

Gemeinde Thalheim



Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Entwurf für die Mitwirkung

08.11.2022



Gemeinde Thalheim

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Entwurf für die Mitwirkung

IMPRESSUM

| | |
|----------------|---|
| Auftragsnummer | 1100.1383 |
| Auftraggeber | Gemeinde Thalheim |
| Datum | 08.11.2022 |
| Datei | \\BRSV0003\Daten\200_Projekte\1100\1300\1383_Thalheim Revision Nupla\02 Planung\24_Planungsbericht\2022-11-08_Planungsbericht_Thalheim.docx |
| Seitenanzahl | 88 |
| Titelbild | Luftbild 2021 (maps.geo.admin.ch) |

VERFASSER

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|----|
| Manuel Basler | Dipl. Kulturing. ETH / SIA / FSU | Ba |
| Yannick Marti (bis 2021) | BSc FHO in Raumplanung | Ma |
| Pascal Duppich | BSc FHO in Raumplanung | Du |

VERSIONEN

| Index | Änderung | Verfasser | Datum |
|-------|--------------------------------|-----------|------------|
| a | Entwurf für Planungskommission | Ma/Ba | 23.12.2020 |
| b | Entwurf für Planungskommission | Ma/Ba | 23.02.2021 |
| c | Entwurf für Planungskommission | Ma/Ba | 15.03.2021 |
| d | Entwurf für Planungskommission | Ma/Ba | 06.04.2021 |
| e | Entwurf für Planungskommission | Ba | 21.10.2022 |
| f | Entwurf für die Mitwirkung | Du/Ba | 08.11.2022 |

STEINMANN

INGENIEURE UND PLANER AG

Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg

Tel. 056 441 16 16



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Planungsgegenstand | 1 |
| 1.1 | Bestandteile der Planung | 1 |
| 1.2 | Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte | 2 |
| 2. | Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Ziele | 3 |
| 2.1 | Revisionsvoraussetzung | 3 |
| 2.2 | Kantonale Planungen und Vorgaben | 4 |
| 2.3 | Regionale Abstimmung | 5 |
| 2.4 | Kommunale Gesamtschau | 6 |
| 2.5 | Rechtskräftige Sondernutzungspläne | 7 |
| 3. | Zentrale Sachthemen | 9 |
| 3.1 | Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Bauzonen | 9 |
| 3.2 | Innenentwicklungspfad | 15 |
| 3.3 | Flächenstatistik und Bauzonenbilanz | 22 |
| 3.4 | Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung | 26 |
| 3.5 | Siedlungsqualität | 28 |
| 3.6 | Ortsbild und Kulturgüter | 31 |
| 3.7 | Harmonisierung der Baubegriffe | 35 |
| 3.8 | Abstimmung Siedlung und Verkehr | 38 |
| 3.9 | Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe | 42 |
| 3.10 | Landschaft | 44 |
| 3.11 | Naturschutz | 47 |
| 3.12 | Wald | 49 |
| 3.13 | Gewässerraum | 50 |
| 3.14 | Hochwasserschutz | 57 |
| 3.15 | Umwelt | 59 |
| 4. | Erläuterung Planungsinhalte | 62 |
| 4.1 | Bauzonenplan | 62 |
| 4.2 | Kulturlandplan | 64 |
| 4.3 | Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 67 |
| 4.4 | Erschliessungsprogramm | 73 |
| 5. | Interessenabwägung und Planbeständigkeit | 74 |
| 5.1 | Regionale Abstimmung | 74 |
| 5.2 | Mitwirkung | 74 |
| 5.3 | Kantonale Vorprüfung | 74 |
| 5.4 | Öffentliche Auflage | 74 |
| 5.5 | Planbeständigkeit | 74 |

| | | |
|-----|-----------------------------------|----|
| 6. | Planungsablauf..... | 75 |
| 6.1 | Organisation und Beteiligte | 75 |
| 6.2 | Information und Mitwirkung | 76 |
| 6.3 | Wichtige Meilensteine..... | 77 |

Anhangverzeichnis

| | | |
|----------|-------------------------------|----|
| Anhang A | Überprüfung Auszonungen | 78 |
| Anhang B | Fassungsvermögen..... | 80 |
| Anhang C | Bauzonenbilanz..... | 83 |

1. Planungsgegenstand

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Thalheim löst den rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung von 2005 ab und schafft damit eine zeitgemässe, dem übergeordneten Recht entsprechende Rechtsgrundlage für Bauvorhaben und Nutzungen des Grundeigentums.

1.1 Bestandteile der Planung

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

Tabelle 1: Planungsunterlagen

| Titel | Datum | grundeigentümer- verbindlich | behördenverbind- lich | orientierend | Grundlage zur Weiterbearbeitung |
|--|----------------------|---|----------------------------------|---------------------|--|
| Bauzonenplan 1:2'500 | 08.11.2022 | X | | | |
| Kulturlandplan 1:5'000 | 08.11.2022 | X | | | |
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | Siehe Synopse | X | | | |
| Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) mit Handlungsprogramm Innenentwicklung | 03.10.2022 | | X | | |
| Netzplan Fuss- und Veloverkehr | 08.11.2022 | | X | | |
| Planungsbericht nach Art. 47 RPV | 08.11.2022 | | | X | |
| Mitwirkungsbericht | Pendent (Mitwirkung) | | | X | |
| Änderungsplan Bauzonen | 08.11.2022 | | | X | |
| Synoptische Darstellung der rechtskräftigen BNO mit Entwurf der neuen BNO | 08.11.2022 | | | X | |
| Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht | Pendent (Vorprüfung) | | | | X |
| Nachgeführte Flächenstatistik | Pendent (Vorprüfung) | | | | X |
| Geodaten | Pendent (Vorprüfung) | | | | X |

1.2 Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte

Auf der Grundlage der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung haben sich der Gemeinderat und die Planungskommission intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde für das Bauzoneengebiet von Thalheim ein spezifisches Zielbild für den Zeithorizont bis 2040 erarbeitet (Abbildung 1), welches im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung mit entsprechenden Zonenvorschriften umgesetzt wird.

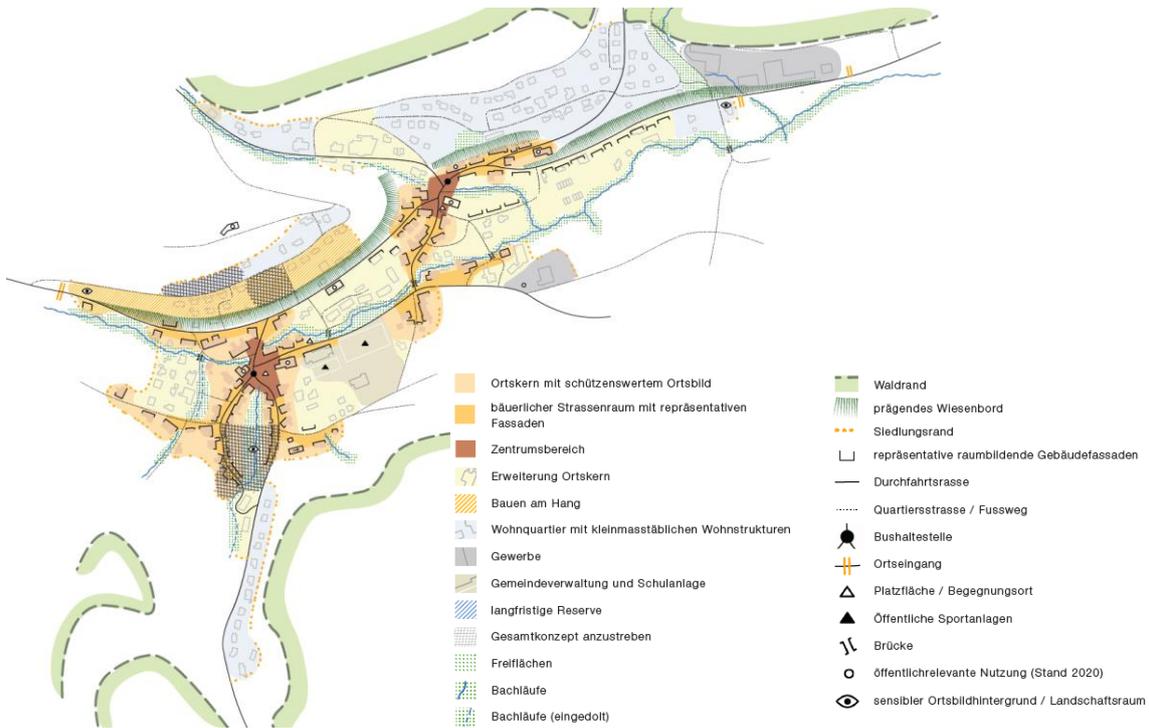


Abbildung 1: Zielbild Thalheim (KARO, 2022)

Auf der Grundlage der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung haben sich der Gemeinderat und die Planungskommission intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Die grössten Herausforderungen für die Gemeindeentwicklung sind das Sicherstellen der vom kantonalen Richtplan geforderten Minstdichten und der Umgang mit den Bauzonenreserven. Damit ein moderates Wachstum mit hoher Qualität und in Abstimmung mit Infrastruktur und Verkehr erfolgen kann, wird das Siedlungsgebiet leicht reduziert.

Die heutige Dorfzone soll in die Dorfzone 1 und erweiterte Dorfzone D2 unterteilt werden, in welchen neben der Erhaltung des Ortsbildes vor allem die Weiterentwicklung und Aufwertung des Dorfes im Zentrum steht. Die Schlüsselgebiete im Häuptli und Oberdorf sollen mittels Sondernutzungsplänen oder mittels verbindlicher Zielsetzungen sorgfältig entwickelt werden. Aber auch die überbauten Gebiete sollen weiterentwickelt werden, wofür die BNO zeitgemässe Planungsinstrumente mit Qualitätskriterien zur Verfügung stellt.

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

2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Ziele

2.1 Revisionsvoraussetzung

Nutzungspläne sind nach dem Erfordernis der tatsächlich und rechtlich geänderten Verhältnisse zu überprüfen und anzupassen (Art. 21 RPG und § 15 BauG) und sie müssen im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Planbeständigkeit aufweisen (Art. 15 RPG). Die wichtigsten Voraussetzungen für die Gemeinde Thalheim sind demnach folgende:

- Die rechtskräftige Nutzungsplanung aus dem Jahr 2005 hat den Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten (siehe Tabelle 2). Eine gesamthafte Überprüfung und Vereinheitlichung der Zonenplanung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen ist deshalb angebracht.
- Am 1. Mai 2014 ist das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang wurden auch die kantonalen Rechtsgrundlagen sowie der kantonale Richtplan angepasst.
- Es besteht Änderungsbedarf zu zahlreichen Einzelthemen und -bestimmungen, welcher sich aus gesetzlichen Rahmenbedingungen, neuen Ansprüchen oder Problemen in der Anwendungspraxis ergibt.

Tabelle 2: Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung

| Planungsinstrumente | Beschluss Gemeinde | Genehmi- gung Kanton |
|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Bauzonenplan | 19.08.2005 | 13.11.2007 |
| Kulturlandplan | 19.08.2005 | 13.11.2007 |
| Bau- und Nutzungsordnung | 19.08.2005 | 13.11.2007 |

2.2 Kantonale Planungen und Vorgaben

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

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

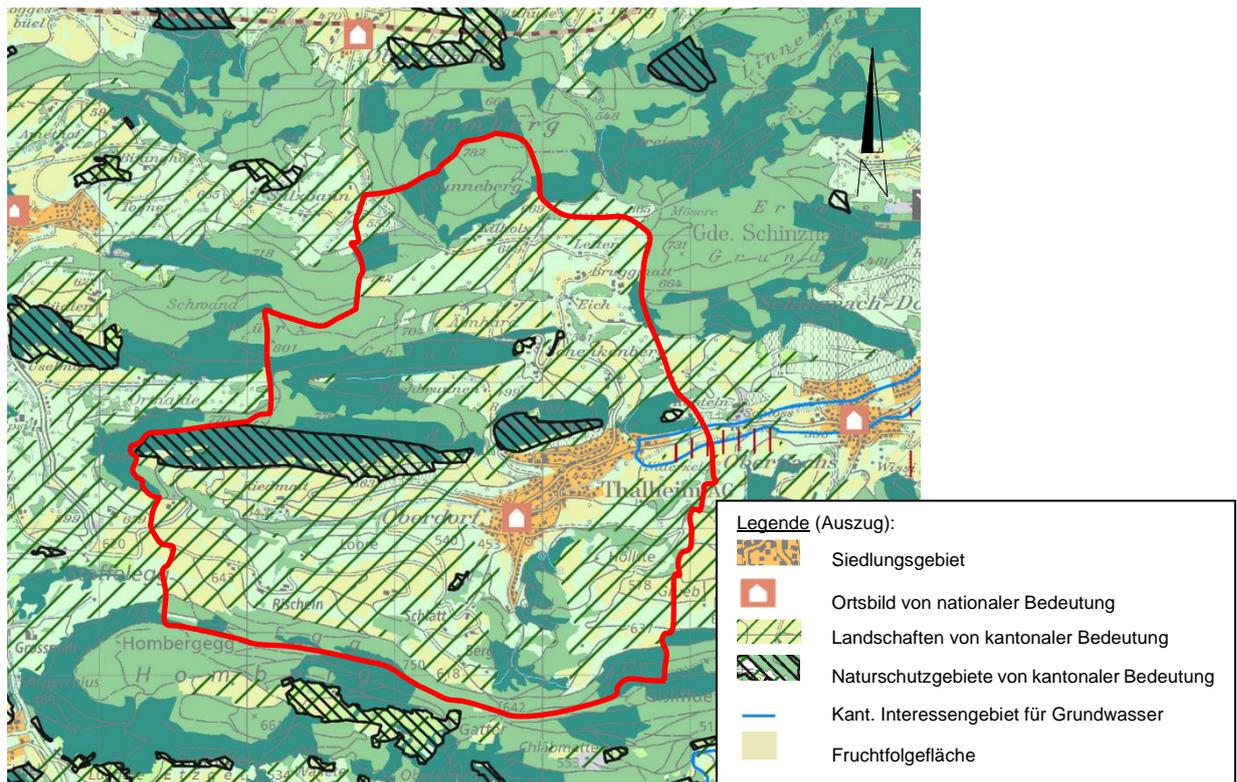


Abbildung 2: Auszug Richtplan Gesamtkarte (AGIS)

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

2.3 Regionale Abstimmung

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

Die „Grundlagen und Hinweise aus regionaler Sicht“ vom 14.06.2018 zur Gesamtrevision Nutzungsplanung verweisen ebenfalls auf das REK und beinhalten zusätzlich vier spezifische Anliegen für die Gemeinde Thalheim. Diese Anliegen wurden teilweise bereits im räumlichen Entwicklungsleitbild oder losgelöst vom Planungsprozess berücksichtigt (Tabelle 3).

Tabelle 3: Anliegen von Brugg Regio zur Revision Nutzungsplanung Thalheim

| Anliegen Brugg Regio | Umsetzung Gemeinde Thalheim |
|--|--|
| 1. Potenzial als ländlich geprägte Wohngemeinde | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Konzentration auf Entwicklung als ländliche Wohngemeinde - Empfehlung: Eigentümer von Baulandreserven periodisch kontaktieren und zur Überbauung anregen | <ul style="list-style-type: none"> - Umfrage bei Grundeigentümern über Entwicklungsabsichten (Sommer 2019) |
| 2. Generationenwechsel | |
| <ul style="list-style-type: none"> - dichtere, zentrale Wohnzonen mit Angebot an Geschosswohnungen prüfen - Aktivierung von unbebautem Bauland und die qualitätsvolle und ortsverträgliche innere Verdichtung - Quartiergerechte Aufzonungen, Umzonungen oder qualitätssichernde Verfahren prüfen | <ul style="list-style-type: none"> - Neuorganisation der Dorfzonen und qualitätssichernde Massnahmen - Entwicklung Areal Häuptli |
| 3. Attraktivität in den historischen Ortskernen und der intakten Landschaft | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung dörflicher Charakter der Gemeinde (ISOS) und der umgebenden Landschaft mit unterschiedlichen Landschaftselementen (LkB, BLN, Jurapark) - Übergang zwischen Siedlung und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung REL mit entsprechender Umsetzung in der Nutzungsplanung |
| 4. Verkehrsführung und -entwicklung | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsführung und -entwicklung sind in engem Zusammenhang mit gewünschter Dorfentwicklung zu betrachten und voran zu treiben | <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrliche und ortsbauliche Massnahmen |

2.4 Kommunale Gesamtschau

Räumliches Entwicklungsleitbild

Als Grundlage für den Ortsplanungsprozess wurde in einer ersten Phase ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das REL bezieht sich auf den Ortsteil von Thalheim im Baugebiet und zeigt in einem langfristigen Zukunftsbild (Planungshorizont 2040), wo sich die Gemeinde wie entwickeln soll.

