

Gemeinde Bözberg



# Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Exemplar für die Gemeindeversammlung

23.09.2025



Gemeinde Bözberg

## Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

### IMPRESSUM

---

Auftragsnummer	1100.1362
Auftraggeber	Gemeinde Bözberg
Datum	23.09.2025
Datei	H:\200_Projekte\1100\1300\1362_Bözberg Revision Nupla\02 Planung\24_Planungsbericht\2025-09- 23_Planungsbericht_Bözberg_GV.docx
Seitenanzahl	106
Titelbild	Luftbild April 2025 (AGIS)

### 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
Pascal Duppich	BSc FHO in Raumplanung	Du

### VERSIONEN

---

Index	Änderung	Verfasser	Datum
a	Entwurf Planungskommission	Ba/Ma/Re	08.04.2020
b	Entwurf Gemeinderat	Ba/Ma/Re	20.05.2020
c	Vorprüfung	Ba/Ma/Re	09.06.2020
d	Mitwirkung	Ba/Re	15.04.2021
e	Verabschiedung zur 2. Vorprüfung	Ba/Re	03.03.2022
f	Verabschiedung zur abschliessenden Vorprüfung	Ba	19.09.2023
g	Bereinigung nach 3. Vorprüfung	Ba/Du	28.06.2024
h	Öffentliche Auflage	Ba	01.10.2024
i	Gemeindeversammlung	Ba	23.09.2025

# 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 .....	7
2.5	Rechtskräftige Sondernutzungspläne .....	10
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 .....	34
3.6	Harmonisierung der Baubegriffe .....	40
3.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr .....	44
3.8	Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe .....	49
3.9	Landschaft .....	51
3.10	Naturschutz .....	54
3.11	Wald .....	61
3.12	Gewässerraum .....	62
3.13	Hochwasserschutz .....	68
3.14	Umwelt .....	71
4.	Erläuterung Planungsinhalte .....	74
4.1	Bauzonenplan .....	74
4.2	Kulturlandplan .....	75
4.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO) .....	77
4.4	Erschliessungsprogramm .....	84
5.	Planungsablauf .....	85
5.1	Organisation und Beteiligte .....	85
5.2	Information und Mitwirkung .....	86
5.3	Wichtige Meilensteine .....	87
5.4	Öffentliche Auflage .....	88

6.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit.....	91
6.1	Gewerbezone .....	91
6.2	Weiler .....	91
6.3	Gewässerräume .....	92
6.4	Weiterer Handlungsbedarf.....	93

## Anhangverzeichnis

Anhang A	Bauliche Möglichkeiten ausserhalb Baugebiet .....	94
Anhang B	Überprüfung Auszonungen .....	95
Anhang C	Nachweis Innenentwicklungsbeitrag.....	96
Anhang D	Bauzonenbilanz .....	99

# 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 - Teilplan Gallenkirch / Linn - Teilplan Hafen / Ursprung / Kirchbözberg - Teilplan Oberbözberg	23.09.2025	X			
Kulturlandplan 1:5000	23.09.2025	X			
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	23.09.2025	X			
Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	03.05.2019		X		
Handlungsprogramm Innenent- wicklung	09.06.2020		X		
Planungsbericht nach Art. 47 RPV	23.09.2025			X	
Mitwirkungsbericht	06.04.2022			X	
Änderungsplan Bauzonen	23.09.2025			X	
Synoptische Darstellung der vier rechtskräftigen BNO's	23.09.2025			X	
Liste Mehrwertabgabe und Bau- pflicht	19.09.2023				X
Naturschutzfachliche Beurteilung Naturobjekte	18.07.2023			X	

## 1.2 Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte

Auf der Grundlage der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsge-  
setzgebung haben sich der Gemeinderat und die Planungskommission intensi-  
v mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Eine der  
grössten Herausforderungen für die Gemeindeentwicklung ist das Sicherstel-  
len der vom kantonalen Richtplan geforderten Mindestdichten. Damit ein mo-  
derates Wachstum mit hoher Qualität und in Abstimmung mit Infrastruktur und  
Verkehr erfolgen kann, muss das Siedlungsgebiet reduziert werden.

Die Gemeinde Bözberg zählt gemäss Raumkonzept Aargau zum ländlichen  
Entwicklungsraum. Sie hat im Rahmen der Nutzungsplanung dafür zu sorgen,  
dass der ländliche Charakter erhalten bleibt und weiterentwickelt wird, insbe-  
sondere in den Ortskernen. Der grösste Teil des Gemeindegebiets befindet  
sich jedoch ausserhalb Baugebiet und wird landwirtschaftlich genutzt. Zudem  
sind auch die Bundesinventare zu berücksichtigen (Schützenswerte Ortsbil-  
der der Schweiz ISOS, Landschaften und Naturdenkmäler der Schweiz BLN,  
Trockenwiesen und -weiden und Amphibienlaichgebiete von nationaler Be-  
deutung).

Als Grundlage für den Ortsplanungsprozess wurde in einer ersten Phase ein  
räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das REL bezieht sich auf die  
fünf Ortsteile (Gallenkirch, Hafen, Linn, Oberbözberg, Ursprung) 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 Innenent-  
wicklung“ erläutert.

Die wesentlichen Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung sowie an  
Bauzonen- und Kulturlandplan sind folgende:

- Verankerung des REL als behördenverbindliches Planungsinstrument
- Einheitliche Bestimmungen aller Zonen aus vier bisherigen Bau- und  
Nutzungsordnungen
- Präzisierungen zu den Dorfzonen (D); Zusatzbestimmungen in den Ge-  
bieten Linn, Gallenkirch und Bächle (D+); Lockerungen im Gebiet Hafen  
(Dorfzone 2)
- Anpassung der Baumasse an die IVHB
- Einführung generelle Gestaltungsvorschriften und Qualitätskriterien zu  
Dachgestaltung, Gestaltung der Freiräume und des Siedlungsrandes
- Umzonung eines Teils der Dorfzone in die Wohnzone 2 im Ursprung
- Auszonung von rund 2.3 Hektaren, davon 2 Hektaren im Gebiet Hafen
- Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Ursprung Matte
- Integration weiterer Bestimmungen zu Festlegungen, welche aufgrund  
übergeordneter Vorgaben Eingang in die Nutzungsplanung fanden (z.B.  
Gewässerraum, Pufferzonen etc.)

Mit den vorliegenden Planungsinstrumenten werden die geltenden Rahmen-  
bedingungen verbindlich umgesetzt. Die Bevölkerung kann in den nächsten  
15 bis 20 Jahren von 1'697 (Stand 2024) auf rund 2'000 bis 2'100 Einwohner  
anwachsen.

## 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, Unterbözing und Oberbözing haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verändert. Die wichtigsten Voraussetzungen für die Gemeinde Bözing sind demnach folgende:

- Die rechtskräftigen Nutzungsplanungen aus den Jahren 1998 (Gallenkirch), 1999 (Linn), 1991 (Unterbözing) und 1998 (Oberbözing) 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 Unterbözing</b>		
Nutzungsplan Baugebiet Unterbözing	15.11.1991	29.06.1993
Nutzungsplan Kulturland Unterbözing	15.11.1991	29.06.1993
Bau- und Nutzungsordnung Unterbözing	29.06.2001	26.09.2001
<b>Nutzungsplanung Oberbözing</b>		
Bauzonenplan Oberbözing	27.11.1998	21.03.2000
Kulturlandplan Oberbözing	27.11.1998	21.03.2000
Bau- und Nutzungsordnung Oberbözing	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 1) und aus dem Richtplantext, dessen Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen sind. Die gemeindespezifische Umsetzung ist in Kapitel 3 dargelegt.

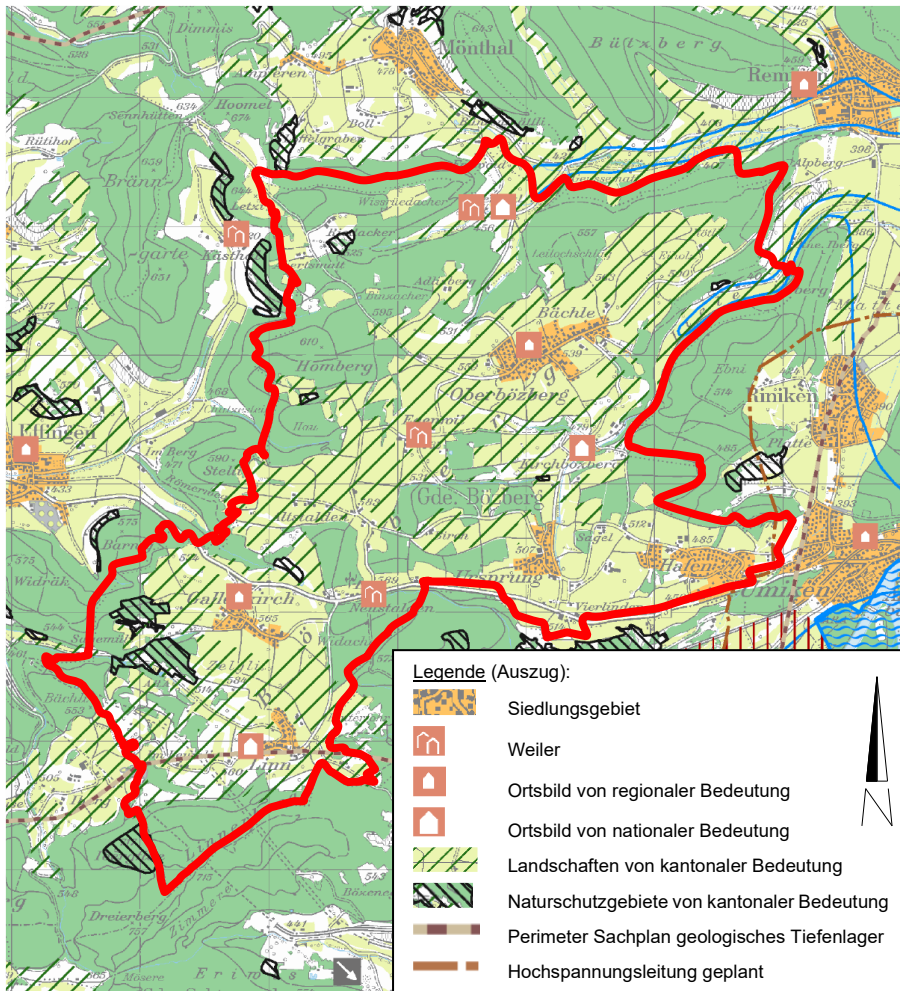


Abbildung 1: Auszug Richtplan Gesamtkarte (AGIS)

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.

## **Stellungnahme Mitwirkungsexemplar**

Brugg Regio hat im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung mit Datum vom 28.09.2021 zu den Planungsunterlagen Stellung genommen. Grundsätzlich wird der Transfer der im REK formulierten Strategien und Grundsätze in die Planung (REL, Zonenpläne, BNO) als sehr positiv erachtet. Im Folgenden wird auf die formulierten Empfehlungen Stellung genommen:

- Auf die Installierung eines Fachgremiums in der Dorfzone wird verzichtet. Die Qualitätsvorgaben aus der BNO sind insbesondere in den Gebieten mit ISOS-Einträgen bereits ausgeprägt und stellen eine hohe Qualität sicher. Die Möglichkeit, ein externes Fachgutachten einzuholen, besteht.
- Übernommen wird die Anpassung des Bonus für Einliegerwohnungen, welcher neu 5 % der anrechenbaren Parzellenfläche beträgt.
- Die bestehende Formulierung zum Siedlungsrand erscheint sachgerecht und wird so beibehalten.
- Zum Thema Autoparkierung soll die BNO keine (starren) Regelungen enthalten; im Einzelfall kann bei Bauvorhaben jedoch auf die Grundsätze im REL zurückgegriffen werden.

## 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 (Abbildung 2). Die Analyse der heutigen Situation und der Weg in die aufgezeigte Richtung werden im „Handlungsprogramm Innenentwicklung“ erläutert (erarbeitete Dokumente siehe Tabelle 4).



Abbildung 2: Zielbilder Gallenkirch, Hafen, Linn, Oberbözberg, Ursprung (Flükiger)

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 konnten alle Interessierten zur Umsetzung Stellung nehmen.

Tabelle 4: Grundlagen zur kommunalen Gesamtschau der Gemeinde Bözberg

Dokumente	Titel	Datum Beschluss (gültige Version)
	<p>Gemeinde Bözberg; <b>Räumliches Entwicklungsleitbild</b> – Erhalt und Weiterentwicklung der Ortsteile</p> <p>Samuel Flükiger Städtebau Architektur GmbH, Brugg</p>	<p>13.05.2019 (03.05.2019)</p>
	<p>Gemeinde Bözberg; <b>Handlungsprogramm Innenentwicklung</b> – Massnahmenblätter und Steckbriefe</p> <p>Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg</p>	<p>13.05.2019 (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 sind Neustalden, Egenwil und Überthal als Weiler festgesetzt (Abbildung 3). 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.

Mittelfristig ist aus planerischer Sicht in den drei Weilern die Schaffung von Weilerzonen nach Art. 18 RPG und § 15/§ 45 BauG anzustreben. Da das Richtplankapitel S 1.6 zu den Weilern erst im Laufe des Nutzungsplanungsverfahrens rechtskräftig wurde, hat der Gemeinderat Bözberg dieses Thema aus der aktuellen Planung ausgeklammert und möchte dieses in einer späteren Phase (Teilrevision) angehen (siehe Kapitel 5.4).

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

### Technische Infrastruktur, Werkleitungen

Die bestehende Infrastruktur der Gemeinde Bözberg wird im Rahmen der Werterhaltungsplanung laufend erneuert.

### 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. Die Möglichkeiten des Ausbaus der bestehenden Infrastruktur wurden geprüft.

### Verwaltung

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

### Gewerbe

Raum für Gewerbe ist in den diversen Dorfzonen - wo Mischnutzungen zugelassen sind - sowie der einzigen Gewerbezone im Ortsteil Linn (Parzelle Nr. 2317) vorhanden. Letztere wird aus der vorliegenden Planung ausgeklammert und damit bis auf Weiteres beibehalten (siehe Kapitel 5.4).

## 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.

Das Verfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung. Die folgende Übersicht zeigt auf, wo Handlungsbedarf (Anpassung oder Aufhebung) besteht.

*Tabelle 5: Rechtskräftige Sondernutzungspläne*

Nr	Name	Genehmigung Kanton	Ortsteile (ehem. Gemeinden)	Aufheben
A	Gestaltungsplan Büntematt / Chappeleguet	08.11.2011	Gallenkirch	nein
B	Gestaltungsplan Chilchacher-Büntacher-Im Loch	17.12.1989	Linn	ja
C	Gestaltungsplan Bächle	27.10.2004	Oberbözberg	nein
D	Gestaltungsplan Reberai	05.03.1990	Oberbözberg	ja
E	Gestaltungsplan Mittler Hafen	23.04.2020	Unterbözberg	nein
1	Erschliessungsplan Husmatt	19.10.1976	Gallenkirch	ja
2	Erschliessungsplan Husmatt	03.09.1997	Gallenkirch	ja
3	Erschliessungsplan Büntacher inkl. Teiländerung 2002	06.01.1999 / 13.11.2002	Linn	ja
4	Erschliessungsplan Wagnermatt	19.01.1988	Oberbözberg	ja
5	Erschliessungsplan Spiracher	22.11.2000	Oberbözberg	ja
6	Gestaltungsplan Rüteli	23.01.1979	Unterbözberg	ja
7	Erschliessungsplan Haldenstein	08.03.1995	Unterbözberg	ja

Die Gestaltungspläne „Mittler Hafen“ (A), „Büntematt/Chappeleguet“ (C) und „Bächle“ (E) sollen beibehalten werden. Es handelt sich um altrechtliche Sondernutzungspläne, diesem Umstand wird jedoch mit dem § 64 Abs. 2 BauV bereits ausreichend Rechnung getragen. Eine zusätzliche Regelung in der BNO ist nicht notwendig.



Abbildung 4: Übersicht Sondernutzungspläne Ortsteile Gallenkirch (links) und Linn (rechts)

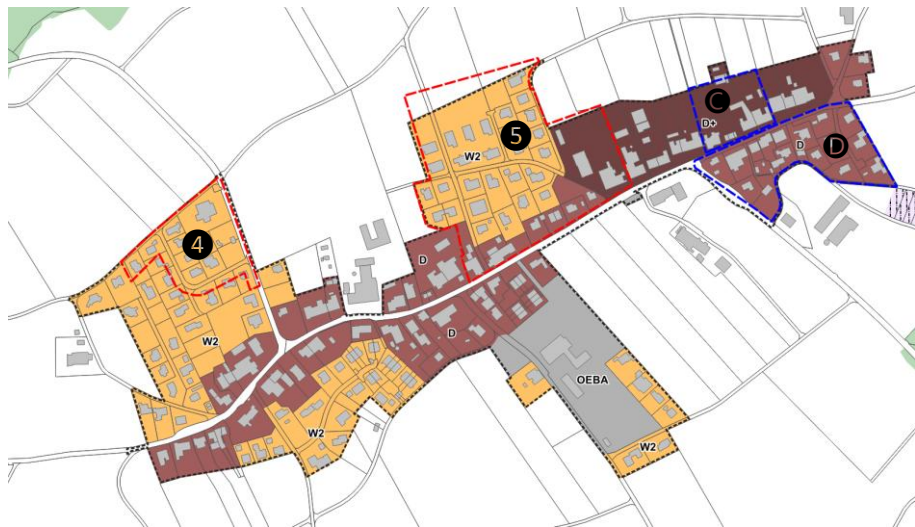


Abbildung 5: Übersicht Sondernutzungspläne Ortsteil Oberbözberg

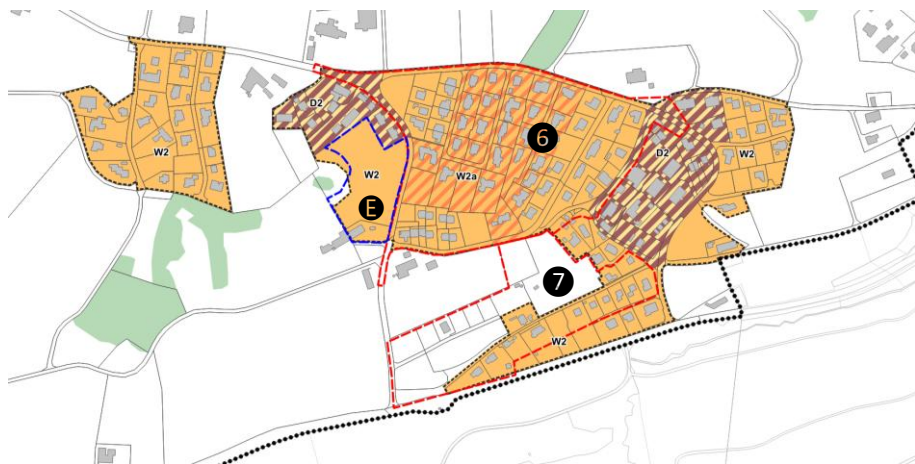


Abbildung 6: Übersicht Sondernutzungspläne Ortsteil Unterbözberg

## 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 6). Dabei spielen auch die Massnahmen zur Entwicklung nach innen eine bedeutende Rolle.

