

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Abteilung Raumentwicklung

12. März 2024

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.190 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Bözberg  
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan vom 19. September 2023
- Kulturlandplan vom 19. September 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 19. September 2023

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 19. September 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 19. September 2023
- Änderungsplan Bauzonen vom 19. September 2023
- Mitwirkungsbericht vom 6. April 2022
- Bericht "Wertvolle Naturschutzobjekte der Gemeinde Bözberg" vom 18. Juli 2023

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Bözberg bezweckt die gesamtheitliche Überprüfung und Vereinheitlichung der Nutzungsplanung der Gemeinde Bözberg nach der Fusion der ehemaligen Gemeinden Gallenkirch, Linn, Unterbözberg und Oberbözberg. Deren Planungshorizont ist mit mehr als 15 Jahren überschritten. Es besteht zudem Änderungsbedarf bei zahlreichen Einzelthemen und -bestimmungen, der sich aus gesetzlichen Rahmenbedingungen, neuen Ansprüchen oder Problemen in der Anwendungspraxis ergibt.

## 2. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Bözberg ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Auch wenn die hiermit verbundenen Anforderungen des Richtplans hinsichtlich Einwohnerdichte und Fassungsvermögen nicht vollumfänglich erfüllt werden können, wird die Grösse der Bauzone unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen als vertretbar beurteilt.

Die anzustrebende Gemeindeentwicklung wird im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) sowie im Handlungsprogramm Innenentwicklung umfassend dargelegt. Dabei geht die Gemeinde vorbildhaft auf die Charakteristiken der verschiedenen Ortsteile ein und formuliert spezifische Zielbilder. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Die Herausforderungen der Gemeindeentwicklung werden angemessen erkannt und die Anforderungen an Innenentwicklung in vorbildlicher Weise umgesetzt. Auch ortsbildrelevante Themen werden grösstenteils angemessen umgesetzt. Diese sorgfältige Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage jedoch noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Im Kulturlandplan sind diverse Anpassungen gemäss Ziffern 3.4.2 (Umsetzung NkB<sup>1</sup> "Reben/Widräk", sowie Pufferzonen NkB "Riedacherloch" und IANB<sup>2</sup> "Schwarzmatte"), 3.4.4 (Landwirtschaftsbetriebe in der Landschaftsschutzzone) vorzunehmen.
- Vereinzelte Punkte in den Zonenvorschriften der BNO gemäss Ziffer 3.6 sowie formelle Vorbehalte gemäss Ziffer 3.7 sind nochmals zu prüfen und zu bereinigen.

### 2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### 2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die Gemeinde Bözberg hat mit Bericht vom 13. Januar 2016 die kantonalen Grundlagen erhalten. Das Startgespräch mit dem zuständigen Kreisplaner und Regionalplaner erfolgte im Sinne eines regionalen Erfahrungsaustauschs gemeinsam mit den Gemeinden Rüfenach, Villigen und Villnachern.

### 2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## 3. Vorprüfungsergebnis

### 3.1 Kantonaler Richtplan

Bözberg ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt

---

<sup>1</sup> Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung

<sup>2</sup> Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt weitgehend mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Abstimmungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich:

- Umsetzung Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung (NkB) gemäss Richtplankapitel L 2.5

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die Gemeinden sind nach § 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) verpflichtet, die Nutzungspläne regional aufeinander abzustimmen. Grundlage für die regionale Abstimmung bildet das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Brugg Regio vom 25. Juni 2015. Brugg Regio hat am 19. Februar 2016 die regionalen Grundlagen erhoben und der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Brugg Regio hat mit Bericht vom 28. September 2021 zu den Planungsunterlagen Stellung genommen. Grundsätzlich wird die Umsetzung der im REK formulierten Strategien und Grundsätze in die Planung (REL, Zonenpläne, BNO) als positiv erachtet. Der Gemeinde wird zusätzlich empfohlen, für die Beurteilung von Baugesuchen ein Fachgremium zu bilden, den Bonus für Einliegerwohnungen auf 5 % der anrechenbaren Parzellenfläche festzulegen, in § 47a Abs. 2 BNO den Übergang zur Nichtbauzone konkreter zu definieren sowie den Aspekt der Aussenraumparkierung in den Dorfkernzonen in der BNO expliziter aufzunehmen. Die Empfehlungen aus der Stellungnahme Brugg Regio wurden von der Gemeinde gemäss Planungsbericht (Seite 6) bezüglich Umsetzung geprüft und einzelne Elemente übernommen.

### **Jurapark Aargau**

Gemäss Art. 23g Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie Art. 20 und 21 Verordnung über die Pärke von nationaler Bedeutung (PäV) hat der Jurapark Aargau zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, die den ländlichen Raum des Parkgebiets wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Waldwirtschaft, Tourismus).

Die Parkgemeinden haben sich im Parkvertrag verpflichtet, ihre eigenen Aktivitäten und raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere ihre Ortsplanungen, auf die strategischen Ziele des Regionalen Naturparks gemäss den Tätigkeitsfeldern der Vierjahresplanung auszurichten. Die Vertragsgemeinden des Juraparks Aargau sind gehalten, im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland darzulegen, inwiefern die strategischen Ziele des Juraparks mit der kommunalen Planungstätigkeit unterstützt sowie umgesetzt werden und inwiefern eine aktive Abstimmung mit der Parkträgerschaft erfolgt ist.

Der Ortsteil der ehemaligen Gemeinde Linn ist bereits seit der Gründung 2012 Bestandteil des Juraparks Aargau und Standort der Geschäftsstelle; die Gesamtgemeinde Bözberg seit 2022 vollwertiges Mitglied. Gemäss Planungsbericht wurden die Ziele des Juraparks Aargau bei der Umsetzung der Nutzungsplanung berücksichtigt.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 57,3 ha auf. Davon sind ca. 53,1 ha überbaut und ca. 4,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,1 ha Wohn- und Mischzonen und 0,1 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Planungsbericht Anhang C, Stand der Erschliessung 2019).

### 3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Bözberg steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2014 bis 2021 im Durchschnitt um +0,87 % pro Jahr (total +6,4 %) angestiegen, was über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt. Seit 2019 stagniert die Bevölkerungszahl. Aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren ist die (ursprüngliche) Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) per 2036 schon fast erreicht. Deshalb wird die Hochrechnung angepasst. Sollte sich das Wachstum ab 2021 im geplanten Rahmen entwickeln (+0,45 % p.ro Jahr), so würde die Bevölkerungszahl im Jahr 2036 neu 1'760 Personen beziehungsweise 1'800 Personen im Jahr 2040 betragen.

Mit der angepassten Hochrechnung entwickelt sich die Altersverteilung von 2021 bis 2036 und bis 2040 etwa wie folgt:

Altersklasse	2021	2021 %	2036	2036 %	Δ 2021– 2036	Δ 2021– 2036 %	2040	2040 %
00–19	303	18 %	310	18 %	7	2 %	310	17 %
20–64	976	59 %	870	49 %	-106	-11 %	870	48 %
65–79	291	18 %	360	20 %	69	24 %	360	20 %
80–95+	80	5 %	220	13 %	140	175 %	260	14 %
<b>Total</b>	<b>1'650</b>	<b>100 %</b>	<b>1'760</b>	<b>100 %</b>	<b>110</b>	<b>7 %</b>	<b>1'800</b>	<b>100 %</b>

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2036 stark ansteigen wird (ca. +209 Personen, von 371 auf 580 Personen).

Relevant für die Abschätzung der Schülerzahlen ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen etwa gleichbleibt, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich leicht abnehmen.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Auf- und Umzonungen in verschiedenen Handlungsgebieten (unter anderem "Spyracher" und "Büntematt")
- Aufhebung der Ausnützungsziffer in den Zonen D/D+
- Schlüsselgebiete mit (bedingter) Gestaltungsplanpflicht ("Ursprung Matte" und "Höhenweg")
- Nutzungsbonus für Einliegerwohnungen und Arealüberbauungen
- Grundeigentümergegespräche und Sensibilisierung als Massnahmen zur Baulandmobilisierung
- Handlungsprogramm Innenentwicklung

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal nicht abschliessend definiert. Darunter ist Folgendes zu verstehen:

Die gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) und Richtplan geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die hochwertige Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften (siehe Kapitel 1 des Planungswegweisers).

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem REL, dessen ersten Umsetzung in der Nutzungsplanung und den nötigen Folgeschritten, zur Verwirklichung der räumlichen Gemeindeentwicklung dienen.

Die Gemeinde Bözberg hat ein Handlungsprogramm Innenentwicklung erarbeitet, in dem sie anhand von Massnahmenblättern Massnahmen für verschiedene Handlungsbereiche festlegt. Dieses ist Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Bözberg bis 2035 durch gezielte Massnahmen zur Innenentwicklung eine angemessene Steigerung der für eine ländliche Gemeinde bereits heute unterdurchschnittlichen Einwohnerdichte erreichen kann. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

### **Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]**

Die Gemeinde weist vier grössere zusammenhängende Baulandreserven mit einer Fläche von insgesamt 1,8 ha als Schlüsselgebiete aus. Die Gemeinde geht aufgrund der getroffenen Planungsmassnahmen in ihren Annahmen zur erreichbaren Einwohnerdichte für diese Gebiete von erhöhten Dichtewerten zwischen 60 und 70 E/ha<sup>3</sup> aus.

Bei den übrigen unüberbauten Wohn- und Mischzonen (2,2 ha) handelt es sich überwiegend um einzelne Parzellen in der Wohnzone W2 sowie teils in der Dorfzone D und D+. Gemäss Annahmen der Gemeinde soll in diesen Gebieten langfristig (bis 2040) eine durchschnittliche Einwohnerdichte von rund 47 E/ha erreicht werden. Daraus ergibt sich für die insgesamt rund 4 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine gesamthaft erreichbare Mindestdichte von 44 E/ha bis 2035 beziehungsweise 55 E/ha bis 2040, was leicht unter der Richtplanvorgabe vom 60 E/ha liegt.

### **Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]**

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 28 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 40 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine Aktivierung der inneren Reserven wie folgt gewährleistet:

Die Gemeinde bezeichnet innerhalb der bereits überbauten Bauzonen drei Handlungsgebiete, in welchen spezifische Massnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen sind. Im Ortsteil Gallenkirch soll durch eine Umzonung der beiden Gebiete "Büntematt" und "Spyracherstrasse" in die Dorfzone eine langfristige Erhöhung der Einwohnerdichte angestrebt werden. Als weiteres Handlungsgebiet wird das Gebiet "Ursprung Mitte" ausgewiesen, das bereits in der Dorfzone liegt.

