

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Ausserordentliche Einwohnergemeindeversammlung vom
Mittwoch, 29. Oktober 2025, 20.00 Uhr, Turnhalle Chapf



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat freut sich, Sie zur ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung der Gesamtrevision Nutzungsplanung vom

Mittwoch, 29. Oktober 2025, 20.00 Uhr

einzuladen.

Versammlungslokal

Die Veranstaltung findet in der Turnhalle Chapf statt. Der Anlass beginnt um 20.00 Uhr.

Aktenauflage

Die Versammlungsakten liegen in der Zeit vom 15. Oktober bis 29. Oktober 2025 bei der Gemeindeverwaltung zu den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf. Sämtliche Traktanden können Sie auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.boezberg.ch abrufen oder herunterladen. Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ohne Internetanschluss stellt die Gemeindekanzlei auf Anfrage gerne sämtliche Detailinformationen in Papierform zu.

Stimmrechtsausweis

Der Stimmrechtsausweis ist auf der Rückseite dieser Broschüre abgedruckt und ist beim Eintritt ins Versammlungslokal abzugeben.

Tonaufnahme

Für die Erstellung des Protokolls werden Tonaufnahmen gemacht. Diese werden nach Genehmigung des Protokolls wieder gelöscht.

Traktandenliste

- 1.** Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
 - 1.1.** Ausgangslage und Meilensteine
 - 1.2.** Rahmenbedingungen und Erarbeitungsprozess
 - 1.3.** Die wesentlichen Änderungen
 - 1.4.** Anpassung aufgrund der öffentlichen Auflage
 - 1.5.** Stellungnahme des Gemeinderates
 - 1.6.** Antrag an die Gemeindeversammlung
- 2.** Verschiedenes

Wichtige Hinweise zum Traktandum 1

An der Einwohnergemeindeversammlung können gemäss § 25 Baugesetz (BauG) Anträge auf **wesentliche** und **unwesentliche Änderungen** gestellt werden.

Unwesentlich ist eine Änderung nur, wenn es sich um geringfügige Anpassungen handelt, die keine Betroffenheit (für Drittpersonen) auslösen und keine Auswirkungen auf das Gesamtwerk haben.

Unwesentliche Änderungen sind z.B. sprachliche Präzisierungen von Bau- und Nutzungsvorschriften oder Korrekturen von offenkundigen Versehen.

Für alle anderen Begehren sind nur Rückweisungsanträge möglich. Das bedeutet, dass über die Entgegennahme solcher Anträge abgestimmt werden muss. **Wenn Anträge von den Stimmberechtigten angenommen werden, müssen sie der Gemeinderat prüfen und einer der nächsten Einwohnergemeindeversammlungen wieder zur Beschlussfassung unterbreiten.** Es findet bei der ersten Lesung also keine materielle Behandlung statt.

Wesentlich ist eine Änderung immer dann, wenn sie Betroffenheit (im Zusammenhang mit dem ganzen Planwerk oder bei Drittpersonen) auslöst. Als wesentlich ist damit eine Änderung zu betrachten, wenn sie wichtige Ergebnisse der Planung in Frage stellt oder Rechtsungleichheiten entstehen. Wesentliche Änderungen sind z.B.:

- Ein- oder Auszonungen einer Baulandparzelle oder eines neu eingezonten Gebietes;
- Inhaltliche Änderungen von Bau- und Nutzungsordnungsvorschriften (Erhöhung der Nutzungsziffer, Verkleinerungen von Grenzabständen etc.);
- Ein Gebäude entgegen dem Nutzungsplanungsentwurf nicht unter kommunalen Schutz zu stellen.

Bei wesentlichen Änderungen muss die Einwohnergemeindeversammlung ein zweites Mal beraten, um über die Rückweisungen gültig beschliessen zu können.

Die Einwohnergemeindeversammlung beschliesst in der Hauptabstimmung über das Gesamtwerk. Gegen diesen Beschluss kann das Referendum ergriffen werden. An einer möglichen zweiten Einwohnergemeindeversammlung kann auf beschlossene Teile der Ortsplanungsrevision nicht mehr zurückgekommen werden.

Vorbehalt für Antragsstellung

Die Antragsstellenden sind gebeten, ihre Anträge an der Einwohnergemeindeversammlung dem Protokollführer auch schriftlich abzugeben, damit die konkrete Formulierung der Anträge bei der Protokollierung gewährleistet ist. Die Antragsstellung vor der Einwohnergemeindeversammlung ist möglich und wird begrüsst. Vielen Dank.