Aufgrund neuerer Erkenntnisse und Änderungen wurde das REL nach der Erarbeitung des Planungsentwurfs aktualisiert. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens können alle Interessierten zur Umsetzung Stellung nehmen.

Abstimmung mit technischer und sozialer Infrastruktur

Technische Infrastruktur, Werkleitungen

Die Infrastrukturanlagen der Gemeinde Thalheim werden regelmässig unterhalten und bei Bedarf saniert oder erneuert. Dies betrifft sowohl die Anlagen im Baugebiet als auch ausserhalb Baugebiet. Die Anlagen der Ver- und Entsorgung weisen genügend Reserven aus und können das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen.

Altersfürsorge

Das Angebot an altersgerechten Wohnungen wurde in den letzten Jahren mit dem Bau von neuen Mehrfamilienhäusern (z. B. Breiti) verbessert. Pflegebedürftige Personen können im Alters- und Pflegezentrum Schenkenbergertal einen Platz finden. Mit der Zunahme und der tendenziellen Alterung der Bevölkerung wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen weiter steigen.

Schule

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. In Thalheim gehen 72 Kinder zu Schule (Schuljahr 2020/21). Das Schulhaus ist gemäss der Gemeinde gut belegt und hat nur noch für wenige Schüler Kapazität. Die Realschule und die Sekundarschule können in Veltheim besucht werden, die Bezirksschule in Schinznachdorf. Die Kantonsschulen liegen in Aarau, Baden und Wettingen.

Freizeit

Die Gemeinde Thalheim weist einige Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe (BLN, Jurapark) auf, welche durch ein vielfältiges Wegnetz bestens erschlossen sind. Es besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Feuerwehr

Die Gemeinde Thalheim verfügt über eine eigene Feuerwehr. Das Feuerwehrmagazin befindet sich gegenüber dem Gemeindehaus. Die Feuerwehr hat gemäss der Gemeinde Potenzial zur Weiterentwicklung.

Verwaltung

Am Verwaltungsstandort Thalheim sind genügend Reserven vorhanden, welche bei Bedarf einen Ausbau der Verwaltung ermöglichen würden. Die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden dafür nicht benötigt.

2.5 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

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

Tabelle 4: Überbauungsplan Häuptli und Gestaltungsplan Bären

| Sondernutzungsplan | Ursprünglicher Zweck und Stand heute | Handlungsbedarf |
|--|--|---------------------------------------|
| 1 Überbauungsplan „Häuptli-Geissacher“ | <ul style="list-style-type: none"> - Sorgfältige Eingliederung der Bauten in die landschaftliche und bauliche Umgebung - Genehmigung 1989 - teilweise umgesetzt | aufheben (Inhalte in BNO integrieren) |
| 2 Gestaltungsplan „Bären-Baumgarten“ | <ul style="list-style-type: none"> - Koordinierte Erschliessung und Bebauung - Genehmigung 2008 - bereits vollständig umgesetzt | aufheben |

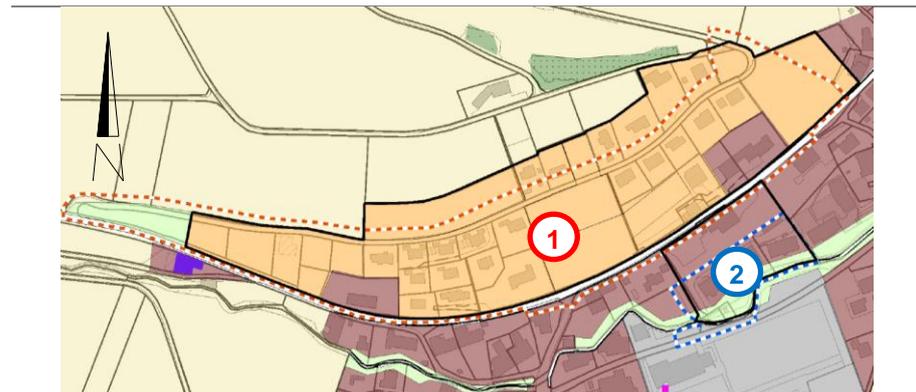


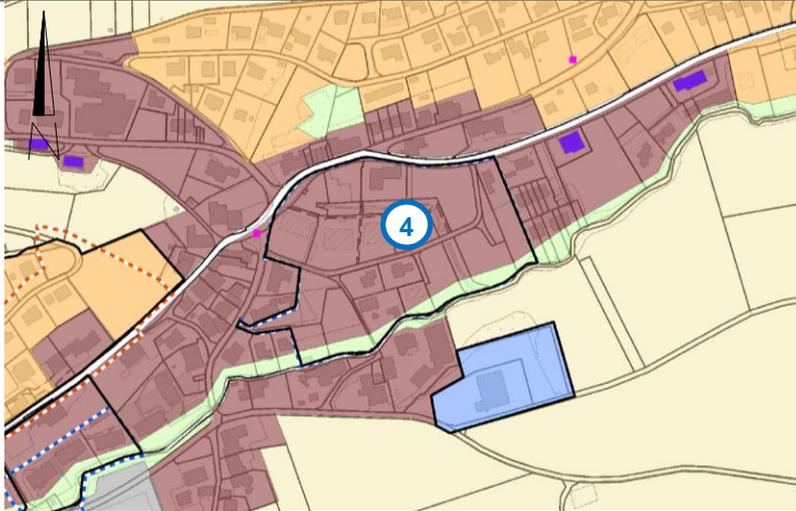
Tabelle 5: Gestaltungsplan Langmatt

| Sondernutzungsplan | Ursprünglicher Zweck und Stand heute | Handlungsbedarf |
|------------------------------|---|-----------------|
| 3 Gestaltungsplan „Langmatt“ | <ul style="list-style-type: none"> - Auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung - Genehmigung 2006 - bereits vollständig umgesetzt | beibehalten |



Tabelle 6: Gestaltungsplan Breiti

| Sondernutzungsplan | Ursprünglicher Zweck und Stand heute | Handlungsbedarf |
|----------------------------|--|-----------------|
| 4 Gestaltungsplan „Breiti“ | <ul style="list-style-type: none"> - Auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung - Genehmigung 2013 - noch nicht vollständig umgesetzt | beibehalten |



Verfahren

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

3. Zentrale Sachthemen

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Bauzonen

Vorgaben kantonalen Richtplan

Gestützt auf das Bundesrecht (Raumplanungsgesetz RPG) und insbesondere auf den kantonalen Richtplan und das kantonale Baugesetz (BauG) ist das Fassungsvermögen der Bauzonen zu überprüfen und soweit notwendig anzupassen (Rechtsgrundlagen siehe Tabelle 7). Dabei spielen auch die Massnahmen zur Entwicklung nach innen eine bedeutende Rolle.

Tabelle 7: Rechtsgrundlagen Innenentwicklung

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

Bevölkerungsentwicklung

Ein erstes grösseres Wachstum fand in der Gemeinde Thalheim in den 1990er-Jahren statt, als die Bevölkerungszahl von 615 auf 792 Einwohner (+29%) anstieg. Anschliessend stagnierte das Bevölkerungswachstum bis zum Ende der 2000er-Jahre wieder, ehe es bis heute wieder ansteigt. Die heutige Einwohnerzahl beträgt 897 Einwohner (Stand 30.09.2022).

Das Raumkonzept Aargau geht im ländlichen Entwicklungsraum von einem jährlichen Wachstum von 0.45 % pro Jahr aus. Ausgehend vom Jahr 2012 ergibt dies eine Bevölkerungszahl von ca. 820 im Jahr 2030 und 860 für den Richtplanhorizont 2040. Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre ist ersichtlich, dass das Wachstum nicht so stattgefunden hat und dass die Richtplanprognose Ende 2021 bereits erreicht wurde. Es ist aufgrund der aktuellen Bautätigkeit- und eingaben auch in den nächsten Jahren mit einem stärkeren Wachstum zu rechnen.

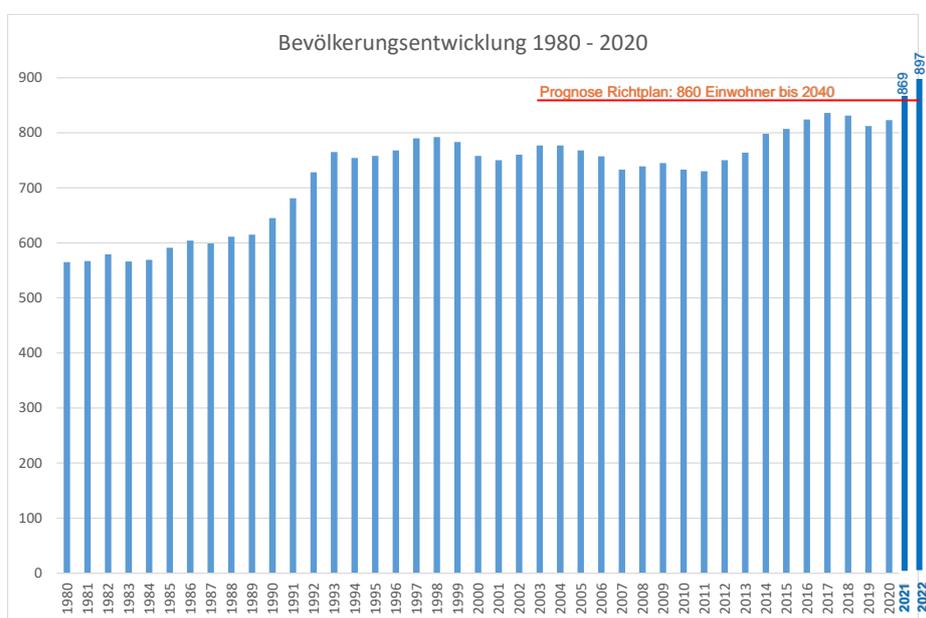


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2020 (Quelle: Statistik Aargau - kantonale Bevölkerungsstatistik)

In Thalheim hat seit 2011 die Anzahl der Arbeitsstätten (9%) und Beschäftigten (2.3%) leicht abgenommen. Die Anzahl der Beschäftigten hat nur im Sektor 3 (Gastgewerbe, Handel, freie Berufe) leicht zugenommen (5.8%).

Im Jahr 2018 wies die Gemeinde total 70 Arbeitsstätten und 258 Beschäftigte auf, was einem Verhältnis von 31 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner entspricht. Damit ist die Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Thalheim von untergeordneter Bedeutung.

Tabelle 8: Arbeitsstätten und Beschäftigte (Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur)

| | Anzahl Arbeitsstätten | | | | Voll- und Teilzeitbeschäftigte | | | |
|--------------|-----------------------|----------|----------|-------------|--------------------------------|----------|----------|-------------|
| | Sektor 1 | Sektor 2 | Sektor 3 | Total | Sektor 1 | Sektor 2 | Sektor 3 | Total |
| 2011 | 27 | 13 | 37 | 77 | 59 | 85 | 120 | 264 |
| 2018 | 25 | 9 | 36 | 70 | 57 | 74 | 127 | 258 |
| Wachstum (%) | -7.4 | -30.7 | -2.7 | -9.1 | -3.4 | -13.0 | 5.8 | -2.3 |

Stand der Erschliessung

Abbildung 4 zeigt alle bestehenden Bauzonen der Gemeinde Thalheim und insbesondere den Erschliessungsstand der unüberbauten Flächen (Stand 2021). Die grössten zusammenhängenden Reserven befinden sich im Häuptli, Breiti und im Oberdorf.

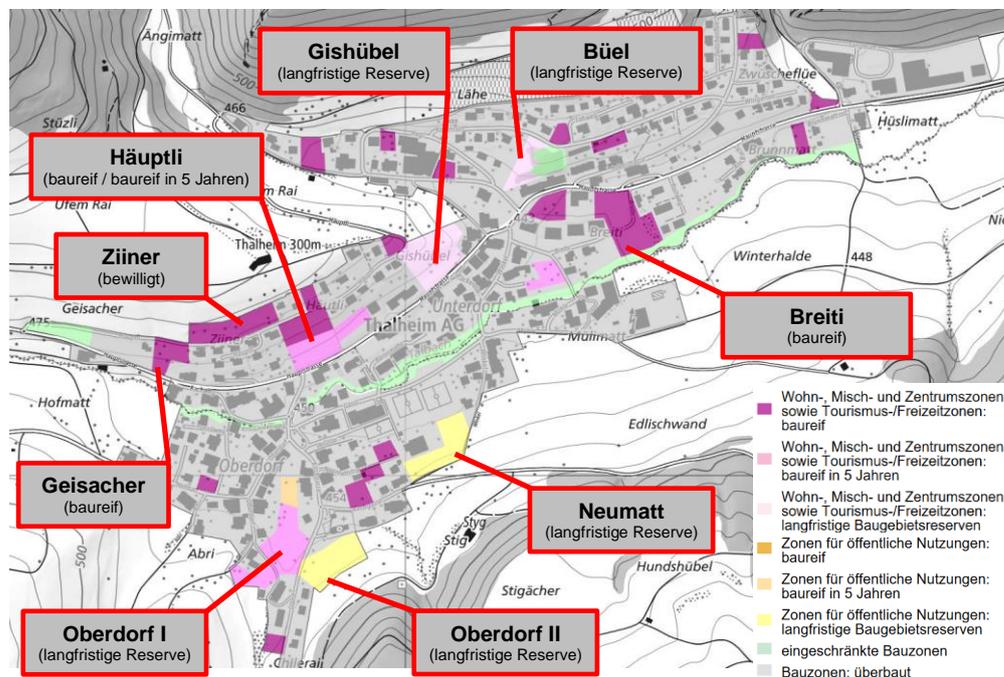


Abbildung 4: Stand der Erschliessung 2021 (AGIS)

Aktuelle Bauprojekte sind in Tabelle 9 ersichtlich. Durch die vielen Überbauungen ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl zu rechnen.

Tabelle 9: Aktuelle Bauprojekte (Stand Oktober 2022)

| Gebiet/Parzelle | Projekt | Stand der Planung |
|-------------------|--------------|--|
| Chilerai/907, 208 | 3 EFH | Abparzelliert in 907 (bis dato kein Projekt), 1051 (EFH im Bau), 1059 (EFH in öffentlicher Auflage) |
| Ziiner/1052 | 4 Doppel-EFH | Baubewilligung erteilt – Bau noch nicht begonnen |
| Brunnmatt/93 | 4 EFH | im Bau |
| Häuptli/985 | 10 EFH | Baueingabe erfolgt – noch nicht publiziert |
| Gishübel/46 | 10 EFH | Voranfrage erfolgt |
| Breiti/915 | EFH / MFH | Abparzelliert. Bis dato 2 Etappen 1. Etappe 1 MFH auf 915 im Bau 1 EFH auf 1063 im Bau 1 EFH auf 1064 bezogen 2. Etappe (1 EFH auf 1061) im Bau |
| Breiti/1025 | EFH | im Bau |
| Breiti/1027 | EFH | Vorprojekt in Arbeit |
| Breiti/1053 | 2 MFH | Auflagefrist abgelaufen, BBW hängig |
| Langmatt/920 | EFH | Baueingabe erfolgt, Baubewilligung in Arbeit |
| Neumatt/1058 | EFH | Baueingabe erfolgt, Baubewilligung in Arbeit |
| Büel/880 | EFH | Baueingabe erfolgt – öffentliche Auflage |

Für die Gemeindeentwicklung ist ein Bevölkerungswachstum vertretbar, welches mit den bestehenden Infrastrukturen vereinbar ist. Aufgrund der aktuellen Entwicklung kann eine Gesamtbevölkerungszahl zwischen 1'100 und 1'200 Einwohnern als realistischer Zielwert angenommen werden.