Durch weitere einzelne Ausbauten und Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung rechnet die Gemeinde gesamthaft mit einem Zuwachs von 120 E bis 2035 beziehungsweise 361 E bis 2040 in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der Einwohnerdichte in den überbauten Bauzonen auf 32 beziehungsweise 37 E/ha.

### **Auszonungen [A]**

Aufgrund der rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung mit einer Reserve von rund 6,4 ha deutlich zu gross dimensioniert. Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und die einschlägigen Anordnungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 verpflichtet, aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) zu prüfen und die Ergebnisse dieser Überprüfung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern.

Rückzonungen von klar überdimensionierten Bauzonen werden grundsätzlich als Nichteinzonungen qualifiziert. Sie können daher in der Regel entschädigungslos vorgenommen werden. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung auch jüngst wiederholt bestätigt. Diesbezüglich gilt es jedoch auch

---

<sup>3</sup> Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar

festzuhalten, dass das gerichtliche Klären der Entschädigungspflicht bei Vorliegen einer materiellen Enteignung ein der Planungsmassnahme (Auszonung) nachgelagertes, einzelfallweises Verfahren ist und deshalb nicht vorweggenommen werden kann.

Mit der vorliegenden Planung wurden sämtliche grössere, unbebaute Reserven am Siedlungsrand anhand verschiedener Kriterien auf eine mögliche Auszonung hin geprüft. Die Überprüfung samt Ergebnis ist im Planungsbericht ausführlich dargelegt.

Gestützt auf die getroffenen Abklärungen sieht die Gemeinde 2,3 ha der Wohn- und Mischzone zur Auszonung vor. Diese Massnahmen sind entsprechend den Planungsvorgaben des Raumkonzepts Aargau (R 1) und hinsichtlich der sachgerechten Dimensionierung der Bauzone begründet. Durch die Auszonungen werden die Reserven der unüberbauten Wohn- und Mischzonen um rund ein Drittel auf 4,1 ha reduziert (vgl. Ziffer 3.3.4).

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2035 [R-I-A]**

Die Gemeinde Bözberg hat insgesamt eine unter der Mindestdichte einer ländlichen Gemeinde gemäss Richtplan liegende Einwohnerdichte. Das Fassungsvermögen der Gemeinde Bözberg beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'000 Personen (davon rund 320 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert von 1'760 Personen gemäss kantonaler Prognose. Bis 2035 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 28 auf rund 32 E/ha (beziehungsweise 37 E/ha bis 2040) gewährleistet. Für die noch unüberbauten Areale kann der gemäss Richtplan anzustrebende Wert von 60 E/ha nur für die als Schlüsselgebiete ausgewiesenen Gebiete erreicht werden.

Insgesamt werden die Annahmen der Gemeinde als realistisch beurteilt. Aus kantonaler Sicht ist das Bevölkerungswachstum dennoch möglichst auf ein für eine ländliche Gemeinde verträgliches Mass zu begrenzen. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist weitgehend ausgewogen und konform zu den Richtplanvorgaben. In diesem Zusammenhang zu würdigen ist insbesondere die eingehende Auseinandersetzung mit den möglichen Auszonungsflächen. Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung. Die Entwicklung der Schlüssel- und Handlungsgebiete sollte gemäss Handlungsprogramm Innenentwicklung bei der Umsetzung in den nächsten Jahren begleitet werden.

Unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum als vertretbar beurteilt, auch wenn das Fassungsvermögen weiterhin sehr gross bleibt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die Gemeinde Bözberg verfügt lediglich über 0,1 ha Arbeitszone (unüberbaute Gewerbezone im Ortsteil Linn). Zudem bieten die insgesamt 20,9 ha Mischzonen (davon noch rund 1 ha unüberbaut; insbesondere die Dorfzonen), Möglichkeiten für Kleingewerbe. Für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum ist dies sachgerecht.

Die gemäss rechtskräftigen Bauzonenplänen mit 4,8 ha relativ grossen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), werden durch einzelne Um- und Auszonungen (Um-G101, Aus-O401) insgesamt leicht reduziert. Die verbleibenden Reserven werden von der Gemeinde gemäss Ausführungen im Planungsbericht (Seite 9) als ausreichend erachtet.

### 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

#### Auszonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept. Dementsprechend sieht die Gemeinde 2,35 ha in den Ortsteilen Hafan (Gebiete "Mittlerer Hafan" und "Haldenstein"), Ursprung, Oberbözberg und Linn zur Auszonung vor.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen resultiert ein angemessen auf Art. 15 RPG abgestimmtes Fassungsvermögen. Die im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht.

Bei den Auszonungsflächen Aus-H402 und Aus-L401 handelt es sich gestützt auf die vorhandenen Karten der Feldaufnahmen nicht um Fruchtfolgeflächen (FFF), sondern um übriges Landwirtschaftsgebiet. Bei der Auszonungsfläche Aus-H401 handelt es sich grösstenteils um FFF der zweiten Güteklasse (FFF2). Die Gebäudeparzelle 585, die Gartenanlage auf der Parzelle 493, die Strassenfläche der Parzelle 492 sowie die beiden Kleinbauten inklusive Nahbereich auf der Parzelle 495, dienen jedoch nicht landwirtschaftlichen Zwecken. Bei diesen Flächen (insgesamt 2'970 m<sup>2</sup>) handelt es sich somit um weitgehend überbaute beziehungsweise nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen im übrigen Landwirtschaftsgebiet. Folglich gilt eine Fläche von 16'171 m<sup>2</sup> als FFF. Bei den Auszonungsflächen Aus-O401 und Aus-U401 handelt es sich um FFF der ersten Güteklasse (FFF1). Die Auszonungen betreffen demnach 18'832 m<sup>2</sup> FFF und 4'132 m<sup>2</sup> übriges Landwirtschaftsgebiet und sind aus landwirtschaftlicher Sicht allesamt sachgerecht.

#### Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde Bözberg nimmt gestützt auf die Zielbilder gemäss dem REL folgende grösseren Umzonungen gegenüber den rechtskräftigen Bauzonenplänen der ehemaligen Gemeinden Oberbözberg, Unterbözberg, Gallenkirch und Linn vor:

- Im Ortsteil Gallenkirch erfolgt mit der Umzonung der beiden Handlungsgebiete "Spyrachstrasse" und "Büntematt" eine Arrondierung der Dorfzone entlang der Hauptstrasse.
- Im Ortsteil Hafan erfolgt eine Umzonung und Erweiterung der bisherigen Dorfzone in die neu geschaffene Dorfzone D2, mit dem Ziel der Weiterentwicklung und Aufwertung der beiden Kernbereiche als Quartierzentrum.
- Im Ortsteil Oberbözberg erfolgt durch einzelne, kleinflächige Umzonungen eine Arrondierung der Dorfzone entlang der Hauptstrasse.
- Im Ortsteil Ursprung erfolgt eine räumliche Differenzierung zwischen dem Kernbereich (Handlungsgebiet "Ursprung Mitte") und den aussenliegenden, mehrheitlich kleinmassstäblich überbauten Bereichen, die neu in die Wohnzone W2 umgezont werden.

Die vorgenommenen Anpassungen sind sachgerecht und auf Grundlage des REL planerisch gesamthaft begründet. Die wichtigsten Anpassungen werden von der Gemeinde im Planungsbericht auf den Seiten 25 bis 30 dargelegt.

#### Einzonungen

Die Gemeinde sieht im Gebiet "Mittlerer Hafan" sowie im Ortsteil Oberbözberg insgesamt 0,09 ha zur Einzonung in die Wohn- und Mischzone vor (Ein-H201 und 202, Ein-O201 und 202). Diese Flächen liegen ausserhalb des im Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien im Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch

wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung kompensiert werden. Die vorgesehenen Einzonungen erfolgen allesamt im Sinne einer planerisch zweckmässigen Abgrenzung der Bauzone. Die im Planungsbericht (Seiten 25 und 29) erfolgten Begründungen sind sachgerecht.

Bei den Einzonungen im Gebiet "Mittler Hafen" (Ein-H201 und 202) handelt es sich gestützt auf die vorhandenen Karten der Feldaufnahmen nicht um FFF, sondern um insgesamt 818 m<sup>2</sup> übriges Landwirtschaftsgebiet.

### Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) im Umfang von 1,96 ha vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, mehrheitlich (siehe Anhang D "Bauzonenbilanz" im Planungsbericht; insbesondere Fall c): Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck und Fall d): Bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>4</sup>
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
<b>Total/Saldo</b> Ein-H201 und 202, Ein-O201 und 202	<b>+0,09 ha</b>	<b>+0,09 ha</b>	<b>+0,00 ha FFF</b>
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
<b>Total/Saldo</b> Diverse Arrondierungen (Fall c/d)	<b>+1,96 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>+0,00 ha FFF</b>
<b>Planungsanweisung 4.2</b>			
<b>Total/Saldo PA 4.2</b> Aus-H401 und 402, Aus-L401, Aus-O401, Aus-U401	<b>-2,35ha</b>	<b>-2,35 ha</b>	<b>+1,88 ha FFF</b>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>-0,3 ha</b>	<b>-2,26 ha</b>	<b>+1,88 ha FFF</b>

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

### Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen

<sup>4</sup> Landwirtschaft Aargau

verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

### **3.3.5 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnutzung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre in der Gemeinde Bözberg hat die Ortsbilder geprägt und teilweise verändert. In diesem Umfeld ist es für die Ortsplanung von besonderer Bedeutung, einerseits die Qualitäten des bestehenden Ortsbilds zu erhalten und zu stärken und andererseits bei den neuen Quartieren die Grundlage zu schaffen, dass solche mit hoher Qualität entstehen können.

#### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Schlüsselgebiete "Höhenweg" und "Ursprung Matte" werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In § 4 Abs. 2 und 3 BNO werden entsprechende Zielsetzungen für die einzelnen Gebiete festgelegt. Im Gebiet "Ursprung Matte" kann gemäss § 4 Abs. 5 BNO auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden, sofern die Zielsetzungen bei einer Arealüberbauung erfüllt werden (bedingte Gestaltungsplanpflicht). Dies ist sachgerecht.

Gemäss Planungsbericht (Seite 15) wurde für das Gebiet "Höhenweg" im Jahr 2023 eine Baubewilligung erteilt. Nähere Erläuterungen erfolgen jedoch keine. Es wird der Gemeinde empfohlen zu prüfen, inwiefern die vorliegend vorgesehene Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet nach wie vor zweckmässig ist. **(Wichtiger Hinweis)**

#### **Ortsbildentwicklung**

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung in nachgelagerten Verfahren – bei gleichzeitiger Erfüllung einer Bundesaufgabe – unter Umständen zu einer Direktanwendung der Erhaltungs-

ziele des ISOS kommt. Das bedeutet, dass eine Interessenabwägung im Falle eines schweren beziehungsweise nicht nur geringfügigen Eingriffs nur bei Vorliegen gleicher oder höherwertiger nationaler Interessen zulässig ist.

