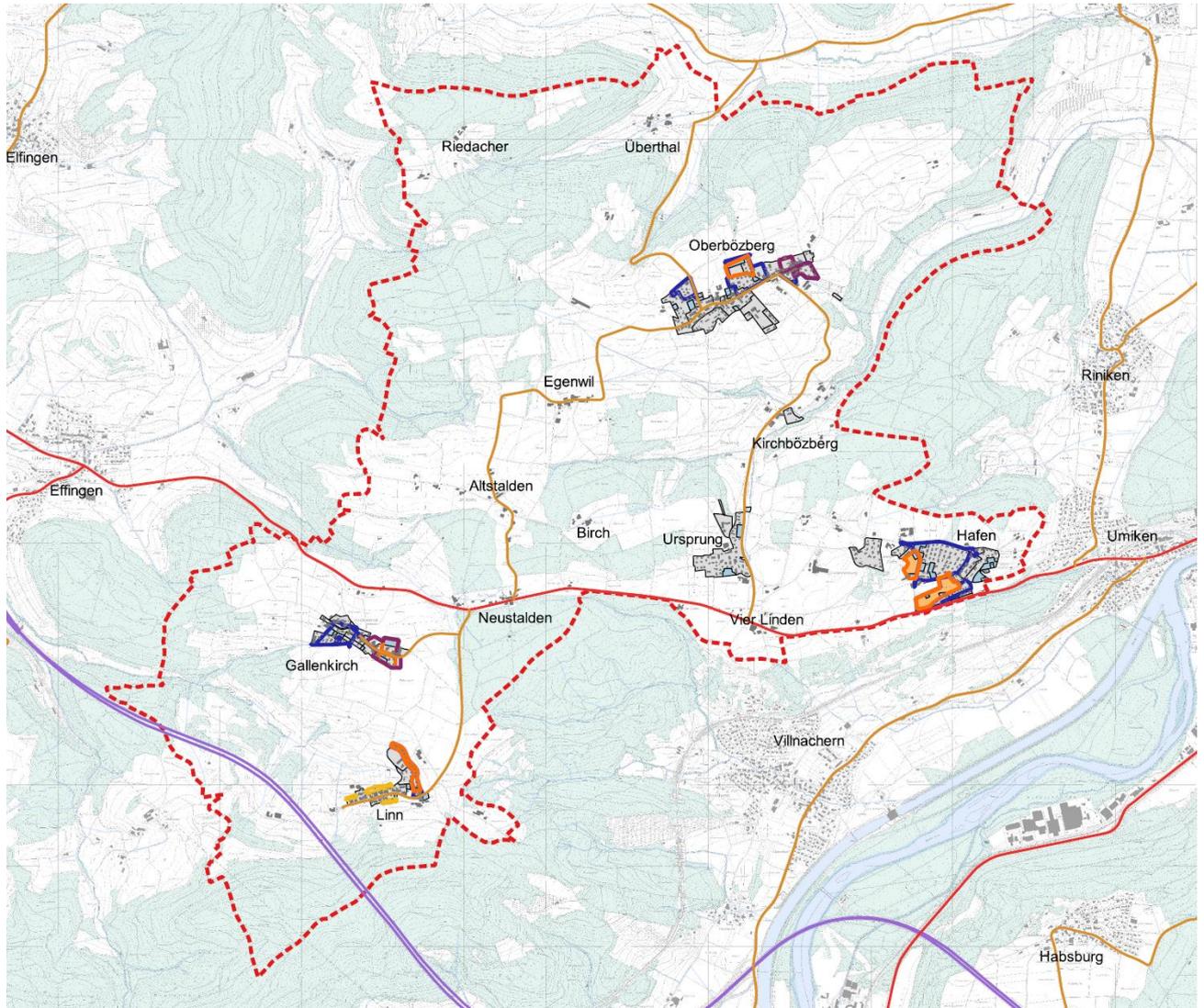


Gemeinde Bözberg

Handlungsprogramm Innenentwicklung



Grundlagenbericht zum REL und zur Nutzungsplanung

Brugg, 27. Februar 2019

MITWIRKENDE UND BEGLEITUNG

Planungskommission Bözberg

Max Gasser	Gemeinderat, Vorsitz Planungskommission
Urs Vollenweider	Gemeinderat
Verena Schrenk	Gemeindeschreiberin
Bernhard Katharina	Mitglied, Architektin (Ursprung)
Patrick Kyburz	Mitglied, Bau- und Wirtschaftstechniker (Ursprung)
Rolf Bertschinger	Mitglied, Ingenieur / Physiker (Gallenkirch)
Kevin Brändli	Mitglied, Landwirt (Oberbözberg)
Stefan Wülser	Mitglied, Landwirt (Linn)
Max Stähli	Mitglied, Betriebswirtschafter (Altstalden)
Michael Meer	Mitglied, Zimmermann (Egenwil)

Weitere Beteiligte

Reto Candinas	Kreisplaner, Abteilung Raumentwicklung, ARE
Caterina Hitz	Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild, ARE
Roger Michelin	Regionalplaner, Brugg Regio

Bearbeitung Steinmann

Manuel Basler	Dipl. Kulturingenieur ETH / SIA, Planungsleiter	Ba
Yannick Marti	BSc FHO in Raumplanung, Planer	Ma

Bearbeitung Samuel Flükiger GmbH

Samuel Flükiger	Dipl. Arch. FH, MSc in Raumplanung
Lukas Scherer	Arch. MA FH

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1362
Auftraggeber	Gemeinde Bözberg
Datum	27. Februar 2019
Datei	H:\Office\1300er\1362_Bözberg Revision Nupla\02 Planung\REL\Handlungsprogramm Innenentwicklung_Steinmann\Handlungsprogramm Innenentwicklung_2019-02-27.docx
Seitenanzahl	51
Titelbild	Übersichtskarte Gemeinde mit Siedlungsgebiet und Verkehrserschliessung

VERSIONEN

Index	Änderung	Name	Datum
a	Entwurf für die Planungskommission	Ba / Ma	27.06.2018
b	Vorabzug	Ba / Ma	21.12.2018
c	Publikation für die Bevölkerung	Ba / Ma	27.02.2019
d			

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	EINLEITUNG.....	1
1.1	Neue Planungsinstrumente für die Gemeinde Bözberg	1
1.2	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	2
2.	AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Lage und historische Entwicklung.....	3
2.2	Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen	4
2.3	Zahlen und Fakten.....	10
3.	STECKBRIEFE MIT ANALYSE UND ZIELEN	14
3.1	Gemeinde Bözberg.....	14
3.2	Ortsteil Gallenkirch	18
3.3	Ortsteil Hafen	21
3.4	Ortsteil Kirchbözberg	23
3.5	Ortsteil Linn	25
3.6	Ortsteil Oberbözberg	28
3.7	Ortsteil Ursprung	31
3.8	Weiler und Einzelhöfe ausserhalb Baugebiet.....	33
4.	HANDLUNGSPROGRAMM INNENENTWICKLUNG.....	42
4.1	Anwendung und Umsetzung REL.....	42
4.2	Innenentwicklungspfad	43
4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	47
	ANHANG.....	51
A	Bauliche Möglichkeiten ausserhalb Baugebiet	
B	Abkürzungsverzeichnis	

1. Einleitung

1.1 Neue Planungsinstrumente für die Gemeinde Bözberg

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 und Weiler berücksichtigt und vereint.

Das **räumliche Entwicklungsleitbild (REL)** ist ein strategisches Instrument für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Es veranschaulicht das Bild einer Vorstellung der zukünftigen Gemeindeentwicklung über einen Horizont von rund 20 bis 25 Jahren. Das REL zeigt sowohl die gemeinsamen Ziele als auch die individuellen Charaktere der zusammengeschlossenen Ortsteile auf und ist für das gegenseitige Planungsverständnis zwischen Gemeinde und Bevölkerung von zentraler Bedeutung. Die Bevölkerung wird mit Partizipationsprozessen einbezogen und ihre Anliegen in die Erarbeitung integriert. Auch für die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und dem Kanton ist das REL ein wichtiges Instrument, da es frühzeitig die gemeinsam getragene und abgestimmte Gemeindeentwicklung aufzeigt.

Das REL liegt als separater Bericht vor und wurde durch Samuel Flükiger ausgearbeitet.

Die Aufgabe der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist als längerer Prozess zu verstehen und ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Das **Handlungsprogramm Innenentwicklung** soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem räumlichen Entwicklungsleitbild (längerfristige Gesamtschau), der ersten Umsetzung des REL im Rahmen der Nutzungsplanung sowie den planerischen Folgeschritten für die Umsetzung dienen. Es enthält organisatorische und programmatische Massnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung und zeigt auf, wie der gesetzlich und richtplanerisch geforderte Innenentwicklungspfad bis 2040 örtlich konkret gewährleistet werden kann.

Das vorliegende Dokument ist ein Grundlagenbericht für die Nutzungsplanung und das REL. Es enthält Informationen zu Ausgangslage und Rahmenbedingungen, eine Ortsanalyse in Form von Steckbriefen zu den einzelnen Ortsteilen und Weilern sowie das Handlungsprogramm Innenentwicklung.

1.2 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Für die Bearbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes sowie der anschliessenden Nutzungsplanung wird eine Kommission eingesetzt. Diese setzt sich aus zwei Mitgliedern des Gemeinderates sowie aus sieben Vertretern der Bevölkerung zusammen, wobei die verschiedenen Ortsteile gleichmässig vertreten sind.

Das Startgespräch mit dem Kreisplaner Reto Candinas und dem Regionalplaner Roger Michelon hat im November 2017 stattgefunden. Dabei wurden auch Gemeinderäte von umliegenden Gemeinden eingeladen und im Rahmen von Kurzarbeitsworkshops die wichtigsten Themen der Ortsplanung diskutiert.

Ab Januar 2018 wurden im Rahmen von sechs Sitzungen die Grundlagen und Analysen für das räumliche Entwicklungsleitbild unter der Leitung der Steinmann Ingenieure und Planer AG zusammen mit der Planungskommission erarbeitet. Zusätzlich wurde im März 2018 eine Rundfahrt durch alle Ortsteile und Weiler der Gemeinde Bözberg unternommen.

Zwischen September und Dezember 2018 wurde aufbauend auf den erarbeiteten Grundlagen und Analysen das räumliche Entwicklungsleitbild in Zusammenarbeit mit Samuel Flükiger erarbeitet.

Im Frühjahr 2018 haben Pius Räber von der kantonalen Denkmalpflege und Caterina Hitz, Fachberaterin Siedlungsentwicklung und Ortsbild von der Abteilung Raumentwicklung, eine Einführung zu den Themen Ortsbildschutz, Bauinventar und kommunale Schutzobjekte gegeben. Die Überarbeitung des Bauinventars ist nicht Bestandteil des REL, wird aber parallel dazu durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitet und im Rahmen der Nutzungsplanung planerisch umgesetzt. Nach aktuellem Stand sind die Innenbegehungen abgeschlossen und das Bauinventar in Bearbeitung.

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung und einer anschliessenden Mitwirkung wird ab Ende Februar 2019 der Bevölkerung die Gelegenheit geboten, sich zum räumlichen Entwicklungsleitbild zu äussern. Das REL und das Handlungsprogramm sind allenfalls im Rahmen des Planungsentwurfs Nutzungsplanung anzupassen und gegenseitig aufeinander abzustimmen.

Die offizielle Vernehmlassung bei der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau und bei Brugg Regio erfolgt zusammen mit der kantonalen Vorprüfung der Nutzungsplanung.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Lage und historische Entwicklung

Die Gemeinde Bözberg liegt im Bezirk Brugg und erstreckt sich über eine sanft gewellte Hochebene im Tafeljura rund um den Bözbergpass. Die Hochebene fällt im Süden zum Aaretal ab, im Westen zu den Quelltälern der Sissle im Fricktal, im Norden zum Tal des Schmittenbachs und im Osten zum Reinerbach. Grenzgemeinden sind Effingen, Mönthal, Remigen, Riniken, Villnachern, Schinznach und Zeihen im Kanton Aargau (Abbildung 1).

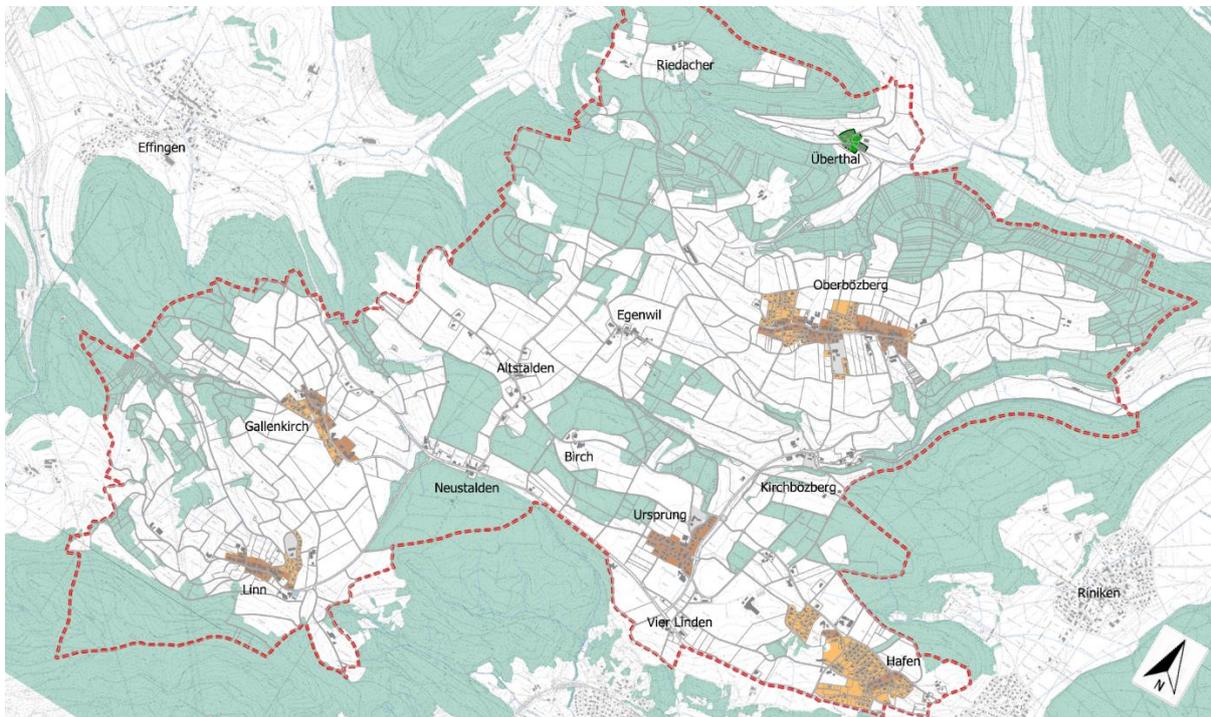


Abbildung 1: Gemeinde Bözberg mit Ortsteilen, Weilern und Höfen

Die ehemaligen Gemeinden auf dem Bözberg entwickelten sich von 1880 bis 1950 kaum. Zu dieser Zeit prägten die Strassen- und Ackerbauerndörfer mit ihren regionaltypischen Bauernhöfen der ehemaligen Gemeinden Unterbözberg, Oberbözberg, Linn und Gallenkirch das Ortsbild. Dieses veränderte sich insbesondere in den 1970er- und 1980er Jahre rasant, als der Bau von modernen Einfamilienhäuser die traditionell erbauten Strukturen ergänzte. Somit ist heute der ursprüngliche Dorfcharakter in den einzelnen Ortsteilen und Weilern gut ablesbar und zu den modernen Strukturen zu differenzieren.