Tabelle 6: 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 entsprechen</u>.</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 in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird</u>;</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"> <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 Entwicklungsachsen</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 Entwicklungsachsen	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 Entwicklungsachsen	50	70																			
Ländliche Entwicklungsräume	40	60																			
§ 13 BauG	<p><sup>2bis</sup> Die Gemeinden zeigen auf, wie sie die <u>innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern</u> und wie die <u>Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist</u>.</p>																				
§ 46 BauG	<p><sup>1</sup> Die Gemeinden fördern insbesondere eine <u>verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude</u>.</p>																				



## Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in der Gemeinde Bözberg ist mit Ausnahme der Jahre 2000 bis 2008 stetig gewachsen. Wie Abbildung 7 zeigt, stieg die Bevölkerungszahl zwischen 1990 und 2024 von 1'260 auf 1'697 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.

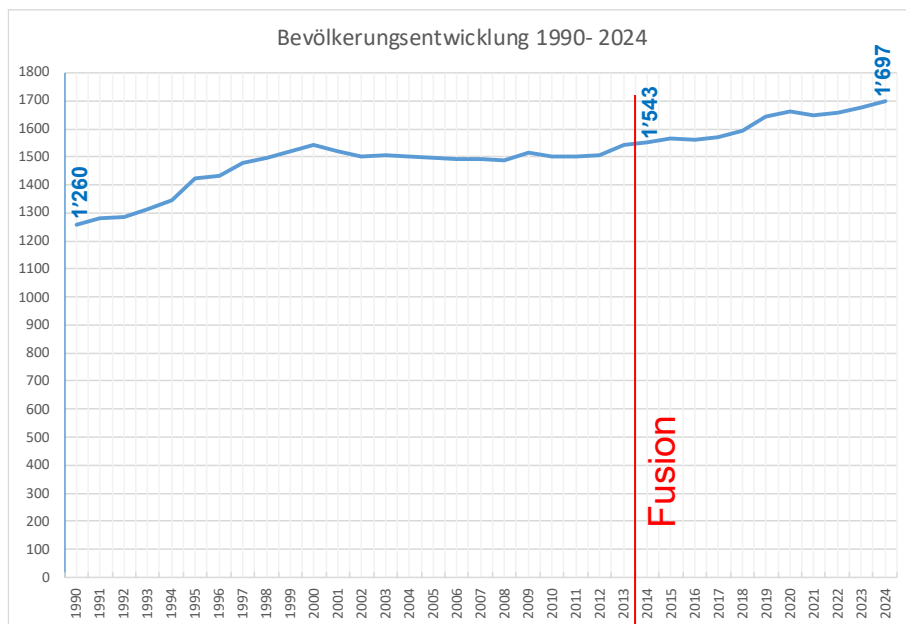


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2024 (Quelle: Statistik Aargau – kantonale Bevölkerungsstatistik)

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 7: 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 8 zeigt alle bestehenden Bauzonen der Gemeinde Bözberg und insbesondere den Erschliessungsstand der unüberbauten Flächen. Die grössten zusammenhängenden Reserven befinden sich im Ortsteil Hafen.

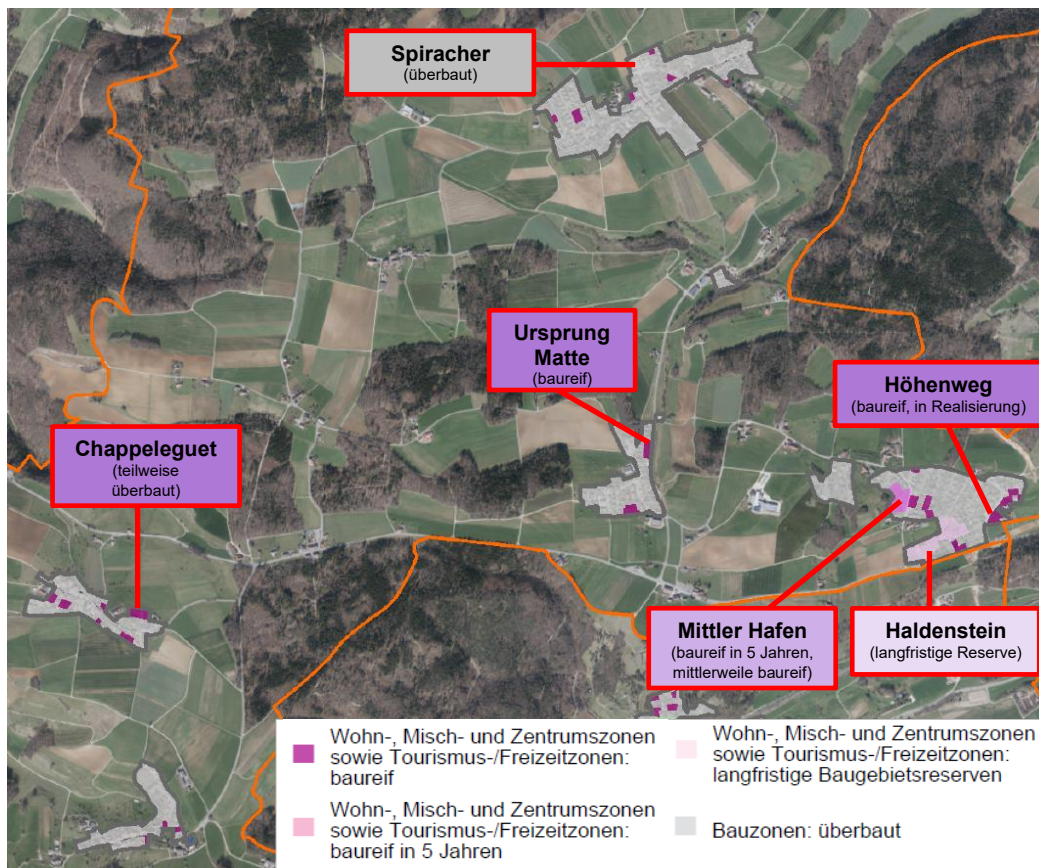


Abbildung 8: Stand der Erschliessung 2018 (AGIS)

Bedeutende Bauprojekte, welche in den letzten Jahren realisiert wurden oder deren Realisierung in absehbarer Zeit ansteht, sind in Tabelle 8 ersichtlich. Der starke Anstieg der Bevölkerung zwischen 2018 und 2019 (s. Abbildung 7) ist insbesondere auf die Arealüberbauung Spiracher in Oberbözberg zurückzuführen. Mit der Überbauung Mittler Hafen ist in den nächsten Jahren erneut mit einem starken Anstieg zu rechnen.

Tabelle 8: 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	Pendent (Gestaltungsplan rechtskräftig)
Höhenweg	Hafen	8 Wohnungen 5.5 Zimmer 32 - 40 Einwohner geschätzt	2025
Chappelleguet	Gallenkirch	4 EFH à 5.5 Zi. 16 – 20 Einwohner (nur 2/3 der Fläche wird bebaut)	1. Etappe 2023 fertiggestellt

Für die Gemeindeentwicklung ist ein Bevölkerungswachstum vertretbar, welches mit den bestehenden Infrastrukturen vereinbar ist (siehe Seite 9, Abstimmung 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 9 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 9: 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 9 dargestellt.

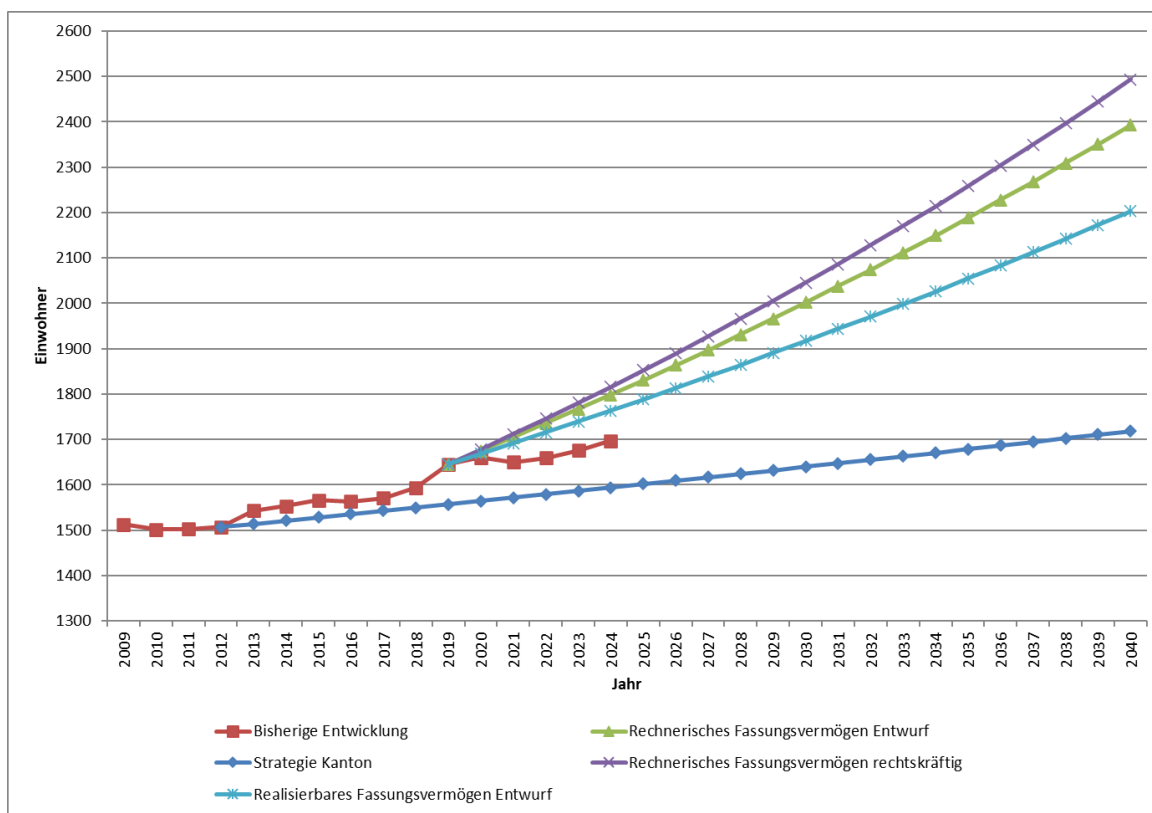


Abbildung 9: Szenarien Bevölkerungsentwicklung (linear)



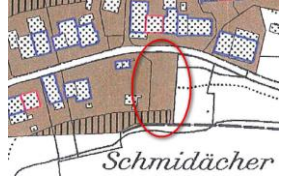

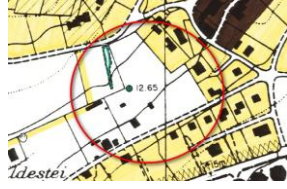
## Auszonungen

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 10 für eine Auszonung. Die vollständige Bewertungstabelle kann in Anhang B eingesehen werden.

Tabelle 10: Übersicht der geplanten Auszonungen

Planausschnitt	Reserve	Gesamtbeurteilung
	Haldenstein, Hafen ca. 1.3 ha	Nicht erschlossene Reserve an strategisch unwichtiger Lage <i>(1. Priorität)</i>
	Parz. 494, Hafen ca. 0.2 ha	Nicht erschlossene Reserve an strategisch unwichtiger Lage <i>(1. Priorität)</i>
	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 knapp 2.5 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 6). 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.

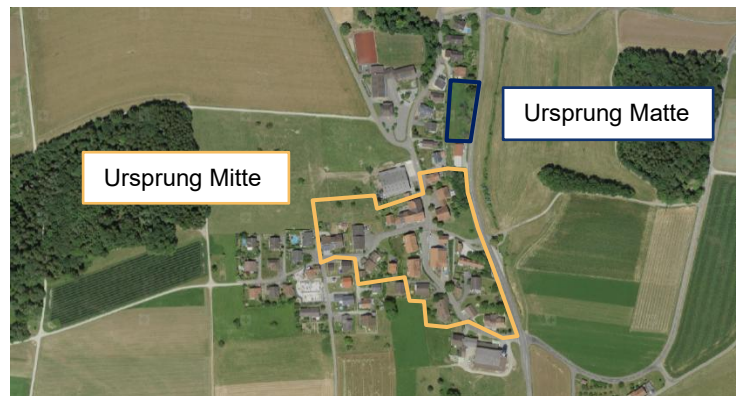
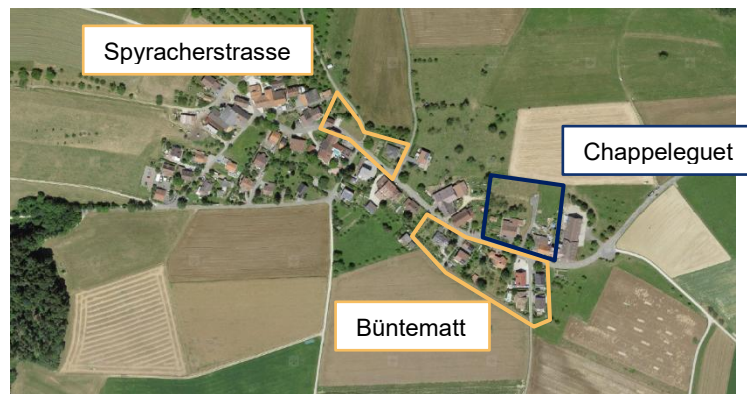
Die Gesamtheit der Massnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung ist in Tabelle 11 abgebildet. Die zentralen Gebiete für die Gemeinde Bözberg sind die definierten Schlüssel- und Handlungsgebiete (Tabelle 12). In den Schlüsselgebieten Ursprung und Mittler Hafen stellt eine Gestaltungsplanpflicht (resp. der rechtskräftige Gestaltungsplan «Mittler Hafen») 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 11: Zusammenfassung Massnahmen Innenentwicklung

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

Tabelle 12: 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 Chappelleguet (Gallenkirch), im Mittler Hafen, am Höhenweg und im Ursprung (Tabelle 12). Die Schlüsselgebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen resp. es liegt bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor; beim Gebiet Höhenweg wurde auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet, da mittlerweile bereits ein Projekt in Realisierung ist. Innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 100 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen werden (Tabelle 13).

Im Mittler Hafen wird eine leicht erhöhte Dichte von 70 Einwohnern pro Hektare angestrebt. Diese scheint aufgrund des vorliegenden Richtprojekts erreichbar und vertretbar. Das inzwischen realisierte Projekt im Gebiet Chappelleguet mit vier Einfamilienhäusern wird die angenommene Dichte von 60 Einwohnern pro Hektare nicht ganz erreichen. Dafür wird diese Dichte im Gebiet Höhenweg im inzwischen in Realisierung befindlichen Projekt mit acht grossen Wohnungen voraussichtlich überschritten.

Tabelle 13: Unüberbaute Flächen der Schlüsselgebiete

Schlüsselgebiete	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche Bauzone (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anz. Einwohner 2040	Anz. Einwohner realisierbar in 15 Jahren
Chappelleguet, 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 12 und Tabelle 14).



Tabelle 14: 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 Büntematt 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 15 zeigt, dass die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen mit den getroffenen Massnahmen in 15 Jahren auf rund 1'620 Einwohner und bis 2040 auf rund 1'905 Einwohner erhöht werden kann. Dies entspricht einer Erhöhung der Einwohnerdichte von heute 28 auf 35 resp. 37 Einwohner pro Hektare.

Tabelle 15: 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	2.2	0	84	105
Total Areale der Handlungsgebiete	3.2	125	156	168
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	44.1	1'196	1'285	1'514
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	51.3	1'321	1'620	1'905
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		26	32	37

## Beurteilung Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen des Siedlungsgebiets bis zum Zeithorizont des Richtplans (2040) ist in Tabelle 16 dargestellt. Bei optimaler Aktivierung der Baulandreserven steigt die Einwohnerzahl in 15 Jahren auf 1'950, bis 2040 auf gut 2'200 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 Werte vergleichbar.

Tabelle 16: Fassungsvermögen Siedlungsgebiet

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl 2029	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen		1'620	1'905
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		14	14
<b>Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung</b>		<b>1'634</b>	<b>1'919</b>
Einwohner ausserhalb Baugebiet <sup>1</sup>		321	321
<b>Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet</b>		<b>1'955</b>	<b>2'240</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>1</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 17).

Tabelle 17: 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 basieren 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 10: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Gallenkirch

Tabelle 18: 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.

Die Einzonung im Bereich der Parzelle 446 behebt die planerisch unweckmässige Bauzonengrenze, welche durch ein offenkundiges Versehen bei der Erstellung des letzten Bauzonenplans entstand. Da inzwischen bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan für das Gebiet „Mittler Hafen“ vorliegt, wird die Bauzonengrenze auf der Parzelle 766 nicht angepasst.



Abbildung 11: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Hafen

Tabelle 19: Änderungen Grundnutzung Hafen

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung		Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone In 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-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

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung			Bemerkungen
		Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone	
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
An-H315	489	55	LW	W2a	Zonenrandstrasse
Aus-H401	492, 493, 494, 495, 585, 692, 693, 718, 726, 727, 728, 738, 739	19'641	W2	LW	Haldenstein

## Kirchbözberg

Die Bauzonengrenze wird auf die Parzellengrenze gelegt.



Abbildung 12: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Kirchbözberg

Tabelle 20: Änderungen Grundnutzung Kirchbözberg

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

## Linn

Neben der Einzonung von einigen Zonenrandstrassen wird die Parzelle Nr. 2037 ausgezont.



Abbildung 13: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Linn

Tabelle 21: 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.

Die geringfügige Einzonung auf der Parzelle 1414 bezweckt die Einhaltung des Abstands des Gebäudes zum Kulturland und eine planerisch zweckmässige Detailabgrenzung. Die Anforderungen gemäss kant. Richtplan Kapitel S1.2 Punkt 3.5 werden somit erfüllt.

Die geringfügige Einzonung auf der Parzelle 1211 bezweckt eine planerisch zweckmässige Detailabgrenzung. Die Anforderungen gemäss kant. Richtplan Kapitel S1.2 Punkt 3.5 werden somit erfüllt.