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

1.1 Ausgangslage und Meilensteine

Die vier ehemaligen Gemeinden Oberbözberg, Unterbözberg, Gallenkirch und Linn haben sich per 1. Januar 2013 zur Gemeinde Bözberg zusammengeschlossen. Aus diesem Grund ist eine einheitliche und auf alle ehemaligen Gemeinden abgestimmte Nutzungsplanung mit neuer Rechtsordnung für die Gemeinde Bözberg notwendig, welche sämtliche Bedürfnisse und Anliegen der jeweiligen Ortsteile berücksichtigt und vereint.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Bözberg ist notwendig, da die geltenden Nutzungspläne aus den 1990er Jahren stammen und nach der Gemeindefusion überholt sind. Zudem wurden seitdem rechtliche Grundlagen, insbesondere das Raumplanungsgesetz (RPG) und der kantonale Richtplan, wesentlich überarbeitet. Weiter besteht Änderungsbedarf aufgrund von Ansprüchen seitens der Gemeinde, welche im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und im Handlungsprogramm festgehalten wurden.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die bestehenden Bestandteile der Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen und Ziele analysiert und überarbeitet. Dementsprechend umfasst die zu beschliessende Vorlage die folgenden Elemente:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan 1:2'500, Teilplan Gallenkirch / Linn
- Bauzonenplan 1:2'500, Teilplan Hafen / Ursprung / Kirchbözberg
- Bauzonenplan 1:2'500, Teilplan Oberbözberg
- Kulturlandplan 1:5'000

Nicht Bestandteil des Beschlusses sind die Weiler gemäss kantonalem Richtplan (Egenwil, Neustalden, Überthal) und die Gewerbezone Linn.

Mit dem positiven Beschluss der Gemeindeversammlung und der anschliessenden Genehmigung durch den Regierungsrat entfaltet die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre grundeigentümerverbindliche Rechtskraft.

**Tabelle 1: Wichtigste
Meilensteine der
Gesamtrevision
Nutzungsplanung**

15.06.2016	Einwohnergemeindeversammlung: Genehmigung Kredit
27.02.2019	Infoveranstaltung zum räumlichen Entwicklungsleitbild
26.06.2019	Einwohnergemeindeversammlung: Genehmigung Nachtragskredit
17.10.2019	Infoveranstaltung für Landwirte
28.04.2021 / 05.05.2021	Infoveranstaltungen zum Mitwirkungsverfahren 10.05. – 10.06.2021
25.09.2024	Infoveranstaltung zur öffentlichen Auflage 14.10. – 14.11.2024
27.11.2024	Einwohnergemeindeversammlung: Genehmigung Nachtragskredit
29.10.2025	Einwohnergemeindeversammlung: Antrag Beschluss Gesamtrevision Nutzungsplanung

1.2 Rahmenbedingungen und Erarbeitungsprozess

Auf der Grundlage der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung haben sich der Gemeinderat und die Planungskommission intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Eine der grössten Herausforderungen für die Gemeindeentwicklung ist das Sicherstellen der vom kantonalen Richtplan geforderten Mindestdichten. Damit ein moderates Wachstum mit hoher Qualität und in Abstimmung mit der Infrastruktur und dem 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, insbesondere 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 Ortsbilder der Schweiz ISOS, Landschaften und Naturdenkmäler der Schweiz BLN, Trockenwiesen und -weiden und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung).

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 Innenentwicklung» erläutert.

Zusammen mit der Planungskommission, in welcher alle Ortsteile vertreten waren, wurde der vorliegende Planungsentwurf, bestehend aus Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan und Kulturlandplan, erarbeitet und diskutiert. Mit den erarbeiteten Planungsinstrumenten werden die geltenden Rahmenbedingungen verbindlich umgesetzt.