Nach dem Zusammenschluss der vier Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg am 1. Januar 2013 wurde die gemeinsame Verwaltung in den Ortsteil Oberbözberg verlegt, die gemeinsame Schule wurde im Ortsteil Ursprung der ehemaligen Gemeinde Unterbözberg erhalten.

2.2 Übergeordnete planerische und rechtliche Grundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons und stimmt die Tätigkeiten zwischen Bund, Kanton und Gemeinde ab. Der Richtplan ist am 24. März 2015 an das revidierte Raumplanungsgesetz vom 3. März 2013 (1. Mai 2014 in Kraft getreten) angepasst worden.

Für die Gemeinde Bözberg sind gemäss der Richtplankarte die Ortsbilder von nationaler (Linn, Kirchbözberg, Übertal) und regionaler (Oberbözberg, Gallenkirch) Bedeutung sowie die ausgeschiedenen Weiler (Überthal, Neustalden, Egenwil) erwähnenswert.

Gemäss Raumkonzept 2016 liegt die Gemeinde Bözberg in einem ländlichen Entwicklungsraum. In ländlichen Entwicklungsräumen wird gemäss dem Richtplankapitel S 1.2 mittelfristig eine Mindestdichte von 40 E/ha in überbauten und von 60 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen gefordert.



Abbildung 2: Ausschnitt Richtplankarte

Weitere Richtplaninhalte werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum Planungsentwurf Nutzungsplanung erläutert.

2.2.2 Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio (REK)

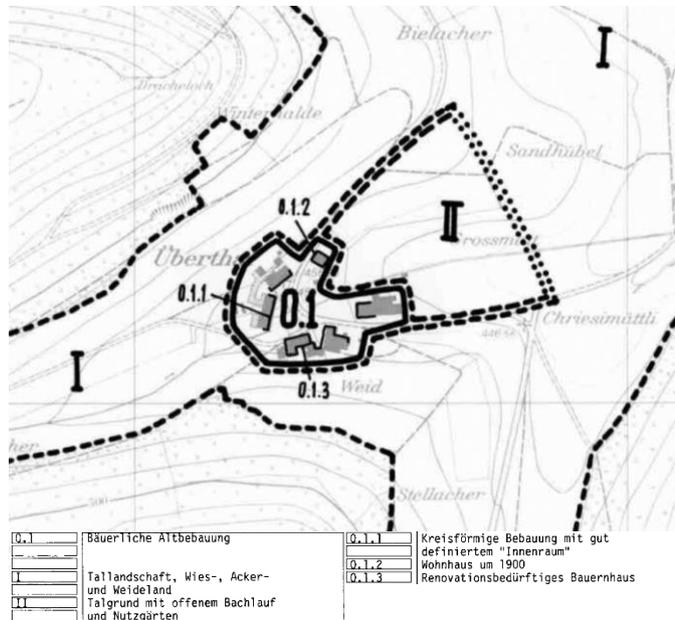
Mit dem Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio (REK) wird für die Region Brugg eine Grundlage für die künftigen Raum- und Mobilitätsplanungen erarbeitet. Es gibt viele Aufgaben, welche nicht nur in der jeweiligen Gemeinde, sondern nur gemeinsam auf regionaler Ebene bewältigt werden können. Das REK definiert Ziele der angestrebten Entwicklung, die Strategieansätze zum Erreichen der Ziele die daraus resultierenden Schlüsselaufgaben. Es berücksichtigt den kantonalen Richtplan und die Strategien mobilitätAargau / raumentwicklungAargau und macht für die Gemeinde Bözberg aufgrund der Teilpläne Siedlung, Landschaft, Mobilität Aussagen:

- Siedlung: Für Hafen, Ursprung, Oberbözberg, Gallenkirch und Linn wird eine Zentrumsaufwertung und Verdichtung angestrebt. Das Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf soll soweit als möglich gewährleistet werden können.
- Landschaft: Die Gemeinde Bözberg verfügt über Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB). Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der naturnahen und ruhigen Erholung sowie als vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora. Im Gemeindegebiet sind vier nationale und mehrere kantonale Schutzobjekte ausgeschieden.
- Mobilität: Die Bözbergstrasse schliesst unmittelbar an einen siedlungsorientierten Kantonsstrassenraum in Umiken und Brugg an. Die Gemeinde Bözberg verfügt über zwei Buslinien und diverse kantonale Radrouten.

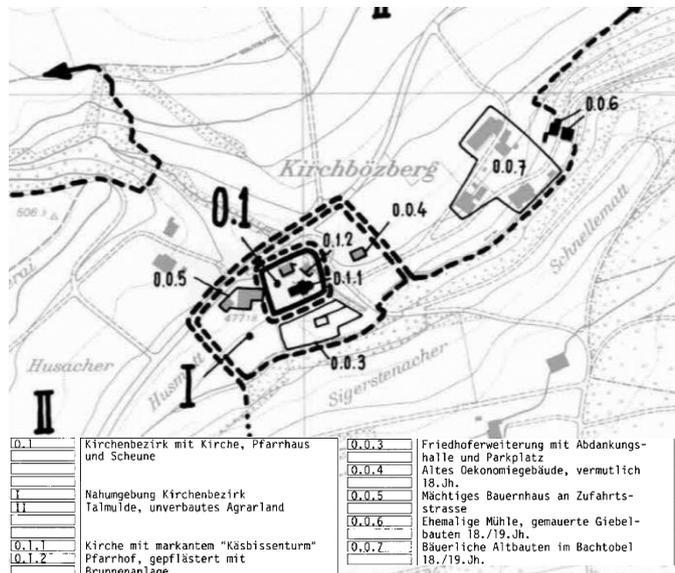
2.2.3 Bundesinventar ISOS

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind in der Gemeinde Bözberg drei Ortsbilder von nationaler Bedeutung vorhanden.

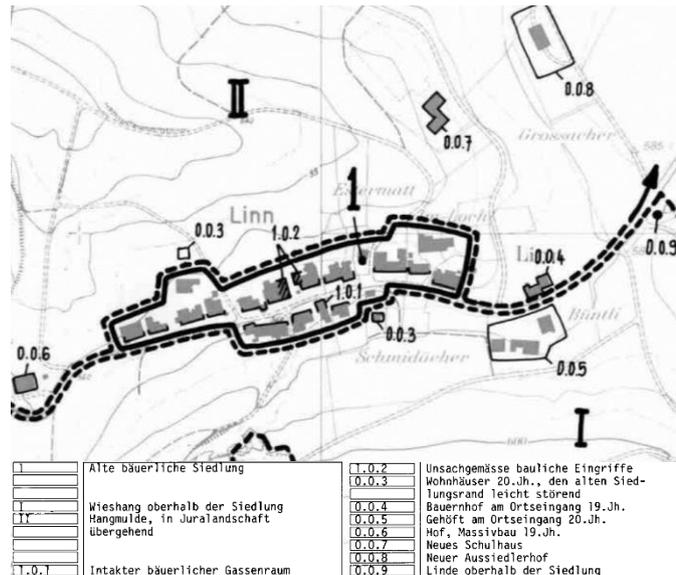
- » Überthal:
Siedlung aus vier Bauernhöfen, einem Wohnhaus und einigen Ökonomiebauten mit ausgeprägtem bäuerlichem Charakter reihen sich kreisförmig entlang der Strasse und bettet sich reizvoll im Talgrund des Seitentälchens ein.



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



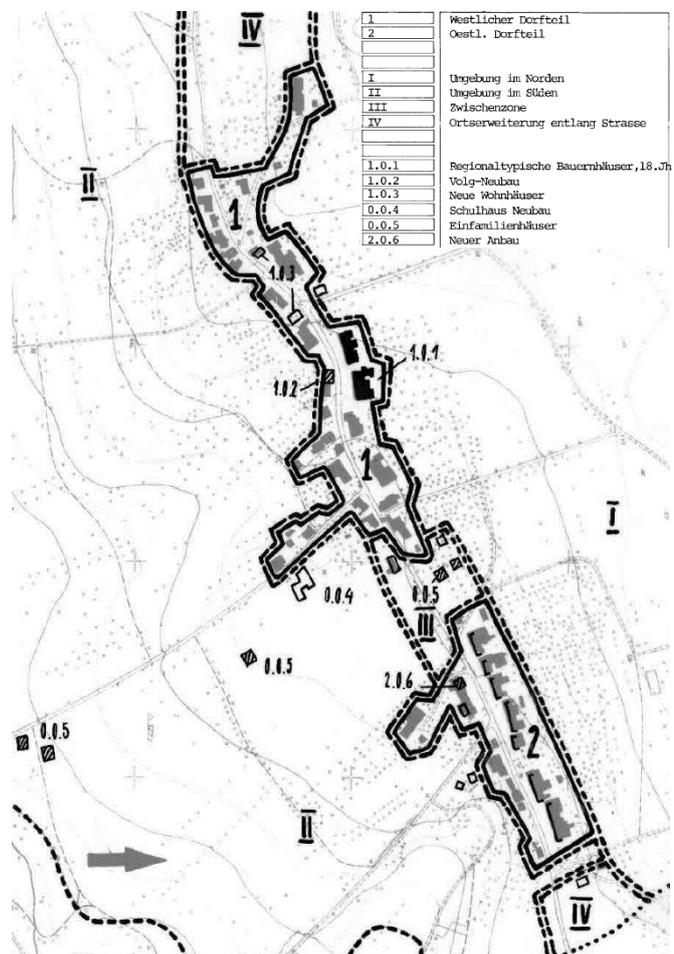
- » Linn:
Ackerbauerdorf mit ruhiger und regelmässiger Silhouette, in rhythmischer Abfolge reihen sich First an First zu einer eindrücklichen Staffellinie. Das Dorf weist durch die prächtige Situation im Randbereich einer weiten, unverbauten Geländekammer besondere Lagequalitäten auf.



2.2.4 Ortsbilder von regionaler Bedeutung

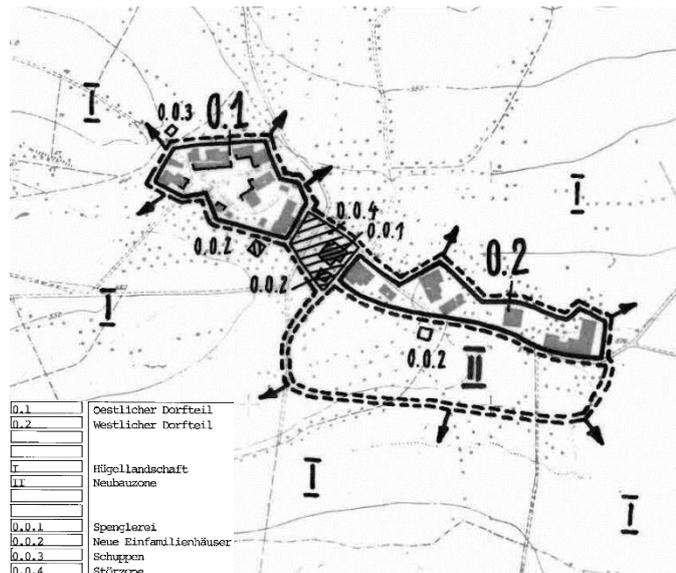
Regionale und lokale Ortsbilder sind nicht Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und entfalten auch nicht dessen Rechtskraft. Die Aufnahmen stammen aus dem Jahr 1975.

- » Oberbözing:
Ausgeprägtes und intaktes Strassendorf mit vorwiegend regionaltypischen Bauernhäusern mit vorgelegerten 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.



2.2.5 Bundesinventar BLN

Die Gemeinde Bözberg liegt gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Aargauer Tafeljura (BLN 1108). Der Aargauer Tafeljura ist unterschiedlich geprägt: Bewuchs, Bewirtschaftung und Besiedlung. Der Aargauer Tafeljura zeichnet sich aus durch eine grosse Vielfalt an Lebensraumtypen in einer durch landwirtschaftliche Tätigkeiten geprägten Kulturlandschaft mit meist trockener Ausprägung: Wälder, Gehölze, Hecken, Obstgärten, Rebberge, Wiesen und Äcker sowie ehemalige Mergelabbaugebiete mit Ruderalflächen. Dank der traditionellen Landnutzung blieb ein kleinstrukturiertes, vernetztes Lebensraummosaik erhalten.

Der Bözberg war bereits zu römischer Zeit als Verbindung zwischen Gallien und Rätien von Bedeutung und blieb über Jahrhunderte eine Art Lebensader. Die bei Altstalden-Effingen im Gelände noch gut erkennbare Römerstrasse – heute ein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung – verband die Rheingrenze Basilea–Augusta Raurica mit der Mittellandachse Vindonissa-Tenedo.

2.2.6 Weiler

Überthal (Festsetzung), Neustalden und Egenwil (Zwischenergebnis) sind die einzigen im Richtplan festgesetzten Weiler der Gemeinde Bözberg (Stand: 23. August 2017, Beschluss Bundesrat). Der Weiler Überthal ist bereits umgesetzt, Egenwil und Neustalden sind noch nicht grundeigentümergebunden als Weiler umgesetzt worden.