Die Umzonung der Parzellen 1344, 1345 und 1370 von der OeBA-Zone in die Dorfzone war bisher angedacht, da für den Ausbau des Feuerwehrmagazins ein neuer Standort neben der Gemeindeverwaltung Chapf in Erwägung gezogen wurde. Die Umzonung hätte eine Nutzungsänderung ermöglicht. Da diese Möglichkeit wieder verworfen wurde, wird von einer Umzonung abgesehen.



Abbildung 14: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Oberbözberg

Tabelle 22: 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-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 15: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Ursprung

Tabelle 23: 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 BauG 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 24 nicht aufgeführt.

Tabelle 24: 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>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 24 bezeichneten Parzellen hat die Gemeinde einen Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt eingereicht. 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 voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgaben bei 20% beträgt über die gesamte Gemeinde rund Fr. 150'000.-.

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 Planungszonen verzichtet, da diese maximal für einen Zeitraum von fünf Jahren ausgeschieden werden können und der ganze Planungsprozess länger als fünf Jahre dauert. Der Gemeinderat hat daher erst am 23.02.2021 für alle für die Auszonung vorgesehenen Parzellen Planungszonen erlassen.

## 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 25). Die Beurteilungskriterien, welche bisher in der BNO geregelt wurden, werden neu im § 15e BauV geregelt.

Tabelle 25: Qualitätskriterien in den Dorfzonen

Qualitätskriterien	BNO
Anpassung an das Dorfbild bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung	§ 7 Abs. 3
Erhaltung wichtiger Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen	§ 7 Abs. 4
Keine Beeinträchtigung der Schutzziele und des Charakters der Bauten	§ 7 Abs. 6
Gestaltung und Materialisierung analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung	§ 7 Abs. 8
Attraktive und charakteristische Freiräume	§ 7 Abs. 12
Einwandfreie Einordnung von Terrainveränderungen in die Umgebung	§ 41 Abs. 1
Sorgfältige Gestaltung des Übergangs vom Baugebiet zum Kulturland und Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern	§ 41 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 Frei-

räume 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 in privaten Gärten 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 26).

Tabelle 26: 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>

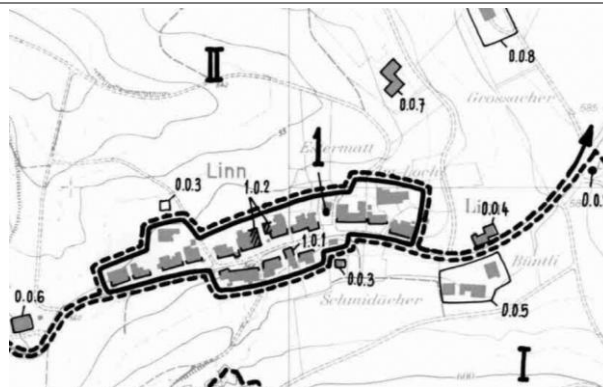
## Umgang mit Ortsbildern von regionaler und nationaler Bedeutung

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind in der Gemeinde Bözberg mit Linn, Kirchbözberg und Überthal drei Ortsbilder von nationaler Bedeutung vorhanden (Tabelle 27). Die Ortsbilder von Oberbözberg und Gallenkirch sind von regionaler Bedeutung (Tabelle 28).

Tabelle 27: Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss ISOS

### Linn

„Ackerbauerdorf mit ruhiger und regelmässiger Silhouette, in rhythmischer Abfolge reihen sich First an First zu einer eindrücklichen Staffellinie. Das Dorf weist durch die prächtige Situation im Randbereich einer weiten, unverbauten Geländekammer besondere Lagequalitäten auf.“



I	Alte bäuerliche Siedlung	I.0.2	Unschgemässe bauliche Eingriffe Wohnhäuser 20. Jh., den alten Siedlungsrand leicht störend
II	Wieshang oberhalb der Siedlung Hangmulde, in Jurallandschaft übergehend	I.0.3	Bauernhof am Ortseingang 19. Jh.
		I.0.4	Gehört am Ortseingang 20. Jh.
		I.0.5	Hof, Massivbau 19. Jh.
		I.0.6	Neues Schulhaus
		I.0.7	Neuer Aussiedlerhof
I.0.7	Intakter bäuerlicher Gassenraum	I.0.8	Linde oberhalb der Siedlung
		I.0.9	

### Kirchbözberg

„Kirchenbezirk mit Kirche, Pfarrhaus und Scheune sowie Innenhof und ummauerten Friedhof, eingebettet im Taleinschnitt der weiten, in diesem Bereich unverbauten Hügellandschaft des Bözberges.“

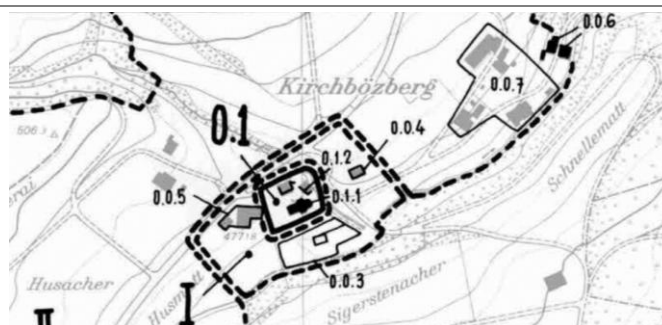
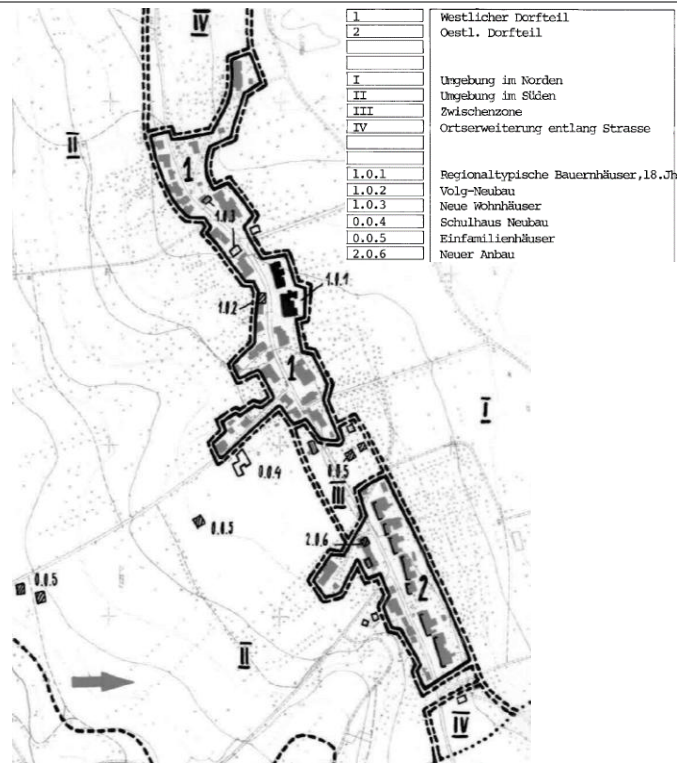


Tabelle 28: Ortsbilder von regionaler Bedeutung gemäss ISOS

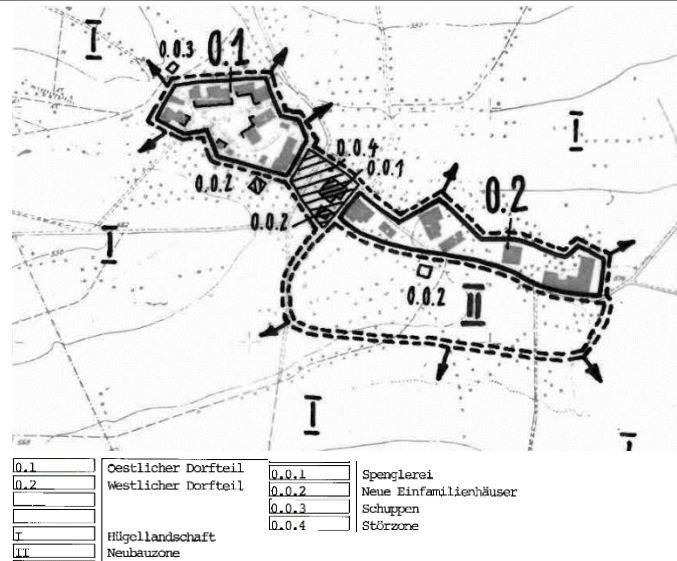
### Oberbözing

„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 29). Ein Objekt im Weiler Überthal wurde entlassen, da es abgebrannt ist.

Tabelle 29: 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 26) 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 Kirchbözing. 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.

### **Umgang mit Solaranlagen**

Solaranlagen zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) sowie zur Gewinnung von Warmwasser sind gemäss § 18a Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) bewilligungsfrei, wenn sie auf Dächern genügend angepasst sind. Auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen Solaranlagen gemäss § 18a Abs. 3 RPG stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies trifft auf die Dorfzone von Linn zu (ISOS national mit Erhaltungsziel A). Somit muss in Linn immer der Einzelfall geprüft werden. In der BNO wird daher auf das Bundesrecht verwiesen (§ 7 Abs. 13 BNO, Dorfkern Linn). Auf ein komplettes Verbot wird im Hinblick auf den technischen Fortschritt bei der Einpassung von Solaranlagen verzichtet.

## 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 16).

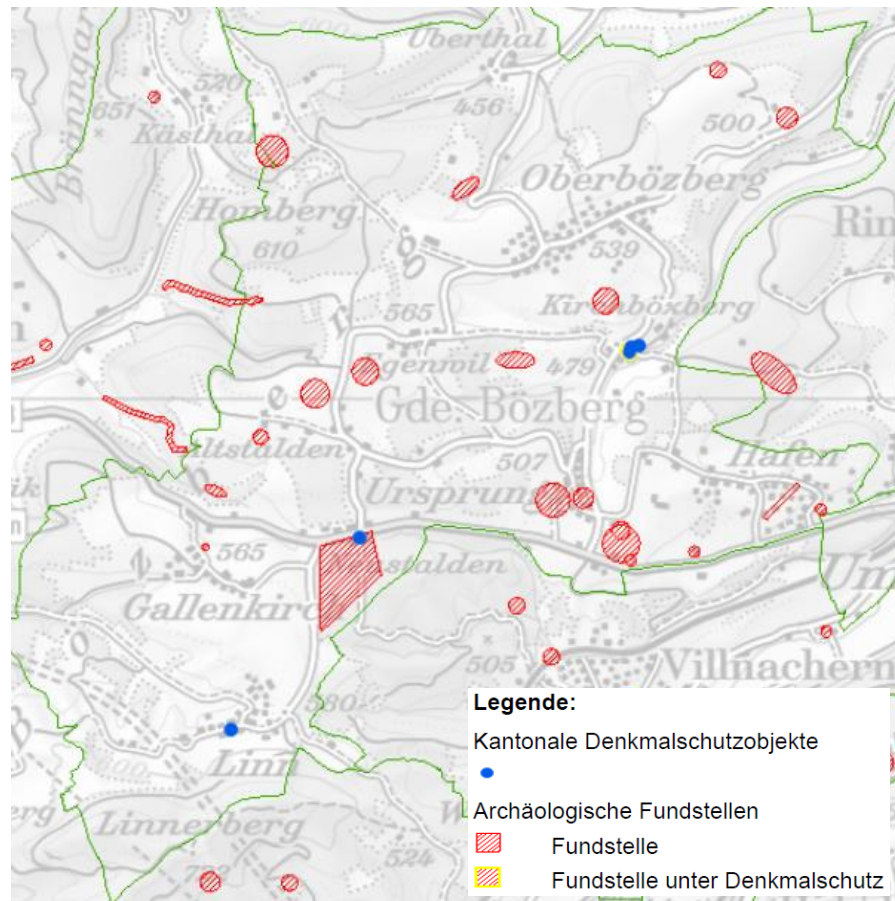


Abbildung 16: Archäologische Fundstellen (AGIS, März 2020)

## 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 30) müssen die Masse neu festgelegt werden. Die Vollgeschosshöhe bleibt unverändert.

Tabelle 30: 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 31 vorgeschlagen.

Tabelle 31: 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 17 und Abbildung 18 schematisch dargestellten Wohnbauten.

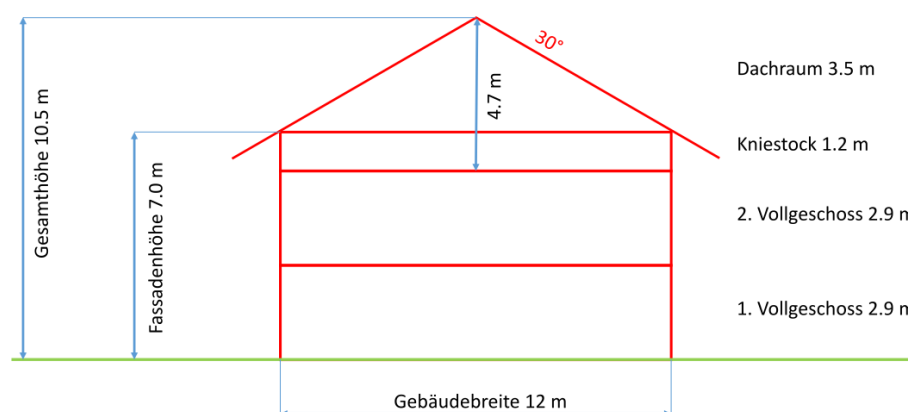


Abbildung 17: Schrägdachbau ohne materielle Änderungen

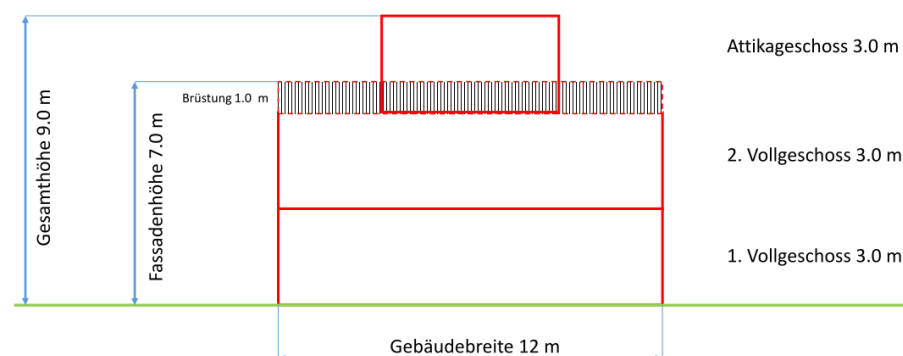


Abbildung 18: Flachdachbau ohne materielle Änderungen

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 32 vorgeschlagen.

Tabelle 32: 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 19 und Abbildung 20 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.

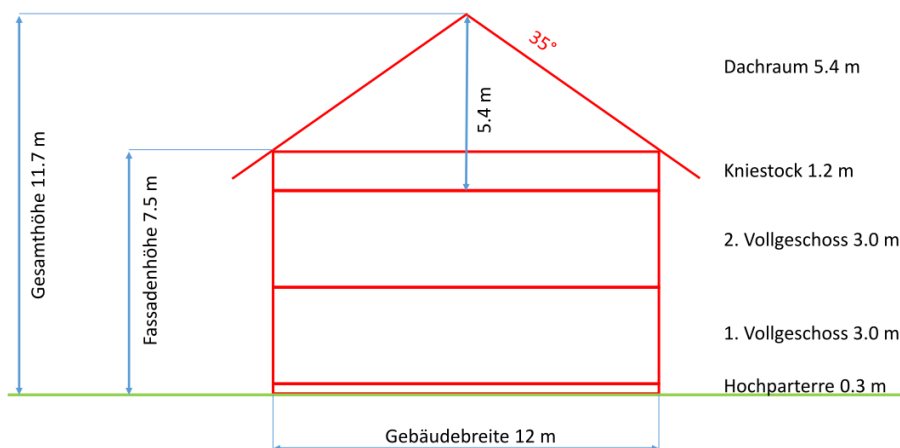


Abbildung 19: Schrägdachbau Dorfzone mit neuen Höhenmassen

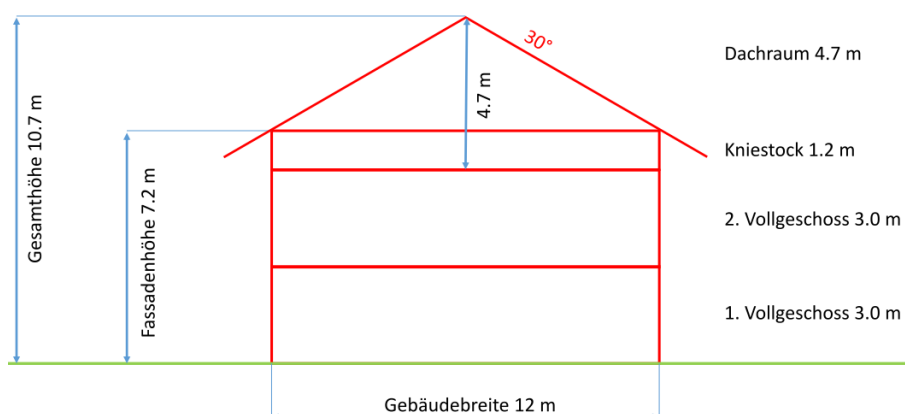


Abbildung 20: Schrägdachbau Wohnzone W2 mit neuen Höhenmassen

## 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 21).

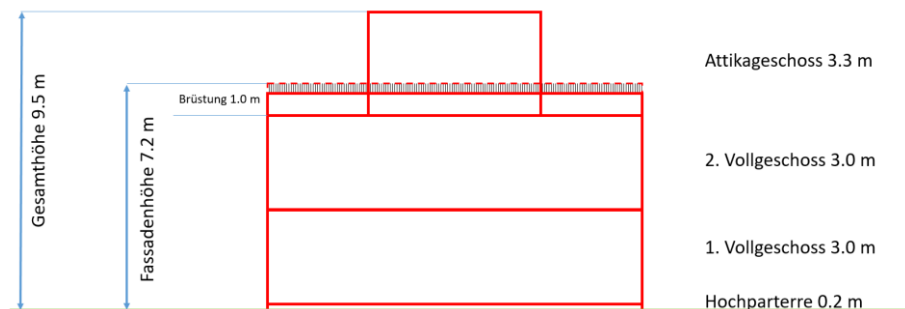


Abbildung 21: Flachdachbau W2 mit Attika in der Ebene mit neuen Höhenmassen

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 22).