Bedarf an Bauzonen

Als Grundlage für die Beurteilung des Fassungsvermögens und des Bedarfs an Bauzonen hat sich eine Delegation aus Gemeinderat und Planungskommission intensiv mit der Bebaubarkeit der Bauzonen auseinandergesetzt. Dazu wurden für jede einzelne Parzelle der bebaubare Flächenanteil und daraus das mögliche Entwicklungspotenzial bestimmt. Eine Zusammenfassung dieser Auswertung befindet sich im Anhang B (Stand 2020).

Daraus geht hervor, dass im Durchschnitt rund 20 % der Bauzonenflächen nicht bebaubar sind. Dafür sind verschiedene Faktoren wie die Topografie, Gewässerräume und Strassenflächen verantwortlich. Von der Fläche der unüberbauten Wohn- und Mischzonen von 5.8 Hektaren sind nur rund 3.6 Hektaren als überbaubar beurteilt worden. Die gut bebaubaren Parzellen sind bereits bebaut. Aus diesem Sachverhalt lässt sich unter anderem die tiefe Einwohnerdichte von 29 Einwohner pro Hektare in den überbauten Wohn- und Mischzonen begründen. Die geforderte Einwohnerdichte von 40 E/ha gemäss Raumkonzept kann aufgrund der tiefen Bebaubarkeit nur bezogen auf die überbaubaren Flächen erreicht werden.

In Tabelle 10 wird als Abschätzung das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen aufgrund der oben beschriebenen Vorgehensweise ermittelt und den Planwerten der Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept gegenübergestellt. Dabei werden die Flächen aufgrund der oben genannten Erkenntnisse reduziert. Aufgrund der tatsächlich eruierten zusätzlichen Bebaubarkeit der Parzellen in den überbauten Flächen kann die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen innerhalb des Bauzonengebiets auf rund 840 erhöht werden. Es kann abgeleitet werden, dass die bereits überbauten Wohn- und Mischzonen von rund 23 ha auf den überbaubaren Flächen (rund 21 ha) die prognostizierten Einwohner gemäss Raumkonzept aufnehmen können.

Tabelle 10: Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen (Zusammenzug Berechnung der Gemeinde, Stand 2020, Anhang B)

| Zone | Überbaute Fläche [ha] | unüberbaute Fläche [ha] | Einwohnerkapazität (rein rechnerisch) | | | Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------------------------|
| | | | Überbaute Flächen | Unüberbaute Flächen | Total | |
| Dorfzone total | 14.31 | 2.55 | | | | |
| Anteil Dorfzone bebaubar | 13.0 | 1.8 | 551 | 181 | 732 | |
| Wohnzone 1 Gländ total | 0.95 | 0.00 | | | | |
| Anteil Zone W1 bebaubar | 0.9 | 0.0 | 35 | 0 | 35 | |
| Wohnzone 2 total | 8.06 | 3.27 | | | | |
| Anteil Zone W2 bebaubar | 7.4 | 1.8 | 252 | 129 | 381 | |
| Total Wohn- und Mischzonen | 23.32 | 5.82 | | | | |
| Anteil Wohn- / Mischzonen bebaubar | 21.3 | 3.6 | 838 | 310 | 1'148 | |
| Einwohner in übrigen Zonen und ausserhalb der Bauzone | | | 150 | 0 | 150 | |
| Total | | | 988 | 310 | 1'298 | 860 |

Beurteilung Bedarf an Bauzonen und Bevölkerungsentwicklung

Gemäss Tabelle 10 wird rein rechnerisch, basierend auf dem rechtsgültigen Bauzonenplan, von einem theoretisch realisierbaren Fassungsvermögen von rund 1'300 Personen inklusive der Einwohner ausserhalb Baugebiet bis 2040 ausgegangen. Dieser Wert liegt rund 50% über dem Zielwert gemäss Richtplan (rund 860 Einwohner bis 2040), welcher unter dem Hintergrund des bisherigen Wachstums viel zu tief festgelegt ist.

Werden nun alle inneren Reserven in den überbauten Wohn- und Mischzonen in den nächsten 15 bis 20 Jahren aktiviert und alle unüberbauten Bauzonen entwickelt, so dass die Mindestdichten gemäss Richtplan erreicht werden, liegt das Fassungsvermögen des Entwurfs des Bauzonenplans bei rund 1'200 Einwohnern inklusive der Einwohner ausserhalb Baugebiet (siehe auch Kapitel 3.2).

Die verschiedenen Entwicklungsszenarien der Bevölkerung sind in Abbildung 5 dargestellt.

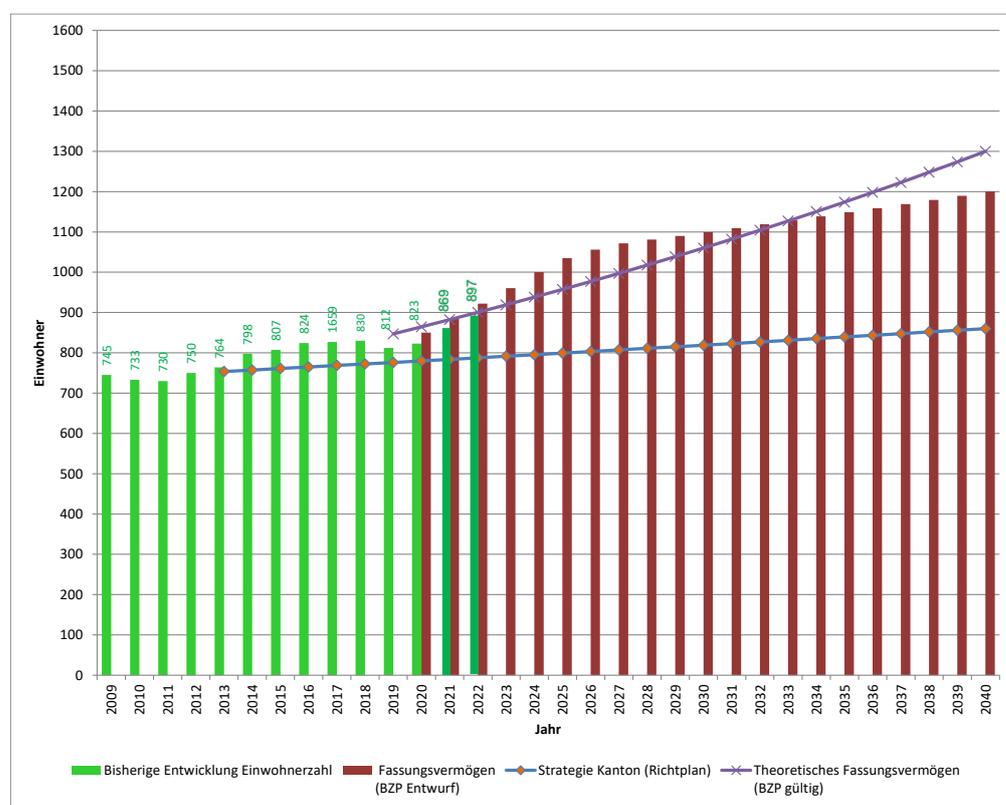


Abbildung 5: Szenarien Bevölkerungsentwicklung (linear)

Auszonungen

Aufgrund der grossen Differenzen zwischen dem Fassungsvermögen gemäss Richtplan dem theoretisch realisierbaren Fassungsvermögen sind Auszonungen zu prüfen. Alle grösseren un bebauten Reserven und Gebiete am Siedlungsrand wurden hinsichtlich einer möglichen Auszonung auf folgende Kriterien geprüft:

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

Die Kriterien wurden mit einem Wert von 1 bis 3 gewichtet. Von den untersuchten Kriterien haben insbesondere die Zentralität, der Stand der Erschliessung sowie die vorhandene Bauabsicht (bzw. deren Bewilligungsfähigkeit und rechtliche Sicherstellung) eine hohe Relevanz. Anschliessend wurde für jedes Gebiet festgelegt, wie stark es sich anhand der Kriterien für eine Auszonung eignet. Aufgrund der Gesamtbeurteilung eignen sich die in Tabelle 11 Gebiete für eine Auszonung. Die vollständige Bewertungstabelle mit allen geprüften Gebieten kann in Anhang A eingesehen werden.

Tabelle 11: Übersicht Auszonungen

| Planausschnitt | Reserve | Gesamtbeurteilung |
|---|--------------------------------------|---|
|  | Parz. 953, Biel ca. 0.1 ha | Reserve an strategisch unwichtiger Lage am Siedlungsrand, geeignet für landwirtschaftliche Nutzung, ragt in Landwirtschaftszone <i>Auf der angrenzenden Parzelle 207 wird im Rahmen der Vertiefungsstudie Oberdorf eine grössere bauliche Dichte vorgesehen.</i> |
|  | Parz. 217, Chilerai ca. 0.4 ha | Reserve an strategisch unwichtiger Lage am Siedlungsrand, geeignet für landwirtschaftliche Nutzung, kein Bedarf für öffentliche Zone <i>Im Rahmen der Vertiefungsstudie Oberdorf wird ein Teil der Parzelle 217 in die Wohnzone 2 Gländ umgezont.</i> |
|  | Parz. 46, Gishübel ca. 0.55 ha | Reserve an teils wichtiger und sensibler Lage, Freiraum als Qualität, ohne konkrete Bauabsicht |

Im Oberdorf wird ein grosser Teil der Parzelle 197 (OEBA-Zone) zu Gunsten des Gländbachs in eine Grünzone umgezont. Im Gebiet Büel wird die bestehende Grünzone mit Hecke beibehalten.

3.2 Innenentwicklungspfad

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

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

Übersicht

Die Gesamtheit der Massnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung ist in Tabelle 12 zusammengefasst. Die zentralen Gebiete für die Gemeinde Thalheim sind die definierten Schlüsselgebiete.

Tabelle 12: Überblick Massnahmen Innenentwicklung

| Massnahmenkategorie | Massnahme | Umsetzung |
|--|--|------------|
| Auf-/ Umzonung | Umzonung W1 Gländ in W2 Gländ | BNO |
| | Umzonung W2 in W2 Häuptli (im Perimeter des rechtskräftigen Erschliessungsplans Häuptli-Geisacher) | BNO |
| | Umzonung D in D2 (Teile ausserhalb Ortsbildschutzperimeter) | BNO |
| Sondernutzungsplan-gebiete / Gesamtkonzept | Schlüsselgebiete: Häuptli, Oberdorf | |
| Anreizsysteme | Nutzungsbonus für Arealüberbauung | § 39 BauV |
| Baulandmobilisierung | Sensibilisierung Grundeigentümer | § 28i BauG |
| | Verträge zur Baupflicht bei wichtigen Gebieten | |

Schlüsselgebiete und Handlungsgebiete

In Thalheim befinden sich mehrere unbebaute Flächen im Siedlungsgebiet. Das Augenmerk liegt auf dem noch unbebauten Bauland rund um das Ober- und Unterdorf, welche gemäss ISOS besonders schützenswert sind und sorgfältig gestaltet werden müssen. Diese Flächen eignen sich aufgrund der Lage optimal für eine Wohn- oder Mischnutzung und könnten potenziell einen Beitrag für eine qualitätsvolle Quartierentwicklung leisten.

In den Schlüsselgebieten werden mit einer Sondernutzungsplanpflicht oder verbindlichen Zielsetzungen die Umsetzung der übergeordneten Ziele und die Realisierung einer angemessenen Dichte sichergestellt. Die Gebiete im Oberdorf und Häuptli stellen Schlüsselgebiete dar, welche in einem Gesamtkonzept unter Einbezug der bestehenden Gebäude und Freiräume entwickelt werden müssen.

In den Handlungsgebieten wird die bauliche Entwicklung gefördert. Neben den Umzonungen ist eine Sensibilisierung der Grundeigentümer in Bezug auf die baulichen Möglichkeiten vorzusehen. Das Gebiet Polenstrasse / Rosenrain sowie die Dorfzonen können als Handlungsgebiete bezeichnet werden.

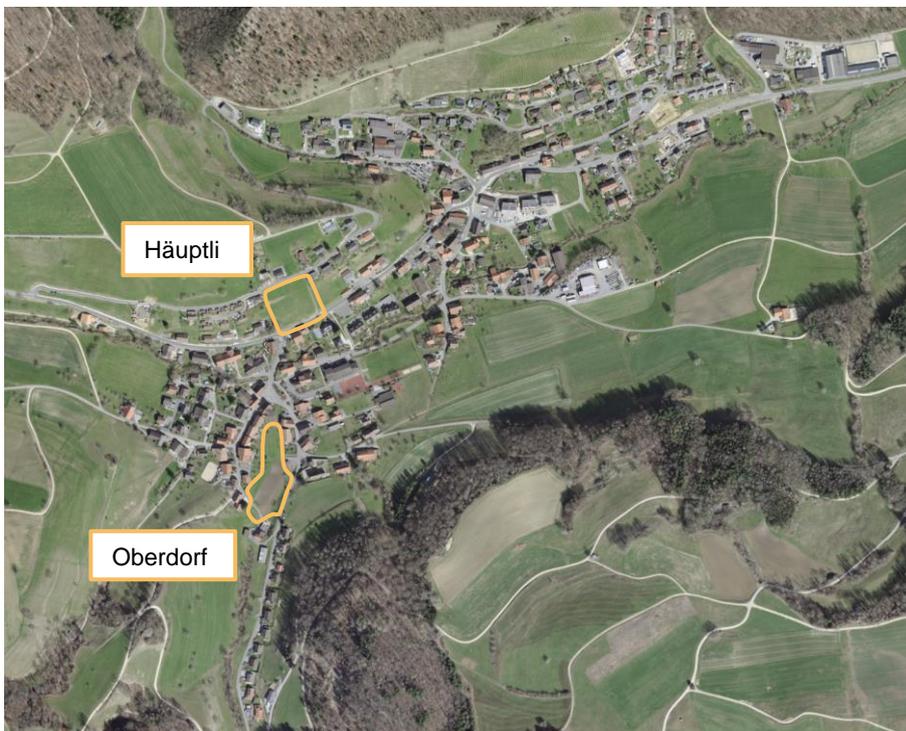
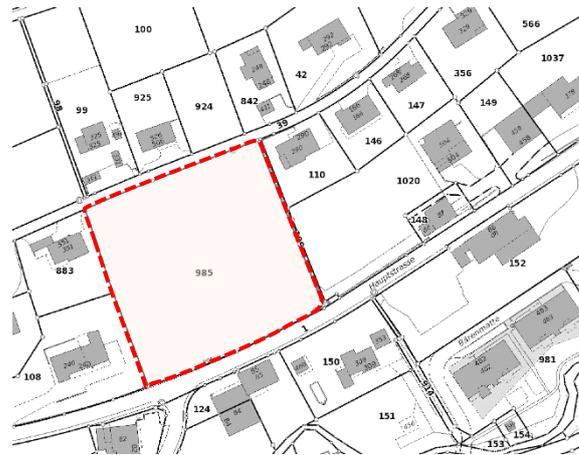


Abbildung 6: Übersicht Schlüsselgebiete

Schlüsselgebiet Häuptli



Übersicht

Parzelle: 985
Fläche: 5'492 m²

Zone rechtskräftig: Wohnzone 2
(Perimeter Überbauungsplan
Häuptli-Geissacher)

Zone Entwurf: Wohnzone 2 Häuptli
(mit überlagerten Bestimmungen)

Erschliessung: Hauptstrasse K474
und Häuptli

Bewohner heute: unbewohnt

Abschätzung Potential Einwohner:
30 bis 40 Einwohner
(50 bis 70 Einwohner pro Hektare)

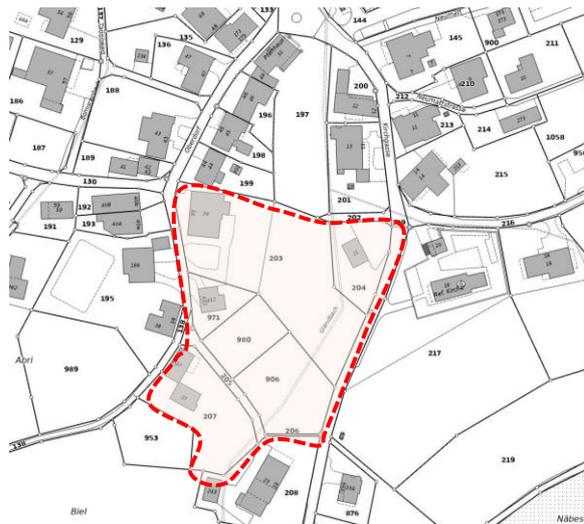
Das Gebiet Häuptli befindet sich gegenüber dem Oberdorf an einer stark exponierten Hanglage und liegt im Perimeter des kommunalen Überbauungsplans Häuptli-Geissacher (Spezialbauvorschriften) von 1988. Die Parzelle 985 (ca. 5500 m²) ist noch unbebaut und liegt im Gesamteigentum einer Erbgemeinschaft. Östlich davon befindet sich die ausparzellierte Fusswegverbindung der Parzelle 109 (Einwohnergemeinde Thalheim). Südlich kann das Gebiet via Kantonsstrasse über die bestehende Einfahrt der Nachbarparzelle 108 und nördlich über die Strasse Häuptli erschlossen werden.