Die Gemeinde Bözberg weist folgende Ortsbilder gemäss ISOS auf, die im Richtplan festgesetzt und in der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen sind:

- Linn, Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Kirchbözberg, Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Ueberthal, Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Oberbözberg, Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Gallenkirch, Ortsbild von regionaler Bedeutung

Die Weilerzonen werden zurzeit von der Gesamtrevision ausgeschlossen. Deshalb wurden die Bestimmungen hinsichtlich Ortsbild für den Weiler Ueberthal nicht geprüft.

Gemäss § 7 BNO sind die für das Ortsbild wichtigen Gebäude in den Dorfzonen D und D+ grundsätzlich geschützt und dürfen nicht abgebrochen werden. Ausnahmen kann der Gemeinderat bewilligen, wenn ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder wenn die Erhaltung eines Hauses unzumutbar ist. Das allgemeine Abbruchverbot wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2019, werden in Gebäude mit Substanzschutz und in Kulturobjekte umgesetzt. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst.

### **Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung**

In § 3 Abs. 3 BNO legt die Gemeinde den Grundsatz fest, sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Strassenräumen einzusetzen. Dies wird begrüsst. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung definiert zudem Strassen- und Freiräume, die aufgewertet werden sollen.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Im Bauzonenplan werden keine geschützten Hecken mehr eingetragen, was aus fachlicher Sicht bedauert wird. Der Verzicht wird im Planungsbericht (Seite 34) dadurch begründet, dass die bis anhin unter Schutz stehenden Hecken im Baugebiet mehrheitlich auf Privatparzellen liegen und es in der Vergangenheit beim Unterhalt durch die Gemeinde Probleme bei der Umsetzung gab. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau ([www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Eine Überhitzung am Tag schmälert die Aufenthaltsqualität in den Freiräumen deutlich und beeinträchtigt damit die Lebensqualität. Wichtige Massnahmen gegen die Überhitzung am Tag sind unter anderem eine Beschattung beispielsweise durch Bäume, mehr Grünflächen sowie Wasserelemente oder eine Reduktion der Überhitzung durch die richtige Materialwahl von Elementen im Aussenraum.

Das Thema Klimaanpassung im Siedlungsgebiet wurde von der Gemeinde in die Planung aufgenommen. Gemäss Planungsbericht (Seite 76) gelten die generellen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (§ 43 BNO) für alle Zonen und stellen unter anderem sicher, dass die Versiegelung von Flächen auf das Notwendige beschränkt wird. Weiter wird in allen Dorfzonen gemäss § 7 Abs. 12 BNO beziehungsweise § 8 Abs. 4 BNO ein detaillierter Umgebungsplan eingefordert. Diese Massnahmen werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

### **3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Der Gesamtkontext zur Thematik Abstimmung von Siedlung und Verkehr ergibt sich aus verschiedenen Dokumenten (Planungsbericht, REL, Handlungsprogramm Innenentwicklung). Gemäss Planungsbericht (Seite 51) sind die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen für den zu erwartenden Mehrverkehr, insbesondere auch aus den Schlüssel- und Handlungsgebieten, ausreichend.

### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Die Gemeinde Bözberg verzichtet auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV). Die aus Sicht der Gemeinde relevanten Verkehrsthemen wurden im REL sowie im Handlungsprogramm Innenentwicklung aufgenommen. Da sich innerhalb des Gemeindegebiets keine speziellen verkehrsplanerischen Anforderungen stellen, ist dieses Vorgehen zweckmässig.

### **Parkierung**

Im REL wird ein gewisser Handlungsbedarf bezüglich Parkierung und Mobilitätskonzept aufgezeigt, die Gemeinde verzichtet jedoch auf entsprechende Vorschriften in der BNO. Gemäss Planungsbericht (Seite 6) soll die BNO zum Thema Autoparkierung keine Regelungen enthalten; im Einzelfall könne bei Bauvorhaben als Anregung für die Bauherren auf die Grundsätze im REL zurückgegriffen werden. Dies wird als sachgerecht beurteilt.

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Die Angaben in Anhang D des Planungsberichts hinsichtlich der FFF und dem übrigen Landwirtschaftsgebiet sind sachgerecht. Die Planung in der vorliegenden Form hat eine Zunahme von 18'832 m<sup>2</sup> FFF und 3'314 m<sup>2</sup> übriges Landwirtschaftsgebiet zur Folge (vgl. Ziffer 3.3.4). Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +1,88 ha, sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Die Festlegung der Rebbauzone ist sachgerecht.

### **Hinweis Regulierungsgebiet**

Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, der Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und die Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Frist der Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist jedoch bereits abgelaufen. (**Hinweis**)

### **Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2020 befinden sich zahlreiche aktive Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet in der Dorfzone. Die Landwirtschaft ist in dieser Zone als zulässige Nutzung vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

### Speziallandwirtschaftszonen

Anstelle der altrechtlichen Spezialzone Gärtnerei nach Art. 18 RPG wird neu eine Speziallandwirtschaftszone Pflanzenproduktion nach Art. 16a Abs. 3 RPG festgelegt. Der bestehende Betrieb "BlumeKari" betreibt seit längerem produzierenden bodenunabhängigen Gartenbau. Diese Nutzung ist in einer Speziallandwirtschaftszone zonenkonform. Die Überführung der Spezialzone Gärtnerei in eine Speziallandwirtschaftszone ist daher sachgerecht.

#### 3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) "Hübel", "Hundruggen", "Itelehalde", "Rüti", "Riedacherloch" und "Schwarz matt", die Trockenwiese von nationaler Bedeutung (TWW) "Hundruggen" (TWW-Objekt-Nr. 4740) sowie die Kerngebiete (Zone A) der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) "Sagenmültäli" (AG407) und "Schwarz matt" (AG799) sind durch Zuweisung in Naturschutzzonen sachgerecht umgesetzt.

Die NkB "Reben/Widräk" beziehungsweise das TWW-Objekt "Reben" (TWW-Objekt-Nr. 4632) sind auf der Parzelle 2115 nicht vollständig als Naturschutzzone umgesetzt. Die vormals noch als Naturschutzzone ausgewiesenen Flächen (siehe Abbildung unten) sind wieder aufzunehmen (Erweiterung orange Fläche). (**Vorbehalt**)

Durch diese Abgrenzung wird auch die erforderliche Nährstoffpufferzone von 10 m Breite westlich des TWW "Reben" in die Naturschutzzone integriert. (**Wichtiger Hinweis**)



Abgrenzung TWW "Reben"  
(rote Fläche)



Umsetzung Entwurf KLP 2. Vor-  
prüfung



Vorliegende Umsetzung KLP

### Pufferzonen

Alle Naturschutzzonen sind gestützt auf eine naturschutzfachliche Beurteilung dahingehend zu prüfen, ob ausreichend Pufferzonen festgelegt sind (Art. 14. Abs. 2 lit. d NHV<sup>5</sup>; Abs. 1; § 9 Abs. 1 NSV<sup>6</sup>). Die Pufferzonen um die Naturschutzzonen von kantonaler und nationaler Bedeutung sind im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzonen festgelegt. In § 22 BNO werden die Schutzbestimmungen zu den Pufferzonen aufgeführt. Die Abweichungen zu dem von der Abteilung Landschaft und Gewässer nachgewiesenen Nährstoffpufferbedarf beim NkB "Riedacherloch" und der Schutzzone B des IANB "Schwarz matt" (AG799) werden im Planungsbericht begründet. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die im Planungsbericht (Kapitel 3.10) dargelegten Begründungen für den Verzicht auf die Nährstoffpufferzone oder die Reduktion der Nährstoffpufferbreite nicht stichhaltig beziehungsweise nicht ausreichend. Die Planung ist entsprechend zu überarbeiten (siehe nachfolgende Ausführungen).

<sup>5</sup> Verordnung über den Natur- und Heimatschutz

<sup>6</sup> Naturschutzverordnung

### NkB "Riedacherloch"

Es handelt sich um eine trockene magere Wiese. Am Rand des Schutzgebiets ist die Vegetation weniger wertvoll (fette Stellen), was durch den Nährstoffeintrag der umliegenden Flächen geschuldet ist. Das Gelände ist im Norden und Westen gegen das NkB hin geneigt. Aufgrund der topografischen Lage wurde von der Abteilung Landschaft und Gewässer eine Nährstoffpufferbreite von 10 m ausgewiesen (siehe Abbildung rechts).



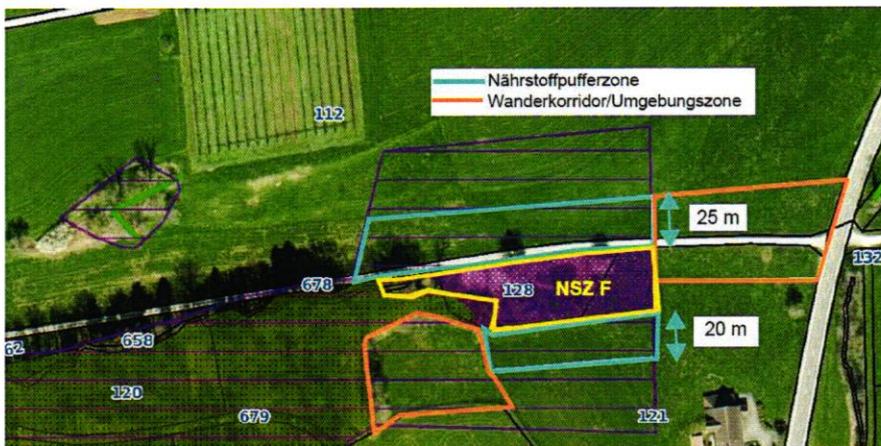
Im vorliegenden Kulturlandplan ist nur auf der Parzelle 1060 eine Nährstoffpufferzone festgelegt. Die Reduktion auf 6 m und der Verzicht auf eine Nährstoffpufferzone auf den Parzellen 1057 und 1058 wird im Planungsbericht mit der bereits extensiveren Nutzung der angrenzenden Flächen und der aus Sicht der Gemeinde somit geringeren Bedeutung eines allfälligen Nährstoffeintrags begründet. Die heute wenig intensiv genutzten Flächen ausserhalb des Schutzgebiets können jedoch ohne eine rechtlich bindende Verpflichtung jederzeit intensiviert werden, wodurch sich der bereits beobachtete Nährstoffeintrag ins Schutzgebiet erhöhen würde. Ein Nährstoffpufferbedarf auf den Parzellen 1057, 1058 und 1060 ist aufgrund der topografischen Lage und der potenziellen Nutzungsintensivierung der angrenzenden Flächen gegeben. Eine Nährstoffpufferzone ist daher auf allen Parzellen umzusetzen. Die Erläuterungen im Planungsbericht sind entsprechend anzupassen. Allfällige Abweichungen gegenüber den vom Kanton ausgewiesenen Nährstoffpufferzonen sind im Planungsbericht darzulegen und fachlich zu begründen. (**Vorbehalt**)

### IANB "Schwarz matt" – Bereich B

Der Bereich B des IANB "Schwarz matt" im Westen der Parzelle 112 ist vollständig bestockt. Er wird im Kulturlandplan als geschützte Hecke mit vorgelagertem Krautsaum von 3 m Breite gesichert. Das ist sachgerecht.