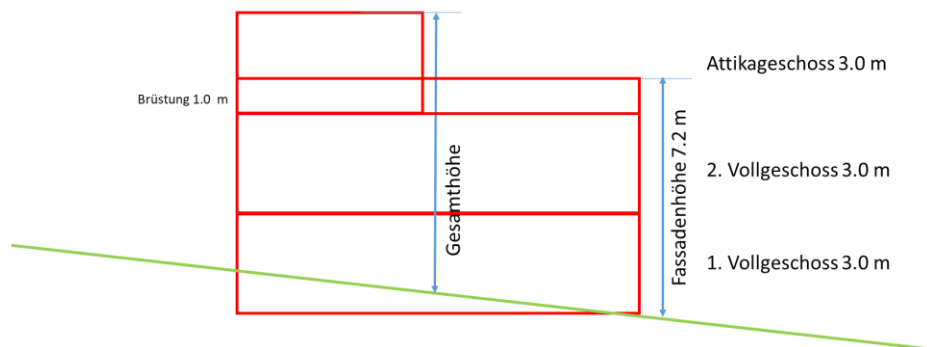


Abbildung 22: Flachdachbau W2 mit Attika am Hang mit neuen Höhenmassen

## 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)

### 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 23: 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 24: 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 25: 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

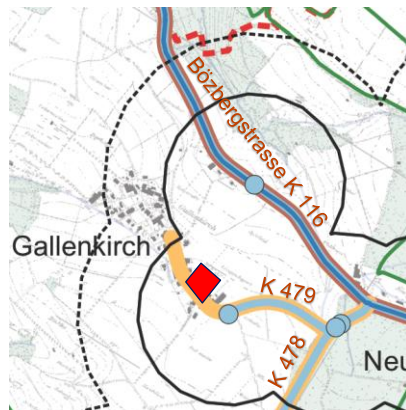


Abbildung 26: Verkehrsnetz mit Schlüsselgebiet im Ortsteil Gallenkirch

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, wurde bereits erschlossen und ist mehrheitlich überbaut.

### Mittler Hafen und Höhenweg

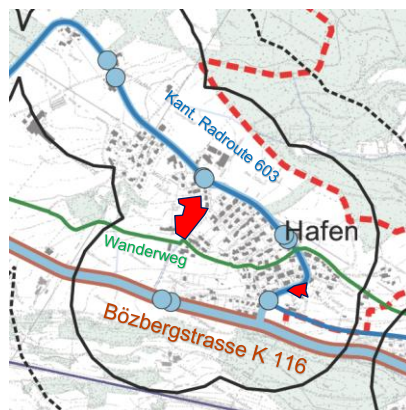


Abbildung 27: Verkehrsnetz mit Schlüsselgebieten im Ortsteil Hafen

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

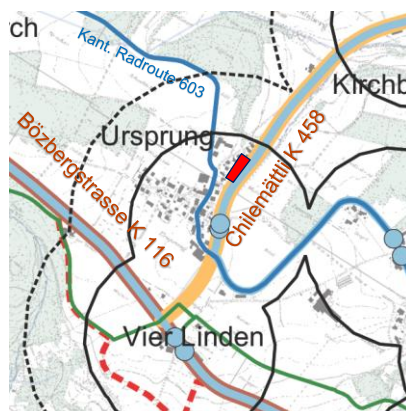


Abbildung 28: Verkehrsnetz mit Schlüsselgebiet im Ortsteil Ursprung

Das Gebiet Ursprung Matte (rot) liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle (blaue Punkte). Es liegt direkt an der Kantonsstrasse Chilemättli 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

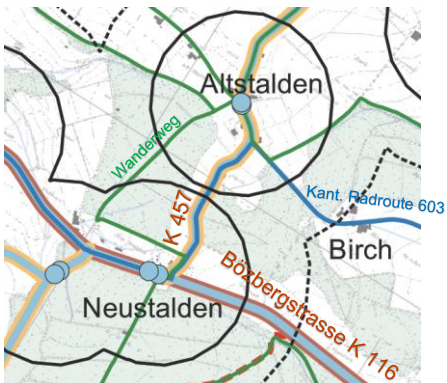


Abbildung 29: Verkehrsnetz Weiler Neustalden

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 30: 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

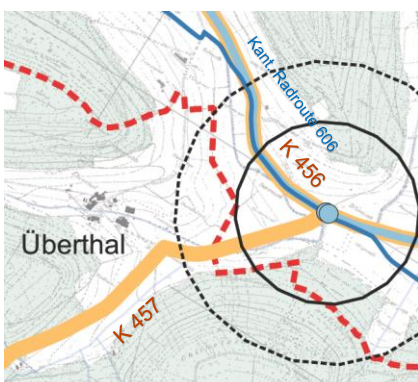


Abbildung 31: Verkehrsnetz Weiler Überthal

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.



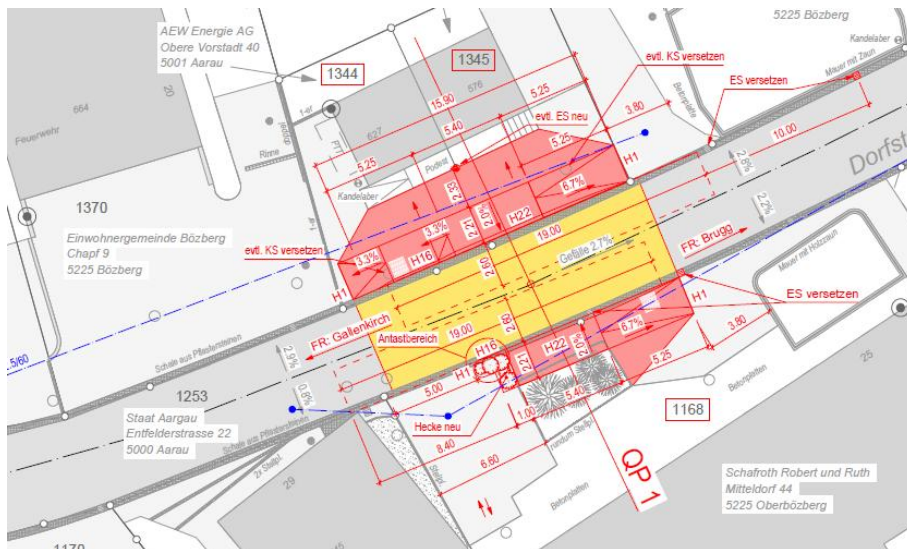


Abbildung 34: Situation Bushaltestelle Gemeindehaus (vzp Ingenieure, Januar 2020)

### Ausbau Bözbergstrasse K 116

Die Bözbergstrasse ist durch den Auto- und Schwerverkehr stark beansprucht und soll ab 2024 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 35).

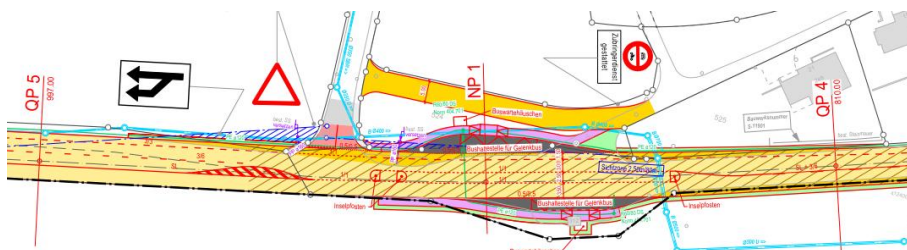


Abbildung 35: Ausschnitt Strassenbauprojekt K 116 (vzp Ingenieure, Juli 2017)

### 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.

Die heute rechtskräftige Spezialzone Gärtnerei (Bözberg, Parz. 1103) ist als Spezialzone gemäss Art. 18 RPG ausgewiesen. Da die Beibehaltung einer solchen Spezialzone nicht möglich ist, wird nachfolgend die Überführung in eine Speziallandwirtschaftszone Pflanzenproduktion nach Art. 16a Abs. 3 RPG geprüft.

Der ansässige Betrieb «BluemeKari» betreibt am fraglichen Standort seit längerem produzierenden bodenunabhängigen Gartenbau (vorwiegend in Gewächshäusern). Eine Vergrösserung der Anbaufläche ist in diesem Gebiet vordergründig nicht geplant. Die Fläche liegt gemäss kantonalem Richtplan in einer Landschaft von kantonalen Bedeutung (LKB).

Die Nutzung der heutigen Spezialzone Gärtnerei ist in einer Speziallandwirtschaftszone zonenkonform. Aufgrund der Tatsache, dass der Standort bereits besteht, besteht auch kein Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Damit wird die Spezialzone Gärtnerei in eine Speziallandwirtschaftszone Pflanzenproduktion nach Art. 16a Abs. 3 RPG überführt.

### 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 33) möglich. In Bözberg erfüllen keine Gebäude diese Voraussetzungen.

Tabelle 33: Voraussetzungen für Einzonungen ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe

<b>Voraussetzung</b>	<b>Art</b>
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.

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft. Die Gemeinde sichert den Bestand und die Weiterentwicklung von Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftsschutzzone mit der entsprechenden Signatur „L“ – Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Kapitel 3.9).

### **Rebbauzone**

Die Rebflächen gemäss Rebkataster in Oberbözberg und Hafen 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 per 2022 dem Jurapark Aargau beigetreten.

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 Hafn und halten rund um die Siedlungsgebiete einen Abstand ein. Um die LkB auf Stufe Nutzungsplanung zu sichern, werden diese als Landschaftsschutzzone ausgewiesen. Die LkB 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 36 bis Abbildung 38).

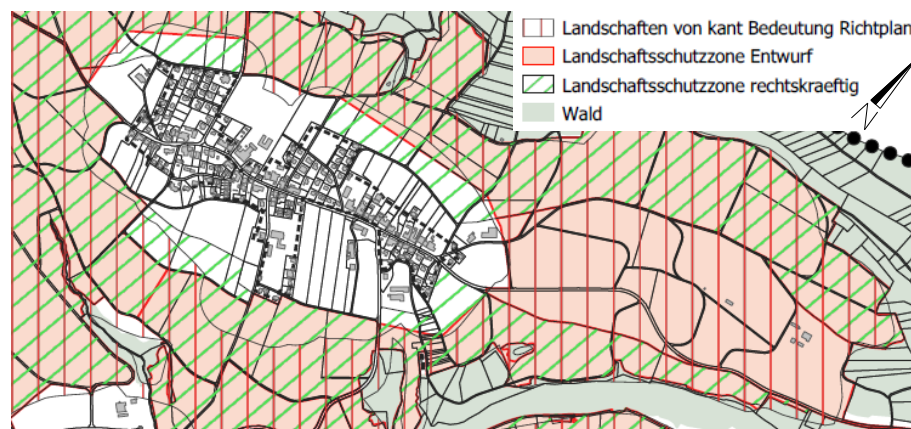


Abbildung 36: Landschaften von kantonaler Bedeutung, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzonen, Ausschnitt Oberbözberg

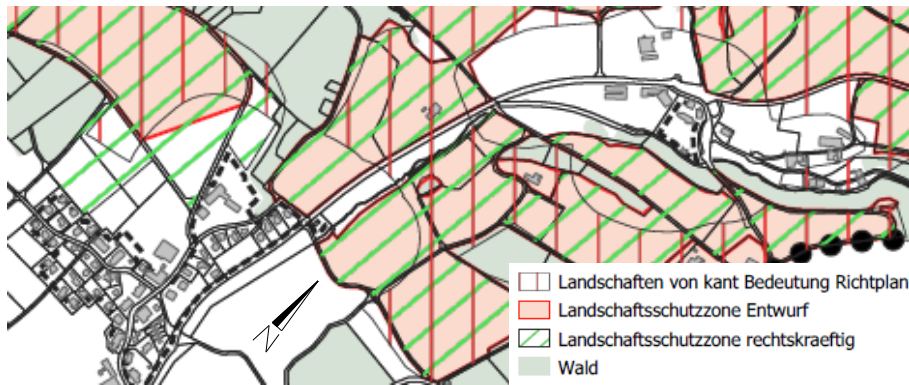


Abbildung 37: Landschaften von kantonaler Bedeutung, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzonen, Ausschnitt Ursprung und Kirchbözberg

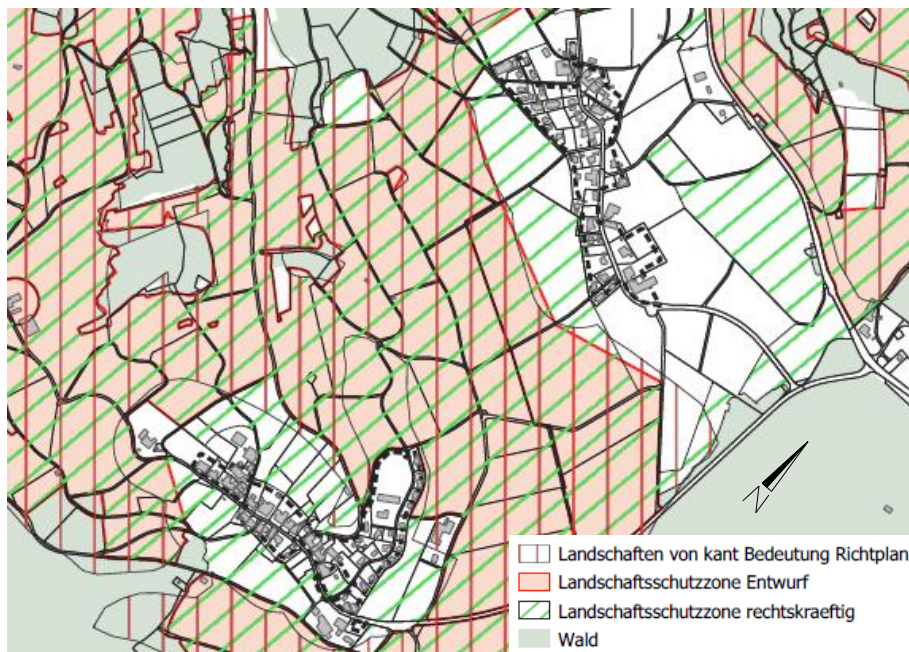


Abbildung 38: Landschaften von kantonaler Bedeutung, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzonen, Ausschnitt Gallenkirch und Linn

### Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

Damit den Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftsschutzzone die notwendigen baulichen Erweiterungen ermöglicht werden, war 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. Neue Standorte müssten im Planungsbericht aufgelistet werden, wo



dieser genau zu liegen kommt. Es sind jedoch keine neuen Standorte vorgesehen. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft.

Die Liegenschaften im Gebiet Itele (Parzelle 1324) sowie die Liegenschaften im Gebiet Birch (Parzellen 214, 213 und 204) waren bisher als Hofbereich von der Landschaftsschutzzone ausgenommen („Siedlungsei“).

Der Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet Itele wird durch einen Landwirt bewirtschaftet, welcher nicht in der Gemeinde Bözberg wohnhaft, jedoch ein direktzahlungsberechtigter Betriebsleiter und auch der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1324 in Bözberg ist. Der Hauptbetrieb befindet sich in Rüfenach. Es ist essenziell, dass auch auf dezentralisierte Betriebe, welche in einer anderen Gemeinde den Hauptbetrieb führen, Rücksicht genommen wird. Würde auf die Kennzeichnung mit «L» in der Landschaftsschutzzone in Bözberg verzichtet, würde das die Nutzung des Betriebs in Zukunft enorm einschränken. Selbst wenn es sich nicht um einen Hauptbetrieb handelt, ist es für das Weiterbestehen elementar, dass die Gebäude, erneuert, ausgebaut und bei Bedarf erweitert werden können.

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

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

### **Wildtierkorridore und Ausbreitungsachsen**

Der Bund scheidet Ausbreitungsachsen aus, welche als „Wegnetz“ für Wildtiere dienen. Ebenfalls sind an den Engstellen der Ausbreitungsachsen die behördenverbindlichen Wildtierkorridore verortet, welche die Gemeinde Bözberg jedoch nicht tangieren.

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine überregionale Ausbreitungsachse für Wildtiere. Sie verläuft teilweise im Wald und ist im Kulturlandplan ausserhalb des Waldes grösstenteils mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Auf zusätzliche Bestimmungen in der BNO wurde daher verzichtet.

Wildtierkorridore sind in Bözberg keine vorhanden.

## 3.10 Naturschutz

### Handlungsbedarf Naturschutzzonen

In den rechtskräftigen Kulturlandplänen der Gemeinde Bözberg sind mehrere Trockenstandorte / Magerwiesen ausgeschieden. Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan Kapitel L 2.5 (Abbildung 39) werden künftig vollständig in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Innerhalb der NkB sind auch zwei nationale Inventare betroffen:

- Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- Inventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB)

Insgesamt sind davon drei Schutzobjekte betroffen. Da es sich um nationale Inventare handelt, mussten diese gemäss Art. 17 Abs. 1 NHV auch dem BAFU (Bundesamt für Umwelt) zur Anhörung zu unterbreitet werden. Die ungeschmälerzte Erhaltung dieser Schutzobjekte wird mittels der Festlegung von Naturschutz- und Pufferzonen in der Nutzungsplanung gesichert.

Die Naturschutzzonen der Gemeinde Bözberg werden in unterschiedliche Kategorien eingeteilt:

- Magerwiese / Trockenstandort
- Magerwiese / feucht
- Magerwiese / extensive Weide
- Feuchtstandort
- Steinbruch

Um Nährstoffeinträge in die Naturschutzzonen zu vermeiden, werden an mehreren Stellen grundeigentümergebundene Pufferzonen festgelegt. Diese werden in folgende Kategorien eingeteilt:

- Nährstoffpufferzone
- Wanderkorridor Amphibien
- Umgebungszone

Die naturschutzfachliche Überprüfung der Naturschutzzonen und Pufferzonen erfolgte durch Dr. Max Gasser (siehe Bericht vom 13.06.2023).

### Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)

In der Gemeinde Bözberg befinden sich sieben Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (Abbildung 39):

GDENR	Gemeinde	Flurnamen	NkB-Nr.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten
4124	Bözberg	Huebel	101	2'652'154	1'259'367
4124	Bözberg	Reben / Widraek	102	2'651'006	1'258'999
4124	Bözberg	Hundruggen	159	2'651'128	1'258'640
4124	Bözberg	Itelehalde	205	2'655'502	1'261'547
4124	Bözberg	Riedacherloch	206	2'652'571	1'261'879
4124	Bözberg	Rüti	301	2'652'322	1'260'667
4124	Bözberg	Schwarz matt	1'010	2'654'117	1'260'045

Abbildung 39: Auszug Detailliste NkB gemäss Anhang Richtplan Kapitel L 2.5

Die NkB sind in der Richtplankarte als schraffierte Flächen eingetragen (Abbildung 40).

