe II sowie bei Vierlinden und Neustalden die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III überschritten. Die Aufwertung und Sanierung der Kantonsstrasse ist in Planung und noch ausstehend.

### **Elektromagnetische Strahlung**

Südöstlich der Gemeinde Bözberg verläuft eine 220/380 kV Hochspannungsleitung der Swissgrid AG. Die bestehende Leitung wird zwischen Beznau und Birr auf 380 kV ausgebaut. Auf einem 1,3 Kilometer langen Abschnitt am „Gäbihübel“ bei Bözberg / Riniken verläuft die Leitung künftig unterirdisch und die Freileitung wird demontiert. Die unterirdische Kabelleitung verläuft komplett ausserhalb der Bauzonen. Weitere Hochspannungsleitungen sind auf dem Gemeindegebiet Bözberg nicht vorhanden.

### **Lichtverschmutzung**

Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 04.09.2007 sowie entsprechenden Vorschriften in der BNO mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

### **Energie**

Die Gemeinden haben mit dem neuen kantonalen Energiegesetz die Möglichkeit, mittels kommunaler Energieplanung die vorhandenen Energieträger räumlich zu koordinieren. Im Rahmen der Nutzungsplanung können strengere

energetische Anforderungen an Gebäude festgelegt werden. Die Gemeinde Bözberg möchte dieses Thema losgelöst von der Gesamtrevision Nutzungsplanung angehen.

## 4. Erläuterung Planungsinhalte








### 4.1 Bauzonenplan

#### Genehmigungsinhalt

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
Bauzonen (Art. 15 RPG)		
	Dorfzone D	Grundnutzung gemäss § 7a Siehe Kapitel 3.1, 3.4
	Dorfzone mit Zusatzbestimmungen D+	Grundnutzung gemäss § 7a Siehe Kapitel 3.1, 3.4
	Dorfzone 2 D2	Grundnutzung gemäss § 8a Siehe Kapitel 3.4
	Wohnzone 2 W2	Grundnutzung gemäss § 10a Siehe Kapitel 3.6
	Wohnzone 2 Flachdach W2a	Grundnutzung gemäss § 10a Siehe Kapitel 3.6
	Gewerbezone G	Grundnutzung gemäss § 11a
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	Grundnutzung gemäss § 12a
	Bauzonengrenze	Siehe Kapitel 3.2
Überlagerte Bestimmung		
	Übergangsbereich zum Kulturland	Gemäss § 9a
	Gestaltungsplanpflicht	Gemäss § 4a Siehe Kapitel 3.1, 3.4
	Hochwassergefahrenzone 1	Gemäss § 29a Siehe Kapitel 3.13
	Gebäude mit Substanzschutz	Gemäss § 23a Siehe Kapitel 3.5
	Lärmvorbelastete Gebiete	Gemäss § 6a Abs. 3 / § 10a Abs. 4 Siehe Kapitel 3.14
	Gewässerraumbestimmung für Gewässer < 2m innerhalb Bauzone	Gemäss § 19a Siehe Kapitel 3.12
Kultur- und Naturobjekte im Baugebiet		
	Einzelbaum	Gemäss § 22a, siehe Kapitel 3.10
	Brunnen	Gemäss § 24a Siehe Kapitel 3.5

## Orientierungsinhalt

Sämtliche Orientierungsinhalte sind in anderen Erlassen planungsrechtlich gesichert und können im Rahmen der Nutzungsplanung nicht angepasst werden.

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
	Wald	Verbindliche Festlegung im kantonalen Waldgrenzenplan Siehe Kapitel 3.11
	Fruchtfolgeflächen	Verbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan Siehe Kapitel 3.8
	Rechtskräftige Sondernutzungspläne	Siehe Kapitel 2.5
	Bach eingedolt	Verbindliche Festlegung im Bachkataster
	Bach offen	Siehe Kapitel 3.12
	Kantonales Denkmal-schutzobjekt	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar Siehe Kapitel 3.5
	Gemeindegrenze	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung



## Änderungsplan

Im Änderungsplan sind sämtliche Anpassungen der Bauzonen-Grundnutzungen dargestellt. Es handelt sich dabei um Umzonungen, Einzonungen, Anordnungsspielraum und Auszonungen. Änderungen von überlagerten Nutzungen sind nicht eingetragen.



## 4.2 Kulturlandplan

### Genehmigungsinhalt

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG)		
	Landwirtschaftszone LW	Grundnutzung gemäss § 13a Siehe Kapitel 3.8
	Rebbauzone	Grundnutzung gemäss § 15a Siehe Kapitel 3.8
Schutzzonen im Kulturland (Art. 17 RPG)		
	Magerwiese und -weide	Grundnutzung gemäss § 16a Siehe Kapitel 3.10
	Feuchtstandort	Grundnutzung gemäss § 16a Siehe Kapitel 3.10
	Fliessgewässerzone	Grundnutzung gemäss § 20a
Überlagerte Schutzzonen		
	Landschaftsschutzzone	Gemäss § 17a Siehe Kapitel 3.9
	Naturwaldgemässe Be- stockung	Gemäss § 18a Siehe Kapitel 3.11
	Orchideenreicher Föh- renwald	Gemäss § 18a Siehe Kapitel 3.11
	Altholzinsel	Gemäss § 18a Siehe Kapitel 3.11
	Feuchtstandort	Gemäss § 18a Siehe Kapitel 3.11
	Gewässerraumzone	Gemäss § 19a Siehe Kapitel 3.12
	Gebäude mit Sub- stanzschutz	Gemäss § 23a Siehe Kapitel 3.5
	Wildtierkorridor	Gemäss § 21a Siehe Kapitel 3.9
	Gewässerraumbestim- mung für Gewässer < 2m ausserhalb Bauzone	Gemäss § 19a Siehe Kapitel 3.12
Natur- und Kulturobjekte		
	Einzelbaum	Gemäss § 22a Siehe Kapitel 3.10
	Brunnen	Gemäss § 24a












		Siehe Kapitel 3.5
	Weitere Kulturobjekte	Gemäss § 24a Siehe Kapitel 3.5
	Hecke	Gemäss § 22a Siehe Kapitel 3.10

#### Weitere Zonen (Art. 18 RPG)



	Spezialzone Gärtnerei
	Weilerzone

### Orientierungsinhalt

Sämtliche Orientierungsinhalte sind in anderen Erlassen planungsrechtlich gesichert und können im Rahmen der Nutzungsplanung nicht angepasst werden.