Der Bereich B des IANB, der direkt an das Schutzgebiet grenzt, übernimmt hangaufwärts im Norden und Süden primär eine Nährstoffpufferfunktion zwischen Schutzgebiet und Intensivlandwirtschaftsland. Aufgrund des geneigten Geländes zum Schutzgebiet wurde im Bundesinventarobjekt ein Vorsorgeperimeter von 50 m Breite definiert. Diesen gilt es grundsätzlich einzuhalten. Gemäss Art. 5 Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (AlgV) legen die Kantone den genauen Grenzverlauf der ortsfesten Objekte fest. Die grundeigentümergebundene Festsetzung soll im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Bözberg erfolgen.

Aus fachlicher Sicht wird die Ausscheidung einer 20–25 m breiten Nährstoffpufferzone (siehe Abbildung unten, blaue Linie) nördlich und südlich des Kerngebiets (gelbe Linie) sowie eine Umgebungszone im Westen entlang des Waldrands (orange Linie) als ausreichend beurteilt.



Die kantonale Beurteilung erfolgte unter Einbezug der regionalen Beratungsstelle IANB und wurde der Gemeinde an der gemeinsamen Sitzung vom 23. März 2023 erläutert. Im vorliegenden Kulturlandplan wird der Nährstoffpuffer als Pufferzone "Umgebungszone" mit entsprechenden Bestimmungen in der BNO festgelegt. Die Pufferzone von 6 m Breite weicht jedoch deutlich von der kantonalen Beurteilung des Nährstoffpufferbedarfs ab. Die Begründung im Planungsbericht wird aus fachlicher Sicht als nicht ausreichend erachtet. Dies aus den folgenden Gründen:

- Die Kernzone liegt am tiefsten Punkt in einer Mulde, umgeben von intensiv genutztem Landwirtschaftsland mit vornehmlich ackerbaulicher Nutzung. Im Ackerbau (inklusive Kunstwiesen) ist der Stofffluss (Abschwemmung) grösser als im Grünland, das in der Regel gut durchwurzelte Böden und eine ständige Pflanzendecke aufweist.
- Der Nährstoffeintrag führt bereits jetzt zu einem Verschlammen / schnellen Bewachsen der Tümpel, dessen Bekämpfung mit hohem Aufwand verbunden ist.
- Im beigelegten Bericht "Wertvolle Naturschutzobjekte der Gemeinde Bözberg" vom 18. Juli 2023 wird darauf hingewiesen, dass sich der Gülleaustrag im Frühling über eine Distanz von bis zu hundert Meter toxisch für Amphibien auswirkt. 2019 hat der lokale Naturschutzverein ein Kaulquappensterben (Grasfrosch) im IANB gemeldet. Vermutete Ursache war Düngereintrag.
- Verschiedene Studien verweisen auf notwendige Breiten von 10 bis 30 m für Pufferzonen gegen Nährstoffeinträge in Fliess- und Stillgewässern. So halten Pufferzonen von 5, 10, 20 beziehungsweise 30 m Breite bei mittleren Verhältnissen (wenig Gefälle, Ackerbaugebiet) Stoffeinträge (Einschwemmung) um 62, 83, 92 beziehungsweise 93 % zurück. Darüber stieg die Rückhalteeffizienz nur noch wenig an.
- Die im Planungsbericht (Seite 61) erwähnte Karte Oberflächenabfluss des BAFU<sup>7</sup> bezieht sich auf Starkregenereignisse (seltene bis sehr seltene). Bei der Sicherung der Pufferzonen geht es um die Vermeidung des laufenden, schleichenden Nährstoffeintrags.
- Strassen mit Koffer halten Nährstoffe zurück. In diesen Bereichen kann die Pufferzone reduziert werden. Die Reduktion wurde in der kantonalen Beurteilung jedoch bereits berücksichtigt. Aufgrund der oben genannten Punkte wird der Schutz des Biotops bei einer Reduktion auf 6 m – wobei effektiv nur ein 2 m breiter Streifen extensiviert wird – als zu wenig wirkungsvoll erachtet.

Die Pufferzonen sind daher gemäss Beurteilung des Kantons und der Beratungsstelle IANB umzusetzen. Die Erläuterungen im Planungsbericht sind entsprechend anzupassen. Allfällige Abweichungen sind im Planungsbericht darzulegen und fachlich zu begründen. (**Vorbehalt**)

Die Festsetzung der Pufferzone "Wanderkorridor Amphibien" wird ausdrücklich begrüsst und ist beizubehalten, da sie ein sicheres Wandern von Amphibien zum Laichgewässer unterstützt. Sie dient zudem der Flächenkompensation für die Reduktion des eigentlichen Perimeters im Bereich B auf 20 bis 25 m.

### **Anhörung und Mitteilungspflicht Bund**

Die Nutzungsplanung tangiert Landschaften, Naturdenkmäler und Biotop von nationaler Bedeutung. Die kommunalen Festlegungen in der Nutzungsplanung sind, sofern sie Biotop von nationaler Bedeutung tangieren, gemäss Art. 17 Abs. 1 NHV dem BAFU zur Anhörung zu unterbreiten. Die Einladung zur Anhörung der TWW-Objekte "Hundruggen" (TWW-Objekt-Nr. 4740) und "Reben" (Nr. 4632) sowie der IANB-Objekte "Sagenmülitali" (AG407) und "Schwarzmatte" (AG799) erfolgt durch den Kanton. Die Gemeinde wird nach Abschluss der Anhörung über die Stellungnahme des BAFU informiert. Änderungsanträge des Bundes bleiben vorbehalten. (**Wichtiger Hinweis**)

---

<sup>7</sup> Bundesamt für Umwelt

Die Abteilung Raumentwicklung hat dem Bundesamt für Raumentwicklung (BAFU) nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen. **(Hinweis)**

### **Biotope von lokaler Bedeutung**

Auf der Parzelle 2204 im Gebiet Nunnematt befindet sich eine Streufläche. Sie ist im Kulturlandplan als Naturschutzzone "Magerwiese/Trockenstandort" ausgewiesen. Aufgrund der Nutzungsaufgaben und -einschränkungen einer Streufläche wird aus fachlicher Sicht die Zuweisung zur Naturschutzzone "Magerwiese/Feucht" oder allenfalls "Feuchtstandort" als zweckmässiger erachtet. **(Wichtiger Hinweis)**

Für die Parzellen 68, 69, 669, 1313 und 1314 besteht im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald ein Pflegevertrag "Hochstaudenflur Ithentäl". Der Perimeter liegt teilweise im Offenland. Es wird empfohlen, den laufenden Pflegevertrag als Feuchtstandort im Kulturlandplan einzutragen. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Hecken**

Ehemalige Kleinwäldchen, die nicht mehr als Wald gelten, wurden als geschützte Hecken in den Kulturlandplan aufgenommen. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Die bisher im Kulturlandplan aufgeführten geschützten Hecken werden als Schutzobjekte beibehalten, ausser sie liegen innerhalb einer Naturschutzzone oder im Gewässerraum, wo sie integraler Bestandteil der Schutzzone sind, oder sie waren nicht mehr auffindbar.

Letzteres wird dort, wo kein gleichwertiger Ersatz geschaffen wurde (vgl. § 4 NLD<sup>8</sup>, Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG), aus präjudiziellen Gründen als problematisch erachtet, da damit die gesetzeswidrige Beseitigung legitimiert wird. Eine Beseitigung von Naturobjekten ist gemäss den rechtskräftigen BNO der einzelnen Ortsteile untersagt. Wird für eine Beseitigung ein überwiegendes Interesse geltend gemacht, ist nach Art. 18 Abs. 1<sup>ter</sup> NHG eine Beseitigung unter Ersatzaufgaben zulässig. Die Gemeinde erachtet die Entlassung von nicht mehr auffindbaren Hecken als vertretbar, da mehr Objekte als erforderlich geschützt werden. Das ist aus fachlicher Sicht nicht stichhaltig und entbindet nicht von der Ersatzpflicht.

Im Planungsbericht (Seite 63) erfolgt eine Gegenüberstellung der Gesamtlänge der Hecken im rechtskräftigen und vorliegenden Kulturlandplan. Aus diesen Angaben ist jedoch nicht ersichtlich, ob die Bilanz der Gesamtlänge der Hecken ausserhalb der obengenannten Schutzzone positiv ausfällt und somit die nicht mehr auffindbaren Hecken durch die Neuausscheidung von Hecken ausreichend kompensiert werden. Es wird diesbezüglich eine Präzisierung im Planungsbericht empfohlen. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Hochstammbestände**

Gemäss § 25 BNO sollen abgehende Hochstammobstbäume nach Möglichkeit an geeigneten Standorten ersetzt werden. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf die Festlegung von räumlich genau definierten Hochstammbeständen sowie auf eine finanzielle Beteiligung an Neu- und Ersatzpflanzungen und an die Pflege der Hochstamm-Obstbäume, da bereits Subventionen auf übergeordneter Ebene ausbezahlt werden. Dies wird aus fachlicher Sicht bedauert, könnte sie doch so aktiv den langfristigen Erhalt, insbesondere von älteren landschaftsprägenden Bäumen, unterstützen, deren Pflege arbeitsintensiver und häufig ungenügend über die Direktzahlungen abgedeckt ist. Der Entscheid liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde.

---

<sup>8</sup> Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz

### 3.4.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

#### Weiler

Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Erhaltungszonen ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung – sowohl von Wohn- als auch von Gewerbebauten – im Grundsatz aus. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts entwickelt sich laufend weiter. Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet wird darin jedoch regelmässig bestätigt.

Im Rahmen dieses fundamentalen Grundsatzes sollen mit geeigneten planerischen Mitteln die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden in den Weilern ermöglicht werden. Die Errichtung von Ersatzbauten muss sorgfältig und einzelfallweise hinterfragt werden. Solche stehen mit dem Oberziel der Erhaltung des historisch gewachsenen Weilerbilds nicht selten im Widerspruch.