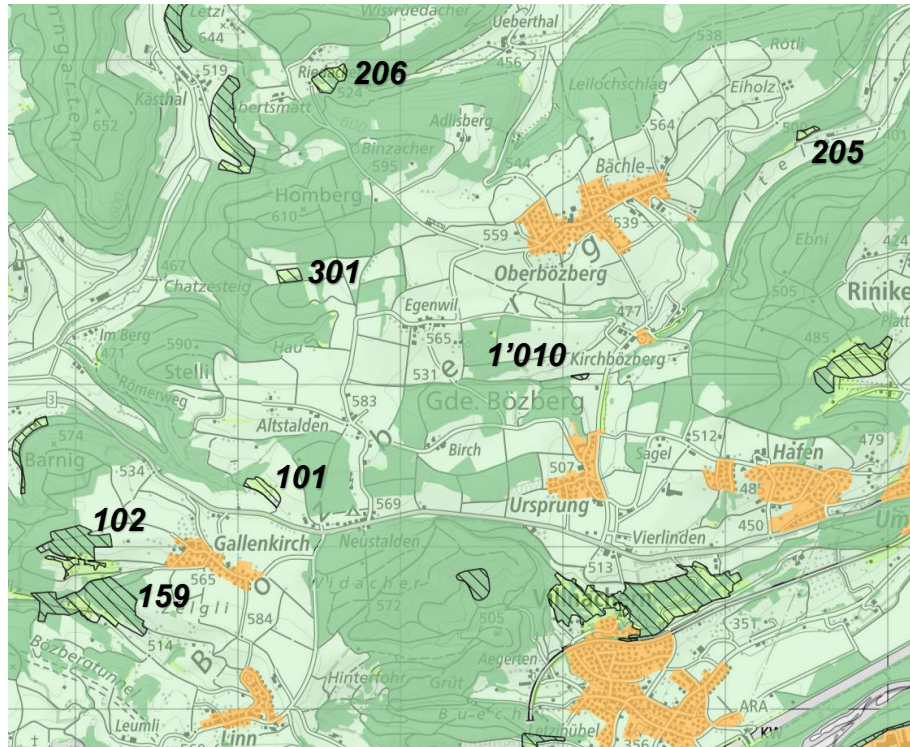


Abbildung 40: Auszug Richtplankarte (AGIS) mit NkB-Nr. der Gemeinde Bözberg

#### NkB Nr. 101 Hübel

Das Naturschutzgebiet Hübel umfasst die Parzellen 3038, 3042, 3050. Es handelt sich um trockene Magerwiesen, die Parzelle 3038 wird zudem beweidet. Gestützt auf den NkB-Perimeter und den gültigen Pflegeplan (Abbildung 41) wird die Grenze der Naturschutzzone angepasst. Aufgrund der Topografie ist kein Pufferbedarf nachgewiesen.

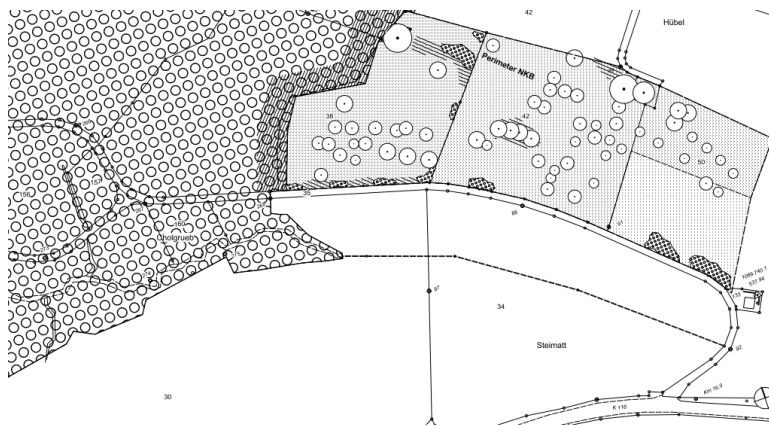


Abbildung 41: Pflegeplan Naturschutzgebiet „Hübel“ (ALG, 2012)

NkB Nr. 102 Reben / Widräk (TWW-Objekt AG4632)

Das Naturschutzgebiet Reben / Widräk umfasst die Parzellen 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 3003, 3004. Innerhalb des Perimeters befindet sich das TWW-Objekt AG4632 (Abbildung 42). Es handelt sich um trockene Magerwiesen, wobei der grösste Teil beweidet wird.

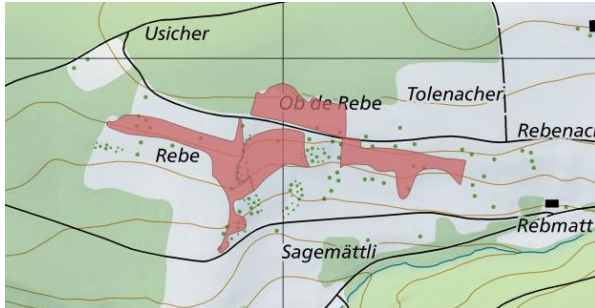


Abbildung 42: TWW-Objekt Reben AG4632 (maps.geo.admin.ch)

NkB Nr. 159 Hundruggen (TWW-Objekt AG7470 / IANB-Objekt AG407)

Das Naturschutzgebiet Hundruggen erstreckt sich von der westlichen Gemeindegrenze in der Sagemülihalde über den Hundsrugge bis zum Gebiet Bannhalderebe. Innerhalb des Perimeters befindet sich das TWW-Objekt Hundruggen (Abbildung 43) auf den Parzellen 2134 und 2269. Es handelt sich um trockene Magerwiesen, wobei die Parzelle 2134 beweidet wird. Aufgrund der Topografie ist kein Pufferbedarf nachgewiesen.



Abbildung 43: TWW-Objekt Hundruggen AG7470 (maps.geo.admin.ch)

Die kommunale Naturschutzzonen-Grenze wird entlang des Sagenmülibaches an den im Richtplan festgesetzten NkB-Perimeter angepasst. Zusätzlich wird auf der Parzelle 2142 am nördlichen Waldrand eine Naturschutzzone ausgeschieden. Diese liegt ausserhalb des NkB, ist aber im Pflegeplan „Hundruggen“ als extensiver Acker und Ausgleichsfläche eingetragen (Abbildung 44).

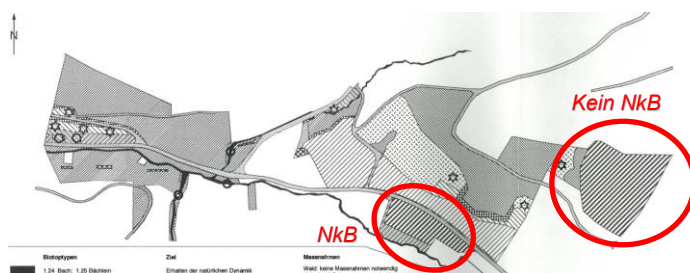


Abbildung 44: Pflegeplan Naturschutzgebiet „Hundruggen“ (BVU, 1995)

Innerhalb des Perimeters des NkB Hundruggen befindet sich zudem das Amphibienobjekt AG407 gemäss IANB. Dieses umfasst den Steinbruch auf den Parzellen 2132, 2133 und den Weiher auf Parzelle 2148 (Abbildung 45). Da sich die Pufferflächen vollständig im Wald befinden, ist in der Nutzungsplanung keine Pufferzone auszuscheiden.

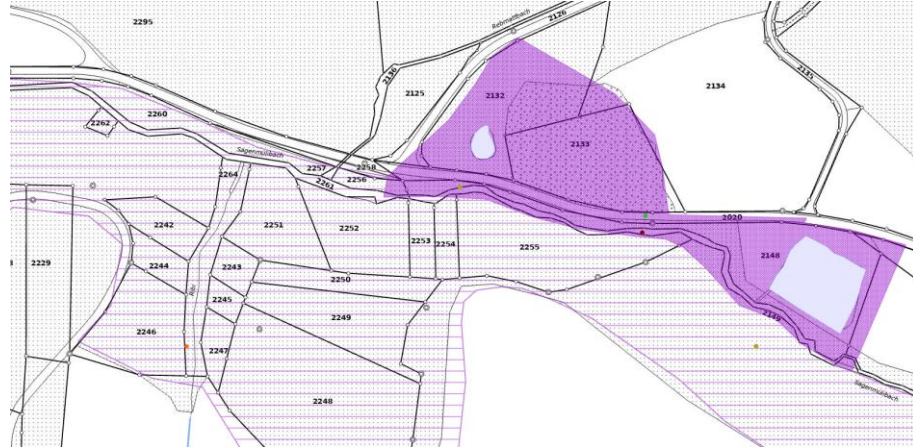


Abbildung 45: Amphibienobjekt Sagemülital AG407 (AGIS)

#### NkB Nr. 205 Itelehalde

Das Naturschutzgebiet Itelehalde befindet sich auf der Parzelle 1307 am Waldrand. Es handelt sich um artenreiche Fettwiesen (nährstoffreicher Halbtrockenrasen). Aufgrund der Topografie ist kein Pufferbedarf nachgewiesen.

#### NkB Nr. 206 Riedacherloch

Das Naturschutzgebiet Riedacherloch umfasst die Parzellen 1058, 1059, 1060. Es handelt sich um trockene Magerwiesen, die nicht beweidet werden. Am Rand des Schutzgebiets ist die Vegetation weniger wertvoll. Dies ist einerseits dem Nährstoffeintrag der umliegenden Flächen geschuldet und andererseits auf die Topographie zurückzuführen, da das Gelände im Norden und Westen zur NkB hin geneigt ist.

Die heute wenig intensiv genutzten Flächen ausserhalb des Schutzgebiets könnten ohne eine rechtlich bindende Verpflichtung jederzeit intensiviert werden. Eine Nährstoffpufferzone ist daher auszuscheiden.

#### NkB Nr. 301 Rüti

Das Naturschutzgebiet Rüti befindet sich auf der Parzelle 4. Die kommunale Naturschutzzone wird an den NkB-Perimeter angepasst. Es handelt sich um feuchte Magerwiesen und ein Kleinseggenried.

Die Erweiterung bis an die Bewirtschaftungsgrenze übernimmt die Funktion der Pufferzone.

#### NkB Nr. 1'010 Schwarzmatt (IANB-Objekt AG799)

Das Naturschutzgebiet Schwarzmatt umfasst als Kernzone die Laichgewässer auf der Parzelle 128 (Laichgebiet A) und die angrenzenden naturnahen und für die Amphibien wichtige Strukturen auf der Parzelle 121 (Laichgebiet B). Die Naturschutzzone vom Typ "Feuchtstandort" ist ein Schutzobjekt aus dem Inventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB).

Als Puffer zwischen Schutzgebiet und Intensivlandwirtschaftsland ist eine Pufferzone auszuscheiden. Gemäss Bundesinventar soll diese eine Ausdehnung von je rund 50 m in nördlicher und südlicher Richtung aufweisen (Abbildung 46). Weitere Pufferflächen befinden sich in den angrenzenden Waldgebieten.

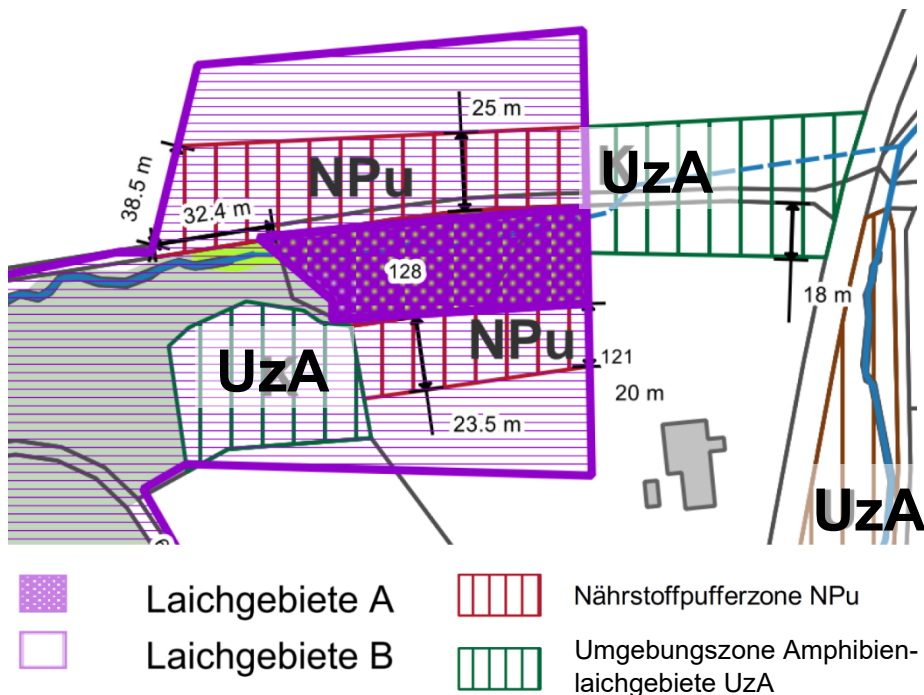


Abbildung 46: Überlagerung Pufferzonen Kulturland (rot und grün) mit Bundesinventar (violett)

Für die konkrete Ausscheidung der Pufferzonen besteht gegenüber dem Bundesinventar ein gewisser Spielraum. Zusammen mit den kantonalen Stellen wurde eine Lösung gefunden, welche die lokalen Gegebenheiten ausreichend berücksichtigt. Dabei wurden auch Amphibien-Schutzobjekte entlang des angrenzenden Mattebachs im Osten berücksichtigt.

### Naturobjekte

Der Umgang mit Naturobjekten wurde bisher im Gemeindegebiet unterschiedlich gehandhabt. Die Inventare wurden grösstenteils in den 80er-Jahren erarbeitet. Die Gemeinde Unterbözberg 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 34). Dabei wird auf eine aufwändige Überarbeitung der Inventare verzichtet.

Tabelle 34: Zusammenfassung Umsetzung Einzelobjekte

Einzelobjekte	Bisherige Umsetzung	Umsetzung im Entwurf Bauzonen- und Kulturlandplan
<b>Aussichtspunkte</b>	Geschützte Aussichtspunkte in Unterbözberg und Oberbözberg vorhanden; in Oberbözberg 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>Die Bäume wurden durch Dr. Max Gasser überprüft. Basierend darauf wurden die Schutzobjekte im Baugebiet und Kulturland aktualisiert.</li> </ul>
<b>Hecken</b>	Geschützte Feldgehölze / Hecken im Kulturland im ganzen Gemeindegebiet vorhanden; im Baugebiet nur in Unterbözberg. Geschützte Feldgehölze / Hecken wurden entlang mehrerer Bäche im Kulturland ausgeschieden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hecken als Schutzobjekte nur noch im Kulturlandplan (siehe weiter unten)</li> </ul>
<b>Hochstammbestand</b>	Linn: Hochstammbestand rund um Dorfkern geschützt; Gallenkirch: Bestand über Artikel in der BNO geschützt; Unterbözberg: Obstgärten als Orientierungsinhalt; Oberbözberg: kein Eintrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Umsetzung im Kulturlandplan</li> <li>Umsetzung in § 23 BNO, s. auch nachfolgender Absatz)</li> </ul>
<b>Geologische Objekte</b>	Einzelne Objekte in Unterbözberg vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Umsetzung</li> </ul>
<b>Waldränder</b>	Geschützte Waldränder in Unterbözberg und Oberbözberg vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Umsetzung</li> </ul>
<b>Wasserfall</b>	Geschützte Wasserfälle in Linn und Oberbözberg vorhanden; in Gallenkirch als Orientierungsinhalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereits ausreichend durch die Naturschutzzone Wald geschützt</li> <li>Darstellung als Orientierungsinhalt</li> </ul>
<b>Weiher</b>	Geschützte Weiher in Linn vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereits ausreichend durch die Naturschutzzone Wald geschützt</li> <li>Darstellung als Orientierungsinhalt</li> </ul>

Im Kulturland werden neu zahlreiche Hecken geschützt, welche bisher dem Wald zugeordnet waren. Die Gesamtlänge der im Kulturlandplan eingetragenen Hecken beträgt bei den rechtskräftigen Kulturlandplänen 7,86 km. Im Entwurf des Kulturlandplans beträgt die Gesamtlänge neu nur noch 5,5 km. Die

Gesamtlänge der geschützten Hecken wird jedoch nicht verringert, weil lediglich die innerhalb der Gewässerraum- und innerhalb der Schutzzonen gelegenen Hecken aus dem Kulturlandplan entfernt wurden. Die Hecken in der Nähe der Bäche (Ufergehölz) werden künftig durch die Gewässerraumzone ausreichend geschützt. Bei den Hecken innerhalb der Schutzzonen (Magerwiesen etc.) wird der Schutz der Lebensräume zudem bereits durch die Schutzzone selbst ausreichend gewährleistet.

### **Hochstammobstbestand**

Der bestehende Hochstammobstbestand ist in den unterschiedlichen Ortsteilen unterschiedlich geschützt (s. Tabelle 34) 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 möglich und mit grossem Aufwand verbunden sind. Die verbreitete Praxis, Hochstammobstbäume zu schützen, hat in der Vergangenheit einen Rückgang nicht verhindern können. Zudem erhalten die Landwirte bereits Subventionen aus übergeordneter Ebene für den Erhalt, die Ersatzpflanzung und die Neupflanzung von Hochstammobstbäumen.

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.

### **Einzelbäume**

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.

Im „Rüchlig“ im Ortsteil Linn wurden 2021 vom Kanton zwei Eichen beim neuen Gedenkplatz der Sagimülital-Rettung gepflanzt. Die betroffene Parzelle 2099 befindet sich im Eigentum des Kantons. Die Eichen wurden als Schutzobjekte aufgenommen.

### **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 (Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen).



## 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 grundeigentümergebundene 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 Naturschutzgebieten. Die Kategorie „Naturwaldgemässe Bestockung“ ist diejenige mit den geringsten Einschränkungen. Sie hat den Schutz, den Erhalt und die Förderung des Lebensraums zum Ziel. Zu dieser Kategorie 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 A Altholzinsel (Prozessschutz), 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. Die Nachführung des Bachkatasters (geometrische Angleichung an die Daten der amtlichen Vermessung) hat in der Gemeinde Bözberg stattgefunden.

### 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 47) fest.

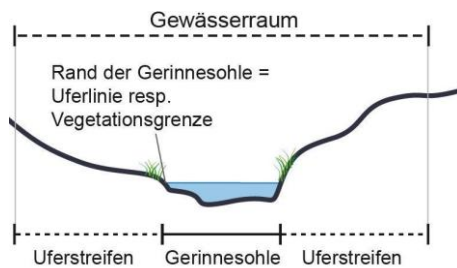


Abbildung 47: Begriffe zum Gewässerraum

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 48).