Gemäss dem Richtplankapitel S 1.6 Weiler vom 23.08.2017 werden alle Weiler im Richtplan festgesetzt. Die Aufnahme weiterer Siedlungen als Weiler in den Richtplan basiert auf den Kriterien von 1995 und stützt sich im Wesentlichen auf die Ermittlungen der regionalen Planungsverbände. Die Umsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt über die Musterbauvorschriften für Weiler.

Im Sommer 2017 wurde das Richtplankapitel 1.6, Weiler durch den Bund an den Kanton zurückgewiesen. Derzeit überprüft der Kanton alle Weiler auf deren Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bundes.

Die Festsetzung von Weilern bezweckt die Erhaltung von deren bestehenden Bausubstanz und deren harmonische Eingliederung in die Landschaft. Eine massvolle Umnutzung der Bausubstanz von Weilern, die generell dem Nichtbaugebiet zugeordnet sind, kann zur Stärkung der Existenzsicherung oder zur Verhinderung der Abwanderung der Wohnbevölkerung zugelassen werden.

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
- » und verfügen über eine ausreichende Erschliessung.

Die Gemeinden können gemäss § 45 BauG in den Weilerzonen (ausserhalb Bauzonen) Bauten, Anlagen und Nutzungen zulassen, die auch in Landwirtschaftszonen erlaubt sind oder dem Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung traditioneller Kleinsiedlungen dienen. Weilerzonen liegen ausserhalb Bauzonen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 RPG. Baugesuche dürfen deshalb nur mit kantonaler Zustimmung bewilligt werden.

Im Anhang sind die baulichen Möglichkeiten ausserhalb Baugebiet in der Landwirtschaftszone und in der Weilerzone tabellarisch zusammengefasst.

2.3 Zahlen und Fakten

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Bözberg umfasste per 31. Dezember 2017 1571 Einwohner. Seit 1980 (1070 Einwohner) hat die Einwohnerzahl um rund 50% zugenommen. Ein stärkeres Wachstum fand insbesondere in den 1980er- und Ende der 1990er-Jahre statt. Auffallend ist der Bevölkerungsrückgang nach der Jahrtausendwende um fast 4% bis 2008. In den letzten Jahren ist wieder eine stärkere Bevölkerungszunahme zu beobachten, was sich auch in der Bautätigkeit widerspiegelt (Abbildung 3).

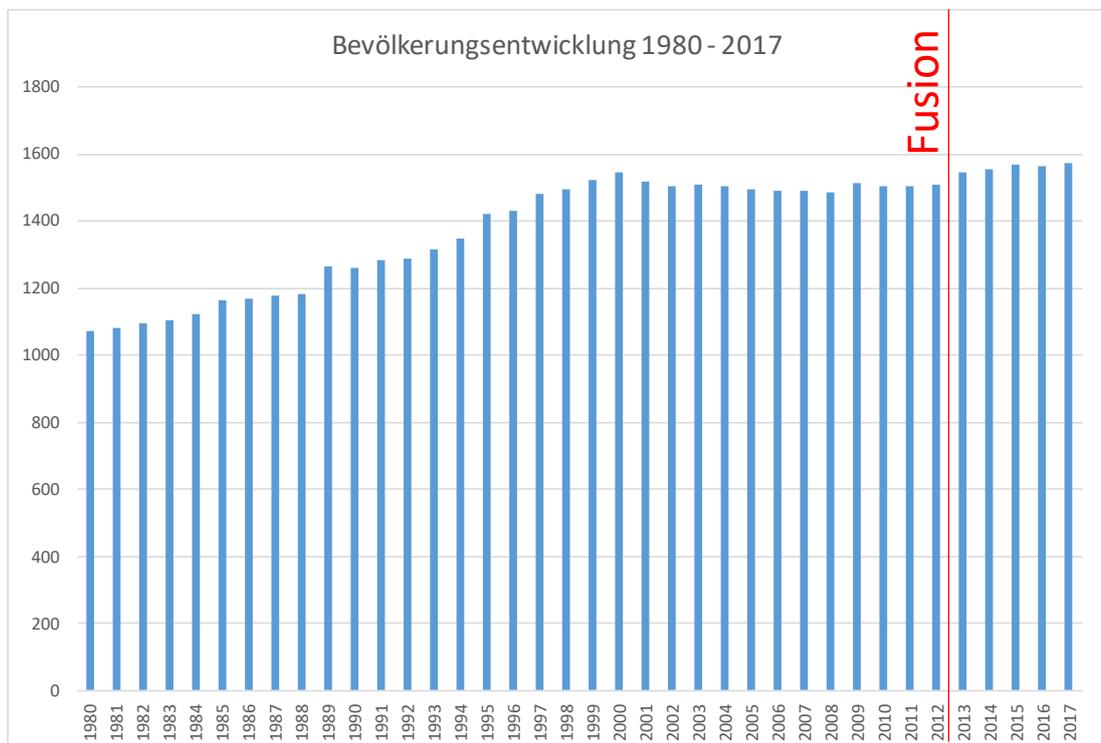


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1980 – 2017 (Quelle: Statistik Aargau – kantonale Bevölkerungsstatistik)

2.3.2 Bevölkerungsstruktur

Um die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur interpretieren zu können, sind verschiedene Altersklassen definiert worden. Die Bevölkerungsstruktur kann Hinweise auf veränderte Anforderungen bezüglich Schulraum- und Altersplanung liefern.

Während die Anteile der jüngeren Generation in den Altersklassen 0-44 ab 2000 in der Gemeinde Bözberg kontinuierlich abgenommen hat, so stieg insbesondere der Anteil der älteren Generation in den Altersklassen 60-74 um fast 100% und 75-89 um rund 40% (Abbildung 4). Der Trend der Überalterung der Bevölkerung ist somit auch in Bözberg vorhanden.

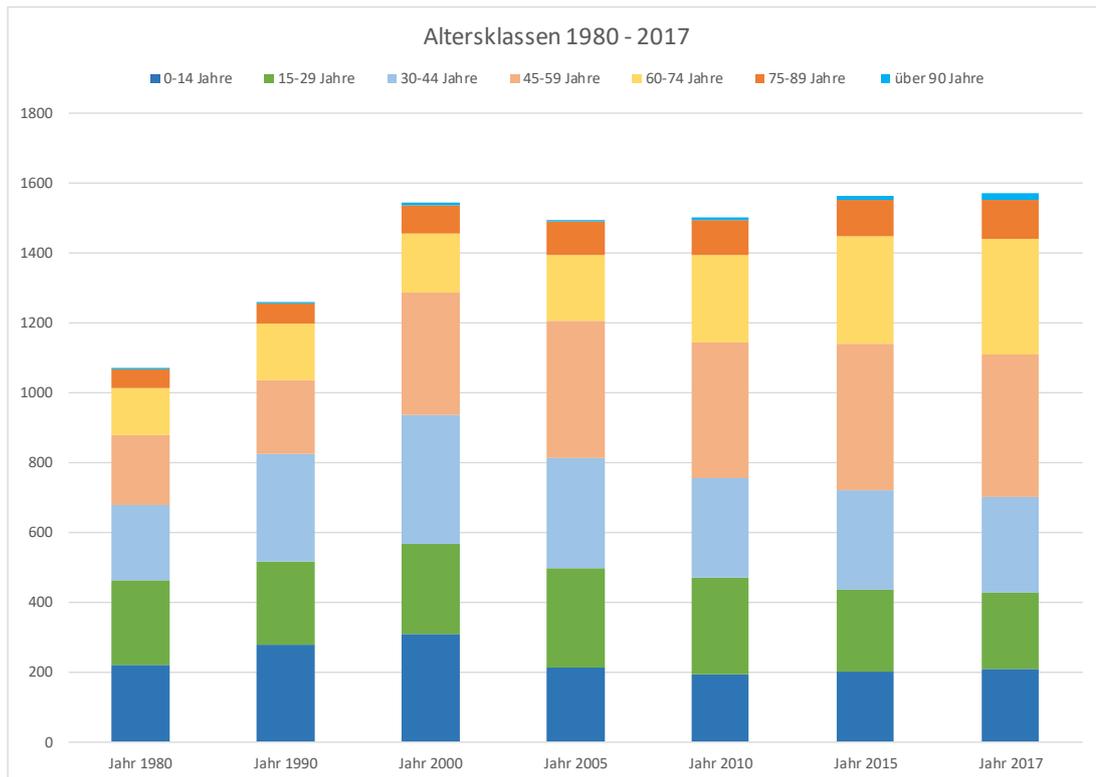


Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerungsstruktur (Quelle: Statistik Aargau – kantonale Bevölkerungsstatistik)

2.3.3 Arbeitsstätten und Beschäftigte

Im Jahr 2008 umfasste die Gemeinde Bözberg gemäss Betriebszählung 2008 des statistischen Amtes Aargau total 96 Arbeitsstätten und 283 Voll- und Teilzeitbeschäftigte. Somit ergibt sich, basierend auf den 1'487 Einwohner aus dem Jahr 2008, eine Arbeitsplatzdichte von 19 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner.

Im Jahr 2014 wies die Gemeinde total 144 Arbeitsstätten und 396 Voll- und Teilzeitbeschäftigte auf (26 Arbeitsplätze / 100 Einwohner). Zwischen 2008-2014 sind die Arbeitsstätten um 50% und die Voll- und Teilzeitbeschäftigten um 40% gestiegen.

Tabelle 1: Arbeitsstätten und Beschäftigte (Statistik Aargau, Betriebszählung 2008)

	Anzahl Arbeitsstätten				Voll- und Teilzeitbeschäftigte			
	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total
2008	44	11	41	96	118	27	138	283
2014	48	15	81	144	119	33	244	396
Zu- nahme (%)	9.0	36.4	97.6	50.0	0.8	22.2	76.8	39.9

2.3.4 Pendler

Gemäss der eidgenössischen Volkszählung 2000 des Bundesamts für Statistik ist der Anteil der Wegpendler mit 629 (80.1%) deutlich grösser als der Zupendler mit 98 (38.2%). Heutzutage nehmen die Pendler einen deutlich höheren Zeitaufwand und grössere Distanzen für einen guten Arbeitsplatz in Kauf. Dieser Trend ist auch in der Gemeinde Bözberg zu beobachten.

Tabelle 2: Penderstatistik (BFS, Volkszählung 2000)

In der Gemeinde wohnend	Wegpendler	Zupendler	Arbeitnehmer Gemeinde	Pendlerquoten		Pendlerbilanzfaktor
				Wegpendler	Zupendler	
785	629	98	254	80.1	38.2	0.48

2.3.5 Bau- und Wohnungswesen

Gemäss dem Dokument Aargauer Zahlen 2015 des Kantons Aargau sind am 31.12.2013 total 722 Wohnungen gezählt worden. Daraus ist ersichtlich, dass der Bestand an grossen Wohnungen mit 3 und mehr Zimmer deutlich ausgeprägter ist als Wohnungen für Singles und Paare. Eine Nachfrage für kleine Wohnungen wie 1.5-, 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen ist somit gegeben.

Tabelle 3: Wohnungsstatistik (Aargauer Zahlen 2015)

Wohnräume	1+2	3+4	5+	Total
Anzahl Wohnungen	70	263	389	722

Bezüglich Leerwohnungsbestand wurden anfangs 2014 acht Wohnungen gezählt. Im Vergleich zur gesamten Anzahl an Wohnungen (722) ist der Leerwohnungsbestand sehr tief. Seit 2010 (zwei leer stehende Wohnungen) hat dieser Wert somit nur minim zugenommen.

2.3.6 Gemeindegebiet

Die Gemeinde Bözberg umfasst eine Fläche von 1556 ha. Die Aufteilung gemäss Arealstatistik des Bundes ist in Tabelle 4 ersichtlich.

Tabelle 4: Aufteilung des Gemeindegebiets (BFS 2013/2018, Auswertungsstand 2017)

Flächennutzung	Fläche (ha)	Prozentual (%)
Siedlungsfläche	116	7.5
Landwirtschaft	842	54.1
Bestockung (Wald, Bäume, Sträucher)	593	38.1
Unproduktiv (Gebirge, Gewässer)	5	0.3
Total Flächen	1556	100.0

2.3.7 Einwohnerdichte und Bauzonenkapazität

Gemäss dem Amt für Statistik verfügt die Gemeinde Bözberg über 58.0 ha Bauzonen (Bauzonenstatistik Kanton Aargau, 31.12.2016), von welchen total 7.5 ha nicht bebaut sind. Die überbauten und unüberbauten Bauzonen teilen sich folgendermassen auf:

Tabelle 5: überbaute und unüberbaute Bauzonen

	überbaut (ha)	unüberbaut (ha)	Total (ha)
Wohn- und Mischzone (W)	45.4	7.3	52.7
OEBA-Zone (O)	5.1	0.1	5.2
Industrie- und Gewerbezone (I)	0.0	0.1	0.1
Gesamte Bauzone	50.5	7.5	58.0

Die durchschnittliche Einwohnerdichte über die gesamten Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Bözberg beträgt rund 30 Einwohner pro Hektare (E/ha). Aktuell wird das Gebiet am Spiracher in Oberbözberg mit Mehrfamilienhäusern überbaut.