**Tabelle 2: Mitglieder
Planungskommission**

Name	Ortsteil
Max Gasser (Vorsitz)	Gallenkirch
Katharina Bernhard	Ursprung
Rolf Bertschinger	Gallenkirch
Kevin Brändli	Oberbözberg
Patrick Kyburz	Ursprung
Michael Meer	Egenwil
Luzia Meer-Schenker	Egenwil
Max Stähli	Altstalden
Urs Vollenweider	Ursprung
Stefan Wülser	Linn

**Bauzonenplan und
Kulturlandplan**

1.3 Die wesentlichen Änderungen

Sowohl der Bauzonen- als auch der Kulturlandplan wurden vollständig überarbeitet. Dabei erfolgten kleinere formelle Anpassungen wie die Verschiebung von Bauzonengrenzen auf die Parzellengrenzen, soweit dies möglich und sinnvoll war. Des Weiteren wurden Vorgaben des Kantons erfüllt, indem Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung (z.B. Gewässerraumbestimmungen) und Inhalte des kantonalen Richtplanes (z.B. Naturschutzgebiete und Landschaften von kantonomer Bedeutung) umgesetzt wurden. Dabei wurden auch die Vorgaben des Bundes berücksichtigt (z.B. Naturschutzzonen und Pufferzonen). Zudem wurden raumplanerisch sinnvolle Anpassungen zur Wahrung der kommunalen Interessen vorgenommen.

Dabei sind folgende Anpassungen als wesentlich zu nennen:

- Anpassung der Abgrenzungen der Dorfzone
- 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
- Ausscheidung der Gewässerräume für sämtliche Gewässer
- Anpassung Naturschutzzonen und Ausscheidung von Pufferzonen gemäss Vorgaben von Bund und Kanton