Der Überbauungsplan sorgt für die sorgfältige Eingliederung der Bauten in die schützenswerte Umgebung. Im räumlichen Entwicklungsleitbild wird für das Gebiet Häuptli ein Gesamtkonzept angestrebt, um eine ortsbaulich und architektonisch besonders gute Lösung zu finden.

Der Perimeter des Überbauungsplans Häuptli-Geissacher wird aufgehoben. Anstelle dessen wird die Wohnzone 2 in die Wohnzone 2 Häuptli umgezont. Die relevanten Inhalte der Spezialbauvorschriften des Überbauungsplans werden in die neue BNO aufgenommen. In der BNO werden in den Wohnzonen für Gebiete an besonders exponierten Lagen und welche für das Ortsbild von zentraler Bedeutung sind, ohnehin spezielle Anforderungen festgelegt. Diese Gebiete sind sorgfältig zu bebauen und gestalten. Zusätzlich wird in der BNO ein Gestaltungsplan für die Erschliessung und Bebauung vorausgesetzt. Bei einer Arealüberbauung kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden. Ein zusätzliches Geschoss kann im Rahmen eines Gestaltungsplans jedoch nicht geltend gemacht werden. Für das Gebiet Häuptli (Parzelle 985) wurden die folgenden spezifischen Zielsetzungen und Qualitätskriterien formuliert:

- Siedlungsverträgliche Gestaltung und architektonisch einwandfreie Einordnung der Bauten in die Landschaft und Umgebung (Vermeidung von Terrassenhäusern).
- Sorgfältiger Umgang mit dem Terrain und überzeugende Gestaltung der Aussenräume
- Übergeordnete und flächensparende Erschliessung und Parkierung auf den Parzellen (Gemeinschaftsparkierung)

Schlüsselgebiet Oberdorf



Übersicht

Parzellen: 202-207, 906, 971, 980
Fläche: 8'600 m²

Zone rechtskräftig: Dorfzone (teils Ortsbilschutzperimeter)

Zone Entwurf: Dorfzone 1 (mit überlagerten Bestimmungen)

Erschliessung: Kirchgasse, Gländ, Oberdorf, Hinter-der-Mühle

Abschätzung Potential Einwohner:
Total 80 bis 90 Einwohner
(80-90 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet Oberdorf befindet sich zwischen der Strasse Oberdorf und Kirchgasse und liegt südlich der im ISOS und Ortsbilschutzperimeter liegenden traufständigen Gebäude. Es umfasst den unbebauten durchgrünten Freiraum im Innern der Bebauung. Das Pfarrhaus auf der Parzelle 197 steht unter kantonalem Denkmalschutz. Inmitten durch den Freiraum fliesst der eingedolte Gländbach.

Im Zusammenhang mit dem REL wurde für das Gebiet ein Richtkonzept ausgearbeitet (siehe REL Teil B, Gebiet Oberdorf). Dabei werden der bäuerliche Strassenraum, das schützenswerte Ortsbild, der sensible Frei- und Landschaftsraum sowie der eingedolte Bachlauf hervorgehoben. Bei einer Neubebauung in diesem Gebiet ist der Gländbach wieder offen zu legen.

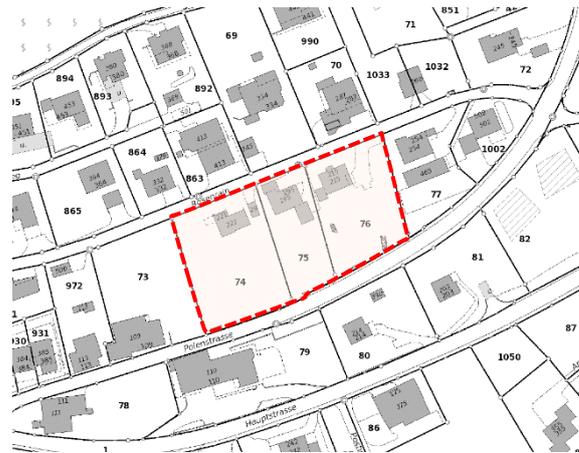
In der Nutzungsplanung wird der Ortsbilschutzperimeter aufgehoben und anstelle dessen die Dorfzone 1 ausgeschieden. Der unbebaute Bereich der Parzelle 197 inmitten der Gebäude wird der Grünzone zugewiesen, da aufgrund des Bachverlaufs keine weitere Bebauung möglich ist und der Freiraum zudem hohe räumliche Qualitäten aufweist.

Für die Bebauung des Gebiets wird in der BNO ein Gestaltungsplan und ein Wasserbauprojekt für die Öffnung des Gländbachs verlangt. Bei einem Bauvorhaben, welches die spezifischen Zielsetzungen (siehe unten), gestützt auf das REL, erfüllt, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden.

Für das Gebiet Oberdorf wurden die folgenden spezifischen Zielsetzungen und Qualitätskriterien formuliert:

- Neubauten sollen sich sorgfältig und mit hoher Qualität in das bestehende Ortsbild einfügen. Die ortsbauliche Grundstruktur mit strassenbegleitenden Bauten und innerem Freiraum soll konsequent fortgeführt werden. Neubauten sollen sich bezüglich Charakteristik und Körnigkeit an die Bauten des schützenswerten Ortsbildes anlehnen.
- Der innere Freiraum entlang des Baches, resp. eingedolten Baches ist zu respektieren und mit einheitlicher Gestaltung zu entwickeln. Die Freiräume sollen hochwertig und mit ländlich bäuerlichem Charakter gestaltet werden.

Handlungsgebiet Polenstrasse / Rosenrain



Übersicht

Parzelle: 74, 75, 76
Fläche: 4'078 m²

Zone rechtskräftig: W2

Zone Entwurf: W2 (mit überlagerten Bestimmungen)

Erschliessung: Rosenrain und Polenstrasse

Bewohner heute: 8 Einwohner

Abschätzung Potential Einwohner
15 bis 25 Einwohner
(40 bis 60 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet Polenstrasse/Rosenrain befindet sich in der Wohnzone 2 zwischen der Rosenrain und der Polenstrasse. Die Parzellen 74, 75 und 76 sind allesamt im nördlichen Bereich bebaut und weisen im südlichen Teil noch freies Bauland auf. Entlang des Gebiets ist das Substanzschutzobjekt (Gedenktafel) der Verbindungsstrasse „Polenstrasse“ zu berücksichtigen, welche im Unterdorf beginnt und sich gegen Norden (Schenkenbergerhof/Stalten) erstreckt. Das ganze Gebiet weist eine Fläche von rund 4'078 m² auf und umfasst verschiedene Grundeigentümer. Das Gebiet ist heute über die Rosenrain erschlossen, kann aber auch über die Polenstrasse angebunden werden.

Das Gebiet wird in der Wohnzone 2 belassen. Falls die südliche Bautiefe über die Polenstrasse erschlossen wird, ist ein Erschliessungsplan erforderlich. Auf den Erschliessungsplan kann verzichtet werden, wenn ein Gesamtkonzept für die Erschliessung des Gebiets über die Polenstrasse vorliegt. Dieses hat zusammen mit dem ersten Baugesuch vorzuliegen und sicherzustellen, dass die Erschliessung der jeweils benachbarten Parzellen auch bei einer späteren Bebauung funktioniert.

Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

Der Nachweis, wie die Gemeinde die Dichtevorgaben des Richtplans erreichen kann, ist Genehmigungsvoraussetzung für die Gesamtrevision Nutzungsplanung. Sämtliche relevante Tabellen befinden sich in Anhang B; nachfolgend werden die wichtigsten Zahlen kommentiert. Grundlage der Abschätzung bildet das Dokument „Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag“ (Departement BVU, Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Werkzeugkasten W4d).

Die nachfolgenden Berechnungen wurden im Jahr 2021 mit Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2020 durchgeführt.

Schlüsselgebiete

Als Schlüsselgebiete werden grosse zusammenhängende Baulandreserven bezeichnet. Die grössten Baulandreserven mit grossem Entwicklungspotential und welche von zentraler Bedeutung für die Gemeinde sind, befinden sich gemäss Tabelle 13 im Gebiet Häuptli und im Oberdorf.

Innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 60 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen werden (Tabelle 13). Im unbebauten Schlüsselgebiet Häuptli wird eine Dichte von 60 Einwohnern pro Hektare angestrebt. Für das Gebiet im Oberdorf wird aufgrund des Bachverlaufs Gländ und der Ortslage eine Dichte von 50 E/ha angestrebt.

Tabelle 13: Unüberbaute Flächen der Schlüsselgebiete

| Schlüsselgebiete | Nutzungszone kommunal | Bruttofläche Bauzone (ha) | Einwohnerzahl heute (Oktober 2020) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Anz. Einwohner 2040 | Anz. Einwohner realisierbar in 15 Jahren |
|------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------|--|
| Häuptli | W2 | 0.55 | 0 | 60 | 33 | 26 |
| Oberdorf | D1 | 0.46 | 0 | 80 | 37 | 30 |

Handlungsgebiete

Als Handlungsgebiete werden bereits überbaute Areale bezeichnet, in welchen im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung spezifische planerische Massnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen sind. Im Falle der Gemeinde Thalheim betrifft dies das Gebiet Polenstrasse/Rosenrain.

Tabelle 14: Überbaute Areale der Handlungsgebiete

| Handlungsgebiet | Nutzungszone kommunal | Bruttofläche Bauzone (ha) | Einwohnerdichte 2040 (E/ha) | Anzahl Einwohner 2040 | Anzahl Einwohner heute | Zusätzliche Einwohner realisierbar in 15 Jahren |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|---|
| Polenstrasse/Rosenrain | W2 | 0.41 | 50 | 20 | 8 | 9 |

Das Handlungsgebiet Polenstrasse/Rosenrain verbleibt in der Wohnzone 2. Durch ein Gesamtkonzept für die Erschliessung und Überbauung der südlichen Bautiefe kann von einer Erhöhung der Dichte auf 50 Einwohner pro Hektare ausgegangen werden.

Mit der getroffenen Massnahme kann somit ein Zuwachs von rund 10 Einwohnern erwartet werden.

Realisierbares Fassungsvermögen in übrigen Wohn- und Mischzonen

Nebst den Schlüsselgebieten tragen auch die übrigen (un)überbauten Wohn- und Mischzonen zur Innenentwicklung bei. Diese befinden sich insbesondere in den Gebieten Geisacher, Ziiner und Brunnmatt. Sie stellen einerseits kleinere Baulücken (i.d.R. Einzelparzellen) und andererseits die bebauten Wohn- und Mischzonen dar, in denen keine spezifischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen getroffen wurden, welche aber beispielsweise durch den Einbau von Einliegerwohnungen oder den Ersatzneubau von kleinen Mehrfamilienhäusern (bis 4 Wohnungen in der W2) zu einer höheren Einwohnerdichte beitragen können. Zusätzlich hat der Gemeinderat bei sämtlichen Bauzonen die Möglichkeit, übergeordnete Konzepte auszuarbeiten.

Die Gesamtbetrachtung in Tabelle 15 zeigt, dass die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen mit den getroffenen Massnahmen in 15 Jahren auf rund 950 Einwohner und bis 2040 auf rund 1'000 Einwohner erhöht werden

kann. Dies entspricht einer Erhöhung der Einwohnerdichte von heute 24 auf 33 resp. 36 Einwohner pro Hektare.

Tabelle 15: Realisierbares Fassungsvermögen in Wohn- und Mischzonen

| Wohn- und Mischzonen total | Bruttofläche (ha) | Einwohnerzahl heute (Oktober 2020) | Einwohnerzahl in 15 Jahren | Einwohnerzahl 2040 |
|---|-------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a) | 1.42 | 0 | 61 | 77 |
| Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b) | 3.42 | 0 | 132 | 165 |
| Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a) | 0.41 | 8 | 17 | 20 |
| Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b) | 23.16 | 661 | 740 | 759 |
| Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut) | 28.41 | 669 | 950 | 1'021 |
| Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen | | 24 | 33 | 36 |

Beurteilung Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung liegt gemäss Tabelle 16 bei rund 950 Einwohnern in 15 Jahren (2035) und 1'000 Einwohnern bis zum Richtplanhorizont (2040). Zusammen mit den Einwohnern ausserhalb Baugebiet, für welche von keinem Wachstum ausgegangen wird, beträgt die Einwohnerzahl rund 1'100 (2035) bzw. 1'170 (2040).

Tabelle 16: Fassungsvermögen Siedlungsgebiet

| Gemeindegebiet total | Einwohnerzahl 2029 | Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035) | Einwohnerzahl 2040 |
|---|--------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (Tabelle 4b) | | 950 | 1'021 |
| Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | | 6 | 6 |
| Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung | | 956 | 1'027 |
| Einwohner ausserhalb Baugebiet | | 144 | 144 |
| Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet | | 1'100 | 1'171 |
| Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept | 815 | 840 | 860 |

Gemäss der Beurteilung des Bedarfs an Bauzonen und Bevölkerungsentwicklung ist dieses Wachstum vertretbar (siehe Kap. 3.1, S. 14).

3.3 Flächenstatistik und Bauzonenbilanz

Änderungsplan

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

Sämtliche Umzonungen, welche eine Änderung der Grösse des Siedlungsgebiets zur Folge haben, können nur vorgenommen werden, wenn sie dem Richtplan, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, entsprechen (Tabelle 17).

Tabelle 17: Umzonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet

| | |
|----------------------------|--|
| Einzonungen | <u>Planungsanweisung 3.1 / 3.2</u> Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. |
| Anordnungsspielraum | <u>Planungsanweisung 3.5</u> Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. |
| Auszonungen | <u>Planungsanweisung 4.2</u> Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgte, für Einzonungen zur Verfügung. |

Die entstehenden Flächendifferenzen werden in einer Flächenbilanz summiert. Daraus resultiert eine Reduktion des Siedlungsgebietes bzw. eine Vergrösserung der Fruchtfolgefleichen von 1.1 Hektaren (Anhang C).

Im Folgenden werden alle Änderungen der Grundnutzungen mittels Kartenausschnitt und zugehöriger Tabelle aufgezeigt.