Die Gemeinde Bözberg hat die Umsetzung der Weiler aufgrund der bislang noch ausstehenden Vorgaben des Richtplans von der vorliegenden Planung ausgenommen. Der neue Richtplan mit dem Kapitel Weiler wurde vom Grossen Rat am 27. Juni 2023 beschlossen und ist zurzeit in der Genehmigung beim Bund. Im Richtplankapitel S 1.6 sind in der Gemeinde Bözberg neu die Kleinsiedlungen "Egenwil", "Neustalden" und "Überthal" als Weiler gemäss Art. 33 RPV festgesetzt.

Bei einer zukünftigen Teilrevision der Nutzungsplanung für die Weiler in Bözberg ist das Richtplankapitel S 1.6 mit Planungsgrundsatz B und Planungsanweisung 2 umzusetzen. Für die Überarbeitung der Weilerbestimmungen ist die Arbeitshilfe Weilerplanung<sup>9</sup> begleitend.

### 3.4.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

#### Wildtierkorridor

Im Gemeindegebiet von Bözberg verläuft in der Nähe des Ortsteils Linn der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung AG 4 "Villnachern". Im überarbeiteten Grundlagenbericht Wildtierkorridore<sup>10</sup> vom Februar 2023 wurde der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung AG-04 Villnachern aufgrund der Landschaftsbrücke über der N03 auf dem Schinzacher Feld als nicht mehr notwendig eingestuft. Er wird aus dem Richtplan entlassen. Eine Festsetzung im Kulturlandplan als Wildtierkorridorzone und entsprechende Bestimmungen in der BNO (§ 23 BNO) sind somit nicht mehr zwingend erforderlich. **(Wichtiger Hinweis)**

Durch das Gemeindegebiet verlaufen zwei überregionale Ausbreitungsachsen für Wildtiere. Sie sind im vorliegenden Kulturlandplan ausserhalb des Waldes grösstenteils mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Dies ist grundsätzlich sachgerecht, es fehlen jedoch entsprechende Bestimmungen in der BNO (vgl. Ziffer 3.6, Ergänzung § 17 BNO), um die Durchgängigkeit des Korridors sicherzustellen. **(Wichtiger Hinweis)**.

#### Landschaftsschutzzone

Die Sicherung des BLN<sup>11</sup>-Gebiets ist mit den der Landwirtschaftszone überlagerten Landschaftsschutzzonen sachgerecht umgesetzt.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden entsprechend der Festlegung gemäss § 17 Abs. 4 BNO mit einem Symbol gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

<sup>9</sup> [www.ag.ch/raumentwicklung](http://www.ag.ch/raumentwicklung) > Arbeitshilfen & Richtlinien > Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

<sup>10</sup> [www.ag.ch/wildtierkorridore](http://www.ag.ch/wildtierkorridore) > Grundlagenbericht Wildtierkorridore 2.0

<sup>11</sup> Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Nach den Bestimmungen des Richtplans ist bei der Umsetzung der Landschaftsschutzzone zwischen Liegenschaften, die gemäss der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten und übrigen Liegenschaften zu unterscheiden. Die Liegenschaft im Gebiet Itele (Parzelle 1324) und die Liegenschaften im Gebiet Birch (Parzellen 214, 213 und 204) gelten im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung nicht als aktive Landwirtschaftsbetriebe. Die Kennzeichnung der Liegenschaften ist entsprechend aufzuheben. **(Vorbehalt)**

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig dargestellt.

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im BauG fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume, basierend auf den vorgenannten Grundlagen, in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverschreiblich um.

Hinsichtlich der Darstellung des Gewässerraums im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der dazugehörigen Vorschriften (§ 20 BNO) wird auf die zwischenzeitlich geänderte kantonale Praxis verwiesen, wonach grundsätzlich bei allen Gewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzone flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen sind. Die vorliegend verwendete symbolische Darstellung bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone ist kombiniert mit einer rechtsklaren Abstandsvorschrift ausnahmsweise und zwischenzeitlich als Übergangslösung zulässig, wenn eine ungenügende Datenlage vorhanden ist. Die Vorschriften der BNO sind entsprechend zu ergänzen (vgl. Ziffer 3.6).

Aufgrund lückenhafter Grundlagen erfolgt in vorliegender Planung teils eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung (vgl. Planungsbericht, Seite 67). Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspendenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein. **(Wichtiger Hinweis)**.

##### *Revitalisierungsprojekt Sagenmülibach*

Auf den staatlichen Parzellen 2144, 2152 und 3522 ist ein Revitalisierungsprojekt zum "Sagenmülibach" sowie dessen Seitenbächen "Heerestal" und "Linndal" im Genehmigungsverfahren. In den Projektunterlagen sind die Gewässerraumbreiten für den Projektperimeter ermittelt und eingezeichnet worden. Die vorliegende Planung ist mit dem laufenden Revitalisierungsprojekt zu koordinieren. Falls die Genehmigung des Revitalisierungsprojekts vor der öffentlichen Auflage der vorliegenden Umsetzung der Gewässerräume erfolgt, sollen innerhalb des Projektperimeters der Revitalisierung die Gewässerräume des Revitalisierungsprojekts bezüglich Lage und Breite übernommen werden. **(Wichtiger Hinweis)**

## **Grundwasser**

Im Gemeindegebiet von Bözberg befinden sich verschiedene Grundwasserschutzzonen von Quelfassungen. Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente sind alle 15 Jahre auf ihre Aktualität zu prüfen. Die Schutzzonen der Quelfassungen Leumli, Schwinten, Löchli und Hofacker wurden im Jahr 2017 überarbeitet und verfügt.

Die Schutzzonen der Grundwasser- und Quelfassungen sind in den Plangrundlagen orientierend dargestellt. Dies ist sachgerecht.

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Die Gemeinde Bözberg setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um. Auf dem Bauzonenplan wird die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) gemäss § 29 BNO im Genehmigungsinhalt aufgeführt. Dies ist sachgerecht.

Aufgrund der revidierten BauV ist der Hochwasserschutz für im Kulturlandplan nicht verortete Gebiete neu direkt in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt. Dies gilt für sämtliche hochwassergefährdeten Gebiete im Kulturland ohne übergeordnete Bedeutung, also für solche, die nicht der Freihaltezone Hochwasser entsprechen. In der BNO sind bezüglich Freihaltegebiet Hochwasser keine Bestimmungen erforderlich. Dies ist sachgerecht umgesetzt.

Gemäss den neuen Bestimmungen in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser", wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt. In der BNO sind daher bezüglich Oberflächenabfluss ebenfalls keine Bestimmungen erforderlich.

### **3.5.3 Wald**

#### **Waldareal**

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) als rechtskräftig festgelegtes Waldareal in den Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zu übernehmen. Die rechtskräftigen Waldgrenzen werden korrekt als Orientierungsinhalt im Bauzonen- und den Kulturlandplan dargestellt.

#### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sowie die im Wald liegenden Teilgebiete der NkB gemäss Richtplan und IANB wurden im Kulturlandplan als "Naturschutzzone im Wald" umgesetzt.

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Die geplanten kleinräumigen Einzonungen im Ortsteil Hafen sind nicht im Bereich von den Kantonsstrassen oder anderweitiger Lärmquellen. Somit kann ohne genauere Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

#### **Störfallvorsorge**

Hinsichtlich Störfallvorsorge wird darauf hingewiesen, dass der nördlichste Teil des Gemeindegebiets innerhalb des Konsultationsbereichs der Erdgashochdruckleitung der EGO liegt. Es sind jedoch keine Bauzonen betroffen.

## **Elektromagnetische Strahlung**

Die bestehende 220/380-kV-Freileitung, die südöstlich der Gemeinde Bözberg verläuft, wird nach der Erstellung der unterirdischen Kabelleitung in Riniken rückgebaut. Gemäss Planungsbericht (Seite 75) befinden sich nach der Verkabelung der Freileitung keine Hochspannungsleitungen mehr auf dem Gemeindegebiet von Bözberg.

## **Lichtverschmutzung**

Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören. Die Vorschriften gemäss § 45 BNO werden aus fachlicher Sicht begrüsst.

## **Belastete Standorte und Altlasten**

Alle belasteten Standorte auf dem Gemeindegebiet von Bözberg liegen ausserhalb der Bauzone und sind nicht von den geplanten Ein- oder Auszonungen betroffen.

### **3.5.5 Archäologie**

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen.

Archäologische Fundstellen werden in der BNO nicht angesprochen. Das ist korrekt, da dieses Thema durch übergeordnetes Recht geregelt ist. Auch im Bauzonen- und Kulturlandplan wurden keine archäologischen Fundstellen eingetragen. Dies ist zutreffend, da die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS<sup>12</sup>-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung stellt ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert und die Onlinekarte laufend aktualisiert wird, ist die Onlinekarte während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren. Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz, KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Die entsprechenden Ausführungen im Planungsbericht sind sachgerecht.

### **3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Das kantonale Wanderwegnetz ist im kantonalen Richtplan (Kapitel M 4.2) festgesetzt. Die Wanderwege müssen in der Planung berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 1 Verordnung über Fuss- und Wanderwege [FWW] vom 3. April 1989). Im Gemeindegebiet von Bözberg verlaufen diverse Wanderrouten. Die Wanderwege sind in den Unterlagen weitestgehend korrekt dargestellt. In Kirchbözberg wurde der Verlauf des Wanderwegs auf der Parzelle 129 in Absprache mit der Gemeinde angepasst. Die neue Linienführung südlich der Parzelle ist im Kulturlandplan entsprechend der nachstehender Abbildung zu übernehmen. (**Wichtiger Hinweis**)

---

<sup>12</sup> Aargauisches Geografisches Informationssystem

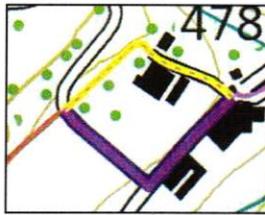


Abbildung: Angepasste Wanderwegführung Kirchbözberg

Die historischen Verkehrswege sind als separater Kartenausschnitt im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans in den offiziellen Signaturen dargestellt und im Planungsbericht in Kapitel 3.5 "Ortsbild und Kulturgüter" aufgeführt. Dies ist sachgerecht.