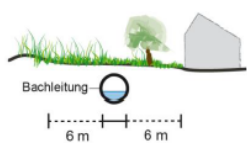
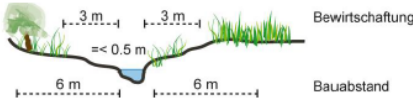
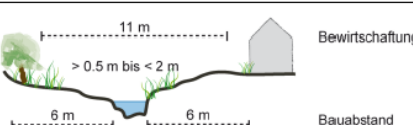
Gewässerbreite	Abbildung	extensive Bewirtschaftung	Bauabstand
Dolung		keine Einschränkung für Bewirtschaftung	beidseitig 6 m ab Innenkante der Dolung
≤ 0.5 m		beidseitig: 3 m ab Uferlinie Düngeverbot (gemäss ChemRRV)  6 m ab Uferlinie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (gemäss DZV)	beidseitig 6 m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

Abbildung 48: 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 und Bächen mit einer Sohlenbreite von weniger als 2 m. Für diese Bäche wird im Kulturlandplan ein einheitlicher Gewässerraum von 11 m, gestützt auf § 127 BauG vorgeschlagen.

Auch die übrigen Gewässerkategorien (zwischen 2 m und 15 m; in der Gewässerraumkarte dunkelblau hinterlegt) müssen in der BNO geregelt und in den Nutzungsplänen grundeigentümerverbindlich 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. Die genaue Lage der Dolungen im Kulturland ist nicht bekannt. Bis die genaue Lage der Dolungen bekannt ist, kann der Gewässerraum mittels schematischer Darstellung und entsprechenden Abstandsvorschriften festgelegt werden.





Abbildung 50: Reinerbach / Ithalenbach, Abschnitt Itele

#### Sagenmülibach

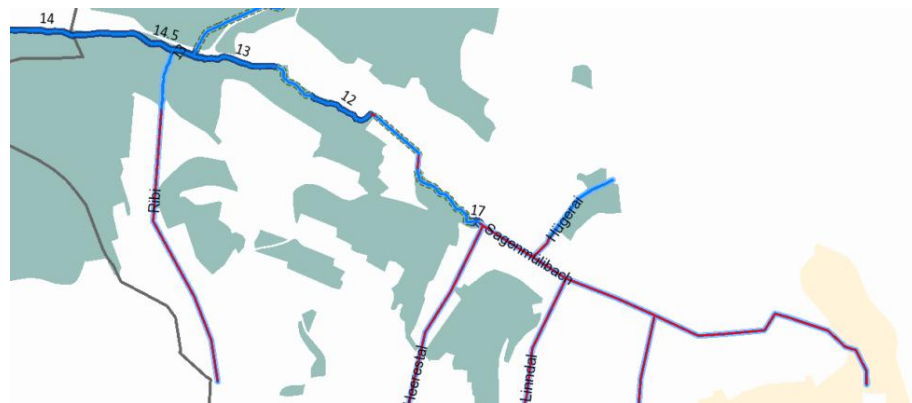


Abbildung 51: Sagenmülibach, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)

Der Sagenmülibach ist sowohl im Siedlungsgebiet wie auch im Kulturland fast vollständig eingedolt. Für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzonen erfolgt die Darstellung im Kulturlandplan symbolhaft.

Entlang des Waldrandes beträgt der Gewässerraum gemäss Fachkarte stellenweise 12 m / 13 m / 14.5 m und 17 m. An diesen 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 52). 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. Davon ausgenommen ist der östliche Teil, wo sich der Gewässerraum komplett im Wald befindet.



Abbildung 52: Künstliches Auslaufbecken

Der obere Teil des Sagenmülibaches und der Bach Sandächer sind gemäss Fachkarte Gewässerraum geeignet für eine Revitalisierung (Abbildung 53).

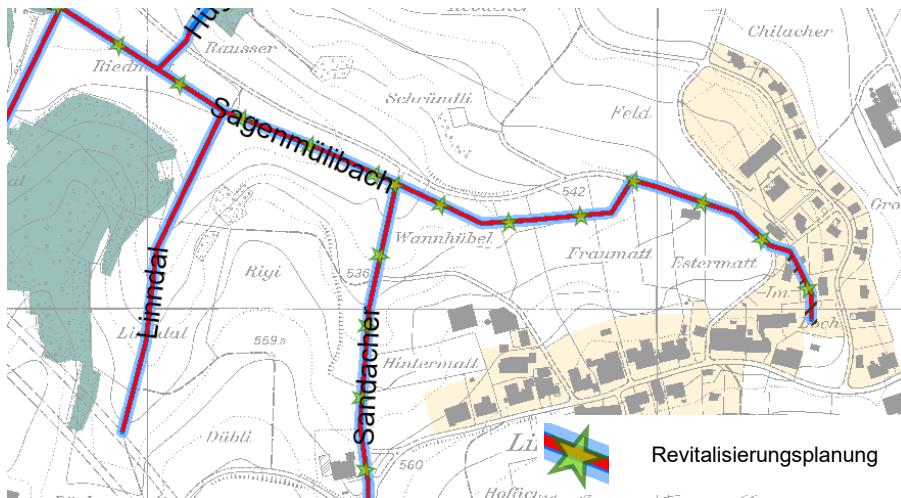


Abbildung 53: Perimeter Revitalisierungsplanung (Fachkarte Gewässerraum, AGIS)

Auf den staatlichen Parzellen 2144, 2152 und 3522 liegt ein Revitalisierungsprojekt zum "Sagenmülibach" sowie dessen Seitenbächen "Heerestal" und "Linndal" vor. In den Projektunterlagen sind die Gewässerraumbreiten für den Projektperimeter ermittelt und eingezeichnet worden. Innerhalb des Projektperimeters der Revitalisierung wurden die Gewässerräume des Revitalisierungsprojekts bezüglich Lage und Breite übernommen.

## Zusammenfassung Umsetzung Gewässerraum

Eine Zusammenfassung der Umsetzung der Vorschriften für den Gewässerraum im Kulturland ist in der nachfolgenden Tabelle 35 ersichtlich.

Tabelle 35: Vorschriften Gewässerraum Kulturland

Gewässer	Bezeichnung im Plan	Vorschrift
<b>Sagemülibach</b>	Gewässerraumzone	Total 15 m breiter Gewässerraum
<b>Reinerbach / Ithalenbach</b>	Gewässerraumzone	Total 15 m breiter Gewässerraum
<b>übrige Bäche (Gerinnesohle &gt;0.5 m)</b>	Gewässerraumzone	Total 11 m breiter Gewässerraum, mittig (extensive Bewirtschaftung) 6 m Bauabstand ab Uferlinie
<b>übrige Bäche (Gerinnesohle &lt;0.5 m)</b>	Blaues Punktsymbol	6 m Bauabstand, Bewirtschaftung gemäss ChemRRV (3 m keine Pflanzenschutzmittel und kein Dünger) und DZV (kein Dünger)
<b>Dolung ausserhalb Bauzone</b>	Blaues Punktsymbol	Beidseitiger Bauabstand von 6m, keine Einschränkung für die Bewirtschaftung

Sämtliche Bäche in den Bauzonen weisen eine natürliche Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m auf oder sind eingedolt. Eine Zusammenfassung der Umsetzung der Vorschriften für den Gewässerraum im Baugebiet ist in der nachfolgenden Tabelle 36 ersichtlich.

Tabelle 36: Vorschriften Gewässerraum Bauzonen

	Natürliche Gerinnesohlenbreite Referenzabschnitt	Kaliber Dolung gemäss Bachkataster	Gewässerraum (flächig)
<b>Lutisbach</b>	1.8 m		14 m
<b>Mattebach (Kirchbözberg)</b>	1.5 m		14 m
<b>Mattebach (Ursprung)</b>	0.9 m		13 m
<b>Rebmattbach</b>	nicht vorhanden, nahe der Quelle	0.4 m	12.5 m
<b>Sagimülibach</b>	nicht vorhanden, nahe der Quelle	0.3 m	12.5 m
<b>Winkelmattbach</b>	nicht vorhanden, nahe der Quelle	0.3 m	12.5 m
<b>Haldestei</b>	nicht vorhanden, nahe der Quelle	0.35 m	12.5 m
<b>Dorfbach Umiken</b>	nicht vorhanden, nahe der Quelle	0.5 m	12.5 m

Rebmattbach: Vor dem Ortseingang Gallenkirch wird künftig entlang der Zonengrenze eine neue Sauberwasserleitung das Oberflächen- bzw. Drainagewasser aus der Landwirtschaftszone an der Bauzone vorbei abführen. Schon heute ist im oberen Bereich kein Bach mehr im Kataster eingetragen.

### 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 54).

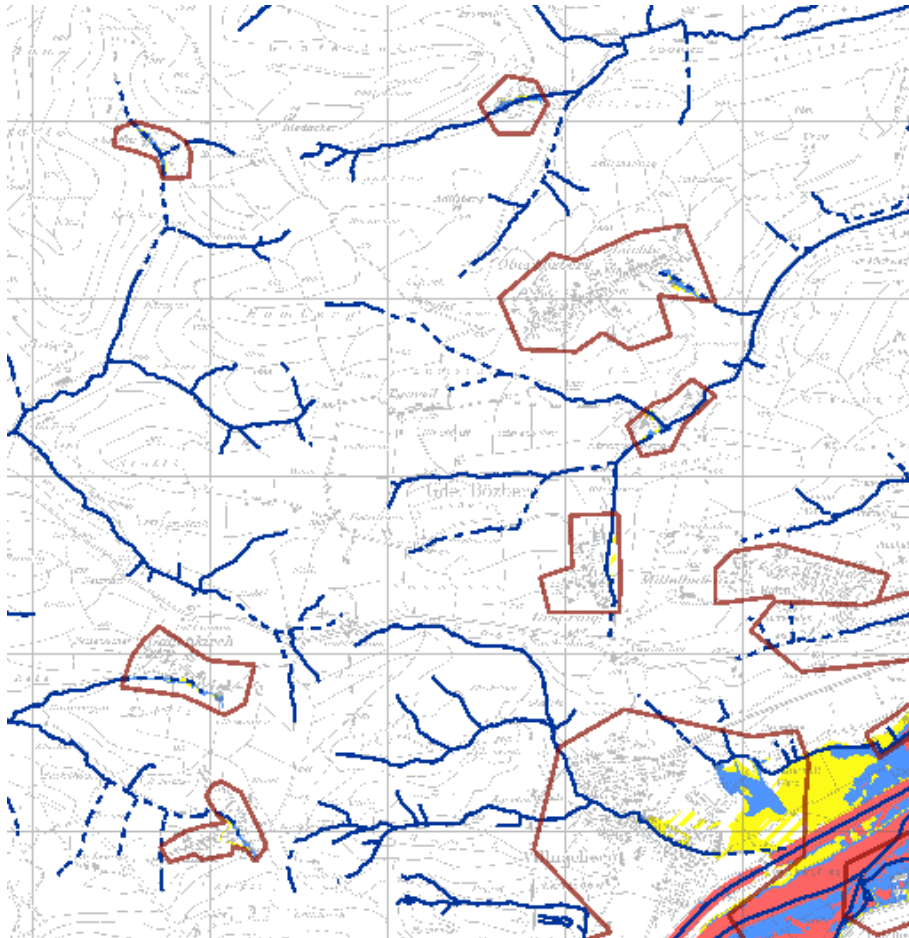


Abbildung 54: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, AGIS

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.

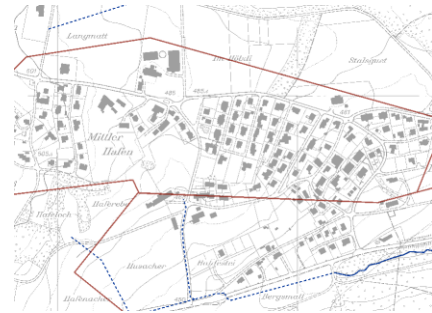


Tabelle 37: Schutzdefizitkarte AGIS pro Ortsteil

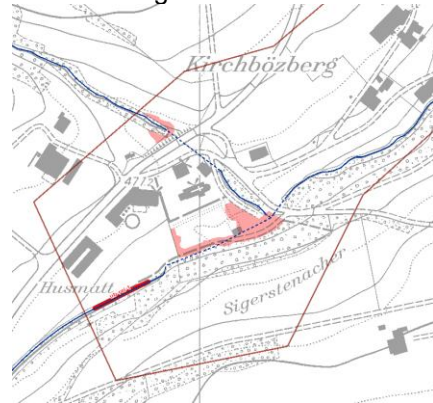
Gallenkirch



Hafen



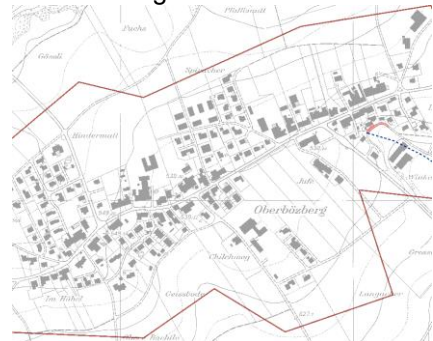
Kirchbözberg



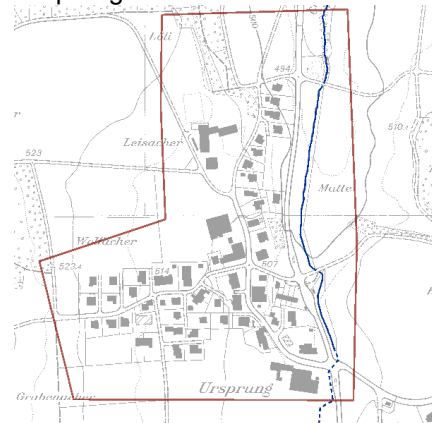
Linn



Oberbözberg



Ursprung



## **Umsetzung Hochwasserschutz in der Bauzone**

Zur Umsetzung der Gefahrenkarte wird das Vorschriftenmodell angewendet. Das bedeutet, dass für Parzellen mit Schutzdefizit eine entsprechende Hochwassergefahrenzone ausgeschieden wird.

Die Parzelle 2027 (Ortsteil Linn) wird entgegen der Schutzdefizitkarte nicht als Hochwassergefahrenzone ausgeschieden. Aufgrund der vorliegenden Geländemorphologie wird darauf verzichtet, insbesondere da nur der südwestlichste Teil der Parzelle betroffen ist.

Vor dem Ortseingang Gallenkirch wird künftig entlang der Zonengrenze eine neue Sauberwasserleitung das Oberflächen- bzw. Drainagewasser aus der Landwirtschaftszone an der Bauzone vorbei abführen. Damit wird die Hochwassergefährdung behoben und es ist in diesem Bereich keine Hochwassergefahrenzone mehr auszuscheiden.

Flächen mit Restgefährdung können als Orientierungsinhalt dargestellt werden. Zu Gunsten der besseren Lesbarkeit wird jedoch darauf verzichtet. Der Hochwasserschutz nicht verordneter Gebiete wird in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt.

## **Umsetzung Hochwasserschutz im Kulturland**

Das Freihaltegebiet in der Nutzungsplanung ist zu sichern, indem LW-Zonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen ausgeschieden werden. In der Gemeinde Bözberg sind die betroffenen Flächen relativ klein und nicht von übergeordneter Bedeutung. Sie werden daher nicht im Plan bezeichnet. Aufgrund der revidierten BauV ist der Hochwasserschutz für im Kulturlandplan nicht verordnete Gebiete neu direkt in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt.

## **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 Schutzzonelemente 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 Schmitzenbach 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 38).

Tabelle 38: 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 wird 2025 realisiert.

## **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 unterirdisch und die Freileitung wurde 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 Umweltschutz, 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.

### **Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung**

Der Klimawandel ist insbesondere im Siedlungsgebiet spürbar. Entsprechend zugenommen hat auch das Bedürfnis nach einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung. Gemäss § 4 Abs. 1 lit. d BauV ist bei Gesamtrevisionen aufzuzeigen, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume u.a. durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung verbessert werden.

Der Kanton Aargau hat einen Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf diesen sowie insbesondere die bereitgestellten Grundlagenkarten „Klimaanalysekarte“ und „Planhinweiskarte Tag und Nacht“.







In der Klimaanalysekarte ist ersichtlich, dass einzig im Ortsteil Hafen ein (geringer) Wärmeinseleffekt zu beobachten ist. Die Planhinweiskarte Tag zeigt, dass die bioklimatische Belastungssituation in der Regel nur mässig bis stark ist und damit insbesondere geringer als in den umliegenden, stadtnäheren Gemeinden. Insgesamt ergibt sich aus den vorhandenen Grundlagen ein geringerer Handlungsbedarf als in weniger ländlichen Gemeinden, was grundsätzlich den Erwartungen entspricht. Nichtsdestotrotz sind punktuelle Massnahmen zur Minderung von Wärmeinseln angezeigt und wurden in der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt.

In allen Dorfzonen wird gemäss § 7 Abs. 12 resp. § 8 Abs. 4 BNO ein detaillierter Umgebungsplan eingefordert. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauvorhaben sich positiv auf das Lokalklima auswirken. Die generellen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (§ 41 BNO) gelten für alle Zonen und stellen u.a. sicher, dass die Versiegelung von Flächen auf das Notwendige beschränkt wird. Mit diesen Massnahmen wird eine lokale Hitzeminderung erreicht und so die Forderung zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus den übergeordneten Vorgaben erfüllt.