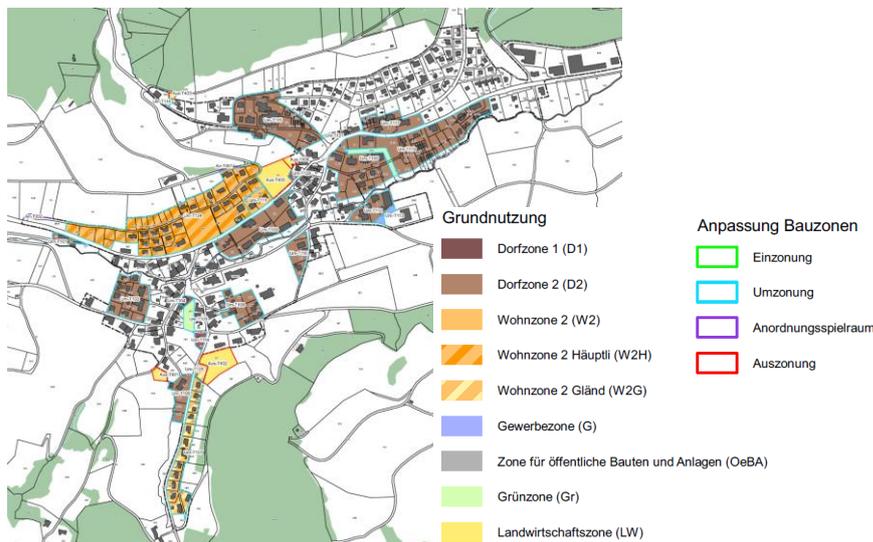


Abbildung 7: Änderungsplan Bauzonen

Die Änderungs-Nummer beginnt jeweils mit der Art der Änderung (Um = Umzonung, Ein = Einzonung, An = Anordnungsspielraum, Aus = Auszonung), gefolgt von der zugewiesenen Nummer. Die Nummerierung ist fortlaufend und ist in 100er-Schritte nach Art der Änderung aufgeteilt (100er sind Umzonungen, 200er Einzonungen, 300er Anordnungsspielraum, 400er Auszonung).

Umzonungen innerhalb Bauzonen

Differenzierung Dorfzonen

Die wichtigsten Umzonungen betreffen die Differenzierung der Dorfzonen (siehe auch Kapitel 3.5). Ein grosser Teil der heutigen Dorfzone wird in die Dorfzone 2 umgezont (im Änderungsplan hellbraun dargestellt). Die Ortskerne im Oberdorf und Unterdorf, welche heute im Ortsbildschutzperimeter liegen, werden der Dorfzone 1 zugeordnet (im Änderungsplan nicht dargestellt, da die Dorfzone 1 der heutigen Dorfzone entspricht).

Tabelle 18: Umzonungen in D2

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|--------------|--|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Um-T101 | 111 | 1'135 | D | D2 |
| Um-T102 | 129, 184, 185, 186, 187, 869, 933, 934, 941, 991 | 8'761 | D | D2 |
| Um-T106 | 206, 208, 1051, 1059 | 3'801 | D | D2 |
| Um-T108 | 211, 214, 900, 950, 951, 956, 997, 998 | 5'905 | D | D2 |
| Um-T109 | 150, 151, 152, 158, 161, 914, 981, 1015 | 12'991 | D | D2 |
| Um-T110 | 162, 163, 1014 | 3'784 | D | D2 |
| Um-T112 | 173, 999, 1000 | 4'848 | D | D2 |
| Um-T115 | 6, 7, 8, 9, 27, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 38, 886, 887, 913, 932, 936, 937, 938, 939, 940, 1042 | 17'883 | D | D2 |
| Um-T117 | 2, 73, 78, 79, 927, 928, 929, 930, 931, 972 | 5'978 | D | D2 |
| Um-T119 | 57, 58, 61, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 583, 877, 898, 915, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 1027, 1028, 1031, 1038, 1041, 1048, 1050, 1053 | 33'915 | D | D2 |

Oberdorf

Das Schlüsselgebiet Oberdorf (siehe Kapitel 3.2) verbleibt in der Dorfzone 1 und wird neu mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht überlagert (Perimeter Parzellen 202-207, 906, 971, 980). Das Pfarrhaus auf der Parzelle 197 und die Parzelle 204, welche sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befinden, werden ebenfalls in die Dorfzone 1 umgezont, um auch nicht-öffentliche Wohnnutzungen zu ermöglichen. Der unbebaute Teil der Parzelle 197 wird in eine Grünzone umgezont, da sie kaum bebaubar und von der Gewässerraumzone überlagert wird.

Tabelle 19: Umzonungen Gebiet Oberdorf

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|--------------|-----------|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Um-T103 | 197 | 1'692 | OeBA | Gr |
| Um-T104 | 197 | 614 | OeBA | D1 |
| Um-T118 | 204 | 931 | OeBA | D1 |

Gländ

Die eingeschossige Wohnzone W1G „Gländ“ wird in eine zweigeschossige Wohnzone W2G, aber mit reduzierten Höhen, umgezont, da bereits heute teilweise zweigeschossige Bauten vorhanden sind. Am nördlichen Zonenrand wird zur Ergänzung der gegenüberliegenden Bebauung des Gebiets Oberdorf mit einem Doppeleinfamilienhaus ein Teil der Parzelle 217 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die W2G umgezont. Zwischen der Kirche und der erweiterten Wohnzone bleibt ein Zwischenraum, um die Sicht auf die denkmalgeschützte Kirche freizuhalten.

Tabelle 20: Umzonungen Gländ

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|----------------|---|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Um-T107 | 220, 588, 589, 590, 591, 875, 876, 878, 879, 888, 889, 890, 891, 943, 944 | 10'137 | W1G | W2G |
| UM-T125 | 217 | 820 | OEBA | W2G |

Häuptli

Der ganze Hang im Gebiet Häuptli-Geisacher wird von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W2H „Häuptli“ umgezont. Die wichtigsten Bestimmungen des rechtskräftigen Erschliessungsplans Häuptli-Geisacher werden in die Zonenbestimmungen integriert, so dass dieser aufgehoben werden kann. Das Schlüsselgebiet Häuptli (siehe Kapitel 3.2) wird zudem mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht überlagert (Perimeter Parzelle 985).

Tabelle 21: Umzonungen Häuptli

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|----------------|--|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Um-T111 | 149, 1037 | 2'535 | D | W2H |
| Um-T124 | 39, 41, 42, 43, 44, 45, 98, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 146, 147, 148, 356, 566, 842, 883, 924, 925, 952, 969, 968, 967, 970, 985, 1008, 1010, 1011, 1012, 1009, 1020, 1052 | 40'340 | W2 | W2H |

Breiti

Im Gestaltungsplanperimeter „Breiti“ wurde für die Öffnung des Hägibachs Bachparzellen ausgeschieden. Diese werden in die Grünzone umgezont. Auch der „Bereich Grünfläche für Spielen und Erholen“ gemäss Gestaltungsplan (Parzelle 1043) wird der Grünzone zugeteilt.

Tabelle 22: Umzonungen Breiti

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|----------------|------------------|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Um-T105 | 1023, 1026, 1029 | 1'761 | D | Gr |

Gewerbezone im Gebiet Mülimatt

Die Zonengrenze zwischen der Dorfzone und der Gewerbezone Mülimatt wird verschoben, so dass die Parzelle 1001 komplett in der Gewerbezone liegt. Die Parzelle wird auch auf dem Teil der Umzonung gewerblich genutzt. Heute besteht eine Gestaltungsplanpflicht über die ganze Gewerbezone. Diese wird beibehalten und auch über die erweiterte Fläche gelegt.

Tabelle 23: Änderungen Grundnutzung Thalheim

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|--------------|-----------|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Um-T113 | 1001 | 676 | D | G |

Die Gewerbezone Langmatt am östlichen Dorfeingang, welche mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan überlagert ist, wird ungeschmälert beibehalten. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf.

Weitere Umzonungen

Es werden weitere kleine Umzonungen gemäss Tabelle 24 mit dem Zweck einer sinnvollen Zonenabgrenzung vorgenommen.

Tabelle 24: Weitere Umzonungen

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|--------------|-----------|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Um-T114 | 1004 | 124 | OeBA | W2 |
| Um-T120 | 47 | 332 | W2 | D1 |
| Um-T121 | 22 | 102 | D | W2 |

Einzonungen

Es werden keine Einzonungen vorgenommen.

Anordnungsspielraum (Arrondierungen)

Entlang der Hauptlstrasse (Parzellen 39 und 41) werden an zwei Stellen kleine Arrondierungen vorgenommen, so dass die Strassenparzelle in der Bauzone zu liegen kommt.

Tabelle 25: Arrondierungen

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|--------------|-----------|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| An-T301 | 41 | 230 | LW | W2 |
| An-T302 | 39 | 216 | LW | Gr |

Auszonungen

In Kapitel 3.1 wurde hergeleitet, welche Bauzonen ausgezont werden sollen. Es handelt sich um die Parzellen in Tabelle 26.

Tabelle 26: Auszonungen

| Änderung Nr. | Parz. Nr. | Änderung | | |
|--------------|-----------|--------------------------|----------|---------|
| | | Fläche [m ²] | Von Zone | In Zone |
| Aus-T401 | 138, 953 | 954 | D | LW |
| Aus-T402 | 217 | 4'418 | OeBA | LW |
| Aus-T403 | 599 | 226 | OeBA | LW |
| Aus-T405 | 46 | 4'813 | W2 | LW |
| Aus-T406 | 46 | 517 | D | LW |

3.4 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Gesetzliche Grundlagen

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

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

Mehrwertabgabe

Folgende Änderungen des Bauzonenplans sind für die Mehrwertabgabe relevant:

- Umzonungen von einer Zone, in welcher das Bauen nicht gestattet ist (z.B. OEBA), in eine Zone, in welcher das Bauen zulässig ist (Wohn- und Mischzonen)
- Anordnungsspielraum gemäss Richtplan (siehe Kapitel 3.3)

Jene Flächen, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde sind und der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen (z.B. Erschliessungsfunktion), sind Ausnahmen gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG und fallen nicht unter die Mehrwertabgabepflicht. Strassenparzellen sind daher in Tabelle 27 nicht aufgeführt.

Tabelle 27: Liste der eingezonten Grundstücke im Sinne der Mehrwertabgabe

| Nr. | Parzelle | Einzonung (ohne Zonenrandstrassen) | | Schätzungsantrag Bagatellgrenze von 80 m ² überschritten / keine Ausnahme |
|---------|----------|---------------------------------------|---------|--|
| | | Von Zone | In Zone | |
| An-T301 | 41 | LW | W2 | Nein (öffentliche Aufgabe) |
| An-T302 | 39 | LW | Gr | Nein (öffentliche Aufgabe) |
| Um-T104 | 197 | OeBA | D1 | Ja (614 m ²) |
| Um-T114 | 1004 | OeBA | W2 | Ja (124 m ²) |
| Um-T118 | 204 | OeBA | D1 | Ja (931 m ²) |
| Um-T125 | 217 | OeBA | W2G | Ja (869 m ²) |

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

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

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

Der Gemeinderat hat zudem die Möglichkeit, für Aufzonen verwaltungsrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Dabei können Geld- und Sachleistungen vereinbart werden. Die Höhe eines vertraglich geregelten Ausgleichs ist gesetzlich nicht vorgegeben und durch die Gemeinde auszuhandeln. Sie kann hierzu im Sinne der Rechtsgleichheit einen fixen Satz festlegen (in der Bau- und Nutzungsordnung oder einem Reglement) oder diese Sätze im Sinne eines grösseren Handlungsspielraums individuell aushandeln.

Baulandmobilisierung

Der Gemeinderat führt im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Gespräche mit Grundeigentümern von wichtigen Grundstücken. Dies betrifft insbesondere Schlüsselgebiete oder Grundstücke, wo Umzonungen stattgefunden haben.

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

Planungszonen

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

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

Der Gemeinderat hat zu Beginn der Gesamtrevision Nutzungsplanung in den Gebieten Häuptli (LIG 985), Ziiner (LIG 97), Gishübel (LIG 46), Brunnmatt (LIG 93), Oberdorf (LIG 203, 906 und 980), Chilerai (LIG 208) und Biel (LIG 953) Planungszonen erlassen. Innerhalb der Planungszone dürfen keine Vorkehrungen getroffen werden, welche die Verwirklichung des Zwecks der anstehenden Nutzungsplanung Siedlung erschweren. Die Planungszone im Gebiet Ziiner (LIG 97) wurde aufgrund eines vorliegenden Bauprojekts am 21. Dezember 2020, welches den Zielsetzungen der Gemeinde entspricht, vom Gemeinderat wieder aufgehoben. Aus den gleichen Gründen würde die Planungszone vom Gemeinderat im Gebiet Brunnmatt für die LIG 1055, 1056, 1057 und 93 aufgehoben.

3.5 Siedlungsqualität

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

Dorfzonen

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

Der Erhalt der Siedlungsqualität ist insbesondere in den Dorfzonen von grosser Bedeutung. Im REL wurde festgestellt, dass es in der heutigen Dorfzone bezüglich der Qualität teils grosse Unterschiede gibt. Dieser Umstand wurde durch die eine Differenzierung der Dorfzonen umgesetzt.

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

Tabelle 28: Qualitätskriterien in den Dorfzonen

| Qualitätskriterien | BNO |
|---|--|
| Anpassung an das Dorfbild bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung | § 13 Abs. 5 |
| Erhaltung wichtiger Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen | § 13 Abs. 10 |
| Keine Beeinträchtigung der Schutzziele und des Charakters der Bauten | § 13 Abs. 5 |
| Gestaltung und Materialisierung analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung | § 13 Abs. 3 |
| Attraktive und charakteristische Freiräume | § 13 Abs. 9 |
| Konkrete Beurteilungskriterien: | Ist neu in übergeordnet in § 15e BauV geregelt |
| a. Stellung und Wirkung im Strassenraum | |
| b. Proportionen und Dimensionen der Baukuben | |
| c. Form, Staffelung und Gliederung der Bauten | |
| d. Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten | |
| e. Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern | |
| f. Ausgestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Freiräumen und Vorgärten | |
| g. Terrain- und Umgebungsgestaltung, Einfriedungen und Bepflanzung | |
| Einwandfreie Einordnung von Terrainveränderungen in die Umgebung | § 52 Abs. 1 |
| Sorgfältige Gestaltung des Übergangs vom Baugebiet zum Kulturland und Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern | § 50 Abs. 3 |

In der Dorfzone 1 steht die Erhaltung des ländlichen Ortsbildes, der historisch wertvollen Substanz der Ortskerne und deren sorgfältige Aufwertung und Entwicklung im Vordergrund. Im Gegensatz zur Dorfzone 1 dient die Dorfzone 2 neben der Erhaltung des Ortsbildes vor allem der Weiterentwicklung und Aufwertung des Dorfes.

Siedlungsaufwertung und Freiräume

Neben der baulichen Entwicklung in den Ortskernen ist auch die Freiraumentwicklung für die Siedlungsqualität von grosser Bedeutung. Dabei spielen vor allem die Strassenräume des typischen Strassendorfs und die Dorfplätze im Ober- und Unterdorf eine Rolle.

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

Die Siedlungsränder prägen das äussere Erscheinungsbild der Gemeinde. Diese sollen so gestaltet werden, dass sich die Siedlungen sanft in das Landschaftsbild einfügen. Im REL wurde die Gestaltung der Siedlungsränder differenziert betrachtet und in die Zielbilder integriert. Die noch vorhandenen Bäume am Übergang zur offenen Landschaft sollen erhalten und durch zusätzliche Bäume ergänzt werden.

Bäume im Siedlungsgebiet

Im Siedlungsgebiet ist ein ortsprägender Baum im Oberdorf und im Gebiet Hegi an der Kantonsstrasse vorhanden, welche im rechtskräftigen Bauzonenplan noch nicht eingetragen sind. Diese sollen neu geschützt werden, da diese den Charakter des Dorfes prägen und wesentlich zur Siedlungsqualität beitragen.