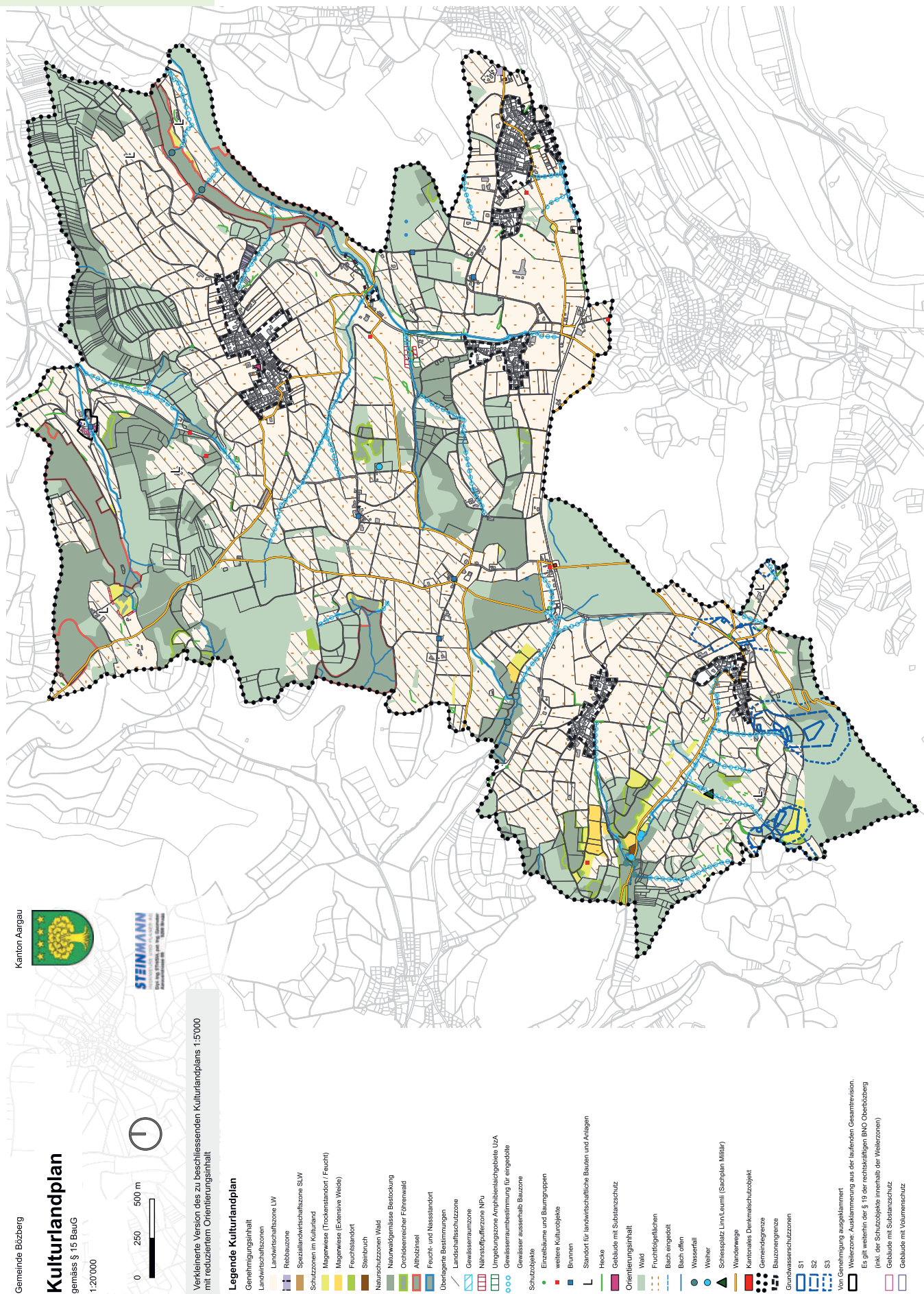
**Bau- und Nutzungs-
ordnung (BNO)**

Die vollständige Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung erfolgte unter Berücksichtigung der Muster-Bau- und Nutzungsordnung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt sowie der Arbeitshilfe zur Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Aufgrund der IVHB werden einige Begriffe der Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der vorliegenden Revision geändert (z.B. Firsthöhe → Gesamthöhe). Mit diesen Begriffen respektive den ihnen zugeordneten Messweisen verändern sich auch die gemessenen Werte, weshalb die Maximalwerte angepasst wurden.

Die wichtigsten materiellen Änderungen der BNO können wie folgt zusammengefasst werden:

- Verankerung des REL als behördenverbindliches Planungsinstrument
- Einheitliche Bestimmungen aller Zonen aus vier bisherigen Bau- und Nutzungsordnungen
- Präzisierungen zu den Dorfzonen (D); Zusatzbestimmungen in den Gebieten Linn, Gallenkirch und Bächle (D+); Lockerungen im Gebiet Hafen (Dorfzone 2)
- Anpassung der Baumasse an die IVHB
- Einführung genereller Gestaltungsvorschriften und Qualitätskriterien zu Dachgestaltung, Gestaltung der Freiräume und des Siedlungsrandes
- Integration weiterer Bestimmungen zu Festlegungen, welche aufgrund übergeordneter Vorgaben Eingang in die Nutzungsplanung fanden (z.B. Gewässerraum, Pufferzonen etc.)