### 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Zu den Bestimmungen der BNO im Einzelnen:

- § 4 Abs. 3 Die kantonale Gesetzgebung regelt keine "bedingten" Gestaltungspläne. Dementsprechend ist der Zusatz "bedingt" zu streichen. (**Vorbehalt**)
- § 6 Abs. 1 Die Vorgaben gemäss § 4 BNO der rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Linn sind nicht in der neuen BNO aufzuführen beziehungsweise ebenfalls orientierend in den Anhang B der BNO zu überführen. (**Vorbehalt**)
- Die Angaben in der BNO stimmen nicht mit den Anpassungen in der Änderungsversion überein. So fehlen einzelne Angaben zu Gebäudebreite und Mehrlängenzuschlag in der Tabelle der BNO. Bitte überprüfen und bereinigen. (**Wichtiger Hinweis**)
- § 6 Abs. 6 Der Begriff "Nebenbauten" ist nicht IVHB-konform. Stattdessen ist der Begriff Klein- oder Anbauten zu verwenden. (**Vorbehalt**)
- § 7 Abs. 3 Im REL werden keine "Schutzziele" aufgeführt. Die Verbindlichkeit des REL ist zudem bereits in § 5 Abs. 3 BNO geregelt. Die vorliegende Vorgabe kann nicht darüber hinausgehen, weshalb der letzte Satz zu streichen ist. (**Vorbehalt**)
- § 7 Abs. 8 Es ist unklar, ob Abs. 8 in der BNO aufgenommen werden soll oder nicht, da er nur in der Änderungsversion enthalten ist. (**Wichtiger Hinweis**)
- Sollte der neue Absatz übernommen werden, ist folgendes zu beachten:
- Satz 1:* Ob das vereinfachte Verfahren gemäss § 61 BauG zur Anwendung gelangt, ist einzelfallweise zu beurteilen und kann nicht generell in der BNO festgehalten werden. Die Vorschrift ist entsprechend zu streichen. (**Vorbehalt**)
- Satz 2:* Es wird empfohlen, die Vorschrift dahingehend zu präzisieren, dass es sich um gemäss kantonalem Recht bewilligungsfreie Vorhaben handelt. (**Wichtiger Hinweis**)
- Satz 3:* Der Begriff "Einwendung" ist reserviert für das Einwendungsverfahren gemäss § 4 BauG. (**Vorbehalt**)
- Es wird empfohlen, stattdessen in Anlehnung an die Meldepflicht gemäss § 49a BauV den Begriff "Einwände" zu verwenden. (**Hinweis**)
- § 7 Abs. 12 § 47a Abs. 3 BNO existiert nicht. Der Verweis ist entsprechend anzupassen. (**Wichtiger Hinweis**)

- § 8 Abs. 3 siehe Vorbehalt zu § 7 Abs. 3 BNO.
- § 8 Abs. 4 Vgl. Kommentar zu § 7 Abs. 12 BNO. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 14 Abs. 3 Der Verweis auf die Vorschriften der Rebbauzone macht vorliegend keinen Sinn. Bitte überprüfen. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 15 Abs. 2 Bei der Fließgewässerzone handelt es sich vorliegend um eine Grundnutzungszone, die nicht durchgehend von der Gewässerraumzone überlagert wird. Daher ist bezüglich Nutzung statt auf die überlagerte Zone zu verweisen, eine separate Vorschrift für die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen zu ergänzen. **(Vorbehalt)**
- § 16 Abs. 7 Da NkB und TWW betroffen sind, ist bei den der Nutzungsbestimmungen der Naturschutzonen "Magerwiese/Trockenstandort", "Magerwiese/Feucht", "Magerwiese/Extensive Weide" und "Feuchtstandort" folgendes zu ergänzen **(Vorbehalt)**:
- "Bei fehlendem Bewirtschaftungsvertrag erster Schnitt ab 15. Juni (je nach Situation 1. Juli)"*
- Handelt es sich bei einem Feuchtstandort um eine Streuwiese/Riedwiese, genügt ein Streuschnitt im Herbst. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 17 Abs. NEU Um die Durchgängigkeit der überregionalen Ausbreitungsachsen sicherzustellen, sind entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen (vgl. Ziffer 3.4.4). Es wird empfohlen, folgendes Absatz zu ergänzen **(Wichtiger Hinweis)**:
- "In den Gebieten "Ortsbezeichnungen" sind Bauten und Anlagen, die das Wandern von Wildtieren behindern, nicht zulässig. Betrieblich notwendige Einzäunungen sind so auszuführen, dass sie für Wildtiere keine Barriere bilden."*
- § 18 Abs. 3 Damit die Bestimmungen der Naturschutzzone Wald den Anforderungen des kantonalen Richtplans genügen, ist die Vorschrift mit Vorgaben zum Nadelholz- und zum Exotenanteil zu ergänzen. **(Vorbehalt)**
- Es wird die Formulierung gemäss dem kantonalen Umsetzungsbeispiel<sup>13</sup> empfohlen. **(Hinweis)**
- § 20 Abs. NEU Aufgrund der symbolischen Gewässerraum-Umsetzung für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzone (vgl. Ziffer 3.5.1) ist die Vorschrift mit folgendem Absatz zu ergänzen **(Vorbehalt)**:
- "Bei den im Kulturlandplan dargestellten eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden."*
- § 22 Abs. 5 Die Schutzzone B des IANB "Schwarzmatte" übernimmt hangaufwärts im Norden und Süden der Kernzone eine Nährstoffpufferfunktion. Sie sollte dem Pufferzonen-Typ "Nährstoffpuffer" zugewiesen werden. Entsprechend ist die Pufferzone "Umgebungszone" aufzuheben. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 23 Mit dem Verzicht auf die Festlegung eines Wildtierkorridors (vgl. Ziffer 3.4.4) kann auch die dazugehörige Vorschrift gestrichen werden. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 24 Abs. NEU Es wird empfohlen, folgendes Absatz zu ergänzen **(Hinweis)**:
- "Falls ein Eingriff in ein Schutzobjekt unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden kann, hat die Verursacherin oder der Verursacher den Schaden soweit*

<sup>13</sup> [www.ag.ch/ortsplanung](http://www.ag.ch/ortsplanung) > Kantonale Planungsgrundlagen > Wald

wie möglich zu minimieren und für die Wiederherstellung zu sorgen. Ein verbleibender Schaden am Schutzobjekt muss vorgängig an geeigneter Stelle angemessen ersetzt werden."

- § 41 In der bereinigten BNO fehlt eine Nummerierung des Absatzes. Diese ist entsprechend zu ergänzen. (**Hinweis**)
- § 51 BNO-Bestimmungen und örtlichen Festlegungen der zurzeit rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplanungen, die weiterhin Bestand haben sollen, sind von der Aufhebung auszunehmen:
- Damit die örtliche Festlegung der Gewerbezone im Ortsteil Linn sowie die dazugehörigen BNO-Bestimmungen weiterhin Bestand haben, sind diese von der Aufhebung bisherigen Rechts in § 54a BNO auszunehmen. (**Vorbehalt**)
- Die Weilerzonen sind ebenfalls von der Aufhebung des bisherigen Rechts auszunehmen. Werden die Weilerzonen örtlich von der Planung ausgenommen, gilt dies auch für weitere Festlegungen in diesem Perimeter wie Natur- und Kulturobjekte sowie Substanzschutzobjekte. Folglich gilt auch diesbezüglich die zurzeit rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung und muss daher auch in diesen Punkten von der Aufhebung ausgenommen werden. (**Vorbehalt**)

### 3.7 Verschiedenes und Formelles

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

##### *Legende*

In der Legende zum Kulturlandplan ist ein Wildtierkorridor gemäss § 23 BNO aufgeführt. Im Kulturlandplan fehlt jedoch eine entsprechende Festlegung. Es ist zu prüfen, ob eine solche überhaupt noch erforderlich ist (vgl. Ziffer 3.4.4). (**Vorbehalt**)

In der Legende zum Kulturlandplan werden unter den überlagerten Schutzzonen vier Ausprägungen der "Naturschutzzonen im Wald" aufgeführt ("Naturwaldgemässe Bestockung", "Orchideenreicher Föhrenwald" [O], "Altholzinsel" [A] und "Feucht- und Nassstandort" [W]). Aus der Bezeichnung ist jedoch nicht ersichtlich, dass es sich dabei um "Naturschutzzonen im Wald" handelt. Es wird daher empfohlen, diese entsprechend zu ergänzen. (**Hinweis**)

##### *Zonengrenzen, die nicht mit Parzellengrenzen übereinstimmen*

Der Bauzonen- und Kulturlandplan ist grundeigentümergebunden. Die Zonengrenzen sind daher parzellenscharf auszuweisen. Im Bereich diverser Parzellen entspricht die Zonengrenze vorliegend nicht den Parzellengrenzen. In diesen Fällen sind die Zonengrenzen in Bezug zu den Parzellengrenzen zu setzen und im Bauzonenplan zu vermessen oder zu georeferenzieren. (**Vorbehalt**)

#### Planungsbericht

##### *Kapitel 2.5 Rechtskräftige Sondernutzungspläne*

Bitte Angaben überprüfen, diese stimmen nicht mit den Angaben der parallel eingereichten Vorlage zur Aufhebung der Sondernutzungspläne (Geschäftsnummer BVUARE.23.62) überein. (**Wichtiger Hinweis**)

#### Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht"

Bei den beiden Parzellen 3072 und 3086 (AN-G301 und AN-G302) handelt es sich um Zonenrandstrassen, für die kein Schätzungsantrag beim Steueramt erforderlich ist. (**Hinweis**)

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Hanna Jäggi  
Kreisplanerin



KANTON AARGAU

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

**Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost**

Nicole Kestering, dipl.-Ing. Stadtplanung

Kreisplanerin

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 33 46

nicole.kestering@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat Bözberg

Chapf 7

5225 Bözberg

12. August 2024, revidiert 26. September 2024

**ERGÄNZUNGEN ZUM ABSCHLIESSENDEN VORPRÜFUNGSBERICHT VOM 12. MÄRZ 2024**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.190 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Bözberg

Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

---

Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Vorbemerkungen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen abschliessend vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 12. März 2024 enthält noch verschiedene Genehmigungsvorbehalte und wichtige Hinweise. Da in Bözberg verschiedene Planungszonen am 23. Februar 2026 auslaufen, ist es wichtig, dass die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zu diesem Zeitpunkt rechtskräftig ist. Um eine vorbehaltlose und fristgerechte Genehmigung zu gewährleisten, hat die Gemeinde überarbeitete Unterlagen zu einer weiteren Vorprüfung eingereicht.

Zum Beurteilungszeitpunkt liegt kein abschliessend bereinigtes Planungsdossier vor. Ein neuer Abschliessender Vorprüfungsbericht ohne Vorbehalte kann somit nicht erstellt werden. Das vorliegende Schreiben ergänzt den abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 12. März 2024. Es befasst sich nur mit den von der Gemeinde vorgenommenen Anpassungen gemäss den Vorbehalten und wichtigen Hinweisen im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 12. März 2024, beziehungsweise mit dem noch verbleibenden Bereinigungsbedarf.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die bereinigte Vorlage noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Die noch offenen Punkte sind im Folgenden aufgezeigt.