Natur im Siedlungsgebiet

Im Gebiet Büel ist im rechtskräftigen Bauzonenplan eine Grünzone mit einer geschützten Hecke eingetragen. Bei der Überprüfung der Bauzonen wurden verschiedene Szenarien für den Umgang mit dieser Grünfläche sowie den angrenzenden Parzellen (Abbildung 8) untersucht.



Abbildung 8: Parzellen mit unbebauten Flächen im Gebiet Büel

Aufgrund der planerisch wie auch ortsbaulich schwierigen Situation und aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Thalheim am Bauzonenrand Auszonen prüfen muss, wurde auch ein Erhalt der Grünfläche geprüft. Dazu

wurde die Agrofutura mit einer fachlichen Beurteilung des ökologischen Werts der Grünstrukturen beauftragt. Gemäss der vorliegenden Stellungnahme sind sowohl die Hecken als auch die angrenzende Wiese (Abbildung 9) äusserst vielfältig und bieten einen grossen Wert für die Biodiversitätsförderung in Thalheim.



Abbildung 9: Aufnahmen der Begehung durch Agrofutura (April / Mai 2022)

Die Grünfläche mit Hecke soll aufgrund der obenstehenden Erwägungen und der fachlichen Beurteilung der Agrofutura unverändert beibehalten werden. Auf einen zusätzlichen Schutz der angrenzenden Wiese soll aber verzichtet werden.

Zusammenfassung qualitätssichernde Massnahmen

Zusammenfassend können folgende Massnahmen zur Qualitätssicherung genannt werden:

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

3.6 Ortsbild und Kulturgüter

Rechtliche Grundlagen

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

Tabelle 29: Rechtliche Grundlagen Ortsbildschutz

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

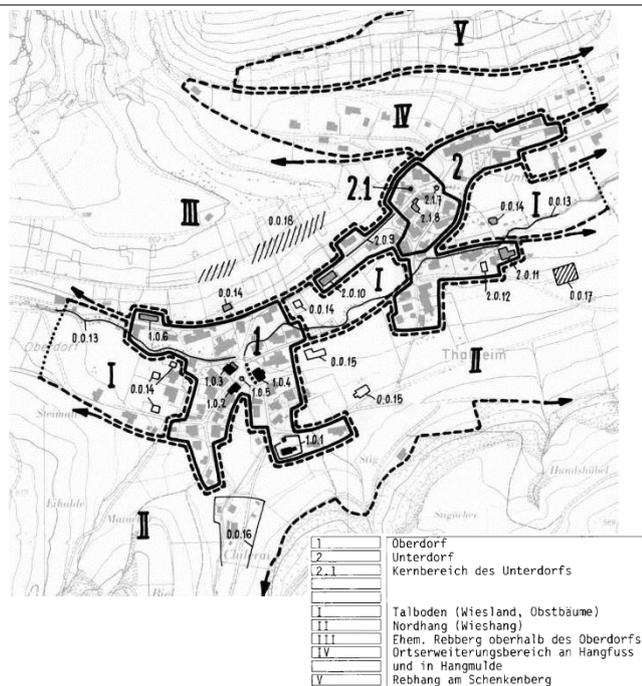
Umgang mit Ortsbild von regionaler Bedeutung

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist in Thalheim ein Ortsbild von nationaler Bedeutung vorhanden.

Tabelle 30: Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS

Thalheim

„Weinbauerdorf am Ende des Schenkenbergtals mit deutlich voneinander getrennten Siedlungsteilen im Oberdorf und Unterdorf. Besondere Lagequalitäten ergeben sich dank der harmonischen Einbettung in die stark gegliederte Topografie, seiner Lage am Fuss steiler Rebberghänge und der Überhöhung durch die mächtige Burgruine Schenkenberg. Räumliche Qualitäten ergeben sich durch die harmonische Platzbildung im Oberdorf und durch die geschlossenen Gassenräume in den beiden Siedlungskernen.“



Das räumliche Entwicklungsleitbild erläutert die Prinzipien für den Erhalt des Ortsbilds im Zielbild und in den Grundsätzen fürs Bauen, Freiraum und Kulturland. Im Bauzonenplan und in der BNO werden die Vorgaben aus dem ISOS und dem REL mittels Differenzierung der Dorfzonen umgesetzt. Das Ziel dabei ist, die Siedlungsqualität der intakten Ortskerne langfristig zu sichern (siehe Kapitel 3.5).

Kantonales Bauinventar

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

Das Bauinventar der Gemeinde Thalheim wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung aufgrund von Ortsbegehungen und Innenbesichtigungen der betroffenen Liegenschaften im Jahr 2020 aktualisiert. Die Dokumentation wurde im November 2020 abgeschlossen und enthält neben 16 bisherigen 10 neue Objekte (Tabelle 31). Dies betrifft die folgenden Objekte:

- THA915: „Kirchenstock“, Nebengebäude Kirche (1856), Parzelle 217
- THA916: bäuerlicher Vielzweckbau (1820), Parzelle 218
- THA917: bäuerlicher Vielzweckbau (1837/1838), Parzelle 1003
- THA918: Kleinbauernhaus (18. Jh.), Parzelle 665
- THA919: Aussichtspunkt (1819/29) mit Alpenzeiger (1900), Parzelle 574

- THA913D: Grenzstein (1717), Kasteln
- THA913E: Grenzstein (1717), Weidhölzli
- THA913F: Grenzstein (1717), Chalmberg Eich
- THA913G: Grenzstein (1698), Homberg
- THA913H: Grenzstein, Gisifluh (östlich des Gipfels)

Tabelle 31: Übersicht kantonales Bauinventar Thalheim

| | Kurzinventar (1996) | | Umgesetzt in rechtsgültiger BNO | Aktualisiertes Bauinventar (2020) | |
|------------------------------------|---------------------|---------------|---------------------------------|---|---|
| | Gebäude | Kulturobjekte | | Gebäude | Kulturobjekte |
| Thalheim (ISOS national) | 6 | 10 | Substanzschutz / Volumenschutz | 4 bisherige 2 Entlassungen 4 Neuaufnahmen | 9 bisherige 1 Entlassung 6 Neuaufnahmen |
| Total | 6 | 10 | | 8 | 15 |

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

Kommunale Schutzobjekte

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

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

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

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

Denkmalschutz

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

Die Gemeinde Thalheim besitzt mit der Ruine Schenkenberg, der evangelisch-reformierten Pfarrkirche (Kirchgasse 19), dem Pfarrhaus (Oberdorf 51), der Pfarrscheune (Oberdorf 52) sowie der Schlossscheune Schenkenberg (Schenkenberg 144) mehrere kantonale Baudenkmäler.

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

Historische Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege als Verbindungen früherer Epochen sind in Thalheim in seiner Grundstruktur nur lückenhaft erhalten. Es enthält aber verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz, teilweise viel Substanz von lokaler und regionaler Bedeutung. Besonders zu erwähnen ist die nie fertiggebaute Polenstrasse über den Schenkenberg, welche aufgrund ihres späten Entstehungszeitraums (1941-1943) nicht in das IVS aufgenommen werden konnte.

Archäologische Fundstellen

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

Die archäologischen Fundstellen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO nicht erfasst, da deren rechtliche Stellung direkt durch das kantonale Kulturgesetz vom 31.03.2009 geregelt ist. Sie werden laufend nachgeführt und sind auf dem Geoportal (AGIS) ersichtlich (Abbildung 10).

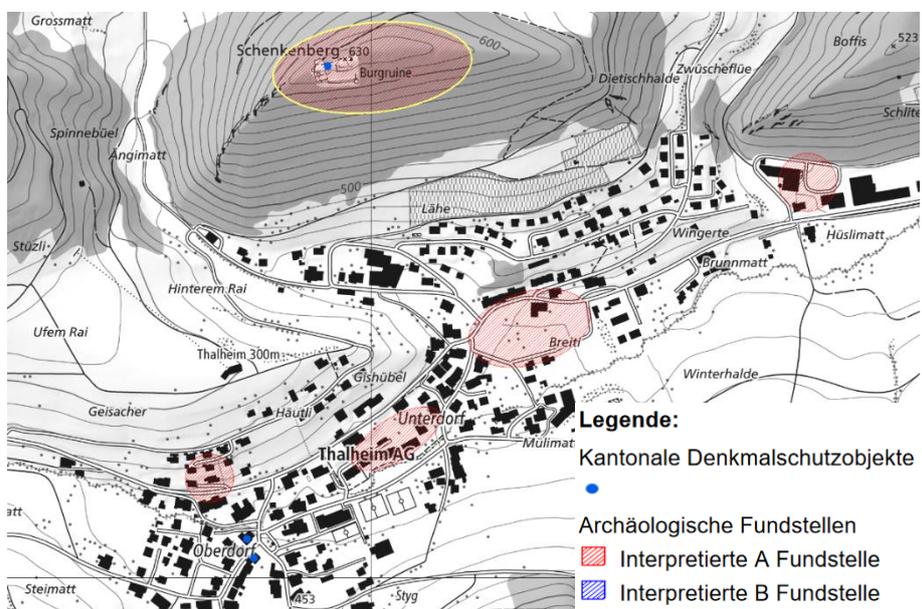


Abbildung 10: Archäologische Fundstellen (AGIS, Dezember 2020)

3.7 Harmonisierung der Baubegriffe

Grundlagen und Handlungsbedarf IVHB

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

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

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

Umsetzung Höhenbegriffe

Die Begriffe Gesamthöhe und Fassadenhöhe werden übernommen. Diese Masse müssen überprüft und neu festgelegt werden. Die Vollgeschosshöhe bleibt unverändert und wird übernommen. Die mit "x" bezeichneten Werte und Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Abweichen sind somit möglich.

Tabelle 32: Höhenmasse gemäss rechtskräftiger BNO

| Zone | Gebäudehöhe | Firsthöhe | Vollgeschosse |
|-------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| Dorfzone (D) | 7.50 m x | 12.50 m x | 2 x |
| Wohnzone 2 (W2) | 7.50 m | 10.00 m | 2 |
| Wohnzone 1 Gländ (W1G) | 4.50 m | 8.00 m | 1 |

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

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

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

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

In vergleichbaren Gemeinden werden üblicherweise Fassadenhöhen im Bereich von 7 m bis 8 m und Gesamthöhen im Bereich von 10 m bis 12 m definiert. Die rechtskräftigen Höhenmasse haben sich bewährt und werden somit mit kleinen Korrekturen übernommen. Die Masse und Werte mit einem (x) gelten als Richtwerte bei Neubauten. Es werden die Höhenmasse gemäss Tabelle 33 vorgeschlagen.

Tabelle 33: Neue Höhenmasse gemäss IVHB für die Gemeinde Thalheim

| Zone | Fassadenhöhe | Gesamthöhe | Vollgeschosse |
|-----------------------------------|--------------|------------|---------------|
| Dorfzone 1 D1 | 7.60 m (x) | - | 2 (x) |
| Dorfzone 2 D2 | 7.60 m (x) | - | 2 (x) |
| Wohnzone 2 W2 | 7.60 m | 10.00 m | 2 |
| Wohnzone 2 Hauptli W2H | 6.50 m | 8.50 m | 2 |
| Wohnzone 2 Gländ W2G | 6.50 m | 8.00 m | 2 |

Diese Masse ermöglichen die Erstellung von Schrägdachbauten, wie sie in Abbildung 11 in der Ebene schematisch dargestellt sind. Mit den vorgeschlagenen Höhenmassen sind in der Dorfzone Gesamthöhen von über 14 m möglich.

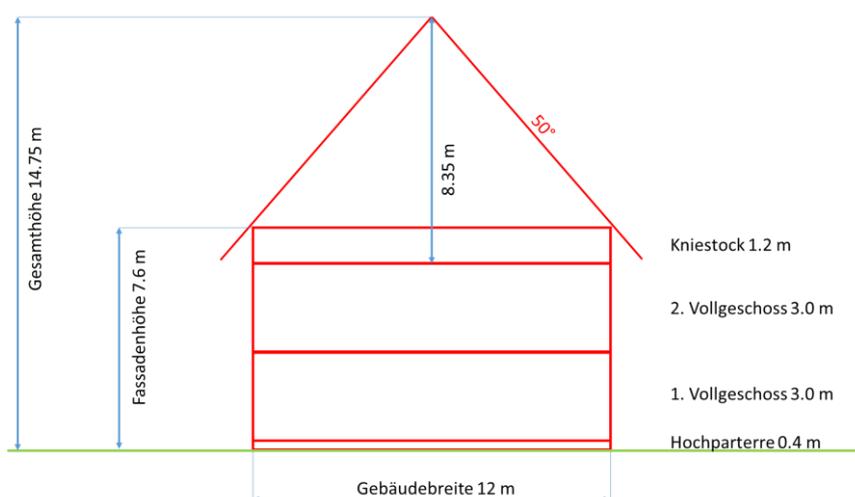


Abbildung 11: Schrägdachbau Dorfzone mit neuen Höhenmassen

Flachdächer und Attikageschosse

In sämtlichen Zonen sind Flachdachbauten und somit Attikageschosse nicht zugelassen. Stattdessen werden Dächer mit einer Minimalneigung von 6° verlangt, damit der Ortscharakter gewahrt und Bauten nicht zu prägnant in Erscheinung treten. In den Dorfzonen sind auf Hauptbauten grundsätzlich nur Satteldächer zugelassen. In den Wohnzonen soll die Fassadenhöhe um rund ein Geschoss tiefer als die Gesamthöhe festgelegt werden.

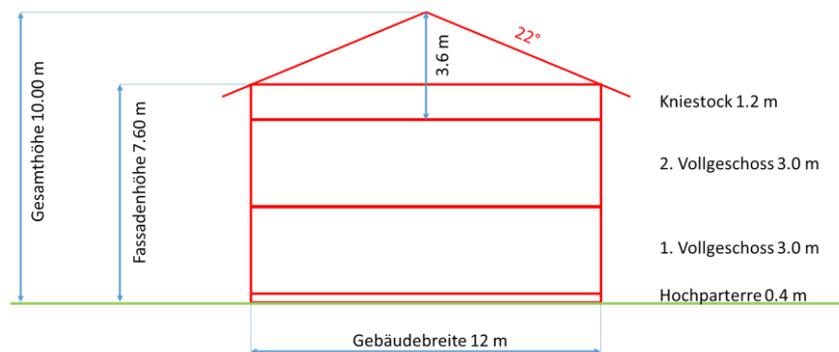


Abbildung 12: Wohnzone mit neuen Höhenmassen

Gegenüberstellung Dorfzone 1 und Dorfzone 2

Die Dorfzone 1 und Dorfzone 2 unterscheiden sich bezüglich Höhen und bauliche Dichte in folgenden Punkten:

- Fassadenhöhe von 7.60 m (identisch)
- Gesamthöhe nicht festgelegt (identisch)
- Dachneigung: 35°-50° (Dorfzone 1) bzw. 30°-45° (Dorfzone 2)
- Ausnützungsziffer: keine Vorgabe in der Dorfzone 1 bzw. 0.6 in der Dorfzone 2
- Bei allen Massen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen

Überprüfung rechtskräftige Sondernutzungspläne

Die Gestaltungspläne Breiti und Langmatt sollen beibehalten werden. Anpassungsbedarf besteht beim Gestaltungsplan Langmatt bei den Höhenmassen. In den Übergangsbestimmungen der BNO werden die altrechtlichen Begriffe den neuen Begriffen gemäss IVHB zugeordnet:

- a) Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe
- b) Die Firsthöhe entspricht neu der Gesamthöhe

3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Verkehrsthemen aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild

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

Erneuerung Dorfplatz Oberdorf

Im Gebiet des Dorfplatzes im Oberdorf sind die öffentlichen Strassen in einem schlechten Zustand. Auch die Werkleitungen haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden. Ebenso entspricht die Bushaltestelle „Dorfplatz“ nicht den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG). Aus diesen Gründen werden die Strassen und Werkleitungen im Gebiet Oberdorf erneuert. Zudem bietet der Dorfplatz viel Potential mit den umgebenden Bauten und der vielseitigen Nutzung (Baden am Brunnen, Vereinsempfänge).