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
	Wald	Verbindliche Festlegung im kantonalen Waldgrenzenplan Siehe Kapitel 3.11
	Fruchtfolgeflächen	Verbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan Siehe Kapitel 3.8
	Bach eingedolt	Verbindliche Festlegung im Bachkataster Siehe Kapitel 3.12
	Bach offen	
	Wasserfall	Siehe Kapitel 3.10
	Weiher	Siehe Kapitel 3.10
	Kantonsstrasse / kommunale Strasse durch den Wald	Kantonsstrassen und kommunale Strassen durch den Wald werden keiner Nutzungszone zugeordnet
	Wanderwege	Verbindliche Festlegung durch Verein Aargauer Wanderwege
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar Siehe Kapitel 3.5
	Gemeindegrenze	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Bauzonengrenze	Verbindliche Festlegung im Bauzonenplan

#### Grundwasserschutzzonen

	Grundwasserschutzzone S1	Verbindliche Festlegung in den Schutzzonenplänen und Schutzzonenreglementen
	Grundwasserschutzzone S2	





Grundwasserschutzzone  
S3

---

### Inventar historische Verkehrswege der Schweiz



Lokale Bedeutung mit  
Substanz



Lokale Bedeutung mit viel  
Substanz



Regionale Bedeutung mit  
Substanz



Regionale Bedeutung mit  
viel Substanz



Nationale Bedeutung mit  
Substanz



Nationale Bedeutung mit  
viel Substanz

---

Verbindliche Festlegung im Inven-  
tar historische Verkehrswege der  
Schweiz (IVS)

### 4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Als Grundlage für die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dient die Muster-BNO (M-BNO) des Kantons (Stand Oktober 2019). Der Entwurf der neuen BNO wird zur Orientierung in einer synoptischen Darstellung der Muster-BNO gegenübergestellt. In einer zusätzlichen Spalte wird auf die entsprechende Bestimmung der rechtskräftigen vier BNO's (falls vorhanden) verwiesen, welche in einem separaten Dokument synoptisch dargestellt sind (Abbildung 50).

Muster-BNO	Muster-BNO	Zeile	Neuer Entwurf	Neuer Entwurf	Bemerkungen
3 In den im Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vorgesehenen Flächen sind die OeBA-Zonen gültig.			3 In den im Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vorgesehenen Flächen sowie OeBA-Zonen gilt die		
4 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K (Z), WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.		38/40	3 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den <b>Dorfzonen</b> dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.  4 Bei Flachdächern wird die Fassadenhöhe taleseitig, bei Schrägdächern traufseitig gemessen.		
3.1.2 Dorfkernezone oder Dorfkernezone/Altsiedelzone		42	3.1.2 <b>Dorfzonen</b>		
1 Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe bis maximal 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft (sofern vorhanden). Zulässig sind nicht störende Betriebe.		45/46	1 Die <b>Dorfzonen D und D+</b> dienen der Erhaltung des ländlichen Ortsbildes, der Erhaltung der historischen Substanz der Ortskerne und deren sorgfältige Aufwertung und Entwicklung. Sie sind bestimmt für Wohnen, private und öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.		
2 Bei der Ausweisung von ortsbaulich wichtigen Planungszonen sind die ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D, D+ und D++ zu berücksichtigen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.			2 Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.		

Zeile Nr.	Gemeinde Oberbözing, Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss GV 27. November 1998	Gemeinde Unterbözing, Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss GV 29. Juni 2001	Gemeinde Gallenkirch, Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss GV 12. Juni 1998	Gemeinde Linn, Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss GV 11. Juni 1999
33	1 Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.	1 Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.	1 Die mit "x" bezeichneten Masse werden vom Gemeinderat festgelegt.	1 Die mit "x" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
34	Die mit "x" bezeichneten Masse	Die mit "x" bezeichneten Masse	Die mit "x" bezeichneten Masse	Die mit "x" bezeichneten Masse
35	Die mit "y" bezeichneten Masse	Die mit "y" bezeichneten Masse	Die mit "y" bezeichneten Masse	Die mit "y" bezeichneten Masse
36	Die mit "z" bezeichneten Masse	Die mit "z" bezeichneten Masse	Die mit "z" bezeichneten Masse	Die mit "z" bezeichneten Masse
37	3 Wo nachfolgend nichts anderes festgelegt wird, ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig. In den Zonen K (Z), WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.	3 In den im Nutzungsplan J abgezeichneten sind keine Flächen für Erdgeschosse. Die übrigen Geschosshöhe von 4 m sind zulässig. In den Zonen K (Z), WA2 und WA3 dürfen gewerblich genutzte Erdgeschosse eine Geschosshöhe von maximal 4 m aufweisen.	3 In allen Bauzonen ist die offene Bauweise zulässig.	4 Die Bestimmungen in der Dorfkernezone D sind in allen Bauzonen zulässig.
38	3.1.2 Dorfkernezone	3.1.2 Dorfkernezone	3.1.2 Dorfkernezone	3.1.2 Dorfkernezone
39	1 Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe bis maximal 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft (sofern vorhanden). Zulässig sind nicht störende Betriebe.	1 Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe bis maximal 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft (sofern vorhanden). Zulässig sind nicht störende Betriebe.	1 Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe bis maximal 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft (sofern vorhanden). Zulässig sind nicht störende Betriebe.	1 Die Dorfkernezone D dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist bestimmt für Wohnen, öffentliche Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe bis maximal 500 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft (sofern vorhanden). Zulässig sind nicht störende Betriebe.
40	2 Bei der Ausweisung von ortsbaulich wichtigen Planungszonen sind die ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D, D+ und D++ zu berücksichtigen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.	2 Bei der Ausweisung von ortsbaulich wichtigen Planungszonen sind die ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D, D+ und D++ zu berücksichtigen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.	2 Bei der Ausweisung von ortsbaulich wichtigen Planungszonen sind die ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D, D+ und D++ zu berücksichtigen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.	2 Bei der Ausweisung von ortsbaulich wichtigen Planungszonen sind die ortsbaulichen Qualitäten in den Zonen D, D+ und D++ zu berücksichtigen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, möglichst früh mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen, um eine allfällige Beratung im Planungsprozess abzuklären. Alternativ kann der Gemeinderat zur Beurteilung auf Kosten der Bauherrschaft ein externes Fachgutachten einholen.
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				

Abbildung 50: Synoptische Darstellung Entwurf mit Muster-BNO (oben) und den vier rechtskräftigen BNO's (unten) mit Zeilenverweis auf entsprechende Bestimmungen

Im Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren wird ausschliesslich mit der synoptischen Darstellung gearbeitet. Erst nach der Bereinigung für die abschliessende Vorprüfung und öffentliche Auflage wird der fertige Entwurf der BNO als separates Dokument erstellt.

Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Paragraphen des BNO-Entwurfs kurz erläutert. Die Paragraphen-Nummern sind provisorisch und mit einem Index gekennzeichnet, um die Zuordnung von verschiedenen Versionen nachvollziehen zu können.