**2. Eingereichte Planungsunterlagen**

Es wurden nur die genannten Unterlagen eingereicht. Die Mehrheit, der in der abschliessenden Vorprüfung genannten Punkte, wurde überarbeitet.

## 2.1 Zu genehmigende Dokumente

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 28. Juni 2024
- Bauzonenplan vom 28. Juni 2024
- Kulturlandplan vom 28. Juni 2024

## 2.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2024
- Arbeitspapier Fachplaner vom 6. Juni 2024

## 3. Zum Kulturlandplan

### 3.1 Naturschutzzonen

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung, die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung "Reben" (TWW-Objekt-Nr. 4632) und "Hundruggen" (TWW-Objekt-Nr. 4740) sowie die Kerngebiete (Zone A) der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) "Sagenmülitali" (AG407) und "Schwarz matt" (AG799) sind durch Zuweisung in Naturschutzzonen sachgerecht gesichert.

Die Gemeinde ist der Empfehlung des Kantons gefolgt und hat die Streuefläche auf der Parzelle 2204 im Gebiet Nunnematt der Naturschutzzone "Feuchtstandort" zugewiesen. Das ist sachgerecht.

### 3.2 Pufferzonen

Alle Naturschutzzonen erfordern die Festlegung von nach naturschutzfachlichen Kriterien ausreichenden Pufferzonen (Art. 14. Abs. 2 lit. d NHV<sup>1</sup>; § 9 Abs. 1 NSV<sup>2</sup>). Die Pufferzonen um die Naturschutzzonen sind im Kulturlandplan als überlagerte Schutz zonen festgesetzt. In § 22 BNO wurden entsprechende Schutzbestimmungen ergänzt. Das ist sachgerecht.

Der Kanton hat zwischenzeitlich ein Umsetzungsbeispiel zu den Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete erarbeitet. Es wird empfohlen, den bestehenden BNO-Text entsprechend anzupassen, damit kantonsweit die Umsetzung möglichst einheitlich erfolgt (**wichtiger Hinweis**; siehe Punkt 4 unten).

### 3.3 Wildtierkorridore

Durch das Gemeindegebiet verlaufen zwei überregionale Ausbreitungsachsen für Wildtiere. Sie sind im vorliegenden Kulturlandplan ausserhalb des Waldes grösstenteils mit einer Landschaftsschutzzone gesichert. Die BNO ist mit einer entsprechenden Bestimmung (§ 17 Abs. 5 BNO) ergänzt worden. Das betreffende Gebiet ist jedoch in der kommunalen Nutzungsplanung zu bezeichnen. Der Verweis der BNO auf den kantonalen Richtplan ist nicht zulässig, da der kantonale Richtplan nicht grundeigentümerverbindlich ist. Die Bestimmung ist anzupassen (**Vorbehalt**).

### 3.4 Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind vollständig als Landschaftsschutz zonen umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Nach den Bestimmungen des Richtplans ist bei der Umsetzung der Landschaftsschutzzone zwischen Liegenschaften, die gemäss der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten und übrigen Liegenschaften zu unterscheiden (Symbolische Kennzeichnung

---

<sup>1</sup> Verordnung über den Natur- und Heimatschutz

<sup>2</sup> Naturschutzverordnung

"L"; Zulässigkeit neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nach § 17 Abs. 4 BNO). Die Liegenschaft im Gebiet Itele (Parzelle 1324) gilt im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung nicht als aktiver Landwirtschaftsbetrieb. Die Kennzeichnung der Liegenschaft mit dem Symbol "L" ist entsprechend aufzuheben (**Vorbehalt**).

#### 4. Zur Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Zu den angepassten Bestimmungen ergeben sich folgende Hinweise und Vorbehalte:

§ 7 Abs. 8 Die vorliegende Formulierung ist möglich, eine Zustimmungspflicht ist genehmigungsfähig; die Durchsetzung obliegt der Gemeinde. Der nun vorgesehene Wechsel von der **Meldepflicht** zur **Bewilligungspflicht** ist jedoch noch nicht ausreichend dokumentiert und ist im Planungsbericht zu erläutern (**wichtiger Hinweis**). Sowohl die Meldepflicht als auch die Bewilligungspflicht können in diesem Zusammenhang durch die Gemeinde vorgeschrieben werden.

Sollte bei einer erneuten Prüfung des zu wählenden Verfahrens von der weniger aufwändigen "Meldepflicht" Gebrauch gemacht werden, so ist Folgendes zu beachten: Dieses Verfahren ist zurzeit kantonsrechtlich nicht geregelt, weshalb die Gemeinde das Verfahren zu regeln hat (zum Beispiel Umgang mit den Meldungen sowie Zeitpunkt). Auch ist eine Frist zu setzen.

Im Rahmen der Revision des Energiegesetzes wird auch das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) geändert; neu wird eine Bestimmung zum Meldeverfahren aufgenommen:

#### II.

Der Erlass SAR 713.100 (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen <sup>1</sup>) [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993) (Stand 1. Januar 2022) wird wie folgt geändert:

#### § 61a (neu)

##### Meldeverfahren

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen, die dem Gemeinderat zu melden sind, dürfen ausgeführt werden, wenn die Behörde innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.

Eine kommunale Regelung sollte sich an diesem Wortlaut orientieren, damit künftig keine Diskrepanzen zwischen kommunalem und kantonalem Recht besteht (**wichtiger Hinweis**).

§ 16 Abs. 3 Es wird empfohlen, die Absätze 3 und 4 zusammenzuführen und zu ergänzen, dass nur die Einführung derjenigen Tier- und Pflanzenarten verboten ist, die dem Schutzziel widersprechen. So bleiben Aufwertungsmassnahmen wie Heckenpflanzungen und Wiederansiedlungsprojekte weiterhin zulässig (**wichtiger Hinweis**). Sofern sich nur in den Naturschutz-zonen "Feuchtstandort" und "Steinbruch" Amphibienlaichgewässer befinden, kann das Verbot zum Aussetzen von Fischen in Absatz 8 überführt werden (**Hinweis**).

Vorschlag für Textzusammenführung der Absätze 3 und 4:

*"In den Naturschutz-zonen ist alles zu unterlassen, was die Pflanzen- und Tierwelt beeinträchtigen kann. Verboten ist insbesondere:*

*g) Die Einführung von Tier- und Pflanzenarten (sowohl exotische als auch einheimische Arten), die nicht mit dem Schutzziel vereinbar sind."*

§ 16 Abs. 6 Eine Betretbewilligung des Gemeinderats ist weiterhin erforderlich, sofern das Betretverbot über die kommunale Nutzungsplanung festgelegt wurde. Bei Biotopen von nationaler und

kantonaler Bedeutung sorgen die Kantone für deren Schutz und Unterhalt und sollten in diesen Gebieten bei Bewilligungsentscheiden mit einbezogen werden (**wichtiger Hinweis**).

Empfehlung Textanpassung:

"Für c) und d) sind vorgängig die Bewilligung des Gemeinderats sowie die Erlaubnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einzuholen. Bei Naturschutzzonen von nationaler und kantonalen Bedeutung ist zudem die zuständige kantonale Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt einzubeziehen."

§ 16 Abs. 8 Textergänzung bei Naturschutzzone "Feuchtstandort" und "Steinbruch" (vgl. Hinweis bei § 16 Abs. 3 BNO)

"Kein Aussetzen von Tieren, insbesondere Fischen in Amphibienlaichgewässer"

§ 18 Die Bestimmungen zur Naturschutzzone Wald wurden in Abs. 3 gemäss kantonalem Umsetzungsbeispiel ergänzt. Es wird empfohlen, dass auch Abs. 1 gemäss dem Umsetzungsbeispiel ergänzt wird: "[...] dient dem Schutz, der Erhaltung [...]" (**Hinweis**).

§ 22 Der Kanton hat zwischenzeitlich ein Umsetzungsbeispiel für die Vorschriften zu Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete erarbeitet. Es wird empfohlen, den auf die Umgebungszone Amphibienlaichgebiete beziehenden Text in der BNO anzupassen, damit kantonsweit die Umsetzung möglichst einheitlich erfolgt (**wichtiger Hinweis**).

§ 22 Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete

<sup>1</sup> Die Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete sind der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone zuwiderlaufende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die Be- und Entwässerung, die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel sowie Düngen und Mulchen nicht gestattet.

<sup>3</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutzungszone.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

<sup>5</sup> Es werden folgende Zonen festgelegt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele und Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpufferzone	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr Schnittgut nach Mahd abführen keine Standweide, keine Zufütterung Kein Ackerbau

Umgebungszone Amphibienlaich- gebiete	UzA	Sicherstellen von günstigem Landle- bensraum und Wan- derkorridoren für Am- phibien sowie Schutz des Kernbereichs des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeu- tung vor schädlichen Einflüssen	Extensive Nutzung als Wiese oder Weide Eventuell und nur soweit vereinbar mit der Leit- und Zielarten: Exten- sive Ackernutzung Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel für Einzelstockbehandlung ist zulässig. Kein Entfernen von Kleinstrukturen
---	-----	--	--

§ 51

Die aufzuhebenden und nicht aufzuhebenden Inhalte sind präzise zu benennen. Dazu zählen die Genehmigungsdaten, aber auch die Paragraphen und Absätze der BNO und die Inhalte der Pläne, die weiterhin in Rechtskraft verbleiben sollen (**Vorbehalt**).

Die Inhalte zur Gewerbezone Linn und zur Weilerzone Überthal sollten zur Verbesserung der Lesbarkeit in zwei Absätze aufgeteilt werden (**wichtiger Hinweis**).