Der ländliche Charakter der Gemeinde soll erhalten und ein attraktives Dorfleben (u.a. durch attraktive, sichere Strassenräume) gefördert werden. Das Zielbild sieht den Dorfplatz als Zentrumsbereich vor, welcher als Platzfläche/Begegnungsort fungiert. Als mögliches Gestaltungselement für Freiräume dient Kopfsteinpflaster.

(Auszug REL, Strassenraum)

Abbildung 13: Dorfplatz Oberdorf

Aufwertung Dorfplatz Unterdorf

Durch die Erneuerung der K474 im Jahr 2018 wurde die bestehende nicht markierte Bushaltestelle im Bereich des Dorfbrunnens Unterdorf durch eine einseitige Betonbusbucht mit Haltestellenhäuschen ersetzt. Mit der Überbauung Breiti wurde das Gebiet beim Brunnenareal mit einem Volgladen aufgewertet und der Hägibach offengelegt. Ebenfalls ist ein öffentlicher Spielplatz angedacht. Der Dorfplatz im Unterdorf soll weiter aufgewertet werden.



Der ländliche Charakter der Gemeinde soll erhalten und ein attraktives Dorfleben (u.a. durch attraktive, sichere Strassenräume) gefördert werden. Das Zielbild sieht den Dorfplatz als Zentrumsbereich vor, welcher die Funktion als Platzfläche/Begegnungsort hat. Dieser hat eine öffentlich relevante Nutzung.

(Auszug REL, Strassenraum)

Abbildung 14: Dorfplatz Unterdorf

Gestaltung Ortseingänge

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt von Thalheim im Jahr 2018 und der weiteren Aufwertung des öffentlichen Raumes sollen auch die Ortseingänge aufgewertet und repräsentativ gestaltet werden.



Abbildung 15: Ortseingang West, Oberdorf

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

Parkierung / Mobilitätskonzept

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



Abbildung 16: Beispiel Parkierung

Neubauten brauchen Parkplätze. Wohnflächenerweiterungen beim Umbau von Gebäuden können zu einem zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen führen. Bei neuen Bauvorhaben ist dafür zu sorgen, dass sich die Parkplätze und Tiefgaragen gut in das Ortsbild einfügen lassen. (Auszug REL, Parkierung)

Verkehrerschliessung der Schlüsselgebiete

Im Folgenden wird die Verkehrerschliessung der drei Schlüsselgebiete in Thalheim erläutert.

Häuptli

Das Gebiet Häuptli liegt in der Nähe (ca. 190 m) zur Bushaltestelle „Dorfplatz“ im Oberdorf. Es ist direkt an die Kantonsstrasse Hauptstrasse K474 angeschlossen. Die kantonale Radroute läuft südlich des Gebiets entlang dem Gässli.

Für die Erschliessung des baureifen Gebiets ist im Optimalfall keine zusätzliche Strasse erforderlich (Erschliessung der oberen Bautiefe vom Häuptli her). Idealerweise wird das Gebiet über eine gemeinsame Erschliessungsstrasse und Tiefgarage erschlossen. Dies ist im Rahmen eines Gestaltungsplans oder einer Arealüberbauung zu prüfen. Gemäss aktuellem Stand ist die Erschliessung über die Nachbarparzelle Nr. 108 mittels Dienstbarkeit gesichert. Es ist somit kein zusätzlicher Anschluss an die Kantonstrasse erforderlich.

Oberdorf

Das Gebiet im Oberdorf liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle „Dorfplatz“. Das Gebiet ist über die Strasse Oberdorf oder Kirchgasse an die Kantonsstrasse Hauptstrasse K474 angeschlossen. Das Gebiet liegt an der kantonalen Radroute. Gemäss Richtkonzept erfolgt die Zufahrt direkt von der Strasse zu den jeweiligen Parzellen.

Aktuelle oder kürzlich abgeschlossene Verkehrsprojekte

Werterhaltung kommunale Strassen

Das Hauptstrassennetz der Gemeinde Thalheim besteht aus der Kantonsstrasse K474. Das kommunale Strassennetz umfasst die Erschliessungsstrassen in den Bauzonen und die Flurwege im Landwirtschaftsgebiet. Diese werden regelmässig unterhalten, saniert oder bei Bedarf erneuert. In diesem Zusammenhang wurde in den letzten Jahren nebst der Kantonsstrasse K474 (siehe unten) auch die Strasse Häuptli inklusive Werkleitungen erneuert.

Erneuerung K474 Ortsdurchfahrt

Im Rahmen der Werterhaltung an der Kantonsstrasse K474 beabsichtigte das Departement BVU eine Gesamterneuerung. Der Belag der Kantonsstrasse K 474 in Thalheim war in einem schlechten Zustand und musste deshalb erneuert werden. Gleichzeitig wollte die Gemeinde Werkleitungen erneuern. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept von Belloli Raum- und Verkehrsplanung, Aarau bildete dabei die Grundlage des ausgearbeiteten Bauprojektes. Zum Projektperimeter gehören die Kantonsstrasse K 474 (Verbindung Schinznachdorf – Thalheim) sowie die Strasse Oberdorf, welche zu Lasten der Gemeinde Thalheim saniert wurde.

Die bestehende nicht markierte Bushaltestelle im Bereich des Dorfbrunnens Unterdorf wurde dabei durch eine einseitige Betonbusbucht mit Haltestellenhäuschen ersetzt. Diese Busbucht wird von beiden Richtungen her bedient. Die Einstiegsanten werden mit einem Anschlag von 16 cm behindertengerecht ausgebildet. Das Projekt wurde im Sommer 2018 abgeschlossen.

Behindertengerechte Bushaltestellen

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sind sämtliche Bushaltestellen bis Ende 2023 hindernisfrei zugänglich zu machen. Der Kanton Aargau hat mit den Behindertenorganisationen vereinbart, dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Grobnetz der wichtigsten Haltestellen an die neuen Vorgaben angepasst wird. In der Gemeinde Thalheim betrifft dies die Bushaltestelle Oberdorf.

Netzplan Fuss- und Veloverkehr

In Art. 4 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (FWG) fordert der Bund die Kantone dazu auf, dafür zu sorgen, dass die kommunalen Netze des Fussverkehrs in Plänen festgehalten werden. Im Rahmen des kommunalen Gesamtplans Verkehr kommt der Kanton Aargau dieser Verpflichtung nach. Die Gemeinde Thalheim verzichtet auf die Erstellung eines KGV, hat aber dennoch einen Netzplan des Fuss- und Veloverkehrs erstellt (Abbildung 17).

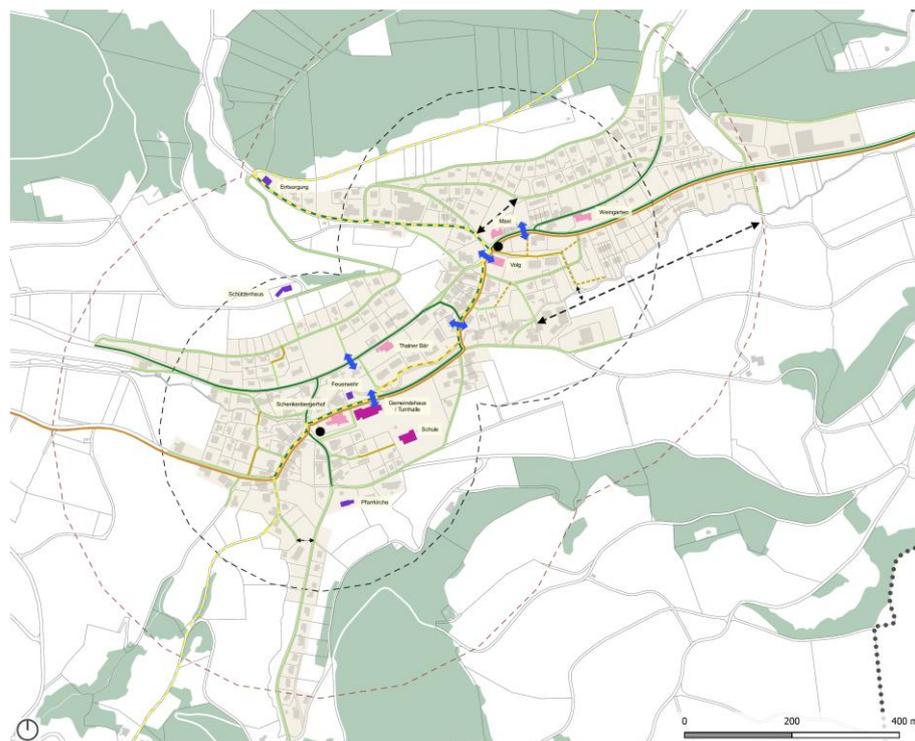


Abbildung 17: Entwurf Netzplan Fuss- und Veloverkehr Thalheim

Der Netzplan wird durch den Beschluss des Gemeinderates behördenverbindlich. Aus dem Netzplan gehen folgende Aufgaben für die Gemeinde hervor:

Tabelle 34: Massnahmen Fuss- und Veloverkehr

| Massnahme | Handlungsbedarf Gemeinde |
|--|---|
| Schliessung Netzlücke Breiti – Hüslimatt inkl. Querung Talbach | <ul style="list-style-type: none"> • Variantenstudium und Voranfrage an Kanton zur Bewilligungsfähigkeit • Projektausarbeitung • Kreditbeschluss Gemeindeversammlung • Kantonales Bewilligungsverfahren (Landwirtschaftszone) • Realisierung |
| Schliessung Netzlücke Büel | <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung bei allfälligem Bauprojekt • Geschützte Hecke berücksichtigen |
| Schliessung Netzlücke Oberdorf | <ul style="list-style-type: none"> • Projektausarbeitung im Zusammenhang mit Wasserbauprojekt |
| Öffentliche Wegrechte | <ul style="list-style-type: none"> • Abklären der öffentlichen Wegrechte bei Wegverbindungen über Privatareal • Nach Bedarf Begründen von fehlenden Wegrechten • Ergänzen Netzplan |

3.9 Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

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

Bei allen raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. In der Bauzonenbilanz ist daher auch die Bilanz der Fruchtfolgeflächen auszuweisen. Die Fruchtfolgeflächen sind in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzt und bewusst schematisch dargestellt (Massstab 1:50'000 Richtplankarte).

Speziallandwirtschaftszonen

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

In der Gemeinde Thalheim besteht aktuell kein Bedarf für Speziallandwirtschaftszonen.

Landwirtschaftliche Betriebe

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

Allfällige Einzonungen der Gebäude von Landwirtschaftsbetrieben am Bauzonenrand richten sich nach dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan. Eine Einzonung ist nur bei nachweislicher Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung am angestammten Standort und unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Tabelle 35: Voraussetzungen für Einzonungen ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe

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

In der Gemeinde Thalheim befinden sich einige aktive Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone. Im Bereich dieser Betriebe sind bei allfälligen Anpassungen der Zonenbestimmungen die Immissionsabstände hinsichtlich des Geruchs zu berücksichtigen und einzuhalten bzw. ein allfälliger Unterabstand darf nicht weiter verstärkt werden.

3.10 Landschaft

Erholungsgebiete

Für die Wohn- und Naherholungsqualität sind gut erreichbare, ungestörte und ruhige Landschaften wichtig. In der Nutzungsplanung sind die wertvollen Erholungsräume mit geeigneten Massnahmen zu sichern.

Siedlungstrenngürtel

Die Siedlungstrenngürtel bezwecken die langfristige Sicherung der Gliederung der Landschaft und der typischen aargauischen Siedlungsbilder, der Landwirtschaftsflächen sowie der Freiräume und sind im Richtplan festgesetzt. Sie werden in der Nutzungsplanung mit Landschaftsschutzzonen gesichert.

Die Gemeinde Thalheim ist ganz im Osten geringfügig vom Siedlungstrenngürtel betroffen. Der Siedlungstrenngürtel gegenüber Schinznach ist vollständig durch eine kommunale Landschaftsschutzzone abgedeckt.

Landschaften von kantonaler Bedeutung

Die Gemeinde Thalheim verfügt gemäss Richtplan über Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB). Diese befinden sich in grossen Teilen der Gemeinde Thalheim. Das Gebiet wird im Kulturlandplan als Landschaftsschutzzone ausgedehnt. Die LkB werden damit auf Stufe Nutzungsplanung gesichert. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen und ruhigen Erholung sowie als vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora.

Die LkB sind nicht parzellenscharf und halten rund um die Siedlungsgebiete einen Abstand ein. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), wie auch der Siedlungstrenngürtel gegenüber Oberflachs werden als kommunale Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Diese werden vollständig durch eine kommunale Landschaftsschutzzone abgedeckt.

Im Gebiet Bruggmatt / Eich wurde aufgrund zahlreicher bereits bestehender Gebäude ein Teil der Landschaft nicht als LkB eingestuft (lokale Bedeutung), weshalb eine Aussparung vorliegt. Aufgrund einer Gleichbehandlung sämtlicher landwirtschaftlicher Betriebe in der Gemeinde Thalheim und um die noch unbebaute Landschaft im Gebiet Bruggmatt / Eich zu schützen, wird die Aussparung aufgehoben und stattdessen die Landschaftsschutzzone ausgedehnt.

Im Entwurf des Kulturlandplanes soll die Landschaftsschutzzone einheitlich nach folgenden Grundsätzen umgesetzt werden:

- Die Landschaftsschutzzone entspricht im Grundsatz den LkB.
- Rund um die Siedlungsgebiete wird ein Bereich freigehalten.
- Die Abgrenzung orientiert sich an Parzellengrenzen oder Strassen.