## Teil 1: Geltungsbereich

§§	Stichwort	Erläuterungen
1a	Geltungsbereich	Bestimmung, in welchen Bereichen die BNO anwendbar ist <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
2a	Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht (inkl. Rechtsprechung) geht dem kommunalen Recht vor. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

## Teil 2: Raumplanung

§§	Stichwort	Erläuterungen
3a	Planungsgrundsätze <i>(neue Bestimmung)</i>	Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde in der BNO die Ziele bekannt, die im Planungs- und Baubewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis, erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften und basieren auf dem REL. <i>Übernahme aus M-BNO mit gemeinde-spezifischen Ergänzungen</i>
4a	Gestaltungsplanpflicht	Konkrete Bezeichnung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sind Schlüsselgebiete für die künftige Entwicklung der Gemeinde Bözberg. Mit den Festlegungen der Gestaltungsplanpflichten wird eine qualitätsvolle Entwicklung gesichert. Bei einzelnen Gebieten kann auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden bei einer Arealüberbauung, welche die festgelegten Ziele erfüllt. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
5a	Weitere Planungsinstrumente	Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) und allfällige weitere behördenverbindliche Entwicklungsrichtpläne <i>Übernahme aus M-BNO mit gemeinde-spezifischen Ergänzungen</i>

### Teil 3: Zonenvorschriften

Bauzonen (gemäss Art. 15 RPG)

§§	Stichwort	Erläuterungen
6a	Bauzonen	Die Tabelle gibt einen Überblick über alle Bauzonen, legt die Baumasse fest und verweist auf die entsprechenden §§ mit den weiteren Zonenvorschriften. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
7a	Dorfzonen	Bei den Dorfzonen steht das <b>Erhaltungsziel</b> im Vordergrund. Sie dienen der qualitätsvollen Entwicklung der Ortskerne. Für Ortsbilder von regionaler und nationaler Bedeutung, wo gemäss ISOS das „Erhaltungsziel A“ gilt, werden zusätzliche Bestimmungen festgelegt (Dorfzone D+). <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
8a	Dorfzone 2 (neue Bestimmung)	Bei der Dorfzone 2 (Ortsteil Hafen) steht das <b>Entwicklungsziel</b> – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen – im Vordergrund. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
9a	Übergangsbereich Kulturland	Der Übergangsbereich dient der Gestaltung des Siedlungsrandes gemäss REL (Ortsteile Linn und Oberbözberg). <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
10a	Wohnzonen W2 und W2a	Die Vorschriften der Wohnzonen werden vereinheitlicht (maximal 4 Wohneinheiten pro Haus). Die Flachdachzone „Rüteli“ wird beibehalten. <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
11a	Gewerbezone	Die einzige Gewerbezone in Linn wird beibehalten und für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten bestimmt. <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen gemäss rechtskräftiger BNO</i>
12a	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Für die OEBA-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

Landwirtschaftszonen (gemäss Art. 16 RPG)

§§	Stichwort	Erläuterungen
13a	Landwirtschaftszone	Für die LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen (Bundesrecht). <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
14a	Bauten in der Landwirtschaftszone	Für die Bauten in der LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen (Bundesrecht). <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
15a	Rebbauzone (neue Bestimmung)	Bisher war der Rebbau in die Bestimmungen der Landwirtschaftszone integriert. Neu wird dafür, basierend auf dem Rebkataster, eine eigene Zone ausgedehnt. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>

Schutzzonen (gemäss Art. 17 RPG), überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte

§§	Stichwort	Erläuterungen
16a	Naturschutzzone Kulturland	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
17a	Landschaftsschutzzone	Einheitliche Regelung der Landschaftsschutzzonen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
18a	Naturschutzzone Wald	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen Wald. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
19a	Gewässerraumzone (neue Bestimmung)	Festlegung Gewässerraum als überlagerte Zone für die Mehrheit der Bäche. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
20a	Fliessgewässerzone (neue Bestimmung)	Die Fliessgewässerzone wird dort ausgedehnt, wo bereits eine Uferschutzzone bestanden hat. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
21a	Wildtierkorridor (neue Bestimmung)	Der Wildtierkorridor gemäss Richtplan wird mit einer überlagerten Zone umgesetzt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
22a	Naturobjekte	Der Schutz der Naturobjekte umfasst neu noch die Hecken und Einzelbäume. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
22b	Hochstammbestände (neue Bestimmung)	Die Formulierung lehnt sich an die bestehende der rechtskräftigen BNO Gallenkirch an (kein Eintrag im Kulturlandplan) <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>

§§	Stichwort	Erläuterungen
23a	Bauten und Objekte mit Substanzschutz	Die Objekte gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Auf den Volumenschutz wird verzichtet. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
24a	Kulturobjekte	Die Einzelobjekte (z.B. Brunnen) gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Kulturobjekte umgesetzt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
25a	Wiederherstellungspflicht ( <i>neue Bestimmung</i> )	Der Vollzug der Wiederherstellungspflicht wäre schwierig, die Bestimmung wird aber eingeführt, um auf die Wichtigkeit der Schutzobjekte hinzuweisen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

Weitere Zonen (gemäss Art. 18 RPG)

§§	Stichwort	Erläuterungen
26a	Weilerzone	Die Weilerzone (heute gültig für Weiler Überthal) wird aufgrund der unklaren Rechtslage unverändert belassen.
27a	Spezialzone Gärtnerei	Der Betrieb ist in Zukunft weiterhin aktiv. <i>Unveränderte Übernahme aus rechtskräftiger BNO</i>

Gefahren- und Überflutungszonen

§§	Stichwort	Erläuterungen
28a	Freihaltegebiet Hochwasser	Im Kulturland wird der Hochwasserschutz mit dem Delegationsmodell geregelt (Nachweis durch Bauherrschaft erforderlich). <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
29a	Hochwassergefahrenzone	Im Siedlungsgebiet wird der Hochwasserschutz mit dem Vorschriftenmodell geregelt. Die Hochwassergefahrenzone wird als überlagerte Zone ausgeschieden. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
30a	Schutz vor Oberflächenabfluss	Das Oberflächenwasser wird in der Schutzdefizitkarte nicht erfasst und ist daher separat zu regeln. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