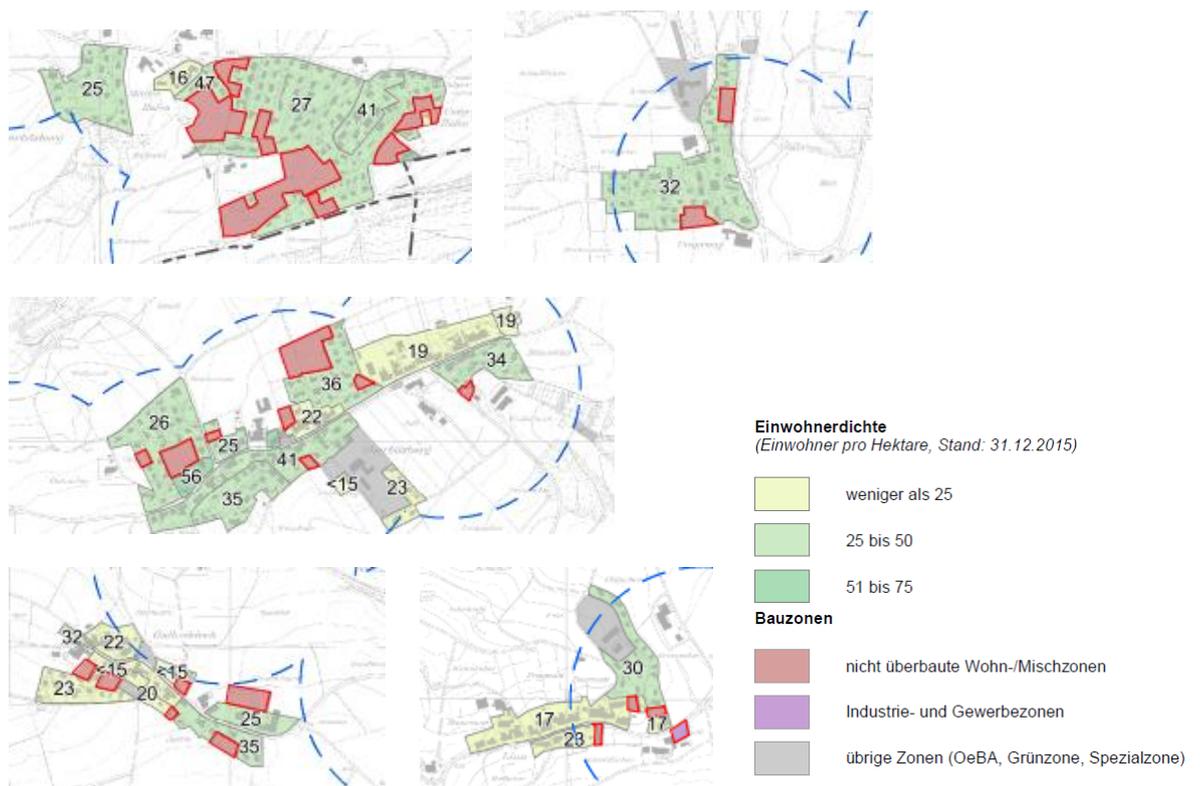


Abbildung 5: Einwohnerdichten (Analysekarte ARE, Stand 2015)

Gemäss kantonalem Richtplan werden in ländlichen Entwicklungsräumen bis 2040 Mindestdichten in überbauten Wohn- und Mischzonen von 40 E/ha und in unüberbauten Wohn- und Mischzonen von 60 E/ha angestrebt (Zielwerte für Horizont 2040). Gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) wird von einer Bevölkerung von ca. 1'650 Personen im Jahr 2029 und ca. 1'720 Personen im Jahr 2040 ausgegangen. Das Fassungsvermögen der gesamten Wohn- und Mischzonen liegt rein rechnerisch bei ca. 2'250 Personen per 2029 und bei über 3'000 Personen im Jahr 2040.

3. Steckbriefe mit Analyse und Zielen

3.1 Gemeinde Bözberg

- » entstanden durch die Fusion der Gemeinden Gallenkirch, Linn, Oberbözberg und Unterbözberg am 1. Januar 2013
- » Fläche: 1552 ha, davon 611 ha Wald, 107 ha überbaut und 834 ha Kulturland
- » Naherholungsgebiet mit bekannten Ausflugszielen: Wasserfälle, Linner Linde, Jurapark, Homberg, Aussichtspunkt Vierlinden



Tabelle 6: Einwohnerstatistik Gemeinde (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Gemeinde Bözberg					
*Einwohnerzahl	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Gewerbezone (G)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Gesamthaft
Total Innerhalb Bauzone*	582	666	0	14	1262
Fläche (ha)	21.40	28.92	0.11	5.03	55.46
Einwohnerdichte (E/ha)	27.2	23.0	-	2.8	22.8
Total Ausserhalb Bauzone*	-	-	-	-	323
Angrenzend an Bauzone*					97
Weiler*	-	-	-	-	146
Einzelhöfe*	-	-	-	-	80
Gesamttotal Gemeinde Bözberg (innerhalb / ausserhalb Bauzone)*					1585

Tabelle 7: Schuleinrichtungen

Schuleinrichtungen	
Kindergarten Primarschule	Schulhaus Ursprung (seit Gemeindefusion einziger Schulstandort in Bözberg)
Oberstufen Volksschule	Brugg
Kantonsschule	Baden und Wettingen
Berufsfachschule	BFGS Brugg: Gesundheit und Soziales
Fachhochschule	FHNW Windisch: Pädagogik, Technik und Wirtschaft

Lage und Funktion der Ortsteile und Weiler

Die Ortsteile und Weiler sind die „Perlen“ der Gemeinde Bözberg, welche in die schöne Jura-landschaft eingebettet sind. Trotz unterschiedlicher Funktion sind diese gleichwertig zu betrachten. Es ist die Landschaft, welche die die Ortsteile und Weiler zusammenhält und mit ihnen eine Einheit bildet. Weitere verbindende Elemente sind die Buslinie sowie die Bözberg- strasse als Anbindung an das Zentrum Brugg und ins Fricktal.

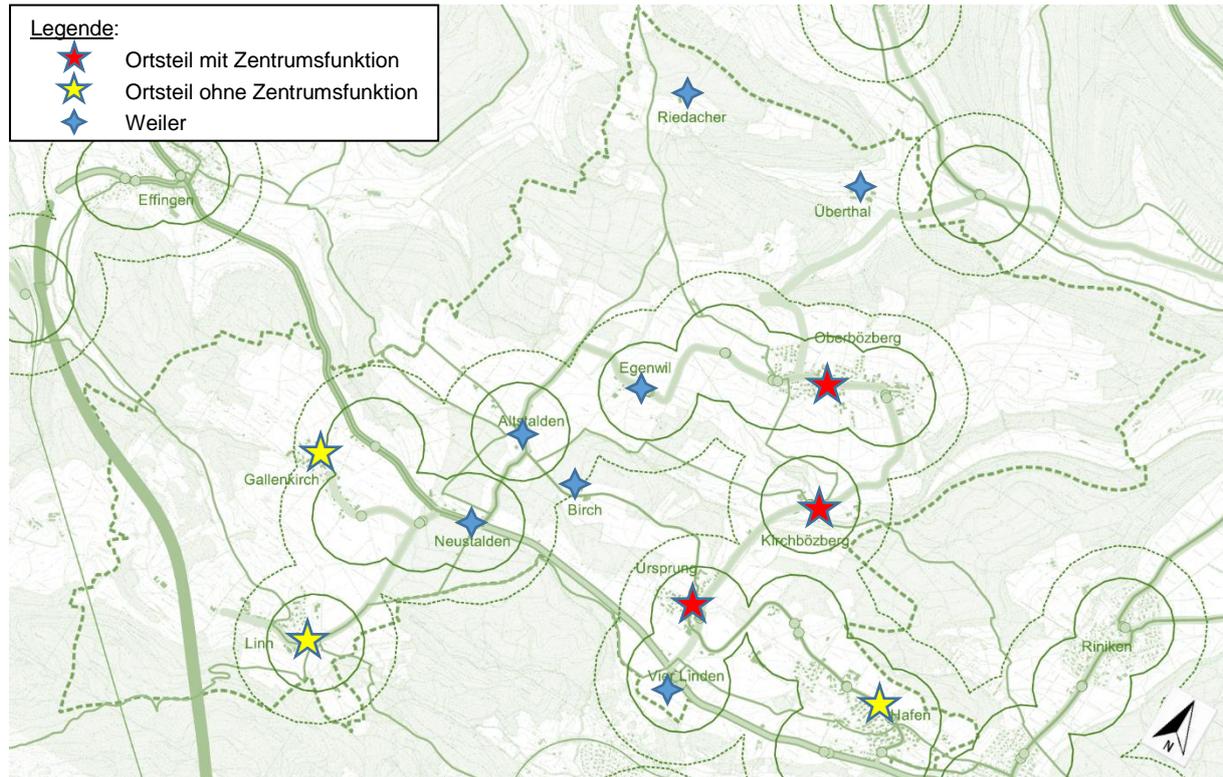


Abbildung 6: Überblick Ortsteile und Weiler mit ihrer Funktion

Tabelle 8: Funktionen der Ortsteile

Ortsteil	Zentrums-Funktion	Haupt-Funktion
Hafen		Wohnen
Ursprung	Schule	Wohnen
Kirchbözberg	Kirche	Begegnungsort
Oberbözberg	Verwaltung	Wohnen
Gallenkirch		Wohnen
Linn		Wohnen

Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung erfolgt über den Autobahnanschluss in Effingen und die Bözbergstrasse K116 Basel-Zürich (Abbildung 7). Bei den Ortsdurchfahrten durch die Strassendörfer handelt es sich ebenfalls um Kantonsstrassen. Drei Buslinien erschliessen das Gemeindegebiet mit dem öffentlichen Verkehr.

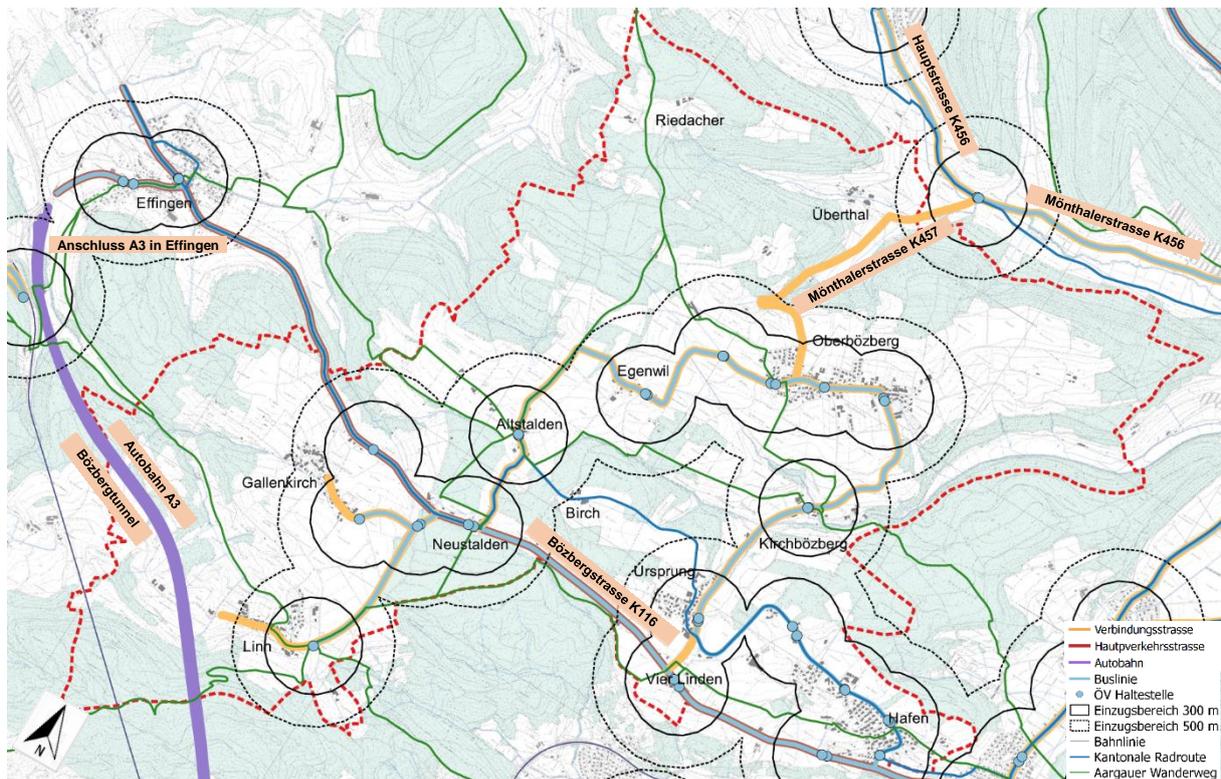


Abbildung 7: Verkehrerschliessung Gemeinde Bözberg

Mit der Buslinie 372 sind die einzelnen Ortsteile sehr gut ans Zentrum Brugg angebunden. Die Reisezeit von Hafen nach Brugg beträgt 10 Minuten (Oberbözberg 20 Minuten, Linn 30 Minuten). Die Linie 137 verbindet Bözberg mit Brugg und Frick über die Bözbergstrasse. Durch den Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten und den Betrieb bis kurz vor Mitternacht weisen alle Ortsteile eine Güteklasse D auf. Die Linie 374 führt von Brugg über Rüfenach und Remigen nach Mönthal und ist insbesondere für die Anbindung von Überthal wichtig.

Die kantonale Radroute führt von Umiken über Hafen, Ursprung, Neustalden nach Effingen. Mit dem geplanten Ausbau der Bözbergstrasse sind zusätzliche Radstreifen geplant. Mehrere Wanderwege führen durch das Gemeindegebiet.

Analyse und Ziele	
Gesamtbild	<ul style="list-style-type: none"> » Mit Ausnahme von Hafen mehrheitlich bauhistorisch wertvolle Gebäude und Ortsbilder » Weitläufige und grosse Gemeinde mit diversen Ortsteilen, Weilern und Einzelhöfen » Förderung von Mischnutzungen und Belebung an punktuellen Lagen der Strassendörfer
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Erschlossen durch Kantonsstrassen, insbesondere durch die Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich und drei Buslinien » Aussichtslage und „Wohnen im Grünen“ für die Förderung von qualitativem Wohnen nutzen » möglichst siedlungsorientierte, gestalterisch attraktive Strassenräume auf Kantonsstrassen schaffen » Förderung von kombinierter Mobilität an gut erschlossenen Lagen
Landschaft und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> » wird geprägt durch die offene Juralandschaft, welche die Ortsteile und Weiler zusammenhält » hoher Bekanntheitsgrad durch Linner Linde und weitere naturräumliche Attraktivitäten » weitläufiges und attraktives Wanderwegnetz mit diversen Aussichtspunkten
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalten und Stärken der historischen Kernbereiche entlang der Strassendörfer (reg./nat. Bedeutung, ISOS) » Verdichtungspotential nutzen bei Wahrung des historischen Dorfcharakters » Qualitative Innenentwicklungen der unverbauten Bauzonen
Wachstum Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von modernen Wohnformen für eine gute Durchmischung und für Generationenwechsel, um der Überalterung entgegen zu wirken
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Entwickeln von ortstypischen Ortseingängen und Ortszentren » Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand im Ortskern beinhaltet grosses Potential » Gesamtplanungen für hochwertige Wohnüberbauungen prüfen und fördern

Spezifische Analysen und Ziele zu den einzelnen Ortsteilen und Weilern finden sich in den nachfolgenden Teilkapiteln. Die Ortsteile Gallenkirch, Hafen, Linn, Oberbözberg und Ursprung werden in den Zielbildern des räumlichen Entwicklungsleitbilds konkretisiert. Kirchbözberg wird im REL nicht thematisiert.