#### Zur Weilerzone Überthal:

- Die Weilerzone Überthal wird von der Aufhebung des bisherigen Rechts ausgenommen. Werden die Weilerzonen örtlich von der Planung ausgenommen, gilt dies auch für weitere Festlegungen in diesem Perimeter wie Natur- und Kulturobjekte sowie Substanzschutzobjekte. Diese sind von der Revision ausgeschlossen und nicht zu revidieren (**Vorbehalt**).
- In den Bestimmungen ist zu regeln, dass neben § 19 der alt BNO von Oberbözing auch die Rechtskraft von § 16 alt BNO Oberbözing erhalten bleiben muss, da in diesem Paragraphen Bestimmungen zum Substanz- und Volumenschutz in der Weilerzone geregelt werden. Diese Bestimmungen sind ausschliesslich für die Weilerzone anwendbar (**Vorbehalt**).
- Abweichend von der abschliessenden Vorprüfung vom 12. März 2024 sollte § 19 Abs. 6 alt BNO bereits im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision aufgehoben werden: Parallel zum kommunalen Recht ist das übergeordnete Recht und die bundesgerichtliche Rechtsprechung anzuwenden. Bei Bauvorhaben gemäss § 19 Abs. 6 alt BNO (nicht landwirtschaftliche Neubauten im Rahmen eines Gestaltungsplans) kann keine Genehmigung für den erforderlichen Gestaltungsplan in Aussicht gestellt werden. Bei einer rechtlichen Überprüfung würde ein entsprechender Gestaltungsplan beziehungsweise die entsprechende Baubewilligung nicht gestützt werden (Hinweis: Das gilt sinngemäss auch für zukünftige Weilerbestimmungen; (**wichtiger Hinweis**)).

Der Paragraph ist in diesem im Sinne zu ergänzen (**Vorbehalt**):

<sup>1</sup> Durch diese Bau- Nutzungsordnung werden aufgehoben, soweit unter Absatz 2 und 3 nichts anderes festgelegt ist:

- a) der Bauzonenplan Oberbözing vom 27. November 1998, der Kulturlandplan Oberbözing vom 27. November 1998 und die Bau- und Nutzungsordnung Oberbözing vom 27. November 1998, inklusive § 19 Abs. 6 alt BNO.

*Die weiteren Abschnitte sind kritisch zu überprüfen. Es ist sicherzustellen, dass alle Teiländerungen, wie die Teiländerung des Bauzonenplans Gallkirch, genehmigt am 21. März 2000 aufgehoben werden. Zum Beispiel jeweils durch die Formulierung inklusive aller nachfolgenden Teiländerungen (**wichtiger Hinweis**).*

<sup>2</sup> Nicht aufgehoben werden die rechtskräftigen Festlegungen im Kulturlandplan Oberbözberg vom XX zur Weilerzone Überthal sowie die dazugehörigen rechtskräftigen Bestimmungen gemäss Anhang B (§§ 16 und 19 Abs. 1–5, 7 und 8 alt BNO). Dies gilt auch für die innerhalb der Weilerzonen festgelegten Schutzobjekte.

<sup>3</sup> Nicht aufgehoben werden die rechtskräftigen Festlegungen im Bauzonenplan Linn vom XX zur Gewerbezone sowie die dazugehörigen rechtskräftigen Bestimmungen gemäss Anhang B (§ 4 Abs. 1–2, 5 und § 7 alt BNO).

Anhang A Schutzobjekte in der Weilerzone Überthal sind von der Revision ausgenommen. Die Tabelle ist entsprechend anzupassen (**Vorbehalt**).

Anhang B Im Anhang B ist zu präzisieren, dass die vorliegende Darstellung nur orientierend ist, analog zum Orientierungsinhalt in den Planlegenden (**Vorbehalt**).

#### Zur Gewerbezone Linn:

- Zur besseren Lesbarkeit sollte auf die Darstellung der nicht mehr rechtskräftigen Bestimmungen an dieser Stelle verzichtet werden. Die vorgenommene Durchstreichung ist nicht ausreichend dick und kann irritieren.

#### Zur Weilerzone Überthal

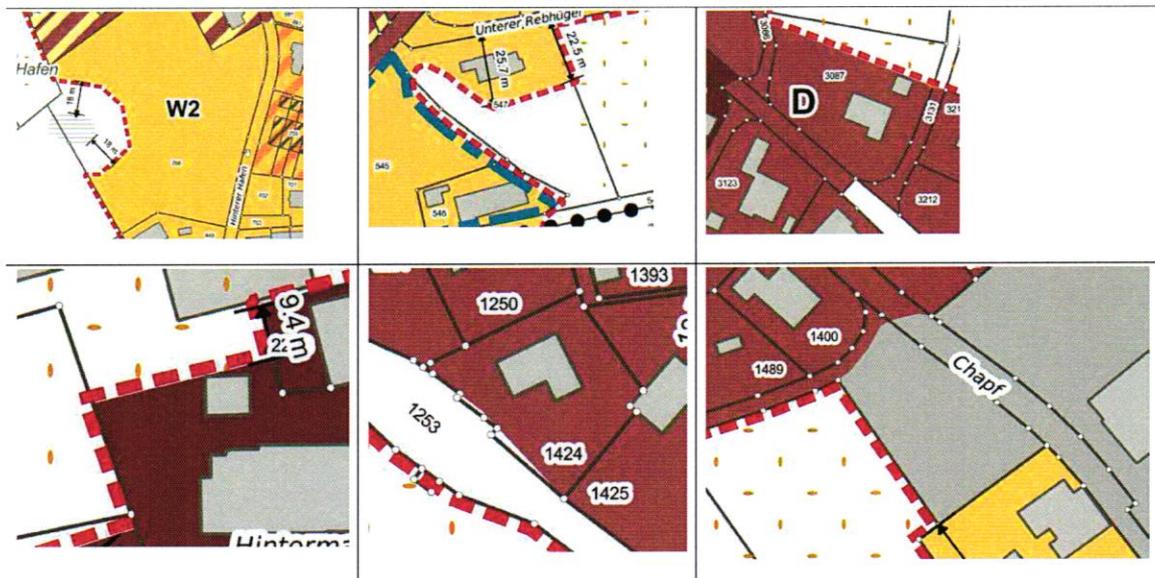
- Neben § 19 alt BNO von Oberbözberg ist auch § 16 alt BNO abzubilden.

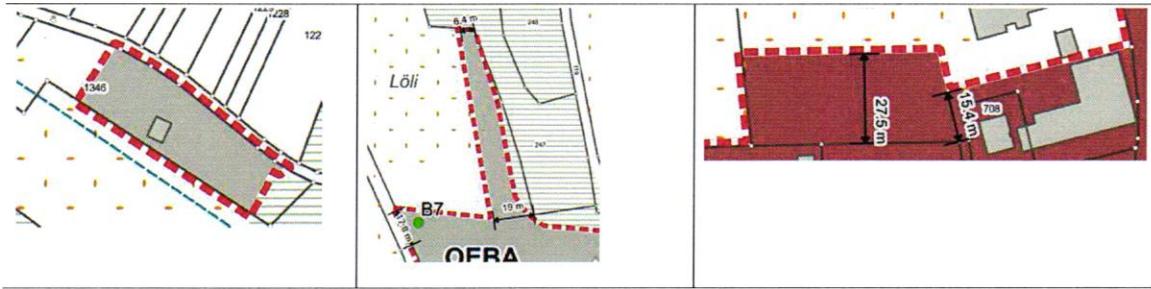
## 5. Zu Verschiedenem und Formelles

### 5.1 Bauzonenplan

#### Zonengrenzen, die nicht mit Parzellengrenzen übereinstimmen

Der Bauzonen- und Kulturlandplan ist grundeigentümergebunden. Die Zonengrenzen sind daher parzellenscharf auszuweisen. Im Bereich diverser Parzellen entspricht die Zonengrenze vorliegend nicht den Parzellengrenzen. In diesen Fällen sind die Zonengrenzen in Bezug zu den Parzellengrenzen zu setzen und im Bauzonenplan **eindeutig** zu vermessen oder zu georeferenzieren. Dieses betrifft zum Beispiel die Parzellen 766, 547, 3087, 2007, 1424, 1179, 1346, 235, 256 und gegebenenfalls weitere (**Vorbehalt**).





## 5.2 Kulturlandplan

### Weilerzone Überthal

Die Weilerzone Überthal soll von der Genehmigung ausgenommen werden. Auch in der Legende des Kulturlandplans ist aufgeführt, dass weiterhin § 19 der rechtskräftigen BNO Oberbözberg (inklusive der Natur-, Kultur- und Substanzschutzobjekte innerhalb der Weilerzonen) gilt. Daher sind im Plan (inklusive Ausschnitte) die rechtskräftigen Inhalte darzustellen (**Vorbehalt**).

Die Legendenergänzung ist zu präzisieren, welche §§ der BNO weiterhin Rechtskraft behalten (**wichtiger Hinweis**).

### Gewässerräume, Gewässerraumzonen

Bei den Festlegungen zu den Gewässerräumen sollte überprüft werden, inwieweit die Schriftgrösse der Bemassungen auch in gedruckten Exemplaren klar lesbar sein wird (**Hinweis**). In diesem Zusammenhang sollten noch fehlende oder unklare Bemassungen überprüft werden wie beispielsweise auf den Parzellen 661, 662, 3108 und 3156. Ferner ist zu überprüfen, inwieweit rechtlich unklare Darstellungen durch Überlappungen von Flächen- und Liniensignaturen resultieren (zum Beispiel auf Parzelle 1105; **wichtiger Hinweis**).

### Legende Kulturlandplan

Es wird empfohlen, den Legendentitel "Überlagerte Schutzzonen im Wald" in "Naturschutzzone Wald" oder allenfalls "überlagerte Naturschutzzonen im Wald" zu ändern, damit die zugehörige Nutzungsbestimmung (§ 18 BNO "Naturschutzzone Wald") schneller gefunden werden kann (**wichtiger Hinweis**).

Die Bezeichnungen für die Umgebungszone Amphibienlaichgebiete (inklusive Buchstabenkürzel UzA) sollen mit den Bezeichnungen der BNO beziehungsweise mit dem vorstehenden Umsetzungsbeispiel abgeglichen werden (**Wichtiger Hinweis**).

### Naturschutzzonen im Wald – Ergänzung Feuchtstandorte

Der Kulturlandplan wurde auf den Parzellen 68,69, 669, 1313 und 1314 als Naturschutzzone im Wald der Kategorie "W" angepasst. Die überlagerte Naturschutzzone im Wald wurde korrekt mit dem Buchstaben "W" beschriftet. Es wurde jedoch versehentlich die Signatur der Kategorie "O" (= hellgrüne Umrandung) verwendet anstatt der Signatur der Kategorie "W" (= blaue Umrandung; **Hinweis**).

## 6. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die eingereichten Unterlagen geprüft. Sie erfüllen die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der beschriebenen Vorbehalte.

Ein Vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält die vorliegende Beurteilung noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Dieses Schreiben ist dem Vorprüfungsbericht vom 12. März 2024 beizulegen.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

Damit der Weiler Überthal von raumplanerisch unerwünschten Überbauungen freigehalten werden kann, wird der Erlass einer Planungszone für dieses Gebiet empfohlen. In dieser Zeit könnte die angestrebte Revision der Schutzobjekte im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für den Weiler durchgeführt werden.

Freundliche Grüße



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Nicole Kesting  
Kreisplanerin