#### Teil 4: Baubegriffe und Messweisen

§§	Stichwort	Erläuterungen
31a	Gebäude am Hang	Damit Gebäude am Hang nicht zu tief in den Hang gesetzt werden müssen, ist bei diesen eine Korrektur der Höhenmasse vorgesehen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
32a	Ausnützungsziffer	Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden (§ 32 Abs. 3 BauV). Attikageschosse werden miteinbezogen. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
33a	Nutzungsbonus	Mit dem Bonus für Einliegerwohnungen wird ein Anreiz für zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Eine Einliegerwohnung verfügt in der Regel über ein bis zwei Wohnräume, eigene sanitäre Anlagen, eine Kochmöglichkeit und einen separaten Hauptzugang. Der Bonus für Wintergärten ermöglicht die zusätzliche Erstellung eines Wintergartens, auch wenn die AZ bereits ausgeschöpft ist. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
34a	Arealüberbauung	Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird einheitlich auf 2'500 m <sup>2</sup> festgelegt (entspricht aktueller BNO Oberbözingen und ist kleiner als in Gallenkirch mit 3'000 m <sup>2</sup> oder Unterbözingen mit 4'000 m <sup>2</sup> ). Dies ermöglicht auch bei kleineren Flächen einen Nutzungsbonus von 15 % gemäss § 39 Abs. 4 BauV. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
35a	Nicht störende und mässig störende Betriebe	„Nicht störende Betriebe“ sind in den Wohnzonen zulässig; „mässig störende Betriebe“ sind in den Mischzonen (Dorfzonen) zulässig. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
36a	Nettoladenfläche	Die Verkaufsfläche (VF) ist die den Kunden zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw. (VSS-Norm SN 640.281). <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

## Teil 5: Bauvorschriften

§§	Stichwort	Erläuterungen
37a	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	Der Gemeinderat hat bei im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen gewisse Befugnisse. Die Duldungspflichten der Anstösser sind bereits in § 110 Abs. 1 d) BauG geregelt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
38a	Allgemeine Anforderungen	Hier werden die Anforderungen an sämtliche Bauten formuliert. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
39a	Ausrichtung der Wohnungen	Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
40a	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	Die Masse werden an den aktuellen Stand der Baukultur angepasst. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
41a	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Voraussetzungen für den Wohnungsbezug <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
42a	Spielgeräte, Kinderwagen	Anforderungen an Mehrfamilienhäuser <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
43a	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	Die Grösse der Freiflächen ist nicht mehr nur auf Spielplätze beschränkt. Da Bözberg eine sehr ländliche Gemeinde ist und das Naherholungsgebiet vor der Haustüre liegt, wird der Mindestprozentsatz auf 10 % beschränkt. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
44a	Abstellplatz für Abfallcontainer	Anforderungen an Mehrfamilienhäuser <i>Gemeindespezifische Formulierung</i>



## Teil 6: Schutzvorschriften

§§	Stichwort	Erläuterungen
45a	Allgemeine Anforderungen	Bei Zonen, in welchen die Einordnung von Bauten ins Ortsbild relevant ist, werden hier die Beurteilungskriterien genannt. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
46a	Dachgestaltung	Zur Rechtssicherheit werden hier die Vorschriften zur Dachgestaltung zusammengefasst. <i>Gemeindespezifische Formulierung</i>
47a	Umgebungsgestaltung	Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (Einreichung Umgebungsplan) und zu den Siedlungsrändern gelten für alle Zonen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
48a	Einwirkungen	Allgemeine Umweltschutzbestimmungen <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

## Teil 7: Vollzug und Verfahren

§§	Stichwort	Erläuterungen
49a	Zuständigkeit	Befugnis an den Gemeinderat, eine Baukommission einzusetzen oder externe Fachleute beizuziehen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
50a	Fachgutachten durch Fachberater	Befugnis an den Gemeinderat, für die Dorfzonen Fachgutachten einzuholen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
51a	Gebühren	Verweis auf das Gebührenreglement der Gemeinde <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
52a	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	Das Naturschutzreglement Unterbözberg aus dem Jahr 2002 wird aufgehoben. Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>

## Teil 8: Schluss- und Übergangsbestimmungen

§§	Stichwort	Erläuterungen
53a	Übergangsbestimmung	Die neue BNO ist nach deren Genehmigung auf hängige Baugesuche anzuwenden. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
54a	Aufhebung bisherigen Rechts	Aufhebung der vier bisherigen Nutzungsplanungen <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

## 4.4 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG, Abbildung 51) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzonen durch die Gemeinde und ist insbesondere im Zusammenhang mit der verstärkt nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung. Ausserdem ist es für die Finanzplanung relevant.

### **§ 33** Erschliessung durch die Gemeinden

<sup>1</sup> Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in dem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Er berücksichtigt dabei namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Nachfrage nach Bauland, die Lage und Form der Grundstücke sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat nimmt vom Erschliessungsprogramm Kenntnis. Die Beschlussfassung über die einzelnen Kredite für Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen bleibt vorbehalten.

Abbildung 51: Gesetzliche Grundlage Erschliessungsprogramm, § 33 Abs. 1-2 BauG

Falls die grossen, nicht erschlossenen Bauzonenreserven im Gebiet Haldenstein ausgezont werden, sind nur noch grösstenteils erschlossene Bauzonenreserven vorhanden. Ein Erschliessungsprogramm ist in diesem Fall nicht Genehmigungsvoraussetzung für die Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Trotzdem könnte ein Erschliessungsprogramm im Zusammenhang mit der Erschliessung und Verfügbarkeit der inneren Reserven nützlich sein. Die Ausarbeitung kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

## 5. Planungsablauf

### 5.1 Organisation und Beteiligte

Der Prozess der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Bözberg wurde durch die Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg, von Anfang an begleitet. Zur Vorberaterung der Sachthemen wurde eine Planungskommission einberufen, welche die Planung von Anfang an begleitet hat (Tabelle 42).

Tabelle 42: Planungskommission

Name	Funktion / Beruf	Ortsteil
<b>Mitglieder</b>		
Max Gasser (Vorsitz)	Gemeinderat (Bauwesen, Feuerwehr)	Gallenkirch
Urs Vollenweider	Gemeinderat (Bauamt, Verkehr, Volkswirtschaft)	Ursprung
Katharina Bernhard	Architektin	Ursprung
Rolf Bertschinger	Ingenieur / Physiker	Gallenkirch
Kevin Brändli	Landwirt	Oberbözberg
Patrick Kyburz	Bau- und Wirtschaftstechniker	Ursprung
Michael Meer	Zimmermann	Egenwil
Max Stähli	Betriebswirtschafter	Altstalden
Stefan Wülser	Landwirt	Linn
<b>Fachvertretungen und Begleitung</b>		
Verena Schrenk	Gemeindeschreiberin	
Manuel Basler	dipl. Kulturingenieur ETH fachliche Leitung seitens Planungsbüro	

Die zuständigen Kreisplaner (Reto Candinas bis Mai 2019 bzw. Hanna Jäggi ab Mai 2019) und der Regionalplaner von Brugg Regio (Roger Michelin) wurden im Rahmen von einzelnen Sitzungen und Informationsveranstaltungen über den Stand der Planung orientiert und miteinbezogen.