3.2 Ortsteil Gallenkirch

- » bis Ende 2012 selbstständige Einwohnergemeinde
- » liegt nahe der Durchgangsstrasse Brugg-Frick-Basel
- » gemischte Architektur mit Bauernhäusern und moderner EFH-Struktur



Tabelle 9: Einwohnerstatistik Gallenkirch (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Gallenkirch					
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	52	72	0	7	124 (131)
Fläche (ha)	3.05	2.99	0.25	-	6.29
Einwohnerdichte (E/ha)	17.0	24.1	-	-	19.7

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Die räumlichen und historischen Qualitäten des Dorfes basieren auf langgezogenen Bauernhöfen in regionaltypischer Bauart. Die Qualität des Ortsbildes durch Störbauten und deren Umraum in der Ortsmitte beeinträchtigt. Lagequalitäten vorhanden, durch die Anordnung der Bauten im Westen wird ein platzartiger Werkhof gebildet. Einzelne Gebäude weisen einen Volumenschutz auf.



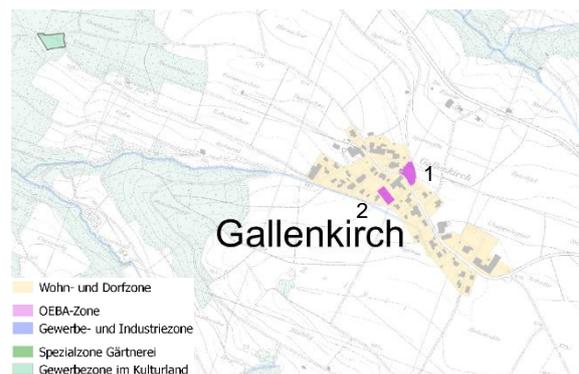
Historische Entwicklung



Abbildung 8: Gallenkirch im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

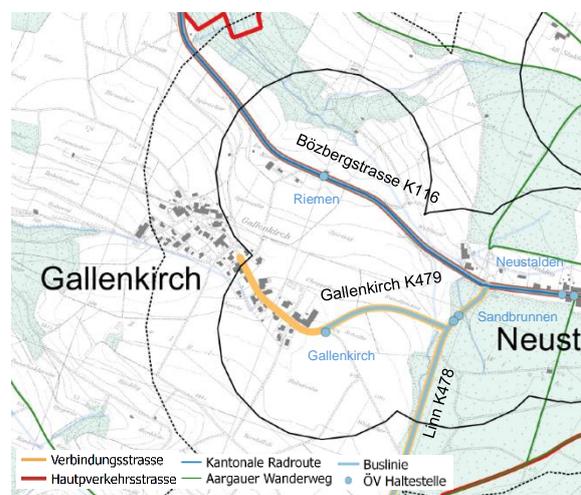
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone (1): Ehemaliges Gemeindehaus
- » OEBA-Zone (2): Abfallsammel-Stelle und Zivilschutzanlage



Verkehrerschliessung

- » Gallenkirch (Verbindungsstrasse K479)
- » Linn (Verbindungsstrasse K478)
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Autobahn A3, Anschluss in Effingen / Frick
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Neustalden, Sandbrunnen und Gallenkirch
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof über nach Frick, Bahnhof): Haltestellen Neustalden und Riemen



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Strassendorf mit ortstypischen Bauernhäusern, welches aber eine lockere Bebauung aufweist » Förderung einer dichteren Bebauung entlang der Strasse mit Mischnutzungen » Westlicher Dorfteil als Zentrum von Gallenkirch » attraktive und ruhige Wohnlage
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » liegt nahe der Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich » aufgrund guter Erschliessung in der Nähe der Hauptverkehrsstrasse für kombinierte Mobilität geeignet » der Strassenraum ist siedlungsorientierter zu gestalten
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » harmonische Einfügung der Siedlung ins Landschaftsbild » Innenentwicklung bei Erhalt Dorfcharakter » Erhalten und Förderung des dichteren Dorfteils im Westen, welches teils hochwertige Bausubstanz aufweist
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Gestaltung und Aufwertung des östlichen Dorfeingangs mit Bushaltestelle » Potential für Umnutzung im Gebiet bei der OEBA-Zone, beim ehemaligen Gemeindehaus » Potential für Neuentwicklung im Gebiet Bünthenmatt / Chappelleguet (Erschliessung vorfinanziert, keine Entwicklung)

3.3 Ortsteil Hafen

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, „Agglomeration Brugg“
- » Beste erschlossene Lage von Bözberg: Verkehr (ÖV), ruhige Wohnlage, mildes Klima zum Wohnen
- » Einfamilienhausquartier



Tabelle 10: Einwohnerstatistik Hafen (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Hafen				
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	69	321	24	390 (414)
Fläche (ha)	1.66	15.10	-	16.76
Einwohnerdichte (E/ha)	41.5	21.3	-	23.3

Historische Entwicklung

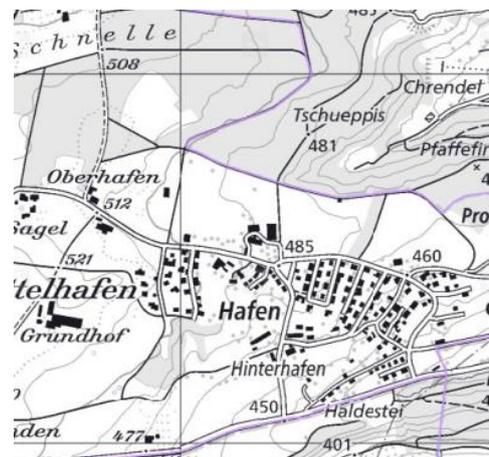
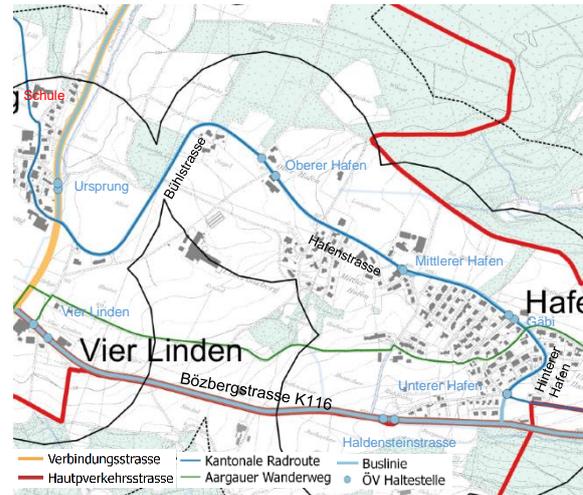


Abbildung 9: Hafen im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

Verkehrerschliessung

- » Hinterer Hafen, Hafenstrasse, Bühlstrasse (Gemeindestrasse)
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof über nach Frick, Bahnhof): Haltestellen Haldensteinstrasse und Vierlinden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Unterer Hafen, Gäbi, Mittlerer Hafen, Oberer Hafen



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Zentrumsförderung im Mittleren Hafen und im Unterem Hafen, da kein belebtes Zentrum und eine eher monotone Dorfstruktur mit EFH existiert » Förderung von gemischten Nutzungen im Unterem Hafen » Individualität, attraktive und ruhige Wohnlage » Geringe Wahrnehmung des Dorfzonencharakters
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Ausrichtung und Orientierung zur Stadt Brugg » beste erschlossene Wohnlage der Gemeinde Bözberg, liegt an der Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich » aufgrund guter Erschliessung für kombinierte Mobilität geeignet
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der prägenden und eingeschossigen Flachdachzone im „Rüteli“ mit der Sicht auf das Aaretal » Erhalten der dichteren Kernbereiche (Dorfzone)
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Auszonung des Bauzonengebiets Haldenstein prüfen » Projekt für Neuentwicklung im Gebiet Hinterem Hafen vorhanden

3.4 Ortsteil Kirchbözberg

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg
- » Im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- » Ref. Kirche Bözberg mit Pfarrhaus, Scheune sowie Friedhofgelände
- » Traditionell und historisch wichtiger Ortsteil



Tabelle 11: Einwohnerstatistik Kirchbözberg (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Kirchbözberg			
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	5	34	5 (39)
Fläche (ha)	0.64	-	0.64
Einwohnerdichte (E/ha)	7.9	-	7.9

Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)

Kirchenbezirk mit reformierter Kirche Bözberg, Pfarrhaus, Museum und Scheune. Kirche im 11. Jahrhundert im romanischen Stil erbaut, wurde damals dem heiligen Michael geweiht. Letzte umfassende Renovation: 1983/1984.



Historische Entwicklung

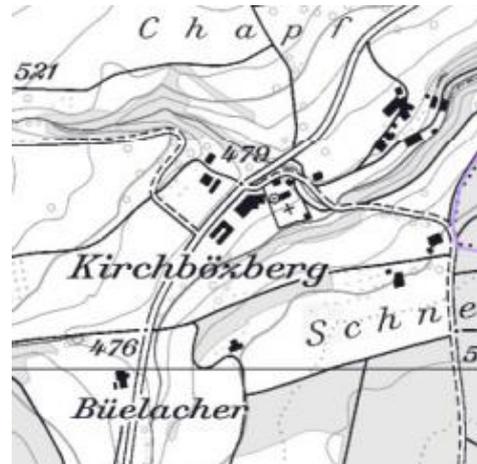
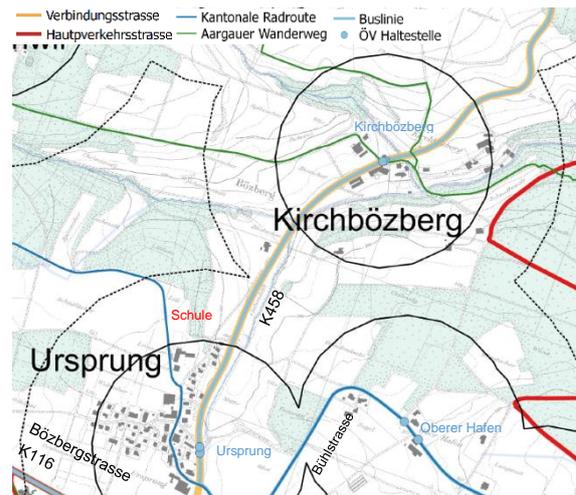


Abbildung 10: Kirchbözberg im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

Verkehrerschliessung

- » Verbindungsstrasse K458
- » Bözbergstrasse, Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestelle Kirchbözberg



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Kirchenbezirk mit Pfarrhaus, Scheune und Friedhofgelände sowie Sonntagsschule als Treffpunkt » gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) » Reformierte Kirche mit nationaler Ausstrahlungskraft » Förderung von Publikumsnutzungen für Belebung
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » liegt eingebettet zwischen Oberbözberg und Ursprung an der Kantonsstrasse
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Wahren des gut erhaltenen Kirchbezirks mit traditionellen und historischen Strukturen (nationale Bedeutung) » Förderung der Integration der öffentlichen Nutzungen (Museum, Kirche)
Bauzonengebiet	<ul style="list-style-type: none"> » Grundcharakter bewahren und bei Bedarf umnutzen

3.5 Ortsteil Linn

- » bis Ende 2012 selbstständige Einwohnergemeinde
- » Im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- » Viele naturräumliche Attraktivitäten
- » Hoher Besucherandrang durch Linner Linde (Verkehrsproblematik)



Tabelle 12: Einwohnerstatistik Linn (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Linn						
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Gewerbezone (G)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	54	47	0	0	7	101 (108)
Fläche (ha)	3.18	1.77	0.12	1.03	-	6.10
Einwohnerdichte (E/ha)	17.0	26.6	-	-	-	16.6

Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) und Naturdenkmal

1 Alte bäuerliche Siedlung (Ackerbauerndorf), ruhige und regelmässige Silhouette, in rhythmischer Abfolge reiht sich First an First zu einer eindrücklichen Staffellinie. Die meisten der Gebäude innerhalb des ISOS-Dorfes weisen einen Volumenschutz und teils einen Substanzschutz auf.