Kanton Aargau



Gemeinde Bözberg

Bauzonenplan

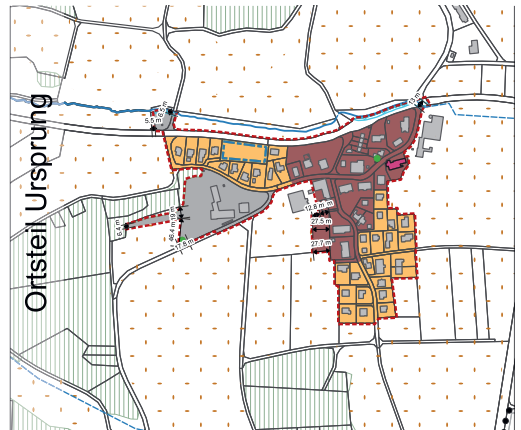
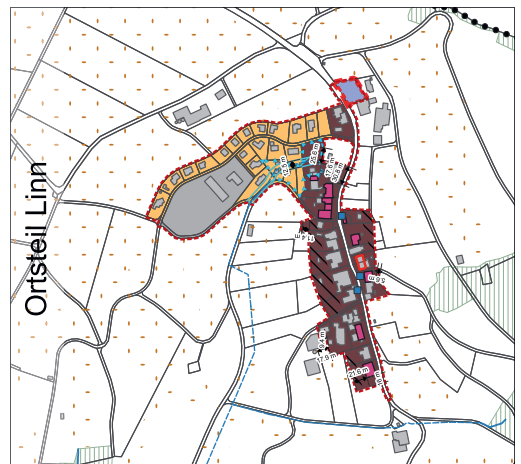
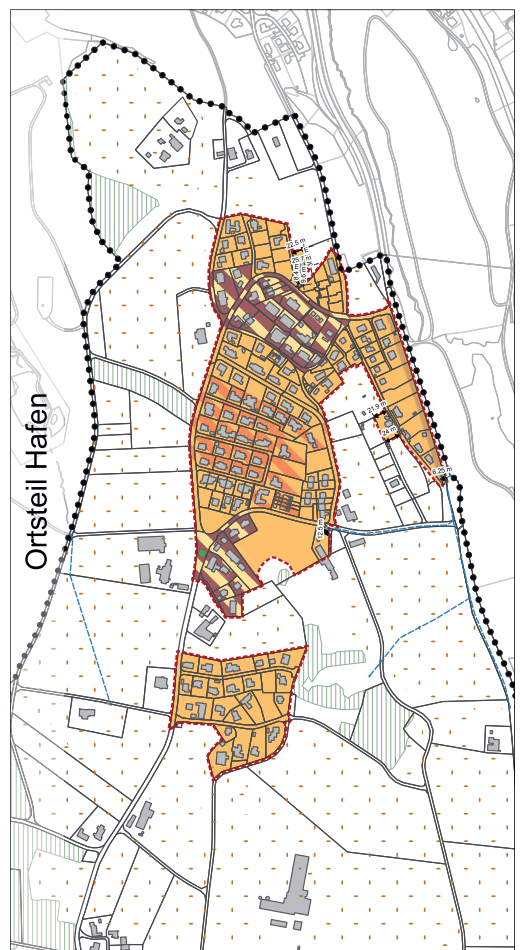
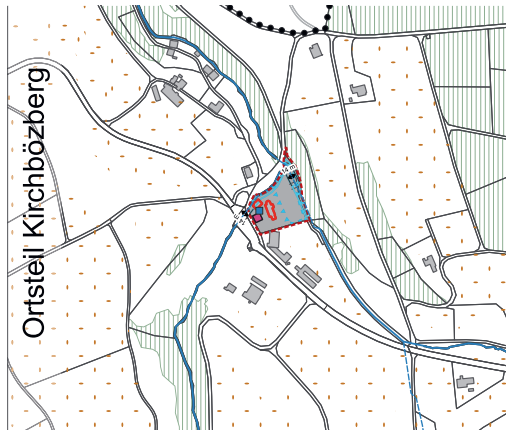
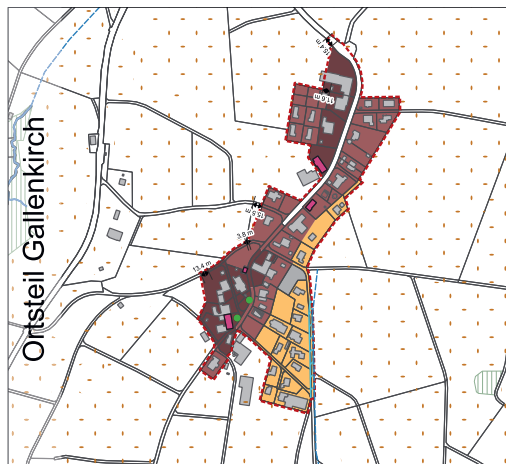
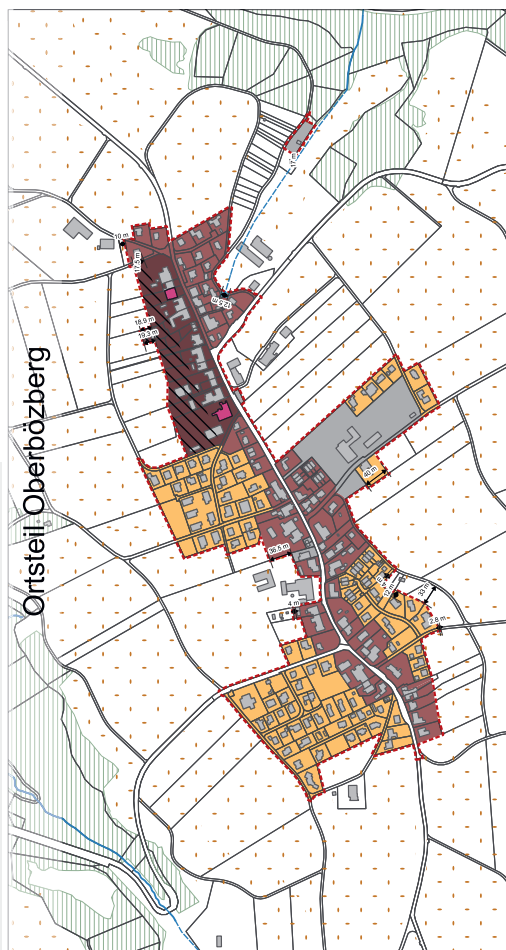
gemäss § 15 BauG
1:7'500



Verkleinerte Version des zu beschliessenden Bauzonenplans 1:2'500
mit reduziertem Orientierungsinhalt