Die Ausarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) erfolgte 2018 / 2019 durch Samuel Flükiger, Brugg. Gleichzeitig wurde das Bauinventar durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitet. Zum Thema Ortsbild wurden Pius Räber von der kantonalen Denkmalpflege und Catherina Hitz, Fachberaterin Ortsbild der Abteilung Raumentwicklung, zu einzelnen Sitzungen eingeladen.

Für die Themen Landwirtschaft und Kulturland wurde Alfred Frey, Sektionsleiter Strukturverbesserung und Raumplanung der Abteilung Landwirtschaft Aargau (Departement Finanzen und Ressourcen) zu einer Informationsveranstaltung mit den Landwirten eingeladen.

## 5.2 Information und Mitwirkung

Neben dem Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG wurde die Bevölkerung im Rahmen von Informationsveranstaltungen und über das lokale Mitteilungsblatt regelmässig über die Planung informiert.

*Tabelle 43: Information und Mitwirkung Bevölkerung*

<b>Anlass</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Gäste</b>	<b>Datum</b>
Infoveranstaltung REL	Bevölkerung	Reto Candinas Roger Michelin	27.02.2019
Fragerunde zum REL	Bevölkerung		20.03.2019
Infoveranstaltung Kulturland	Landwirte	Alfred Frey	17.12.2019
Infoveranstaltung Mitwirkung	Bevölkerung		2021

Im Herbst 2018 wurde zudem bei ausgewählten Grundeigentümern eine Umfrage über Bauzonenreserven und Entwicklungsabsichten durchgeführt. Mit einzelnen Parteien wurde anschliessend ein persönliches Gespräch geführt.

Ebenfalls im Herbst 2018 führten die kantonale Denkmalpflege und der Gemeinderat im Rahmen der Erarbeitung des Bauinventars Innenbegehungen von schützenswerten Gebäuden durch.

Nach Einreichung des Planungsentwurfs zur kantonalen Vorprüfung an die Abteilung Raumentwicklung und Erhalt des Vorprüfungsberichts (fachliche Stellungnahme) wird das offizielle Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Mitwirkungseingaben werden in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert und beantwortet.

## 5.3 Wichtige Meilensteine

Nachfolgend sind die wichtigsten Meilensteine der Planung aufgelistet.

*Tabelle 44: Meilensteine Gesamtrevision Nutzungsplanung*

<b>Anlass</b>	<b>Datum</b>
Vorbereitungsphase	2016 – 2017
Gemeindeversammlung: Beschluss Planungskredit	15.06.2016
Startsitzung mit Kreisplaner und Planungskommission (Workshop zusammen mit Gemeinde Rüfenach)	02.11.2017
Räumliches Entwicklungsleitbild REL / Bauinventar	2018 – 2019
Ortsrundfahrt mit Planungskommission	17.03.2018
Eröffnungssitzung Denkmalpflege	28.03.2018
Innenbegehungen Bauinventar	Herbst 2018
Umfrage Bauzonenreserven	Herbst 2018
Öffentliche Präsentation REL	27.02.2019
Abschluss Bauinventar	Mai 2019
Gemeinderat: Beschluss REL	2019
Planungsentwurf Nutzungsplanung	2019 – 2020
Gemeindeversammlung: Beschluss Nachtragskredit	26.06.2019
Erarbeitung Entwurf BNO, Bauzonenplan, Kulturlandplan mit der Planungskommission	2019
Erarbeitung Planungsbericht und Vernehmlassung in Planungskommission und Gemeinderat	2020
Gemeinderat: Verabschiedung Planungsentwurf zur kantonalen Vorprüfung	09.06.2020
Verfahren Nutzungsplanung	2020 – 2022
Einreichung zur kantonalen Vorprüfung	Juni 2020
Fachliche Stellungnahme ARE	25.11.2020
Stellungnahme Brugg Regio	2021
Mitwirkungsverfahren	2021
Einreichung zur abschliessenden Vorprüfung	2021
Abschliessender Vorprüfungsbericht	2021
Öffentliche Auflage	2021/22
Gemeinderat: Einwendungsentscheide	2022
Gemeindeversammlung: Beschluss Nutzungsplanung	2022
Publikation Rechtskraft Beschluss	2022

## 5.4 Planbeständigkeit

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde die rechtskräftige Nutzungsplanung an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Damit liegt ein Planungsinstrument für die Gemeinde vor, welches für die nächsten 15 Jahre Bestand haben sollte.

Handlungsbedarf besteht innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren möglicherweise bei den Weilern. Zudem sind die Sondernutzungsplanungen für die Schlüsselgebiete durchzuführen.

## Anhang A Bauliche Möglichkeiten ausserhalb Baugebiet

	<b>Landwirtschaftszone</b>	<b>Weilerzone</b>
<b>Gesetzgebung</b>	National (Art. 16a Abs. 1-3 RPG und Art. 34-43 RPV)	Kantonal (Art. 45 BauG)
<b>Gestaltungsvorschriften</b>	Vorschriften gemäss Landwirtschaftszone (zonenkonforme Bauten ausserhalb Baugebiet)	Restriktive Vorschriften bezüglich Ausgestaltung Bauten, höhere Anforderungen an Einpassung in das Ortsbild
<b>Erweiterungen altrechtliche Bauten, vor 1972 erstellt</b>	Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare BGF nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3a RPV) Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare BGF als auch die Gesamtfläche weder 30% noch 100 m <sup>2</sup> überschreiten (Art. 42 Abs. 3b RPV)	In speziell bezeichneten Gebäuden in Weilerzonen kann – je nach Objekt – mehr Wohnraum geschaffen werden: bis zu vier Wohneinheiten respektive volle Umnutzung (100%) innerhalb des Volumens, sofern sämtliche damit zusammenhängenden Nebenträume (inkl. eine Garage pro Wohnung) ebenfalls innerhalb des Volumens sichergestellt werden.
<b>Neubauten für Wohnraum</b>	Grundsätzlich nicht zulässig	Grundsätzlich nicht bewilligungsfähig (evt. können Ausnahmen in der BNO geregelt werden)
<b>Wohnraumerweiterung landwirtschaftliches Gewerbe</b>	Nachweis für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation. (Art. 34 Abs. 3 RPV)	330 m <sup>2</sup> werden bewilligt, unabhängig von der Verwendung des zusätzlichen Wohnraumes (gemäss Merkblatt landwirtschaftliche Wohnbauten, November 2011)
<b>Zulassung nicht landwirtschaftliches Gewerbe</b>	Nur Nebenbetriebe mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe möglich (Art. 40 Abs. 1-3 RPV)	Speziell bezeichnete Gebäude dürfen für nicht störendes Gewerbe umgenutzt werden