2 Naturdenkmal mit Linner Linde (Sommerlinde) oberhalb der Siedlung: Sie gilt als der mächtigste Baum und Touristenattraktion im Kanton Aargau



Historische Entwicklung



Abbildung 11: Linn im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

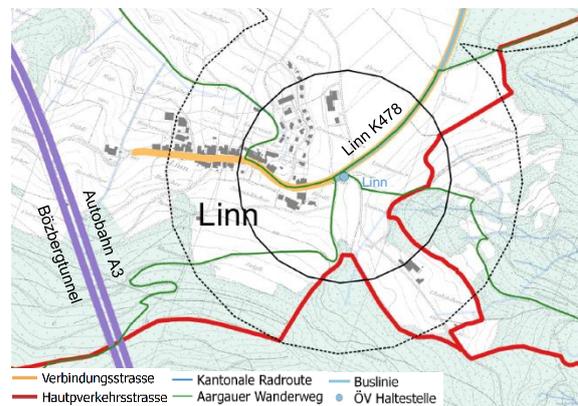
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone: Ehemaliges Schulhaus und Gemeindeverwaltung (aktuell Geschäftsstelle Jurapark Aargau), eine Turnhalle (auch Nutzung von auswärtigen Vereinen) und ein Sportplatz, Feuerwehrlokal, Garage für Infrastrukturen / Fahrzeuge



Verkehrerschliessung

- » Linn (Verbindungsstrasse K478)
- » Bözbergstrasse, nördlich von Linn (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Autobahn A3, Anschluss in Effingen / Frick
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestelle Linn



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Strassendorf mit historischen Bauten und einer dichten Zeilenbebauung » gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) » zwei unterschiedliche Ortsteile mit unterschiedlicher Mentalität innerhalb Linn: ISOS-Dorfteil und Gebiet mit moderner EFH-Struktur » bekannter Ortsteil für viele naturräumliche Attraktivitäten: Linner Linde, Linnerberg, Wasserfälle, Sagimülitali (Naturschutzgebiet), Jurapark Aargau » Tourismusmagnet und Besucherandrang durch Linner Linde (Verkehrs- und Parkplatzproblematik)
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » der Strassenraum und insbesondere der Dorfeingang ist siedlungsorientierter zu gestalten » Parkierungs- und Erschliessungsregime zur Entschärfung Problematik durch Besucherandrang (Nutzung Parkplätze bei der Mehrzweckhalle)
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » harmonische Einfügung der Siedlung ins Landschaftsbild dank unverbauter Wiesen mit Obstbäumen » Wahrung des Ortsbildcharakters (ISOS) » Erhalten der Lücken als Qualitätsmerkmal für Sichtbeziehung in die Landschaft » Förderung und Aufwertung der Ortsmitte „Dorfplatz“ » Gestaltung und Aufwertung des Ortseingangs mit Linner Linde
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Gebiet bei der OEBA-Zone wird genutzt und soll in der Grösse beibehalten werden » Entwicklungspotentiale in Linn grösstenteils ausgeschöpft, sanfte Innenentwicklung im Ortskern » Potential für Neuentwicklung im Gebiet der Gewerbezone

3.6 Ortsteil Oberbözberg

- » bis Ende 2012 selbstständige Einwohnergemeinde
- » Strassendorf und grösster Ortsteil in Bözberg mit Verwaltungsstandort
- » Gewerbe: Kleinhandel, einziger Dorfladen in Bözberg, Restaurant
- » Vereinsleben, gute Durchmischung



Tabelle 13: Einwohnerstatistik Oberbözberg (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Oberbözberg					
	Kernzone (K)	Wohnzone (W2)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	233	226	9	19	468 (487)
Fläche (ha)	8.14	9.07	2.00	-	19.21
Einwohnerdichte (E/ha)	28.6	24.9	4.5	-	24.4

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Gesamtheitlich intaktes, ausgeprägtes Strassendorf mit vorwiegend regionaltypischen Bauernhäusern des 18./19. Jahrhunderts. Räumliche Qualitäten basieren auf langgezogenen, grossvolumigen Bauernhäusern mit vorgelagerten Gärten. Das Dorf weist durch eine besondere Lage und durch die unverbaute Umgebung besondere Lagequalitäten auf.



Historische Entwicklung

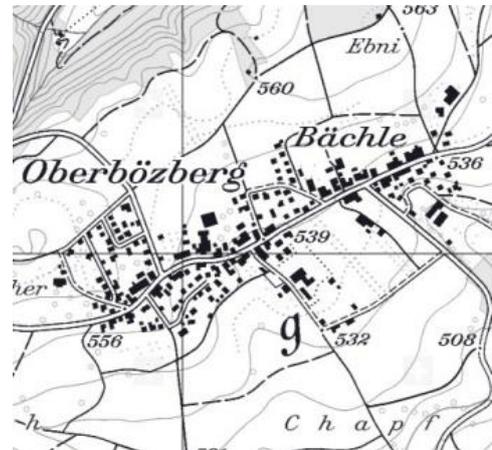
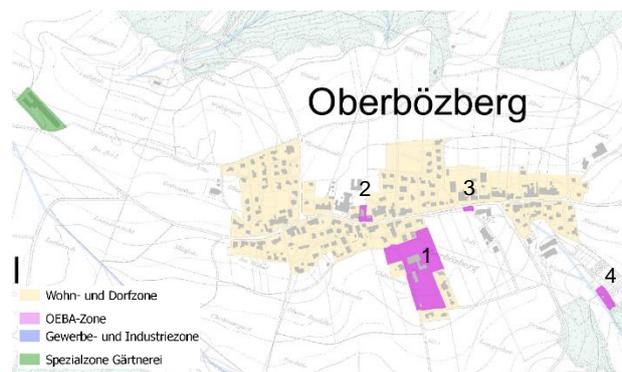


Abbildung 12: Oberbözing im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

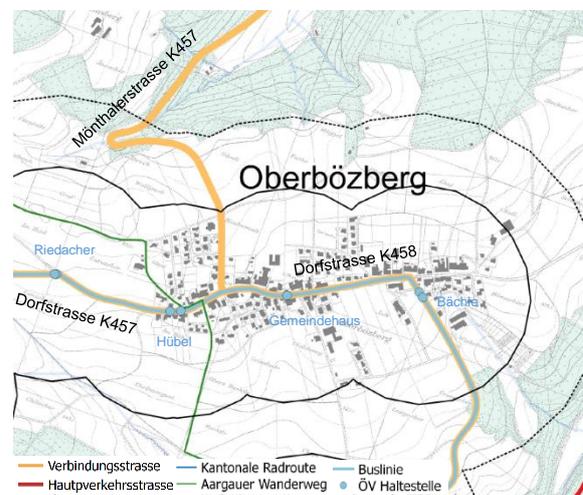
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone (1): Gemeindeverwaltung Bözberg (Bauamt, Finanzen, Steuern)
- » OEBA-Zone (2): Feuerwehr und VVW Bözberg Leitzentrale
- » OEBA-Zone (3): Dorfplatz mit Brunnen
- » OEBA-Zone (4): ehemalige Kläranlage, heute Messstation radioaktive Abfälle (Bund)



Verkehrerschliessung

- » Dorfstrasse (Verbindungsstrasse K457/ K458)
- » Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K457)
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Bächle, Gemeindehaus, Hübel, Riedacher



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Strassendorf mit ortstypischen Bauernhäusern » grösster Ortsteil der Gemeinde Bözberg » Förderung von Zentrumsnutzungen im westlichen Dorfteil » attraktive und ruhige Wohnlage
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » liegt am Hügelrücken an der Strasse, welche von Remigen zur Hauptstrasse Brugg-Frick führt » Aussichtslage für qualitatives Wohnen nutzen
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalten und Stärken der historischen Kernbereiche „Bächle“ und „Oberbötzberg“ » Förderung und Stärkung der Ortsmitte und der Ortseingänge » Erhalten der Lücke im Gebiet Jufe als Qualitätsmerkmal für Sichtbeziehung in die Landschaft
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Gebiet am Spiracher wird aktuell überbaut » Entwickeln der östlichen und westlichen Ortseingänge gemäss der Charakteristik der alten Ortskerne » Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand im Ortskern beinhaltet grosses Potential » Räumliche Verbindung des nördlichen Strassendorfs im Bereich zwischen dem östlichen und westlichen Dorfteil mit der Typologie von ortstypischen Bauernhäusern » Gesamtplanung für hochwertige Wohnüberbauung südlich der Gemeindeverwaltung im Gebiet der OEBA-Zone prüfen

3.7 Ortsteil Ursprung

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, „Zentrum“ von Bözberg
- » Gute Lage: öffentlicher Verkehr, Bözbergstrasse, gute/ klimatische Wohnlage
- » Einzige Schule in Bözberg, Schulzentrum als Treffpunkt
- » Vereinsleben (Turnverein und Männerriege Bözberg, Vogelschutzverein)



Tabelle 14: Einwohnerstatistik Ursprung (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Ortsteil Ursprung				
	Kernzone (K)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	Ausserhalb Bauzone	Gesamthaft (+ ausserhalb Bauzone)
Einwohnerzahl	174	0	6	174 (180)
Fläche (ha)	5.36	1.11	-	6.47
Einwohnerdichte (E/ha)	32.5	-	-	26.9

Historische Entwicklung

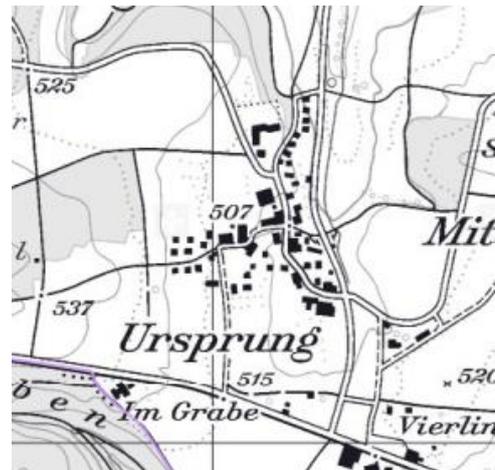
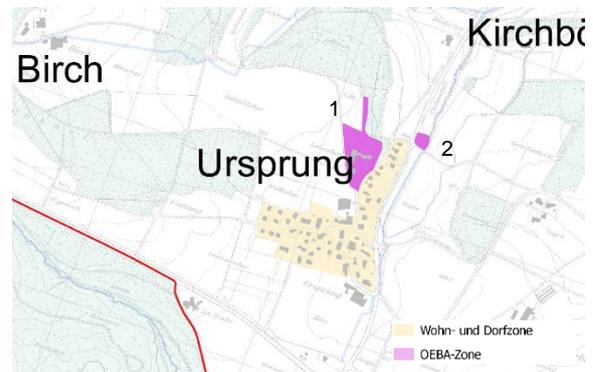


Abbildung 13: Ursprung im Jahr 1840 (Michaeliskarte) und heute (Landeskarte)

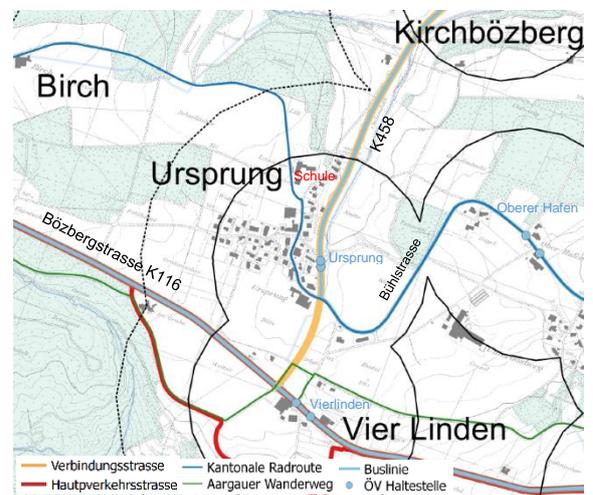
OEBA-Zone

- » OEBA-Zone (1) Kindergarten und Primarschule
- » OEBA-Zone (2): Entsorgungsstelle und Abwasseranlage



Verkehrerschliessung

- » Verbindungsstrasse K458
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof über nach Frick, Bahnhof): Haltestelle Vierlinden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Oberer Hafen und Ursprung



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » gute Wahrnehmbarkeit des intakten Dorfbildes, welches erhalten werden soll » „Zentrum“ von Bözberg mit einziger Schule der Gemeinde » Förderung von gemischten Nutzungen entlang Kantonsstrasse » attraktive und ruhige Wohnlage
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Ausrichtung und Orientierung zur Stadt Brugg spürbar » Zentrums- und Ortsmitte an gut erschlossener Wohnlage an der Hauptverkehrsstrasse Basel-Zürich » aufgrund guter Erschliessung für kombinierte Mobilität geeignet » der Strassenraum ist möglichst siedlungsorientiert zu gestalten
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalten des intakten Dorfzonencharakters » Förderung und Stärkung der Ortsmitte und der Ortseingänge
Bauzonengebiet / Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Das Gebiete der OEBA-Zone mit der Schule ist genügend gross, wird aber ausgeschöpft » Innenentwicklung und Entwicklung im Bestand im Ortskern beinhaltet grosses Potential » Gesamtplanung für Erschliessung und Ortsrandgestaltung der Parzelle 255 prüfen » Auszonung der nicht erschlossenen Bauzonenreserve im südlichen Teil prüfen

3.8 Weiler und Einzelhöfe ausserhalb Baugebiet

Tabelle 15: Einwohnerstatistik ausserhalb Baugebiet (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Weiler und Einzelhöfe sowie ausserhalb Bauzone								
*Einwohnerzahl	Egenwil	Altstalden	Neustalden	Überthal	Vierlinden	Riedacher	Birch	Total
Weiler*	18	22	36	11	33	13	13	146
Einzelhöfe* <small>(Gemäss Tabelle 31)</small>								80
Ausserhalb Bauzone* <small>(angrenzend an Bauzone, zugehörig aufgrund Adresse)</small>								97
Gesamttotal Einwohner ausserhalb Bauzone*								323

Weiler Überthal

- » ehemalige Gemeinde Oberbözberg, Weilerzone, ausserhalb Bauzone, 11 Einwohner
- » Im ISOS-Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
- » besteht aus vier Bauernhöfen, einem Wohnhaus und einigen Ökonomiegebäuden (davon 2 Gebäude abgebrannt und 1 wieder aufgebaut).
- » Der Weiler ist nach Remigen und Mönthal (Schule) orientiert.



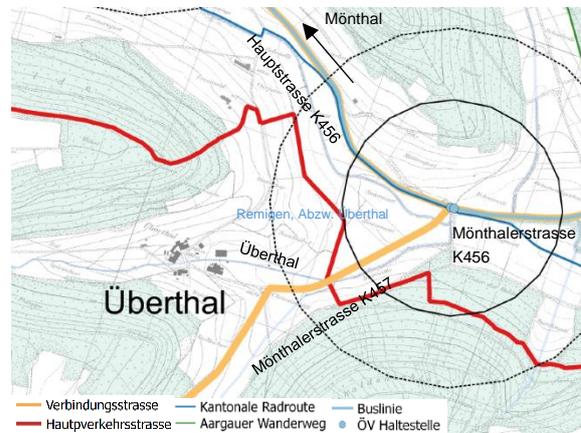
Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)

Weiler mit bäuerlichen Altbebauung aus 18./19. Jahrhundert, bestehend aus vier Bauernhöfen, einem Wohnhaus und einigen Ökonomiegebäuden. Der Charakter ist grösstenteils erhalten und der Weiler weist besondere Lagequalität durch reizvolle Einbettung im Talgrund des Seitentälchens auf. Einzelne Gebäude weisen einen Substanz- und Volumenschutz auf.