## 4. Erläuterung Planungsinhalte








### 4.1 Bauzonenplan

#### Genehmigungsinhalt

Bauzonen	Überlagerte Bestimmungen
 D Dorfzone	 Übergangsbereich zum Kulturland
 D+ Dorfzone mit Zusatzbestimmungen	 Gestaltungsplanpflicht
 D2 Dorfzone 2	 Hochwassergefahrenzone 1
 W2 Wohnzone 2	 Gewässerraumzone
 W2a Wohnzone 2 Flachdach	 Lärmvorbelastete Gebiete
 OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<b>Schutzobjekte</b>
 Bauzonengrenze	 Einzelbaum
	 Brunnen
	 Gebäude mit Substanzschutz












#### Orientierungsinhalt

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

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
	Gewerbezone (Ausklammerung)	Ausklammerung auf der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es gelten weiterhin die Bestimmungen der BNO Linn (§§ 4 und 7). Siehe Kapitel 5.4
	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	
	Kantonales Denkmalschutzobjekt	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar Siehe Kapitel 3.5
	Gemeindegrenze	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung









## 4.2 Kulturlandplan







### Genehmigungsinhalt

<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>Überlagerte Schutzzonen im Kulturland</b>
 Landwirtschaftszone LW	 Landschaftsschutzzone
 Rebbauzone	 Gewässerraumzone
 Speziallandwirtschaftszone SLW	 Nährstoffpufferzone NPu
<b>Schutzzonen im Kulturland</b>	 Wanderkorridor Amphibien K
 Magerwiese / Trockenstandort (M/T)	 Umgebungszone U
 Magerwiese / Feucht (M/F)	 Gewässerraumbestimmung für eingedolte Gewässer ausserhalb Bauzone
 Magerwiese / Extensive Weide (M/W)	
 Feuchtstandort	<b>Schutzobjekte</b>
 Steinbruch	 Einzelbaum
<b>Überlagerte Schutzzonen im Wald</b>	 Weitere Kulturobjekte
 Naturwaldgemässe Bestockung	 Brunnen
 Orchideenreicher Föhrenwald	 Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen
 Altholzinsel	 Hecke
 Feucht- und Nassstandort	 Gebäude mit Substanzschutz


### 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
	Schiessplatz Linn/Leumli (Sachplan Militär)	Siehe Kapitel 3.14
	Kantonsstrasse / kommunale Strasse durch den Wald	Kantonsstrassen und kommunale Strassen durch den Wald werden keiner Nutzungszone zugeordnet
	Wanderwege	Verbindliche Festlegung durch Verein Aargauer Wanderwege

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
	Kantonale Denkmal-schutzobjekte	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar Siehe Kapitel 3.5
	Gemeindegrenze	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Bauzonengrenze	Verbindliche Festlegung im Bauzonenplan
	Grundwasserschutzzone S1	Verbindliche Festlegung in den Schutzzonenplänen und Schutzzonenreglementen
	Grundwasserschutzzone S2	
	Grundwasserschutzzone S3	

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

	Weilerzone	Wird zurzeit von der Gesamtrevision ausgeklammert (siehe BNO Anhang B)
---	------------	--

Inventar historische Verkehrswege der Schweiz

	Lokale Bedeutung mit Substanz	Inventar historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)
	Lokale Bedeutung mit viel Substanz	
	Regionale Bedeutung mit Substanz	
	Regionale Bedeutung mit viel Substanz	
	Nationale Bedeutung mit Substanz	
	Nationale Bedeutung mit viel Substanz	



### 4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Als Grundlage für die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) diente die Muster-BNO (M-BNO) des Kantons (Stand Oktober 2019). Zusätzlich wurde eine Synopse der vier rechtskräftigen BNO's erstellt.

Zelle Nr.	§	Gemeinde Oberbözing, Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss DV 27. November 1998	§	Gemeinde Unterbözing, Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss DV 26. Juni 2001	§	Gemeinde Gallenkirch, Bau und Nutzungsordnung, Beschluss DV 12. Juni 1998	§	Gemeinde Linn, Bau- und Nutzungsordnung, Beschluss DV 11. Juni 1989
33		M-BNO "besondere Masse"						
34		2 Die mit "0" bezeichnete Masse liegt der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.		2 Die mit "0" bezeichnete Masse liegt der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.		2 Die mit "0" bezeichnete Masse werden vom Gemeinderat festgelegt.		3 Die mit "0" bezeichnete Masse liegt der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.
35		mit "1" bezeichnete Masse						
36		1 Die mit "1" bezeichneten Masse können von den Bauherren bewilligt, falls es zutrifft.		1 Die mit "1" bezeichneten Masse können von den Bauherren bewilligt, falls es zutrifft.				
37		3 Wo nachfolgend nichts anderes die Höhe als auch die Geschosshöhe von 4 m an		3 In dem im Nutzungsschutzbereich sind keine Wohnhäuser zu errichten.		3 In allen Bauzonen ist die Dächerhöhe zulässig.		4 Die Bestimmungen in der Dorfzone
38		3 Wo nachfolgend nichts anderes die Höhe als auch die Geschosshöhe von 4 m an		3 In dem im Nutzungsschutzbereich sind keine Wohnhäuser zu errichten.		3 In allen Bauzonen ist die Dächerhöhe zulässig.		5 Zulässig sind in allen Bauzonen Bauwerke
39				3 In dem im Nutzungsschutzbereich sind keine Wohnhäuser zu errichten.				6 Anbauüberbautungen sind nur in der Wohnzone WZ zugelassen.
40				4 In der Dorfzone dürfen keine Geschosshöhen von 4 m überschritten werden.				7 Die Dorfzone dient zur Erhaltung und Ergänzung des Dorfbildes.
41								8 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.
42								9 Alle Bauten müssen sich harmonisch in das Dorfbild einfügen, und zwar insbesondere hinsichtlich der farblichen Erscheinung, der Wahl der Baumaterialien und der Dach- und Fassadengestaltung.
43	§ 6	Dorfzone	§ 6	Dorfzone D	§ 6	Dorfzone	§ 5	Dorfzone
44								
45		1 Die Dorfzone D bezweckt die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters des Dorfbildes. Die baulichen Veränderungen haben dies zu berücksichtigen. Für die Beurteilungsverfahren ist § 20 Abs. 1 massgebend.		1 Die Dorfzone ist bestimmt für Wohnen, mässig ständendes Gewerbe sowie die Landwirtschaft.		1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt.		2 Die Dorfzone ist für Wohnbauten, Läden, Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe bestimmt. Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten sind zugelassen.
46		2 Wohn- und Geschäftsbauten, Landwirtschaftsbetriebe und mässig ständendes Gewerbe (vergl. § 20) sind zugelassen.						
47		3 Der Kubus hat sich in Stellung, Ausmass und Gestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.		2 Dorfzeitliche Veränderungen haben sich dem Dorfbild anzupassen. Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Dorfbild unverzichtbar oder die Erhaltung der Bausubstanz unumkehrbar ist.				
48								
49								
50								
51		Dachgestaltung		Dachgestaltung				
52		4 Die Dachneigung muss mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Es sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Auf Klein- und Anbauten sind andere Dachformen und Neigungen gestattet. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten bzw. bei Neubauten vorzuziehen. Fries- und Traufschüsse sind Neigung auszubilden. Wohnbauten sind		5 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Dächer mit symmetrischer Neigung zugelassen. Die für die Dorfzone charakteristischen Dachvorsprünge sind beizubehalten, bzw. bei Ergänzungsbauten vorzuziehen.		3 Die Dächer haben eine Neigung zwischen 25 und 45 Grad aufzuweisen. Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen.		4 Auf Hauptgebäuden sind Fachdächer nicht zulässig. Als Dachform ist das Giebeldach mit einer in der Dorfzone üblichen Dachvorsprünge und einer beidseitig gleichen Neigung von 35-45 Grad erlaubt. Als Bedachungsmaterial sind in der Regel Tropfen zu vermeiden. Auf ein begründetes Gesuch hin kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Abbildung 55: Synoptische Darstellung der vier rechtskräftigen BNO's

Im Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren wurde mit der synoptischen Darstellung gearbeitet. Nach der Bereinigung für die abschliessende Vorprüfung und öffentliche Auflage wurde 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 wurden für die Gemeindeversammlung aktualisiert.

#### Teil 1: Geltungsbereich

§§	Stichwort	Erläuterungen
1	Geltungsbereich	Die Bestimmungen zum Geltungsbereich sind allgemein gültig. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
2	Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht (inkl. Rechtsprechung) geht dem kommunalen Recht vor. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

## Teil 2: Raumplanung

§§	Stichwort	Erläuterungen
3	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>
4	Gestaltungsplanpflicht	Die Gestaltungsplanpflicht wird grundsätzlich in den § 8 BauV und § 21 BauG geregelt, wobei den Gemeinden ein gewisser Spielraum bleibt. Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sind Schlüsselgebiete für die künftige Entwicklung der Gemeinde Bözberg. Mit den Festlegungen der Gestaltungsplanpflichten wird eine qualitätsvolle Entwicklung gesichert. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
5	Weitere Planungsinstrumente	Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) und allfällige behördenverbindliche Entwicklungsrichtpläne <i>Übernahme aus M-BNO mit gemeinde-spezifischen Ergänzungen</i>

## Teil 3: Zonenvorschriften

Bauzonen (gemäss Art. 15 RPG)

§§	Stichwort	Erläuterungen
6	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>
7	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+). Solaranlagen im Dorfkern Linn (D+) dürfen gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Daher wird hier auf das Bundesrecht verwiesen. Auf ein komplettes Verbot wird im Hinblick auf den technischen Fortschritt bei der Einpassung von Solaranlagen verzichtet. <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>

§§	Stichwort	Erläuterungen
8	Dorfzone 2 (neue Bestimmung)	Bei der Dorfzone 2 (Ortsteil Hafen) steht das <b>Entwicklungsziel</b> – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen – im Vordergrund. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
9	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>
10	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
11	Landwirtschaftszone	Für die LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen (Bundesrecht). <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
12	Bauten in der Landwirtschaftszone	Die Bauten ausserhalb der Bauzone liegen im Zuständigkeitsbereich des Kantons. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO</i>
13	Rebbauzone (neue Bestimmung)	Bisher war der Rebbau in die Bestimmungen der Landwirtschaftszone integriert. Neu wird dafür, basierend auf dem Rebkataster, eine eigene Zone ausgeschrieben. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
14	Speziallandwirtschaftszone (neue Bestimmung)	Die Speziallandwirtschaftszone ersetzt die bisherige Spezialzone Gärtnerei. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO</i>

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

§§	Stichwort	Erläuterungen
15	Naturschutzzone Kulturland	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
16	Landschaftsschutzzone	Einheitliche Regelung der Landschaftsschutzzonen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
17	Naturschutzzone Wald	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen Wald.

<b>§§</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterungen</b>
		<i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>18</b>	Übergangsbereich zum Kulturland (neue Bestimmung)	Wurde in den Ortsteilen Linn und Oberbözberg ausgeschieden. Grundlage für diese Zone waren die noch schematisch gehaltenen Pläne aus dem REL. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
<b>19</b>	Gewässerraumzone (neue Bestimmung)	Gewässerraum siehe Kapitel 3.12 <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>20</b>	Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern (neue Bestimmung)	Eigener Artikel statt Integration in Gewässerraumzone <i>Übernahme gemäss fachlicher Stellungnahme</i>
<b>21</b>	Pufferzonen (neue Bestimmung)	Festlegung als überlagerte Zone. <i>Übernahme gestützt auf der fachlichen Stellungnahme</i>
<b>22</b>	Naturobjekte	Der Schutz der Naturobjekte umfasst nun nur noch die Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>23</b>	Hochstammbestände (neue Bestimmung)	Die Formulierung lehnt sich an die bestehende der rechtskräftigen BNO Gallenkirch an (kein Eintrag im Kulturlandplan). <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
<b>24</b>	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>
<b>25</b>	Kulturobjekte	Die Einzelobjekte wurden aus dem aktualisierten Bauinventar (z.B. Brunnen) sowie aus den rechtskräftigen Kulturlandplänen (z.B. Trockensteinmauern) übernommen. Sie wurden einheitlich als Kulturobjekte umgesetzt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>26</b>	Wiederherstellungspflicht (neue Bestimmung)	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>

#### Gefahren- und Überflutungszonen

<b>§§</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterungen</b>
<b>27</b>	Hochwassergefahrenzone	Im Siedlungsgebiet wird der Hochwasserschutz mit dem Vorschriftenmodell geregelt. Die Hochwassergefahrenzone wird als überlagerte Zone ausgeschieden. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

#### Teil 4: Baubegriffe und Messweisen

§§	Stichwort	Erläuterungen
28	Gebäude am Hang	Damit Gebäude am Hang nicht zu tief in den Hang gesetzt werden müssen, wurde bei diesen eine Korrektur der Höhenmasse vorgesehen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
29	Ausnützungsziffer	Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden (§ 32 Abs. 3 BauV). Mit Ausnahme der Attikageschosse hat die Gemeinde dies umgesetzt. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
30	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>
31	Arealüberbauung	Die Arealüberbauungen werden grundsätzlich im § 39 BauV geregelt, wobei den Gemeinden ein gewisser Spielraum bleibt. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird einheitlich auf 2'500 m <sup>2</sup> festgelegt (entspricht aktueller BNO Oberbözberg und ist kleiner als in Gallenkirch mit bisher 3'000 m <sup>2</sup> oder Unterbözberg mit bisher 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>

#### Teil 5: Bauvorschriften

§§	Stichwort	Erläuterungen
32	Allgemeine Anforderungen	Hier werden die Anforderungen an sämtlichen Bauten formuliert. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
33	Ausrichtung der Wohnungen	Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
34	Aussenflächen	Ehemaliger Abs. 2 der Bestimmung „Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume“.

<b>§§</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterungen</b>
		<i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>35</b>	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Voraussetzungen für den Wohnungsbezug <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>36</b>	Spielgeräte, Kinderwagen	Anforderungen an Mehrfamilienhäuser <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>37</b>	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>
<b>38</b>	Abstellplatz für Abfallcontainer	<i>Gemeindespezifische Formulierung</i>

#### Teil 6: Schutzvorschriften

<b>§§</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterungen</b>
<b>39</b>	Allgemeine Anforderungen	<i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>40</b>	Dachgestaltung	Zur Rechtssicherheit werden hier die Vorschriften zur Dachgestaltung zusammengefasst. <i>Gemeindespezifische Formulierung</i>
<b>41</b>	Umgebungsgestaltung	Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (Einreichung Umgebungsplan) und zu den Siedlungsrändern gelten für alle Bauzonen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>42</b>	Einwirkungen	Allgemeine Umweltschutzbestimmungen <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>43</b>	Lichtemissionen	Bestimmungen zu Lichtemissionen <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>

#### Teil 7: Vollzug und Verfahren

<b>§§</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterungen</b>
<b>44</b>	Zuständigkeit	Befugnis an den Gemeinderat, eine Baukommission einzusetzen oder externe Fachleute beizuziehen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>45</b>	Fachgutachten durch Fachberater	Befugnis an den Gemeinderat, für die Dorfzonen Fachgutachten einzuholen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

§§	Stichwort	Erläuterungen
46	Gebühren	Verweis auf das Gebührenreglement der Gemeinde <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
47	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
48	Übergangsbestimmung	Die neue BNO ist nach deren Genehmigung auf hängige Baugesuche anzuwenden. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
49	Aufhebung bisherigen Rechts	Aufhebung der vier bisherigen Nutzungsplanungen <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

#### Anhang B: Ausgeklammerte Bestimmungen

§§	Stichwort	Erläuterungen
-	Gewerbezone (§ 7 der aBNO Linn)	Die einzige Gewerbezone in Linn wird <b>aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert</b> (siehe dazu Kapitel 5.4). Entsprechend gelten weiterhin die §§ 4 und 7 der rechtskräftigen BNO des Ortsteils Linn (aBNO). Es gelten die Masse der rechtskräftigen Masstabelle.
-	Weilerzone Uebertal (§ 19 aBNO Oberbözberg)	Die Weilerzone (heute gültig für Weiler Überthal) wird aufgrund der unklaren Rechtslage <b>aus der Gesamtrevision ausgeklammert</b> . Entsprechend gilt weiterhin der § 19 der rechtskräftigen BNO des Ortsteils Oberbözberg.

## 4.4 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG, Abbildung 56) 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 56: 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 39).

Tabelle 39: Planungskommission

Name	Funktion / Beruf	Ortsteil
<b>Mitglieder</b>		
Max Gasser (Vorsitz)	Gemeinderat bis 2023 (ehem. Bauwesen, Feuerwehr)	Gallenkirch
Luzia Meer-Schenker	Gemeinderätin ab 2024 (Bauwesen, Feuerwehr)	Egenwil
Urs Vollenweider	Gemeinderat bis 2021 (ehem. Bauamt, Verkehr, Volkswirtschaft)	Ursprung
Patrick Kyburz	Bau- und Wirtschaftstechniker Gemeinderat ab 2022 (Bauamt, Verkehr, Volkswirtschaft)	Ursprung
Katharina Bernhard	Architektin	Ursprung
Rolf Bertschinger	Ingenieur / Physiker	Gallenkirch
Kevin Brändli	Landwirt	Oberbözberg
Michael Meer	Zimmermann	Egenwil
Max Stähli	Betriebswirtschafter	Altstalden
Stefan Wülser	Landwirt	Linn
<b>Fachvertretungen und Begleitung</b>		
Verena Schrenk	Gemeindeschreiberin	
Manuel Basler	dipl. Kulturing. ETH, fachliche Leitung	

Die zuständigen Kreisplaner (Reto Candinas bis Mai 2019 bzw. Hanna Jäggi seit Mai 2019) und der Regionalplaner von Brugg Regio (Roger Michelon) 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 40: 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		28.04.2021 05.05.2021
Infoveranstaltung öffentliche Auflage	Bevölkerung		25.09.2024

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 der fachlichen Stellungnahme wurde zwischen dem 10.05.2021 und dem 10.06.2021 das offizielle Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Mitwirkungsbeiträge wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert und beantwortet.

## 5.3 Wichtige Meilensteine

Nachfolgend sind die wichtigsten Meilensteine der Planung aufgelistet.

*Tabelle 41: Meilensteine Gesamtrevision Nutzungsplanung*

<b>Anlass</b>	<b>Datum</b>
<b>Vorbereitungsphase</b>	2016 – 2017
Gemeindeversammlung: Beschluss Planungskredit	15.06.2016
Startsitzung mit Kreisplaner und Planungskommission (Workshop zusammen mit Gemeinde Rüfenach)	02.11.2017
<b>Räumliches Entwicklungsleitbild REL / Bauinventar</b>	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
<b>Planungsentwurf Nutzungsplanung</b>	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
<b>Verfahren Nutzungsplanung</b>	2020 – 2025
Einreichung zur kantonalen Vorprüfung	Juni 2020
Fachliche Stellungnahme ARE	25.11.2020
Mitwirkungsverfahren	10.05.-10.06.2021
Stellungnahme Brugg Regio	28.09.2021
Einreichung zur zweiten Vorprüfung	Juli 2022
Zweite fachliche Stellungnahme	25.11.2022
Einreichung zur abschliessenden Vorprüfung	September 2023
Abschliessender Vorprüfungsbericht	12.03.2024
Stellungnahme BAFU	April 2024
Ergänzung abschliessender Vorprüfungsbericht	12.08.2024
Öffentliche Auflage	14.10.-14.11.2024
Gemeinderat: Einwendungsentscheide	23.09.2025
Gemeindeversammlung: Beschluss Nutzungsplanung	29.10.2025
Publikation Rechtskraft Beschluss	2026 (vorbehältlich Beschwerden)

## 5.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Bözberg fand vom 14. Oktober bis 14. November 2024 statt. Es gingen 27 Einwendungen ein.

Einige der eingegangenen Einwendungen wurden seitens des Gemeinderates teilweise gutgeheissen. Dementsprechend wurde die Gesamtrevision Nutzungsplanung überarbeitet. Zur besseren Übersicht werden die aus dem Einwendungsverfahren resultierenden Anpassungen in der folgenden Tabelle zusammengefasst und in den nachfolgenden Abbildungen dargestellt.