Legende Bauzonenplan

- Genehmigungsinhalt**
- Grundnutzung
 - D Dorfzone
 - D+ Dorfzone mit Zusatzbestimmungen
 - D2 Dorfzone 2
 - W2 Wohnzone 2
 - W2a Wohnzone 2 Flachdach
 - OsBa Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Bauzonengrenze
- Überlagerte Bestimmungen**
- Gestaltungsplanpflicht
 - Übergangsbereich zum Kulturland
 - Hochwassergefahrenzone 1
 - Gewässerraumzone
 - Lärmvorbelastete Gebiete
 - Schutzobjekte
 - Einzelbaum
 - Brunnen
 - Gebäude mit Substanzschutz
- Orientierungsinhalt**
- Gewerbzone Linn: Ausklammerung aus der laufenden Gesamtrevision. Es gelten weiterhin die Bestimmungen der rechtskräftigen BNO Linn (§§ 4 und 7).
 - Wald
 - Bach eingedolt
 - Bach offen
 - Kantonales Denkmalschutzobjekt
 - Gemeindengrenze



1.4 Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Bözberg fand vom 14. Oktober bis 14. November 2024 statt. Es gingen 26 Einwendungen ein. Einige der eingegangenen Einwendungen wurden seitens des Gemeinderates teilweise gutgeheissen. Dementsprechend wurde die Gesamtrevision Nutzungsplanung überarbeitet. Die aus dem Einwendungsverfahren resultierenden Anpassungen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 3: Übersicht der Änderungen aufgrund des Einwendungsverfahrens

Änderungen gegenüber Stand öffentliche Auflage	Berücksichtigung und weitere Erläuterungen
Teilweiser 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: - den überregionalen Ausbreitungsachsen, ein vom Bund bezeichnetes, mehrheitlich waldgebundenes «Wegnetz» für Wildtiere und - den wichtigsten Engstellen auf diesen Achsen den Wildtierkorridoren. 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.
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) § 4 Abs.2 BNO wird gestrichen	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 Naturschutzzonen werden als Orientierungsinhalt eingetragen.

Wichtiger Hinweis: Im Laufe des Verfahrens wurden einzelne Paragraphen in der BNO gestrichen (§ 15 Fließgewässerzone, § 23 Wildtierkorridor, § 17a überregionale Ausbreitungsachse). Für den Beschluss der Gemeindeversammlung und die Genehmigung wurden sämtliche Paragraphen nun nochmals neu durchnummeriert.

1.5 Stellungnahme des Gemeinderates

Nach der Fusion der vier ehemaligen Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg im Jahr 2013 ist auf dem Bözberg eine eigenständige politische Gemeinde entstanden, welche in der Region wahrgenommen wird. Sie ist seither um rund 150 Einwohner gewachsen – gebaut wird heute immer noch mit den vier bisherigen Bauordnungen aus den späten 90er Jahren. Nicht selten ergeben sich Differenzen mit der geltenden Gesetzgebung, welche sich in den letzten 25 Jahren stark gewandelt hat.

Während der letzten acht Jahre hat der Gemeinderat Bözberg zusammen mit der Planungskommission und unter Einbezug der Bevölkerung an der vorliegenden Planung gearbeitet. Wo Spielraum für die Gemeinde besteht, wurde dieser zu Gunsten der Gemeindeentwicklung ausgeschöpft. Wo übergeordnete Vorgaben von Bund und Kanton bestehen, wurden Kompromisse gesucht. Das Resultat ist ein ausgewogenes Regelwerk, welches ein gesundes Wachstum und ein zeitgemässes Bauen ermöglicht und dabei die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen und damit Planungssicherheit für die nächsten 15 Jahre zu schaffen.

1.6 Antrag an Gemeindeversammlung

Aus den oben genannten Überlegungen stellt der Gemeinderat Bözberg folgenden Antrag:
Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Bözberg sei gemäss öffentlicher Auflage und mit den umschriebenen Änderungen zu beschliessen:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan 1 : 2'500, Teilplan Gallenkirch / Linn
- Bauzonenplan 1 : 2'500, Teilplan Hafen / Ursprung / Kirchbözberg
- Bauzonenplan 1 : 2'500, Teilplan Oberbözberg
- Kulturlandplan 1 : 5'000

Verschiedenes

NOTIZEN

NOTIZEN

STIMMRECHTSAUSWEIS FÜR

P.P. A
5225 Bözberg



die ausserordentliche
Einwohnergemeindeversammlung
vom 29. Oktober 2025
20.00 Uhr, in der Turnhalle Chapf 7

Dieser Stimmrechtsausweis ist an die Gemeindeversammlung mitzubringen.
Die stellvertretende und die briefliche Stimmabgabe sind nicht möglich.