Verkehrerschliessung

- » Überthal (Gemeindestrasse)
- » Hauptstrasse/Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K456, DTV 1'660, 2014)
- » Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K457)
- » Postautolinie 374 (Brugg, Bahnhof nach Mönthal, Unterdorf): Haltestelle Remigen, Abzweigung Überthal



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Weilerzone mit bäuerlicher Altbebauung » gehört zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) » Zwei Gebäude abgebrannt, nur eines davon wurde wieder aufgebaut » In absehbarer Zeit sind keine aktiven Landwirte mehr tätig » Orientierung nach Remigen und Mönthal (Schule)
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt abseits der Hauptverkehrsstrasse Mönthal - Remigen
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt und Aufwertung der bäuerlichen Altbebauung » Wiederaufbau des abgebrannten Gebäudes
Weilerzone	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter und Zweck der Zone stärken

Neustalden

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler (Zwischenergebnis Richtplan), ausserhalb Bauzone, 36 Einwohner
- » Ehemaliges Zentrum, Passübergang Bözberg
- » Restaurant Bären und Dorfbeck
- » Campingplatz



Ortsbild

Die ursprünglich zum gegenüberliegenden Gasthof Bären gehörende Scheune (Jahr 1811, Parzelle Nr. 317) auf dem Bözberg ist ein bedeutender Zeuge des historischen Reise- und Güterverkehrs. Als weitgehend original erhaltener Teil der damaligen Passstation zeigt sie unter dem mächtigen Krüppelwalmdach eine von Bogentoren geprägte Fassade. Die einstige Idee des Eigentümers, das Baudenkmal zum privaten Museum alter Kutschen, Wagen und Schlitten auszubauen, wurde inzwischen wieder verworfen.



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Im Richtplan als Weiler eingetragen (Zwischenergebnis) » Restaurant (aktuell nicht in Betrieb) als Zentrum und als Treffpunkt » Campingplatz liegt abseits der Bözbergstrasse
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt an der Hauptverkehrsstrasse beim Passübergang Bözberg
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen und historischen Strukturen » Bärenscheune als Kulturzeuge, sinnvolle Nachnutzung gesucht
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken » Förderung von Kleingewerbe zur Belebung » Förderung des Ausbaus von umgenutzten Kubaturen

Altstalden

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 22 Einwohner
- » liegt abseits der historischen, ehemaligen Bözbergstrasse
- » umfasst Einzelbauernhöfe und Bauernhäuser
- » Sodbrunnen (viel Grundwasser)
- » Spannagel: grosse, ungenutzte Kubaturen der Einzelhöfe, geringe Ausnutzung



Analyse und Ziele

Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Weilerartige Altbebauung mit regionaltypischen Wohn- und Bauernhäusern » Kompaktheit mit Spannagel für Weilercharakter fehlt » Spannagel: grosse, ungenutzte Kubaturen der Einzelhöfe
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt an der Kantonsstrasse zwischen Neustalden und Egenwil » Historische, ehemalige Bözbergstrasse
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen und historischen Strukturen » Sodbrunnen mit viel Grundwasser
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken » Förderung des Ausbaus von umgenutzten Kubaturen

Egenwil

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler (Zwischenergebnis Richtplan), ausserhalb Bauzone, 18 Einwohner
- » umfasst zwei aktive Bauernhöfe und Bauernhäuser
- » auffallend sind die grossen, ungenutzten Kubaturen der Einzelhöfe mit geringer Ausnutzung



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Im Richtplan als Weiler eingetragen (Zwischenergebnis) » Kompaktes „Dorf“ mit regionaltypischen Bauernhäusern » Ehemaliges Ortsbürgerhaus » Zwei aktive Bauernhöfe und Bauernhäuser
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt an der Kantonsstrasse » Attraktive und ruhige Wohnlage nutzen
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen und historischen Strukturen
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken » Förderung des Ausbaus von umgenutzten Kubaturen

Birch

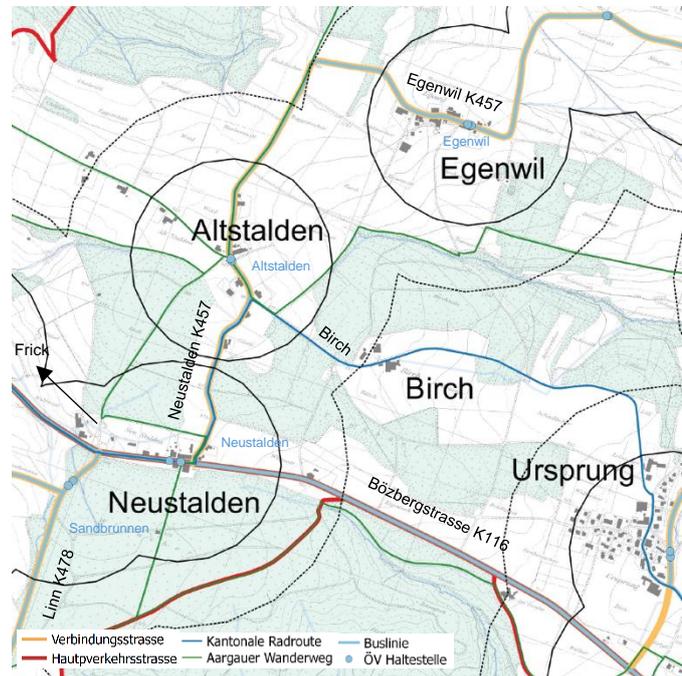
- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 13 Einwohner
- » umfasst Einzelbauernhöfe
- » Ehemalige Schreinerei, heute Wäscherei



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Umfasst Einzelhöfe » Ehemalige Schreinerei, heute Wäscherei
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Liegt abseits der Kantonsstrasse zwischen Altstalden und Ursprung
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Erhalt der traditionellen Strukturen
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken

Verkehrerschliessung (Neustalden, Altstalden, Egenwil und Birch)

- » Birch (Gemeindestrasse)
- » Neustalden, Altstalden, Egenwil (Verbindungsstrasse K457)
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof nach Frick, Bahnhof): Haltestelle Neustalden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Sandbrunnen, Neustalden, Altstalden und Egenwil



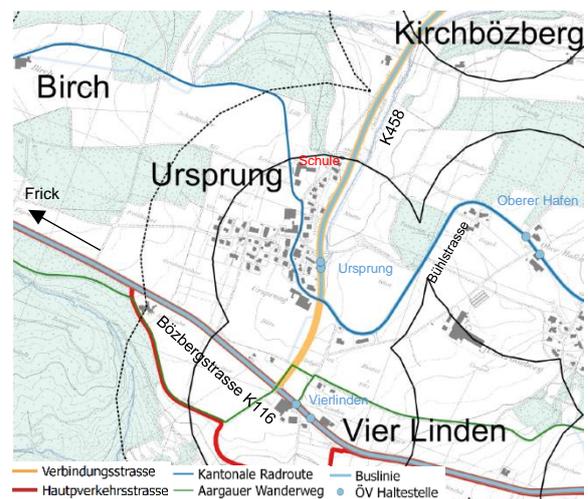
Vierlinden

- » ehemalige Gemeinde Unterbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 33 Einwohner
- » umfasst Restaurant und Hotel Vierlinden, Bauernhof, Einfamilienhäuser, Tankstelle
- » bekannter Aussichtspunkt mit Sitzbänken und Parkmöglichkeit



Verkehrerschliessung

- » Verbindungsstrasse K458
- » Bözbergstrasse (Hauptverkehrsstrasse K116, DTV 5'220, 2014)
- » Postautolinie 137 (Brugg, Bahnhof über nach Frick, Bahnhof): Haltestelle Vierlinden
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestellen Oberer Hafen und Ursprung



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	<ul style="list-style-type: none"> » Restaurant mit bekanntem Aussichtspunkt bildet das Zentrum und Treffpunkt von Vierlinden » Heterogene Orts- und Nutzungsstruktur
Lage und Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> » Ausrichtung und Orientierung zur Stadt Brugg » liegt an der Hauptverkehrsstrasse » aufgrund guter Erschliessung direkt an der Hauptverkehrsstrasse für kombinierte Mobilität geeignet
Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung eines homogenen Ortsbildes
Entwicklungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> » Förderung von Gewerbenutzungen zur Belebung

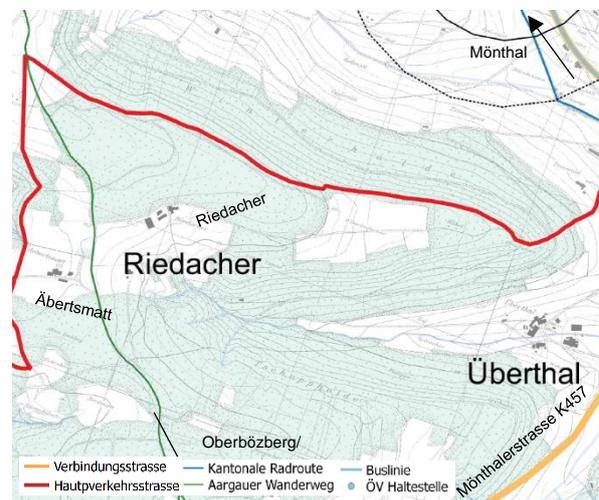
Riedacher mit Äbertsmatt

- » ehemalige Gemeinde Oberbözberg, Weiler, ausserhalb Bauzone, 13 Einwohner
- » umfasst Bauernhöfe (Bio-Betrieb und LW-Betrieb), Bauernhäuser (3 Familien)



Verkehrerschliessung

- » Riedacher (Gemeindestrasse)
- » Hauptstrasse/Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K456, DTV 1'660, 2014)
- » Dorfstrasse/Mönthalerstrasse (Verbindungsstrasse K457)
- » Postautolinie 372 (Brugg, Bahnhof nach Bözberg, Linn): Haltestelle Riedacher und Hübel



Analyse und Ziele	
Dorfcharakter	» Umfasst Bauernhöfe und Bauernhäuser
Lage und Erschliessung	» Liegt abseits der Kantonsstrasse und ist über Oberbözberg angebunden
Ortsbild	» Erhalt der traditionellen Strukturen
Entwicklungsgebiete	» Förderung von Nutzungen, welche den traditionellen Grundcharakter stärken

Einzelhöfe

Tabelle 16: Einwohnerstatistik Einzelhöfe (Gemeinde Bözberg, 2017)

Einwohnerdaten Einzelhöfe ausserhalb Bauzone							
Einzelhöfe (Adresse)	Chalchderen 1	Eglibrunnenhof 1	Im Leumli 1	Büntacher 1	Im Riemen 1,2	Adlisberg 1	Eichhof 1
Einwohner	2	6	4	3	8	4	1
Einzelhöfe (Adresse)	Spannagel 1-5	Itele 2	Sagel 1-3	Langmatt 1	Schnellen 1-3	Prophetengut 1	Sindel 1
Einwohner	12	2	13	1	8	1	2
Einzelhöfe (Adresse)	Gäbiweg 10,12	Grundhof 1	Höhenweg 19	Bözbergstrasse 1,2	Spitzacher 713		Gesamthft Einwohner Einzelhöfe
Einwohner	6	2	1	4	0		80

Folgend sind die wichtigsten Einzelhöfe und Gruppierungen von Einzelhöfen aufgeführt, welche sich durch eine eigene Adresse und eine einzelne Wohnbaute kennzeichnen.



Ortsteil Hafen, Prophetengut 1, Gäbiweg 10/12



Ortsteil Hafen, Grundhof 1



Ortsteil Hafen, Sagel 1-3



Ortsteil Oberbözberg, Eichhof 1



Ortsteil Oberbözberg, Adlisberg 1



Ortsteil Gallenkirch, Im Riemen 1-2



Ortsteil Linn, Im Leumli 1



Ortsteil Linn, Chalchderen 1



Ortsteil Linn, Büntacher 1

4. Handlungsprogramm Innenentwicklung

4.1 Anwendung und Umsetzung REL

Das REL wird behördenverbindlich

Das REL wird vom Gemeinderat nach einer öffentlichen Mitwirkung verabschiedet und wird damit behördenverbindlich. Es ist der Öffentlichkeit zugänglich.

Anwendung REL bei Bau- und Planungstätigkeiten

Private und öffentliche Bauträger und Planungsbüros werden von der Gemeinde über das REL in Kenntnis gesetzt und verwenden das Planungsinstrument bei der Beurteilung von Projekten und Bauvorhaben als Grundlage. Private werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten, während die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem REL berücksichtigen.

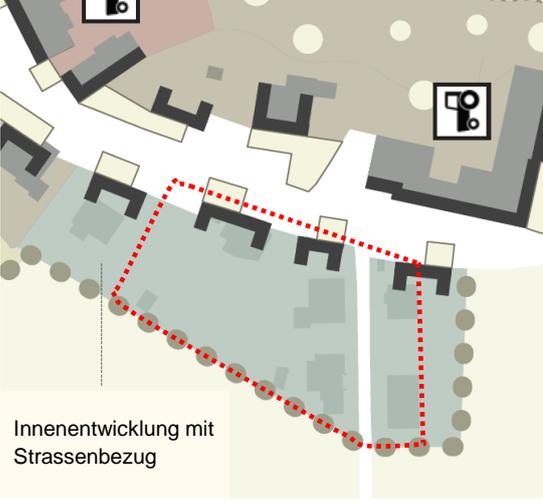
Umsetzung REL in der Nutzungsplanung

Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Zielbildern des REL sind eine wesentliche Grundlage für die Festlegung der Bauzonen und werden mit geeigneten Bestimmungen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Grundsätze für das Bauen in Bözberg fliessen ebenfalls in die neue Bau- und Nutzungsordnung ein.