# Anhang B Überprüfung Auszonungen

Reserve	Zone rechtskräftig	Fläche	Planausschnitt	Zeitpunkt der Einzonung			Lage im Siedlungsgebiet			Zentralität/Wichtigkeit für Gemeinde			Stand der Erschliessung			Bauabsicht			Eignung für landwirtschaftliche Nutzung			Überbaubarkeit			Gesamtbeurteilung	
				Beurteilung	Eignung	Gewichtung	Beurteilung	Eignung	Gewichtung	Beurteilung	Eignung	Gewichtung	Beurteilung	Eignung	Gewichtung	Beurteilung	Eignung	Gewichtung	Beurteilung	Eignung	Gewichtung	Beurteilung	Eignung	Gewichtung	Eignung gewichtet	Begründung und Entscheid
Chappelleguet, Gallenkirch Parz. 3097 & TP 3098	Dortzone D	ca. 0.4 ha		spätestens 1998 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK E2, Haltestelle Gallenkirch in ca. 150 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde	0	3	Baureif	-1	3	Rechtsgültiger GP, Projekt auf Parz. 3098	-1	3	grundsätzlich geeignet; Hangneigung <18 %	1	1	Gute Parzellenform, keine Mobilisierungshindernisse	-1	2	-0.36	Baureife Reserve mit vorhandener Bauabsicht <b>keine Auszonung</b>
Parz. 545, Hafen	Wohnzone W2	ca. 0.4 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, direkt angrenzend an Haltestelle Unterer Hafen keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde	0	3	Baureif	-1	3	keine konkrete Idee vorhanden	1	3	Hangneigung zum Grossteil <18 % Zugänglichkeit gegeben	1	1	Gute Parzellenform, keine Mobilisierungshindernisse	-1	2	0.07	Baureife Reserve ohne konkrete Entwicklungsabsicht <b>Auszonung (3. Priorität)</b>
Parz. 495, Hafen	Wohnzone W2	ca. 0.6 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, Haltestelle Unterer Hafen in > 100 m Entfernung Zentrumsförderung Unterer Hafen	-1	3	langfristige Baugebietsreserve (II. Etappe)	1	3	Rechtsgültiger EP, keine Bauabsicht	1	3	Hangneigung z.T. >18 % Zugänglichkeit gegeben	0	1	z.T. schwierige Topografie, gute Parzellenform	0	2	0.36	Nicht erschlossene Reserve an eher zentraler Lage <b>Auszonung (2. Priorität)</b>
Parz. 404, Hafen	Wohnzone W2	ca. 0.2 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, Haltestelle Unterer Hafen in ca. 200 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde	1	3	langfristige Baugebietsreserve (II. Etappe)	1	3	Rechtsgültiger EP, keine Bauabsicht	1	3	grundsätzlich geeignet; Hangneigung <18 %, aktuell landwirtschaftlich genutzt	1	1	Gute Parzellenform, keine Mobilisierungshindernisse	-1	2	0.71	Nicht erschlossene Reserve an strategisch unwichtiger Lage <b>Auszonung</b>
Haldenstein, Hafen Parz. 492, 493, 585, 692, 693, 716, 720, 727, 728, 736, 739	Wohnzone W2	ca. 1.3 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, direkt angrenzend an Haltestelle Haldensteinstrasse keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde	0	3	langfristige Baugebietsreserve (II. Etappe)	1	3	Rechtsgültiger EP, keine Bauabsicht	1	3	Hangneigung z.T. >18 % Zugänglichkeit gegeben	0	1	z.T. schwierige Topografie, gute Parzellenformen	0	2	0.57	Nicht erschlossene Reserve an strategisch unwichtiger Lage <b>Auszonung</b>
Parz. 2037, Linn	Dortzone D	838 m2		spätestens 1997 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, ISOS; Ortsbild v. nat. Bed., in Umgebungszone	0	1	GK D, Haltestelle Linn in 300 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde	1	3	Baureif	-1	3	Kein Eigentümerinteresse an Bebauung	1	3	Hangneigung >18 % Zugänglichkeit gegeben	0	1	schmale Parzelle, schwierige Topografie	1	2	0.43	Fehlendes Eigentümerinteresse <b>Auszonung</b>
Parz. 255, Ursprung	Dortzone D	0.25 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, Haltestelle Ursprung in 150-200 m Entfernung Reserve wichtig für Ortsrandgestaltung	-1	3	Baureif	-1	3	Bauabsicht vorhanden, noch kein Projekt	0	3	Hangneigung z.T. >18 % isolierte Lage zw. Siedlungsgebiet und Kantonsstrasse	-1	1	schwierige Topografie, gute Parzellenform	0	2	-0.36	Baureife Reserve von strategischer Wichtigkeit <b>keine Auszonung</b>
TP 256, Ursprung	Dortzone D	0.17 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, Haltestelle Ursprung in 150 m Entfernung Stärkung der Ortsmitte	-1	3	Baureif	-1	3	Bauabsicht vorhanden, noch kein Projekt	0	3	Hangneigung <18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland	1	1	Gute Form, keine Mobilisierungshindernisse	-1	2	-0.36	Baureife Reserve an strategisch wichtiger Lage <b>keine Auszonung</b>
TP 257, Ursprung	Dortzone D	ca. 0.2 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, Haltestelle Ursprung in 50 m Entfernung Stärkung der Ortseingänge	-1	3	Baureif	-1	3	keine Bauabsicht bekannt	1	3	Hangneigung zum Grossteil >18 % isolierte Lage zw. Siedlungsgebiet und Kantonsstrasse	-1	1	schwierige Topografie, gute Parzellenform	0	2	-0.14	Baureife Reserve an strategisch wichtiger Lage <b>keine Auszonung</b>
TP 383, Ursprung	Dortzone D	ca. 0.28 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, Haltestelle Ursprung in 200 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde	1	3	nur über fremdes Grundstück zu erschliessen	1	3	keine Bauabsicht vorhanden	1	3	Hangneigung <18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland	1	1	Gute Parzellenform, keine Mobilisierungshindernisse	-1	2	0.71	Nicht erschlossene Reserve, fehlendes Eigentümerinteresse <b>Auszonung</b>
Spracher, Oberbözberg	Wohnzone W2	ca. 0.25 ha		spätestens 1991 eingezont	1	1	am Siedlungsrand, kein ISOS	1	1	GK D, Haltestelle Gemeindehaus in 250 m Entfernung Gestaltung des Siedlungsrand, Stärkung von Oberbözberg	-1	3	Baureif	-1	3	Rechtsgültiger EP, Idee vorhanden, kein konkretes Projekt	0	3	Hangneigung <18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland	1	1	Gute Parzellenform, keine Mobilisierungshindernisse	-1	2	-0.36	Baureife Reserve an strategisch wichtiger Lage <b>keine Auszonung</b>



# Anhang C Nachweis Innenentwicklungsbeitrag

Die Nummerierung der Tabellen erfolgt gemäss dem Werkzeugkasten 4d aus dem Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen des Departements BVU.