Tabelle 42: Übersicht der Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens

Änderungen gegenüber Stand öffentliche Auflage	Berücksichtigung und weitere Erläuterungen
Teilweise Verzicht auf Hochwassergefahrenzone und Gewässerraum in Gallenkirch	Der Bachkataster wurde aufgrund eines Wasserbauprojektes angepasst. Es handelt sich im östlichen Dorfteil nicht mehr um einen Bach.
Verzicht auf Ein-/ Auszonungen auf der Parzelle 766 Mittler Hafen	Aufgrund des rechtskräftigen Gestaltungsplans machen die Umzonungen keinen Sinn mehr.
Verzicht auf Festlegung der überregionalen Ausbreitungsachse § 17a BNO wird gestrichen	Das grossräumige Vernetzungssystem für Wildtiere besteht aus: <ul style="list-style-type: none"> <li>- den überregionalen Ausbreitungsachsen, ein vom Bund bezeichnetes, mehrheitlich waldbundenes "Wegnetz" für Wildtiere und</li> <li>- den wichtigsten Engstellen auf diesen Achsen – den Wildtierkorridoren.</li> </ul> <p>Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kapitel L 2.6 Wildtierkorridore, Planungsanweisung 1.2) sichern die Gemeinden die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung. In der Gemeinde Bözberg gibt es keine Wildtierkorridore, sondern lediglich zwei überregionale Ausbreitungsachsen, welche grösstenteils im Wald und in der Landschaftsschutzzone verlaufen. Eine zusätzliche überlagerte Zone ist nicht erforderlich.</p>
Verzicht auf Unterschutzstellung des rückwärtigen Werkstattanbaus der Liegenschaft Gallenkirch 60	Der Zeugenwert des rückwärtigen Werkstattanbaus ergibt sich vor allem aus den im Gebäude enthaltenen Geräten und Werkzeugen, nicht aus dem Gebäude selbst.
Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht Höhenweg (Hafen)	Das Projekt wurde bewilligt und ist im Bau. Es wird kein Gestaltungsplan mehr erstellt.
Verzicht auf Unterschutzstellung des Einzelbaums B10	Der Baum ist bei einem Sturm umgefallen. Die bisherige Regelung wird weitergeführt. Einzelne Bäume, vor allem im Wald, welche abgegangen sind, werden nicht mehr verzeichnet. Für den Schutz von Einzelbäumen wird gemacht, was verhältnismässig ist.
Eintrag Weiher Parz. 108 (Gebiet Stierenacher) als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan	Alle Weiher ausserhalb Baugebiet und ausserhalb Naturschutzonen werden als Orientierungsinhalt eingetragen.

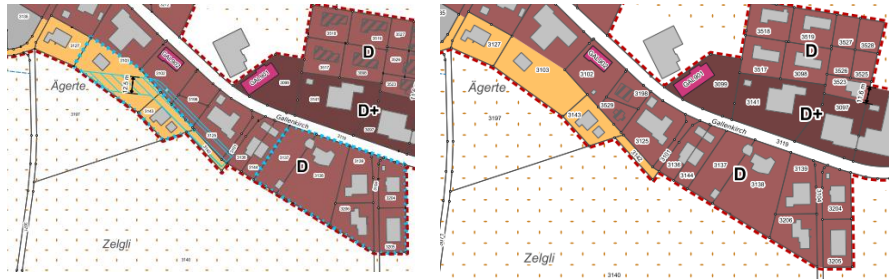


Abbildung 57: Verzicht auf Hochwassergefahrenzone und Gewässerraum in Gallenkirch (links Stand Auflage, rechts geändert)

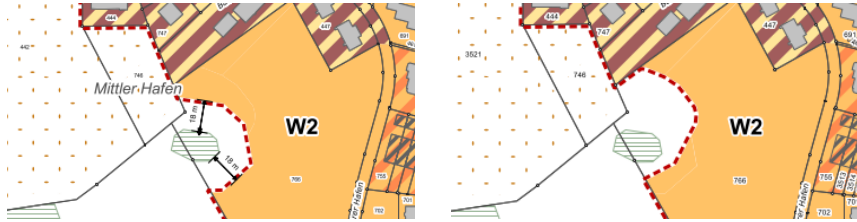


Abbildung 58: Verzicht auf Ein-/ Auszonungen auf der Parzelle 766 Mittler Hafen (links Stand Auflage, rechts geändert)



§ 17a Überregionale Ausbreitungssachse  
Innerhalb der im Kulturlandplan dargestellten über-  
regionalen Ausbreitungssachse sind Bauten und  
Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behin-  
dern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Ein-  
zäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wild-  
tiere keine Barriere bilden.

~~§ 17a Überregionale Ausbreitungssachse  
Innerhalb der im Kulturlandplan dargestellten über-  
regionalen Ausbreitungssachse sind Bauten und  
Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behin-  
dern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Ein-  
zäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wild-  
tiere keine Barriere bilden.~~

Abbildung 59: Verzicht auf Festlegung der überregionalen Ausbreitungssachse (links Stand Auflage, rechts geändert)



Abbildung 60: Verzicht auf Unterschutzstellung des rückwärtigen Werkstattanbaus der Liegenschaft Gallenkirch 60 (links Stand Auflage, rechts geändert)

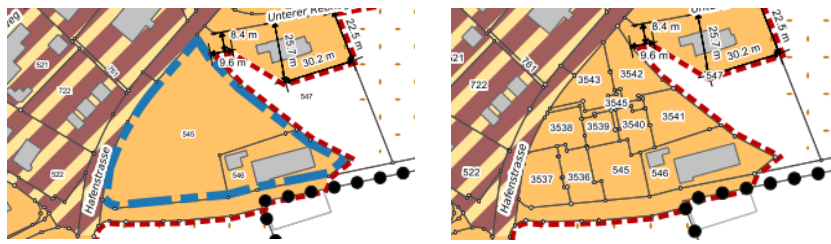


Abbildung 61: Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht Höhenweg (Hafen) (links Stand Auflage, rechts geändert)

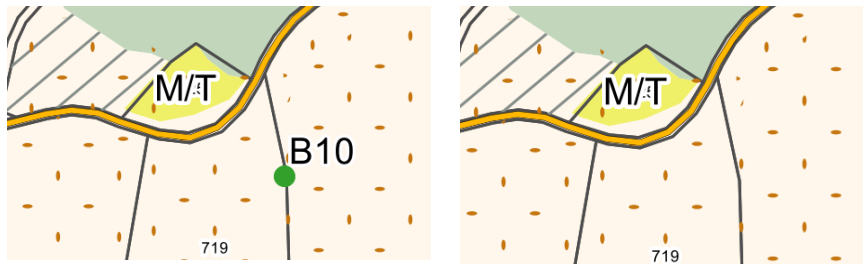


Abbildung 62: Verzicht auf Unterschutzstellung des Einzelbaums B10 (links Stand Auflage, rechts geändert)

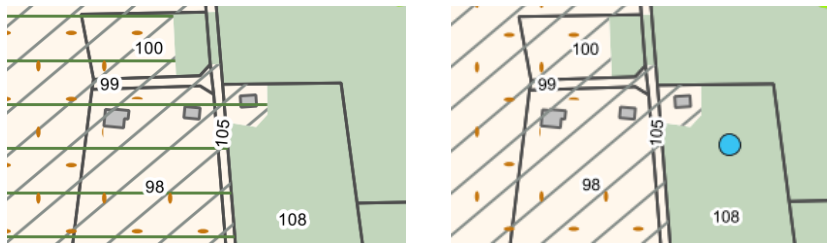


Abbildung 63: Eintrag Weiher Parz. 108 (Gebiet Stierenacher) als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan (links Stand Auflage, rechts geändert)

## 6. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

### 6.1 Gewerbezone

Die heute rechtskräftige Gewerbezone im Ortsteil Linn (Parzelle Nr. 2317) wird aus der laufenden Gesamtrevision ausgeklammert (siehe Kapitel 2.4).

Hintergrund dieser Ausklammerung ist ein zurzeit laufendes Baubewilligungsverfahren. Auf der Baubewilligung ist eine Beschwerde hängig. Zur heutigen Zeit ist unklar, bis wann in dieser Angelegenheit mit einem rechtskräftigen Entscheid gerechnet werden kann und insbesondere, wie dieser Entscheid ausfällt.

Die Behandlung der Gewerbezone in der vorliegenden Gesamtrevision hätte zur Folge, dass auf der betroffenen Parzelle zwei Verfahren zeitgleich laufen. Dies bürge insbesondere das Risiko, dass bei einer früheren Genehmigung der Gesamtrevision einem Entscheid im Rechtsfall der Baubewilligung vorgegriffen würde. Des Weiteren wäre wohl auch mit Verzögerungen aufgrund von Einwendungen zu rechnen. Beide Risiken sind dabei grundsätzlich unabhängig davon, ob an der Gewerbezone festgehalten oder diese zur Auszonung vorgesehen würde.

Aus inhaltlicher Sicht ist die Ausklammerung der Gewerbezone (Parzelle Nr. 2317) aus der vorliegenden Planung problemlos möglich. Die Gewerbezone ist sowohl räumlich als auch thematisch gut von den übrigen Planungsinhalten abgrenzbar. Sobald ein rechtskräftiger Entscheid im laufenden Beschwerdeverfahren getroffen ist, kann eine Teilrevision der Nutzungsplanung angegangen werden, welche mit dem Gebot der Planbeständigkeit vereinbar ist. Eine Kombination mit dem Thema Weilerzonen – für welches möglicherweise innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren Handlungsbedarf besteht – ist dabei denkbar und möglich.

### 6.2 Weiler

Die heute rechtskräftige Weilerzone Überthal wird aus der laufenden Gesamtrevision ausgeklammert; ausserdem werden auch für die beiden anderen im Richtplan festgelegten Weiler Neustalden und Überthal im Rahmen der Gesamtrevision keine neuen Weilerzonen ausgeschieden (siehe Kapitel 2.4).

Da das Richtplankapitel S 1.6 zu den Weilern erst im Laufe des Nutzungsverfahrens rechtskräftig wurde, hat der Gemeinderat Bözberg dieses Thema aus der aktuellen Planung ausgeklammert.

Die rechtskräftige Weilerzone Überthal ist an die gültigen Rahmenbedingungen anzupassen. Zudem ist auch in den Weilern Neustalden die Schaffung von Weilerzonen nach Art. 18 RPG und § 15/§ 45 BauG anzustreben. Das Departement BVU hat im Jahr 2022 eine Arbeitshilfe zur Weilerplanung herausgegeben. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung der Gemeinde Bözberg aus dem Jahr 2019 stellt mit den erarbeiteten Steckbriefen zu den Weilern eine weitere wichtige Grundlage dar.

Die Durchführung der Weilerplanung in der vorliegenden Gesamtrevision hätte zur Folge, dass die Planung durch die erforderlichen zusätzlichen Verfahrensschritte (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage) weiter verzögert würde. Da beträchtliche Unterschiede bezüglich der baurechtlichen Möglichkeiten für Gebäude in Weilerzonen im Gegensatz zu Gebäude in Landwirtschaftszonen bestehen (siehe Anhang A), herrscht ein grosser Diskussionsbedarf unter Einbezug der betroffenen Eigentümerschaften.

Indes kann die Weilerplanung problemlos losgelöst von der Gesamtrevision erfolgen. Die Weiler sind räumlich isoliert und deren Entwicklung hat einen geringen Einfluss auf die übergeordnete Gemeindeentwicklung.

Folgende Inhalte sind von der Ausklammerung der Weilerplanung nicht betroffen:

- Die Gewässerräume werden in den Weilern trotz Ausklammerung festgelegt, da diese nicht Bestandteil einer Weilerplanung sind.
- Neue Substanzschutzobjekte gemäss Bauinventar werden in den Weilern Neustalden und Egenwil trotz Ausklammerung festgelegt. Einzig im Weiler Überthal bleiben die bisherigen Schutzobjekte (Volumen- und Substanzschutz) noch rechtskräftig, da sich diese innerhalb der Weilerzone befinden.
- Neue Kulturobjekte gemäss Bauinventar werden in den Weilern trotz Ausklammerung festgelegt, da sich die Weilerplanung in erster Linie auf die baulichen Möglichkeiten von Gebäuden bezieht.

### 6.3 Gewässerräume

Aufgrund lückenhafter Grundlagen erfolgt in vorliegender Planung bei den eingedolten Bächen ausserhalb Bauzone eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung. Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspondenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

Eine Ausscheidung dieser Gewässerräume in der vorliegenden Gesamtrevision hätte zur Folge, dass die Planung durch die erforderlichen zusätzlichen Abklärungen (Verifizierung sämtlicher Bachdolungen) weiter verzögert würde.

Eine Verschiebung dieser Aufgabe hat keine negativen Konsequenzen, da die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung auch mit einer symbolhaften Darstellung der Gewässerräume abgelöst werden: Es gilt ein Bauabstand von 6 m ab Innenkante der Dolung.



## 6.4 Weiterer Handlungsbedarf

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

Handlungsbedarf besteht bei den folgenden Themen:

- Zuweisung der Gewerbezone Linn einer neuen Nutzungszone (Teilrevision Nutzungsplanung)
- Durchführung der Weilerplanung (Teilrevision Nutzungsplanung)
- Eingedolte Bäche ausserhalb Bauzone: Ausscheidung einer flächenhaften, räumlich konkreten und vermassten Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen (Teiländerung Nutzungsplanung)
- Bei Bedarf weitere Planungen gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung (Entwicklung Schlüsselgebiete und Handlungsgebiete, Gestaltung Ortseingänge und Strassen im Rahmen von Strassenprojekten)

## 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 (§ 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, 718, 720, 727, 728, 738, 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 Ortsengänge	-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, inkl. Gmdstrassen)	Bruttofläche Entwurf (ha, inkl. Gmdstrassen)	Bruttofläche überbaut (ha) Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche unüberbaut	Bruttofläche unüberbaut (ha) gemäss Stand d. Erschliessung (Datenstand 31.12.2019)	Änderungen (ha) Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche rechtskräftig	
		Total	Total	Total	Total	Total	
<b>Wohn- und Mischzonen</b>							
Wohnzone 2	W2	W2	28.2 ha	25.8 ha	23.1 ha	2.70 ha	-2.38 ha
Wohnzone 2a	W2a	W2	2.7 ha	3.0 ha	2.7 ha	0.34 ha	0.34 ha
Dorfzone	D	D	22.8 ha	12.3 ha	11.3 ha	0.95 ha	-10.52 ha
Dorfzone mit Zusatzbest.	D+	D	0.0 ha	7.6 ha	7.5 ha	0.07 ha	7.59 ha
Dorfzone 2	D2	D	0.0 ha	3.3 ha	3.3 ha	0.00 ha	3.30 ha
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>			<b>53.7 ha</b>	<b>52.1 ha</b>	<b>48.0 ha</b>	<b>4.06 ha</b>	<b>-1.66 ha</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>							
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	5.2 ha	5.1 ha	5.1 ha	0.00 ha	-0.10 ha
Gewerbezone	G	Arbeitszone I	0.1 ha	0.1 ha	0.0 ha	0.12 ha	-0.01 ha
<b>Total übrige Zonen</b>			<b>5.3 ha</b>	<b>5.2 ha</b>	<b>5.1 ha</b>	<b>0.12 ha</b>	<b>-0.11 ha</b>
<b>Total Bauzonen ganze Gemeinde</b>			<b>59.0 ha</b>	<b>57.3 ha</b>	<b>53.1 ha</b>	<b>4.18 ha</b>	<b>-1.76 ha</b>

Tabelle 1b: Nachführung Flächenstatistik

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	kantonale Bezeichnung	überbaut (inkl. Gemeindestrassen)	Total nicht überbaut	nicht überbaut			Total	
				davon baureif	davon baureif in 5 Jahren	davon langfristige Reserven		
Wohnzone 2	W2	W2	23.1 ha	2.7 ha	1.82 ha	0.88 ha	0.00 ha	25.8 ha
Wohnzone 2a	W2a	W2	2.7 ha	0.3 ha	0.34 ha	0.00 ha	0.00 ha	3.0 ha
Dorfzone	D	D	11.3 ha	1.0 ha	0.95 ha	0.00 ha	0.00 ha	12.3 ha
Dorfzone mit Zusatzbestimmungen	D+	D	7.5 ha	0.1 ha	0.07 ha	0.00 ha	0.00 ha	7.6 ha
Dorfzone 2	D2	D	3.3 ha	0.0 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	3.3 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	5.1 ha	0.0 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	5.1 ha
Gewerbezone	G	Arbeitszone I	0.0 ha	0.1 ha	0.12 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.1 ha
<b>Total</b>			<b>53.1 ha</b>	<b>4.2 ha</b>	<b>3.30 ha</b>	<b>0.88 ha</b>	<b>0.00 ha</b>	<b>57.3 ha</b>

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R]

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Ortsteil	Nutzungszone		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				
W2	W2	1.27	40	51	41	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		2.23		105	84	

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	2.23	84	105	
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	4.06	179	223	
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		44	55	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
Spyracherstrasse	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 Bauzone (ha, exkl. Gmdstrassen)	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	22.6	28.1	35	791	636	39	Einbau einzelner Einliegerwohnungen
W2	W2a	2.7	23.3	25	68	63	1	status quo
D	D	7.9	27.7	39	308	219	18	Einzelne Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung
D	D+	7.6	21.4	27	205	163	25	Einzelne Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung
D	D2	3.3	34.8	43	142	115	6	Einzelne Dachausbauten, Ausbau von Scheunen
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		44.1	27.1	34	1'514	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)	44.1	1'196	1'285	1'514	
Total überbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)	47.3	1'321	1'441	1'682	
Erreichbare Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)		28	30	36	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)	2.2	0	84	105
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	3.2	125	156	168
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	44.1	1'196	1'285	1'514
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	51.3	1'321	1'620	1'905
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		26	32	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)		1'620	1'905
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		14	14
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung		1'634	1'919
Einwohner ausserhalb Baugebiet		321	321
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet		1'955	2'240
<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 5 1.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungs-gebiet	Flächenbilanz FFF (netto) effektive Bodenfläche	Planungsanweisung 3.5
			Von Zone	in Zone	+ = Einzonung - = Auszonung	+ = Zunahme - = Abnahme	+ = Zunahme - = Abnahme	
<b>Planungsanweisung 3.1/3.2 (Einzonungen)</b>					<b>1014</b>	<b>1014</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	
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>-23464</b>	<b>-23464</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	
	524	1821	W2	LW	↓ -500	↓ -500	⇒ 0	
	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>-2867</b>	<b>-22450</b>	<b>18832</b>	
<b>Auszonungsüberhang als Reserve in den regionalen Topf [ha]</b>						<b>2.25</b>		