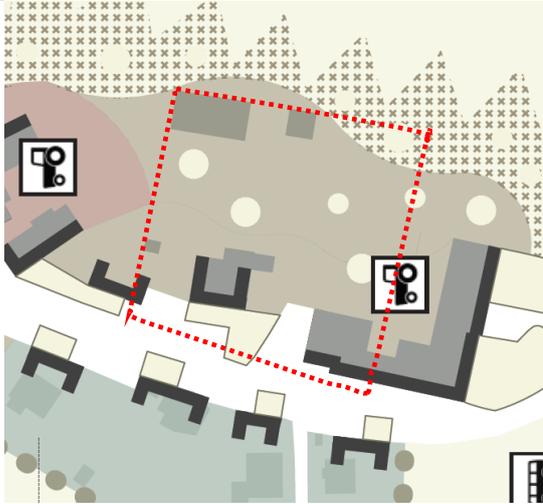
Im Rahmen der Nutzungsplanung zu klären oder zu bereinigen sind insbesondere folgende Thematiken:

- Oberbözberg
 - » Gleichbehandlung Ortsbilschutz (Verzicht auf überlagerte Ortsbilschutzzone Bächle)
 - » Regelung der zweiten Bautiefe im Gebiet Bächle im Bauzonenplan und in der Bau- und Nutzungsordnung
 - » Bedarf der OEBA-Zone im Detail abklären, allenfalls sind Vorschriften für eine Gesamtplanung zu definieren
- Hafen
 - » Prüfen im Detail der Auszonung oder Teilauszonung des Gebiets Haldenstein
- Ursprung
 - » Definieren von Vorschriften für eine Gesamtplanung auf der Parzelle 255
 - » Prüfen der Auszonung für das nicht erschlossene Bauzonengebiet auf Parzelle 383
- Gallenkirch
 - » Definieren von Zonenvorschriften für das Handlungsgebiet Bünthenmatt beim Ortseingang
- Linn
 - » Umsetzung des Inventar ISOS und des Bauinventars in der Nutzungsplanung

4.2 Innenentwicklungspfad

Gallenkirch, Gebiet Bünthematt	
<p>Luftbild</p> 	<p>Zielbild REL</p>  <p>Innenentwicklung mit Strassenbezug</p>
<p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> » Wohnzone 2-geschossig » ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Gallenkirch (ca. 150 m) » Angrenzend an Kantonsstrasse noch nicht erschlossen » Einwohnerdichte: 29 E/ha » Gebäudebestand: Ausschliesslich Einfamilienhäuser 	<p>Aufgaben und Zeithorizont</p> <ul style="list-style-type: none"> » Sensibilisierung Grundeigentümer über bauliche Möglichkeiten (Hilfsmittel REL) <ul style="list-style-type: none"> ➤ kurz- bis mittelfristig » Förderung einer parzellenübergreifenden Planung (eventuell mit Gestaltungsplan) <ul style="list-style-type: none"> ➤ mittel- bis langfristig <p>Abschätzung Potential Einwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> » $0.65 \text{ ha} \times 50 \text{ E/ha}^* = 33 \text{ E}$ » Bestand: 19 E » Potential ca. + 14 E

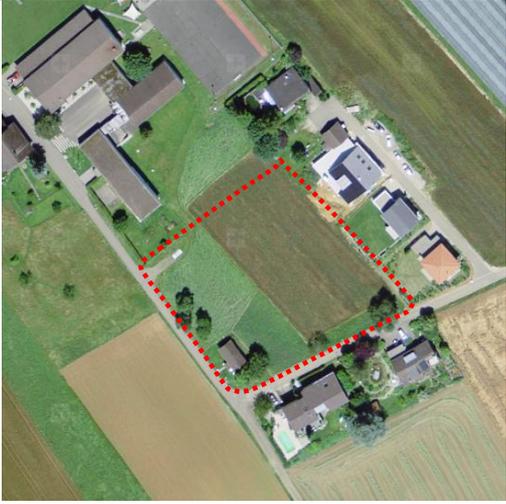
*Forderung eines Handlungsgebiets mit leicht höherer Dichte als im Richtplan

Gallenkirch, Gebiet Chappelleguet	
<p>Luftbild</p> 	<p>Zielbild REL</p> 
<p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> » Dorfzone » ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Gallenkirch (ca. 150 m) » Angrenzend an Kantonsstrasse » bereits erschlossen » Einwohnerdichte: 16 E/ha » Gebäudebestand: Ausschliesslich Einzelhöfe und Mehrfamilienhäuser 	<p>Aufgaben und Zeithorizont</p> <ul style="list-style-type: none"> » Sensibilisierung Grundeigentümer über bauliche Möglichkeiten (Hilfsmittel REL) <ul style="list-style-type: none"> ➢ kurz- bis mittelfristig » Förderung einer parzellenübergreifenden Planung (eventuell mit Gestaltungsplan) <ul style="list-style-type: none"> ➢ mittel- bis langfristig <p>Abschätzung Potential Einwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> » $0.83 \text{ ha} \times 60 \text{ E/ha}^* = 50 \text{ E}$ » Bestand: 13 E » Potential ca. + 37 E

*Forderung eines Handlungsgebiets mit Einwohnerdichte gemäss Richtplan

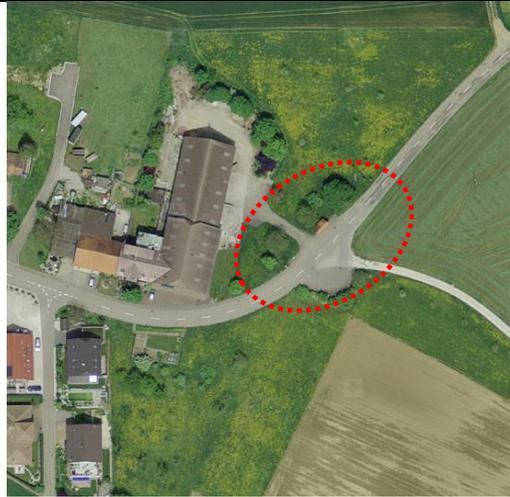
Ursprung, Parzelle 255	
<p>Luftbild</p> 	<p>Zielbild REL</p>  <p>Gesamtplanung für Erschliessung und Ortsrandgestaltung</p>
<p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> » Dorfzone » ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Ursprung (ca. 230 m) » Angrenzend an Kantonsstrasse » noch nicht erschlossen » Nicht überbaute Bauzone 	<p>Aufgaben und Zeithorizont</p> <ul style="list-style-type: none"> » Sensibilisierung Grundeigentümer über bauliche Möglichkeiten (Hilfsmittel REL) <ul style="list-style-type: none"> ➤ kurz- bis mittelfristig » Förderung einer Gesamtplanung mit einem qualitätssichernden Verfahren <ul style="list-style-type: none"> ➤ mittel- bis langfristig <p>Abschätzung Potential Einwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> » $0.25 \text{ ha} \times 60 \text{ E/ha}^* = 15 \text{ E}$ » Potential ca. + 15 E

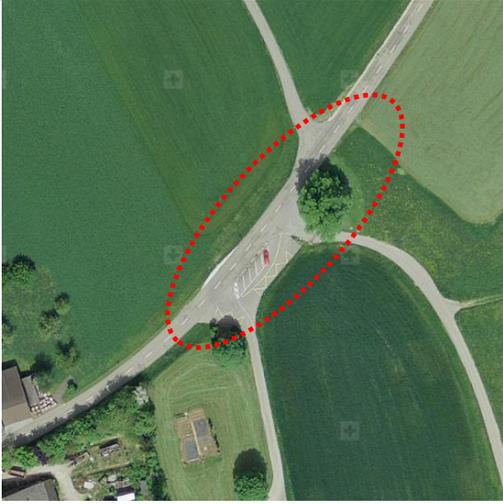
*Forderung eines Handlungsgebiets mit Einwohnerdichte gemäss Richtplan

Oberbözberg, Parzelle 1267 (OEBA-Zone)	
<p>Lufbild</p> 	<p>Zielbild REL</p>  <p>Gesamtplanung für hochwertige Wohnüberbauung</p>
<p>Merkmale</p> <ul style="list-style-type: none"> » OEBA-Zone » ÖV-Anbindung: Bushaltestelle Gemeindehaus (ca. 300 m) » Verkehrsberuhigtes Quartier » noch nicht erschlossen » Nicht überbaute Bauzone 	<p>Aufgaben und Zeithorizont</p> <ul style="list-style-type: none"> » Sensibilisierung Grundeigentümer über bauliche Möglichkeiten (Hilfsmittel REL) <ul style="list-style-type: none"> ➤ kurz- bis mittelfristig » Förderung einer Gesamtplanung mit einem qualitätssichernden Verfahren, falls der Bedarf der OEBA-Zone gedeckt ist <ul style="list-style-type: none"> ➤ mittel- bis langfristig <p>Abschätzung Potential Einwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> » $0.43 \text{ ha} \times 70 \text{ E/ha}^* = 30 \text{ E}$ » Potential ca. + 30 E

*Forderung eines Handlungsgebiets (MFH) mit leicht höherer Dichte als im Richtplan

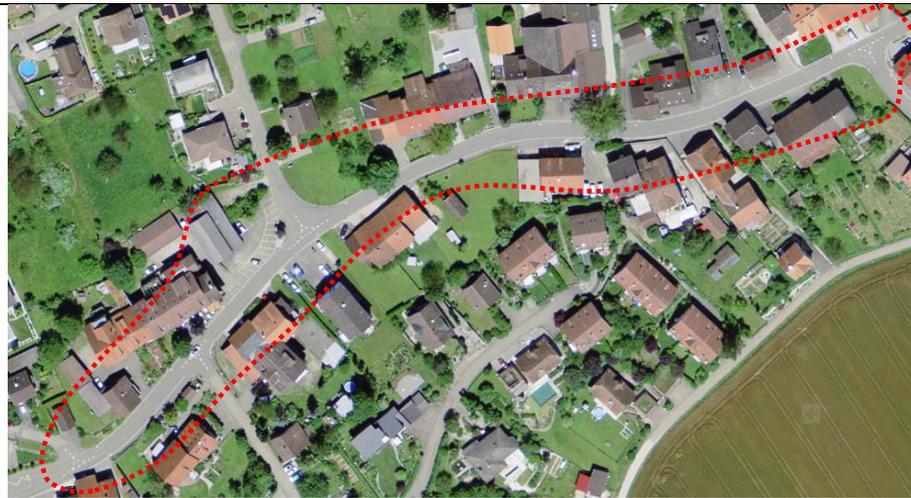
4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gallenkirch, Ortseingang	
Luftbild	Zielbild REL
	 <p>Gestaltung und Aufwertung Ortseingang</p>
<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> » Stärkung Ortscharakter und Ortsbild » Förderung Verkehrsberuhigung im Zusammenhang mit Bushaltestelle » siedlungsorientierter Ortseingang 	<p>Aufgaben und Zeithorizont</p> <ul style="list-style-type: none"> » BGK im Rahmen der nächsten Strassensanierung Kantonsstrasse, eventuell bis ins Dorfzentrum <ul style="list-style-type: none"> ➤ mittelfristig

Linn, Ortseingang	
<p>Luftbild</p> 	<p>Zielbild REL</p> <p>Gestaltung und Aufwertung Ortseingang mit Linde</p> 
<p>Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> » Entschärfung Verkehrsaufkommen Tourismus » Förderung Verkehrsberuhigung und Attraktivität » Verminderung der Parkplatzproblematik » Einheitliches und harmonisches Gesamtkonzept mit Linner Linde 	<p>Aufgaben und Zeithorizont</p> <ul style="list-style-type: none"> » Parkplatzsituation beobachten und bei Bedarf Korrekturmassnahmen erarbeiten <ul style="list-style-type: none"> ➤ kurzfristig » BGK im Rahmen der nächsten Strassensanierung Kantonsstrasse <ul style="list-style-type: none"> ➤ mittelfristig

Oberbözberg, Zentrumsbereich

Luftbild



Zielbild REL

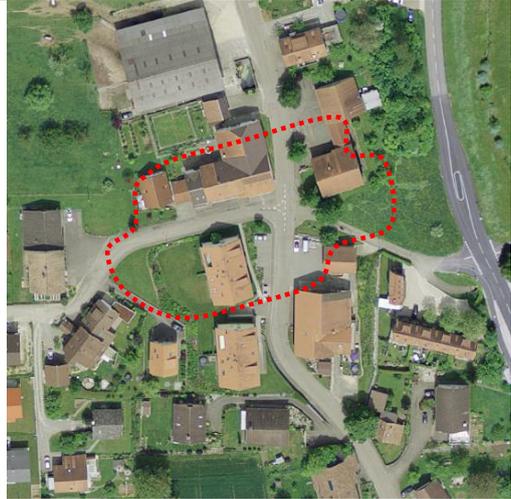


Ziele

- » Belebter und attraktiver Zentrumsbereich
- » Förderung Verkehrsberuhigung und Attraktivität
- » Förderung von Anreizen zur Ansiedlung von Zentrumsnutzungen (Gastronomie, Einkauf)

Aufgaben und Zeithorizont

- » Erarbeitung BGK im Zentrumsbereich entlang der Kantonsstrasse
 - mittelfristig

Ursprung, Ortsmitte	
Luftbild 	Zielbild REL  <p>Aufwertung Ortsmitte</p>
Ziele <ul style="list-style-type: none">» Stärkung und Aufwertung des Ortskerns» Förderung von Zentrumsnutzungen	Aufgaben und Zeithorizont <ul style="list-style-type: none">» BGK im Rahmen der nächsten Strassensanierung<ul style="list-style-type: none">➤ mittelfristig

Anhang A Bauliche Möglichkeiten ausserhalb Baugebiet

Im Folgenden sind die Unterschiede für das Bauen in der Landwirtschaftszone und in der Weilerzone aufgeführt:

Tabelle 17: Unterschied Weiler- und Landwirtschaftszone

	Landwirtschaftszone	Weilerzone
Gesetzgebung	National (Art. 16a Abs. 1-3 RPG und Art. 34-43 RPV)	Kantonal (Art. 45 BauG)
Gestaltungsvorschriften	Vorschriften gemäss Landwirtschaftszone (zonenkonforme Bauten ausserhalb Baugebiet)	Restriktive Vorschriften bezüglich Ausgestaltung Bauten, höhere Anforderungen an Einpassung in das Ortsbild
Erweiterungen altrechtliche Bauten, vor 1972 erstellt	<ul style="list-style-type: none"> – 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 m² überschreiten (Art. 42 Abs. 3b RPV) 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 Nebenräume (inkl. eine Garage pro Wohnung) ebenfalls innerhalb des Volumens sichergestellt werden.
Neubauten	Grundsätzlich nicht zulässig	Grundsätzlich nicht bewilligungsfähig
Wohnraumerweiterung landwirtschaftliches Gewerbe	330 m ² werden bewilligt, unabhängig von der Verwendung des zusätzlichen Wohnraumes (gemäss Merkblatt landwirtschaftliche Wohnbauten, November 2011)	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)
Zulassung Gewerbe	Grundsätzlich nicht zulässig	Speziell bezeichnete Gebäude dürfen für nicht störendes Gewerbe umgenutzt werden

Anhang B **Abkürzungsverzeichnis**

AP	Arbeitsplatz
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BFS	Bundesamt für Statistik
BFGS	Berufsfachschule Gesundheit und Soziales
BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr (Tagesverkehr)
GP	Gestaltungsplan
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
NP	Nutzungsplanung
OEBA / ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
REL	räumliches Entwicklungsleitbild
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
REK	Regionalentwicklungskonzept