Tabelle 1a: Entwurf neuer Bauzonenplan

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche rechtskräftig (ha)	Bruttofläche Entwurf (ha)	Bruttofläche überbaut (ha) Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche unüberbaut	Bruttofläche unüberbaut (ha) gemäss Stand d. Erschliessung (Datenstand 31.12.2018)	Änderungen (ha) Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche rechtskräftig
		Total	Total	Total	Total	Total
<b>Wohn- und Mischzonen</b>						
Wohnzone 2	W2	24.8 ha	22.8 ha	19.9 ha	2.93 ha	-2.00 ha
Wohnzone 2a	W2a	2.7 ha	2.9 ha	2.6 ha	0.34 ha	0.20 ha
Dorfzone	D	21.4 ha	10.9 ha	10.0 ha	0.95 ha	-10.50 ha
Dorfzone mit Zusatzbest.	D+	0.0 ha	7.3 ha	7.2 ha	0.07 ha	7.30 ha
Dorfzone 2	D2	0.0 ha	2.7 ha	2.7 ha	0.00 ha	2.70 ha
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>		<b>48.9 ha</b>	<b>46.6 ha</b>	<b>42.3 ha</b>	<b>4.29 ha</b>	<b>-2.30 ha</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>						
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	4.8 ha	4.6 ha	4.6 ha	0.00 ha	-0.20 ha
Gewerbezone	G	0.1 ha	0.1 ha	0.0 ha	0.12 ha	0.00 ha
<b>Total übrige Zonen</b>		<b>4.9 ha</b>	<b>4.7 ha</b>	<b>4.6 ha</b>	<b>0.12 ha</b>	<b>-0.20 ha</b>
<b>Total Bauzonen ganze Gemeinde</b>		<b>53.8 ha</b>	<b>51.3 ha</b>	<b>46.9 ha</b>	<b>4.41 ha</b>	<b>-2.50 ha</b>

Tabelle 1b: Nachführung Flächenstatistik

Nutzungszone		überbaut	nicht überbaut				Total
kommunale Bezeichnung	kantonale Bezeichnung		Total nicht überbaut	davon baureif	davon baureif in 5 Jahren	davon langfristige Reserven	
Wohnzone 2	W2	19.9 ha	2.9 ha	2.05 ha	0.88 ha	0.00 ha	22.8 ha
Wohnzone 2a	W2a	2.6 ha	0.3 ha	0.34 ha	0.00 ha	0.00 ha	2.9 ha
Dorfzone	D	10.0 ha	1.0 ha	0.95 ha	0.00 ha	0.00 ha	10.9 ha
Dorfzone mit Zusatzbest.	D+	7.2 ha	0.1 ha	0.07 ha	0.00 ha	0.00 ha	7.3 ha
Dorfzone 2	D2	2.7 ha	0.0 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	2.7 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	4.6 ha	0.0 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	4.6 ha
Gewerbezone	G	0.0 ha	0.1 ha	0.12 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.1 ha
<b>Total</b>		<b>46.9 ha</b>	<b>4.4 ha</b>	<b>3.53 ha</b>	<b>0.88 ha</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>51.3 ha</b>

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R]

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Ortsteil	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
		kantonal	kommunal					
Chappeleguet	Gallenkirch	D	D	0.40 ha	60	24	19	Dichte gemäss REL, 80% realisierbar bis 2035
Mittler Hafen	Hafen	W2	W2	0.88 ha	70	62	49	höhere Dichte durch Gestaltungsplan, 80% realisierbar bis 2035
Höhenweg	Hafen	W2	W2	0.30 ha	60	18	14	schwierige Topographie und sensible Lage am Siedlungsrand, 80% realisierbar bis 2035
Ursprung Matte	Ursprung	W2	W2	0.25 ha	60	15	12	Dichte gemäss REL, 80% realisierbar bis 2035
<b>Total</b>				<b>1.83 ha</b>		<b>119</b>	<b>95</b>	

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
kantonal	kommunal	Total		Total	Total	
W2	W2	1.50	40	60	48	vorwiegend Einfamilienhäuser
W2	W2a	0.34	40	14	11	vorwiegend Einfamilienhäuser
D	D	0.55	65	36	29	leicht über Mindestdichte gemäss Richtplan
D	D+	0.07	65	5	4	leicht über Mindestdichte gemäss Richtplan
D	D2	0.00		0	0	
Total weitere Wohn- und Mischzonen		2.46		114	91	

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040	Richtplanvorgabe Einwohnerdichte
Total Areale der Schlüsselgebiete	1.83	95	119	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.46	91	114	
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	4.29	186	232	
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		43	54	60

Tabelle 3a: Handlungsgebiete [I]

überbaute Areale der Handlungsgebiete	Ortsteil	Nutzungszone		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte heute (E/ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zuwachs an Einwohnern bis 2040	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
		kantonal	kommunal								
Büntematt	Gallenkirch	D	D	0.7	38	50	37	28	9	6	Erhöhung Dichte von 38 auf 50
Spracherstrasse	Gallenkirch	D	D	0.4	7	25	11	3	8	5	Erhöhung Dichte von 7 auf 25
Ursprung Mitte	Ursprung	D	D	2.0	47	60	120	94	26	20	Erhöhung Dichte von 47 auf 60
Total Areale der Handlungsgebiete				3.2			168	125	43	31	

Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [I]

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte heute (E/ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
kantonal	kommunal	Total	Total	Total	Total	Total	Total	
W2	W2	19.9	32.0	35	695	636	39	Einbau einzelner Einliegerwohnungen
W2	W2a	2.6	24.6	25	64	63	1	status quo
D	D	6.8	32.4	39	264	219	18	Einzelne Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung
D	D+	7.3	22.2	27	198	163	25	Einzelne Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung
D	D2	2.7	42.6	43	116	115	6	Einzelne Dachausbauten, Ausbau von Scheunen
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		39.2	30.5	34	1'337	1'196	89	

Tabelle 3c: Zusammenzug überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

Wohn- und Mischzonen überbaut (inklusive Areale der Handlungsgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner heute	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040	Richtplanvorgabe Einwohnerdichte
Total überbaute Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	3.2	125	156	168	
Total weitere überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	39.2	1'196	1'285	1'337	
Total überbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)	42.4	1'321	1'441	1'505	
Erreichbare Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)		31	34	35	40

Tabelle 4a: Einwohnerzahl heute

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl heute (Jan. 2020)
	Total
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen	1'322
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	14
Total Einwohner innerhalb Siedlungsgebiet	1'336
Einwohner ausserhalb Baugebiet	321
<b>Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet</b>	<b>1'657</b>

Tabelle 4b: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R + I]

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl heute (Jan. 2020)	Einwohnerzahl in 15 Jahren	Einwohnerzahl 2040
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.8	0	95	119
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	2.5	0	91	114
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	3.2	125	156	168
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	39.2	1'196	1'285	1'337
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	46.7	1'321	1'627	1'738
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		28	35	37

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Bauzonenplan

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl 2029	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (Tabelle 4b)		1'627	1'738
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		14	14
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung		1'641	1'752
Einwohner ausserhalb Baugebiet		321	321
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet		1'962	2'073
<b>Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept</b>	<b>1'650</b>	<b>1'680</b>	<b>1'720</b>

# Anhang D Bauzonenbilanz

Massnahme Nr.	Parzellen-Nr.	GB-Fläche in m <sup>2</sup>	Umzonung		Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Richtplan Kapitel S 1.2 + = Einzonung - = Auszonung	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet + = Zunahme - = Abnahme	Flächenbilanz FFF (netto) effektive Bodenfläche + = Zunahme - = Abnahme	Planungsanweisung 3.5
			Von Zone	in Zone				
<b>Planungsanweisung 3.1/3.2 (Einzonungen)</b>					<b>853</b>	<b>853</b>	<b>0</b>	
Ein-H201	766	10897	LW	W2	↑ 701	↑ 701	→ 0	
Ein-H202	446	3115	LW	D2	↑ 117	↑ 117	→ 0	
Ein-O201	1414	989	LW	W2	↑ 35	→ 35	→ 0	
Ein-O202	1211	923	LW	D+	↑ 161	↑ 161	→ 0	
<b>Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum)</b>					<b>19583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Fall</b>
An-G301	3072	2648	LW	W2	↑ 869	→ 0	→ 0	d)
An-G302	3086	1914	LW	D+	↑ 195	→ 0	→ 0	d)
An-G303	3086	1914	LW	D	↑ 193	→ 0	→ 0	d)
An-H301	436	1755	Wald	W2	↑ 397	→ 0	→ 0	c)
	437	650	Wald	W2	↑ 75	→ 0	→ 0	
An-H302	283	1228	LW	W2	↑ 418	→ 0	→ 0	d)
An-H303	652	4568	LW	W2	↑ 877	→ 0	→ 0	d)
An-H304	443	234	LW	D2	↑ 234	→ 0	→ 0	d)
An-H305	652	4568	LW	D2	↑ 1093	→ 0	→ 0	d)
An-H306	452	2201	LW	W2	↑ 794	→ 0	→ 0	d)
An-H307	452	2201	LW	W2a	↑ 1267	→ 0	→ 0	d)
An-H308	452	2201	LW	W2	↑ 141	→ 0	→ 0	d)
	551	1129	LW	W2	↑ 23	→ 0	→ 0	
	654	1926	LW	W2	↑ 460	→ 0	→ 0	
An-H309	551	1129	LW	D2	↑ 587	→ 0	→ 0	d)
An-H310	551	1129	LW	W2	↑ 519	→ 0	→ 0	d)
An-H311	489	1859	LW	W2	↑ 930	→ 0	→ 0	d)
An-H312	655	1197	LW	W2	↑ 505	→ 0	→ 0	d)
An-H313	655	1197	LW	D2	↑ 133	→ 0	→ 0	d)
An-H314	544	1948	LW	W2	↑ 660	→ 0	→ 0	d)
An-H315	489	1859	LW	W2a	↑ 55	→ 0	→ 0	d)
An-K301	159	680	LW	OEBA	↑ 487	→ 0	→ 0	c)
An-L301	2012	942	LW	D+	↑ 83	→ 0	→ 0	d)
An-L302	2020	7553	LW	D+	↑ 178	→ 0	→ 0	d)
An-L303	2026	5273	LW	D+	↑ 187	→ 0	→ 0	d)
An-L304	2020	7553	LW	W2	↑ 497	→ 0	→ 0	d)
	2111	691	LW	W2	↑ 148	→ 0	→ 0	
An-L305	2026	5273	LW	OEBA	↑ 40	→ 0	→ 0	d)
	2111	691	LW	OEBA	↑ 543	→ 0	→ 0	
An-O301	1009	21042	LW	W2	↑ 3358	→ 0	→ 0	d)
An-O302	1207	1875	LW	W2	↑ 358	→ 0	→ 0	d)
An-U301	680	2276	LW	D	↑ 236	→ 0	→ 0	d)
An-U302	680	2276	LW	W2	↑ 172	→ 0	→ 0	d)
An-U303	645	1981	LW	OEBA	↑ 725	→ 0	→ 0	d)
An-U304	235	19009	Wald	OEBA	↑ 329	→ 0	→ 0	c)
An-U305	249	1435	LW	W2	↑ 697	→ 0	→ 0	d)
An-U306	261	1632	LW	OEBA	↑ 207	→ 0	→ 0	d)
An-U307	395	566	LW	D	↑ 309	→ 0	→ 0	d)
An-U308	680	2276	LW	D	↑ 604	→ 0	→ 0	d)
<b>Planungsanweisung 4.2 (Auszonungen)</b>					<b>-22964</b>	<b>-22964</b>	<b>18832</b>	
Aus-H401	492	2961	W2	LW	↓ -2961	↓ -2961	↑ 2881	
	493	2407	W2	LW	↓ -1288	↓ -1288	→ 0	
	494	1913	W2	LW	↓ -1913	↓ -1913	↑ 1913	
	495	6182	W2	LW	↓ -6182	↓ -6182	↑ 5182	
	585	602	W2	LW	↓ -602	↓ -602	→ 0	
	692	212	W2	LW	↓ -212	↓ -212	↑ 212	
	693	2026	W2	LW	↓ -2026	↓ -2026	↑ 2026	
	718	1202	W2	LW	↓ -1202	↓ -1202	↑ 1202	
	726	661	W2	LW	↓ -661	↓ -661	↑ 661	
	727	552	W2	LW	↓ -552	↓ -552	↑ 552	
	728	468	W2	LW	↓ -468	↓ -468	↑ 468	
	738	537	W2	LW	↓ -537	↓ -537	↑ 537	
	739	537	W2	LW	↓ -537	↓ -537	↑ 537	
	Aus-H402	766	10897	W2	LW	↓ -324	↓ -324	→ 0
Aus-L401	2037	838	D	LW	↓ -838	↓ -838	→ 0	
Aus-O401	1182	8307	OEBA	LW	↓ -246	↓ -246	↑ 246	
Aus-U401	383	49040	D	LW	↓ -2415	↓ -2415	↑ 2415	
<b>Gesamttotal Flächenbilanz in m<sup>2</sup></b>					<b>-2528</b>	<b>-22111</b>	<b>18832</b>	
<b>Auszonungsüberhang als Reserve in den regionalen Topf [ha]</b>						<b>2.21</b>		