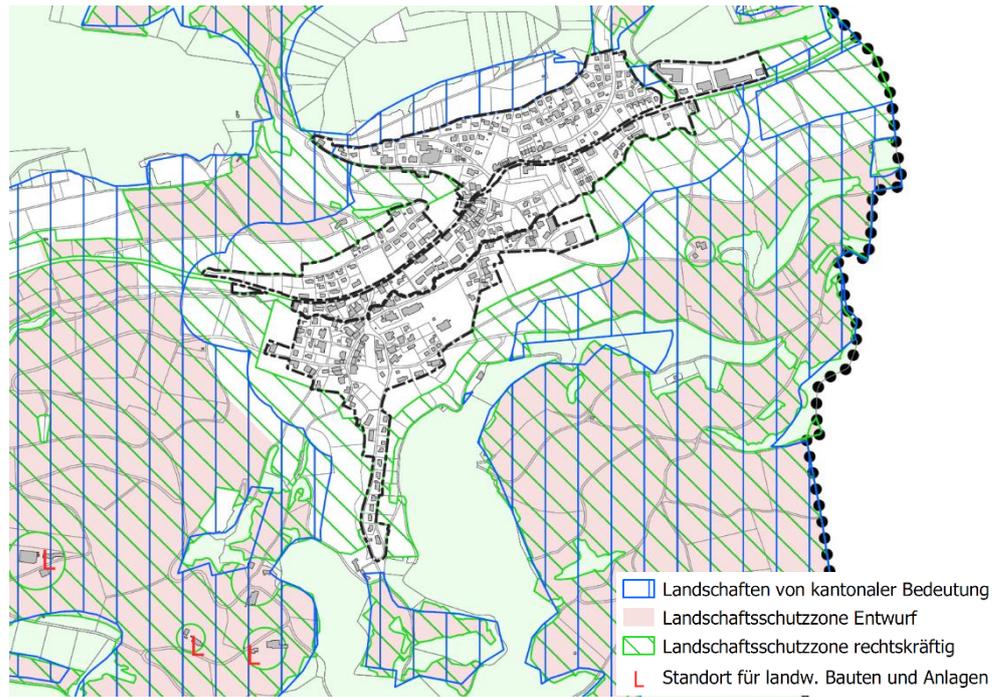


Abbildung 19: LkB, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzone, Abstand zum Baugebiet

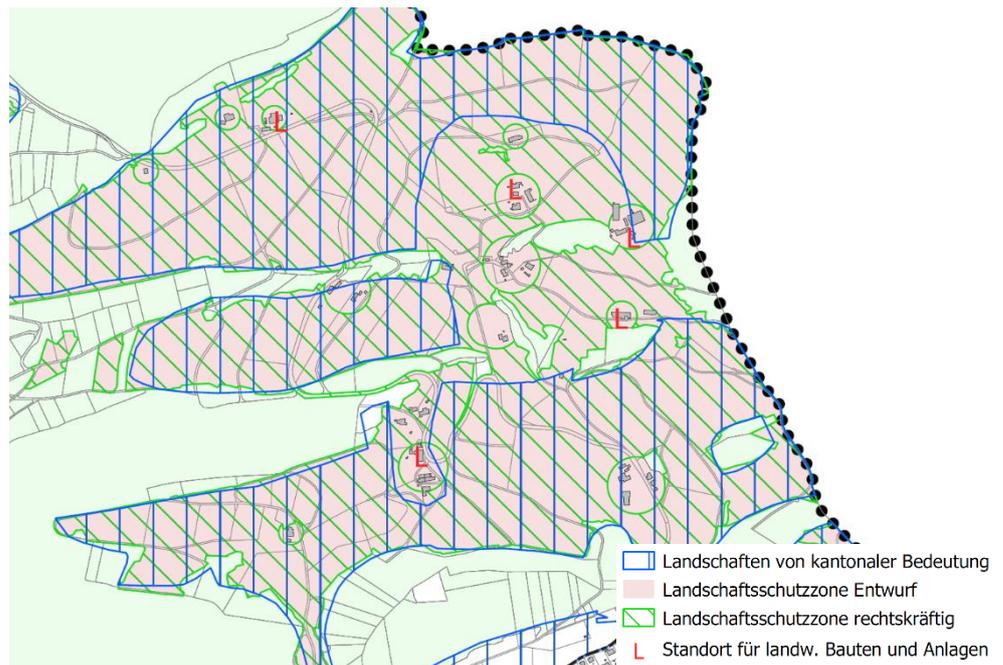


Abbildung 20: LkB, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzone, Aussparung Bruggmatt / Eich

Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

Damit den Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftsschutzzone die notwendigen baulichen Erweiterungen ermöglicht werden, ist bisher im Kulturlandplan ein kreisförmiger oder parzellenscharfer Hofbereich von der Landschaftsschutzzone ausgenommen („Siedlungsei“). Die Gebiete mit bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen ausserhalb der Bauzone sollen gleichbehandelt werden.

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

In den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Festlegung eines Symbols setzt voraus, dass die Richtplanvorgaben (Richtplankapitel L 2.3) erfüllt sind und eine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat. Bei neuen Standorten muss im Planungsbericht dokumentiert werden, wo dieser genau zu liegen kommt. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft.

Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

In der Gemeinde Thalheim befindet sich das BLN-Gebiet „Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura“. Die Schutz- und Entwicklungsziele der BLN-Gebiete sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Da diese Gebiete im Richtplan bereits in den Landschaften von kantonaler Bedeutung enthalten sind, können diese über die Landschaftsschutzzone umgesetzt werden.

Wildtierkorridore

Im Bereich der südlichen und der nordwestlichen Gemeindegrenze von Thalheim verlaufen zwei überregionale Ausbreitungsachsen, welche gemäss Bund ein waldgebundenes Wegnetz für Wildtiere darstellt. Mit den Wildtierkorridoren- und Achsen wird eine bessere Vernetzung von Landschaft und Natur und damit dient es hauptsächlich dem Austausch und der Vernetzung isoliert lebender Tierpopulationen. Im Kulturlandplan muss die Ausbreitungsachse nicht eingetragen werden.

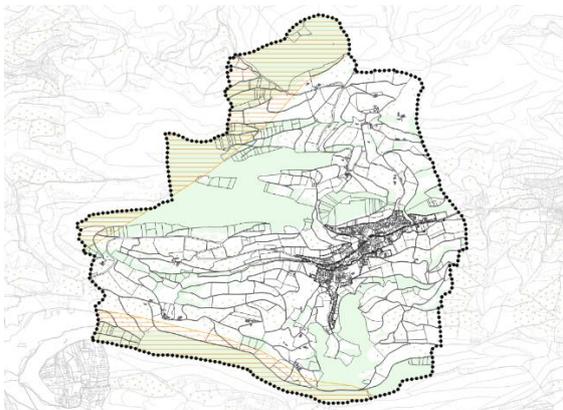


Abbildung 21: Lage der Wildtierkorridore

3.11 Naturschutz

Naturschutzgebiete

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Thalheim sind mehrere Trockenstandorte / Magerwiesen ausgeschieden. Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan sind noch nicht vollständig umgesetzt. Gemäss den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung (NkB) hat es im Kulturland am Hard, in der Eihalde und westlich des Schlosses Kasteln sowie beim Weiler Schenkenberg noch Lücken. Die Gebiete am Hard, an der Eihalde und beim Weiler Schenkenberg werden im Kulturlandplan neu als Magerwiesen umgesetzt. Das Gebiet im Milchbrunne wird neu als Feuchtstandort ausgeschieden. Auf der Fläche westlich des Schlosses Kasteln (Schliterech) wird heute Rebbau betrieben, weshalb die bereits bestehende Naturschutzzone nicht erweitert wird.

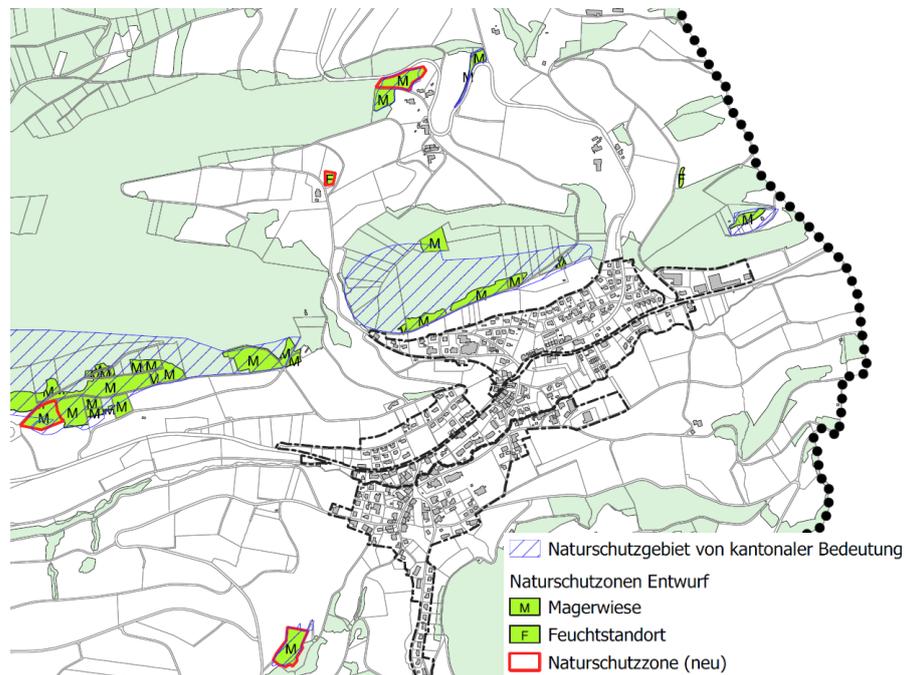


Abbildung 22: NkB, bestehende und neue Naturschutzzonen im Kulturland

Naturobjekte

Die Gemeinde Thalheim verfügt über einen Landschaftsinventarplan von 1991, in dem unter anderem Hecken, Bäume und geologische Objekte enthalten sind. Diese wurden im rechtskräftigen Kulturlandplan grösstenteils umgesetzt.

Die vorhandenen Natur- und Kulturobjekte sowie sämtliche Hecken und geologischen Objekte wurden überprüft und nur die schutzwürdigen Objekte übernommen. Auf eine Überarbeitung des Inventars wird verzichtet.

In der Gemeinde Thalheim wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Die Kostenfolge für den Unterhalt ist jedoch nicht geregelt. Die Waldränder werden deshalb nicht als Genehmigungsinhalt im Kulturlandplan übernommen und nicht dargestellt.

Tabelle 36: Zusammenfassung Umsetzung Einzelobjekte

| Einzelobjekte | Bisherige Umsetzung | Umsetzung im Entwurf Bauzonen- und Kulturlandplan |
|----------------------------|--|--|
| Aussichtspunkte | Geschützte Aussichtspunkte vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> • Aussichtspunkte als Schutzobjekte im Baugebiet und im Kulturland |
| Einzelbäume | Geschützte Einzelbäume als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan aufgeführt | <ul style="list-style-type: none"> • Einzelbäume als Schutzobjekte im Baugebiet und im Kulturland • einzelne nicht schützenswerte Bäume werden nicht mehr geschützt |
| Hecken | Geschützte Hecken / Ufergehölz auf dem ganzen Gemeindegebiet vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> • Hecken im Bauzonenplan bleiben geschützt • Hecken wurden anhand der Begehung an ihre korrekte Lage und Dimension angepasst • Kein Schutz für Hecken entlang Gewässer, da die Ufervegetation sowieso geschützt ist • Einzelne Anpassungen aufgrund von Anpassungen von Bewirtschaftungsverträgen |
| Geologische Objekte | Geologische Objekte als Schutzobjekte sind auf dem ganzen Gemeindegebiet vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> • Geologische Objekte als Schutzobjekte im Kulturlandplan |
| Erholungsstandort | Keine Umsetzung | <ul style="list-style-type: none"> • Standorte für Erholung als Schutzobjekte im Kulturlandplan |
| Waldränder | Geschützte Waldränder vorhanden | <ul style="list-style-type: none"> • Keine Umsetzung |

3.12 Wald

Kantonaler Waldgrenzenplan

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

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

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

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

Naturschutz im Wald

Im Gemeindegebiet von Thalheim gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese werden, sofern sie nicht von einem der untenstehenden Schutzgebiete überlagert sind, als „Naturschutzzone im Wald“ (Kategorie N) im Kulturlandplan und der BNO (Vorschriften) eingetragen. Die im Wald liegenden Bereiche des Naturschutzgebietes von kantonalen Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan im Gebiet „Hard“ und „Schenkenberg“, welche nicht durch eine andere Kategorie überlagert sind, werden ebenfalls als „Naturschutzzone im Wald“ (Kategorie N) ausgetrennt.

Für folgende Waldflächen wurden spezielle Massnahmen zu Gunsten des Naturschutzes langfristig vertraglich geregelt:

- Altholzinsel Gisiflue (Kategorie P)
- Altholzinsel Chalberweidli (Kategorie P)
- Altholzinsel Sonnenberg/Homberg (Kategorie P)
- Waldreservat Hard West (Kategorie P und F)
- Reptilienlebensraum Hard Ost (Kategorie F)
- Föhrenwald Hard (Kategorie O)
- Lichter Wald Schwummele (Kategorie F und O)
- Waldweide Schenkenberg (Kategorie F)

3.13 Gewässerraum

Bachkataster

Im Gemeindegebiet von Thalheim befinden sich zahlreiche Bäche, welche auch im Baugebiet liegen.

Alle Gewässer, sowohl offene als auch eingedolte Bäche, sind im Eigentum des Kantons und werden im Bachkataster nachgeführt. Bei einigen Bächen ist dafür eigens eine Bachparzelle ausgeschieden. Einige Bäche im Bachkataster stimmen geometrisch noch nicht mit den Katasterdaten der amtlichen Vermessung überein. Die Abteilung Landschaft und Gewässer (ALG) des Departementes BVU ist zurzeit an der Bereinigung über den ganzen Kanton. Der Bachkataster der offen verlaufenden Bäche ist bereits auf die AV-Daten angepasst. Die eingedolten Bäche des Bachkatasters sind jedoch noch nicht auf die AV-Daten abgestimmt und sind für Sommer 2021 geplant.

Sämtliche Gewässerräume in der Gemeinde Thalheim müssen in der Nutzungsplanung als Genehmigungsinhalt umgesetzt werden.

Gewässerraum, Grundlagen

Das vom Bund am 1. Januar 2011 revidierte und in Kraft getretene Gewässerschutzgesetz (GSch) verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 1. Juni 2011 konkretisiert die Bestimmungen und legt unter anderem Mindestbreiten und Kriterien für den neu auszuscheidenden Gewässerraum (Abbildung 23) fest.

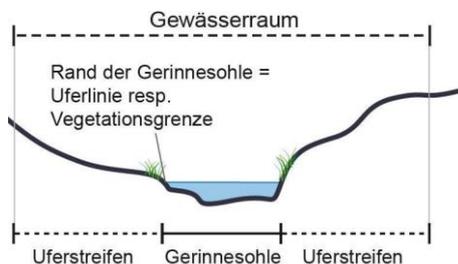


Abbildung 23: Begriffe zum Gewässerraum

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

Die rechtlichen Vorgaben zur Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume macht die Gewässerschutzverordnung direkt in Art. 41c GSchV und gilt hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen abschliessend. Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Gewässerraum gilt ein Düngeverbot und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Der Gewässerraum darf gemäss Anforderung der Direktzahlungsverordnung des Bundes nur extensiv bewirtschaftet werden (Abbildung 24).

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

Abbildung 24: Gewässerraum nach § 127 BauG (Factsheet BVU/ALG, 26.01.2016)

Gewässerraum, Umsetzung

Als Grundlage für die Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung dient die behördenverbindliche Fachkarte „Gewässerraum“ des Kantons. Sie visualisiert die geltenden Abstandsvorschriften pro Gewässerabschnitt. Die in der Fachkarte Gewässerraum hellblau hinterlegten Gewässerabschnitte entsprechen den Gewässerräumen, die in der kantonalen Baugesetzgebung (§ 127) geregelt sind. Betroffen sind eingedolte Bäche, Bäche mit einer Sohlenbreite von weniger als 2 m und Flüsse, die minimal 15 m breit sind.

Alle übrigen Gewässerkategorien (zwischen 2 m und 15 m; in der Gewässerraumkarte dunkelblau hinterlegt) müssen in der BNO geregelt und in den Nutzungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt werden, da die Baugesetzgebung keine konkreten Vorschriften dazu macht. Für diese Bäche müssen die Gewässerräume im Detail analysiert werden, um sie dann den örtlichen Gegebenheiten entsprechend in der Nutzungsplanung umzusetzen. Für die Gemeinde Thalheim betrifft dies Abschnitte des Talbachs, Gäcketbachs und Hägibachs, welche an der Begehung vom 8. August 2020 beurteilt wurden. Diese Bäche müssen in der BNO geregelt und in den Nutzungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

Im Wald ist kein Gewässerraum auszuscheiden, da die Schutzbestimmungen im Wald die Schutzbestimmungen des Gewässerraums bereits genügend abdecken. Aber wenn der Gewässerraum von Gewässern im Wald das Gebiet ausserhalb des Walds noch tangiert, ist dieser darzustellen, damit die Einschränkungen im Landwirtschaftsgebiet im Plan ersichtlich sind.

Talbach ausserhalb Baugebiet (oberhalb Bauzone)

Der zu untersuchende Bereich des Talbachs verläuft westlich des Bauzonen-gebiets von Thalheim zwischen den Bächen Baldisried und Hellmatt sowie im Baugebiet bis zur Gemeindegrenze Schinznach.

Für den Abschnitt des Talbachs zwischen den Bächen Baldisried und Hellmatt beträgt der Gewässerraum gemäss der Fachkarte 14 m. An der Begehung wurde eine Sohlenbreite zwischen 2 m und 3 m festgestellt. Der Teilabschnitt des Talbachs unterscheidet sich bezüglich Charakter und Sohlenbreite nicht wesentlich zum übrigen Bereich. Deshalb wird der Gewässerraum auf 11 m gemäss § 127 BauG festgelegt.

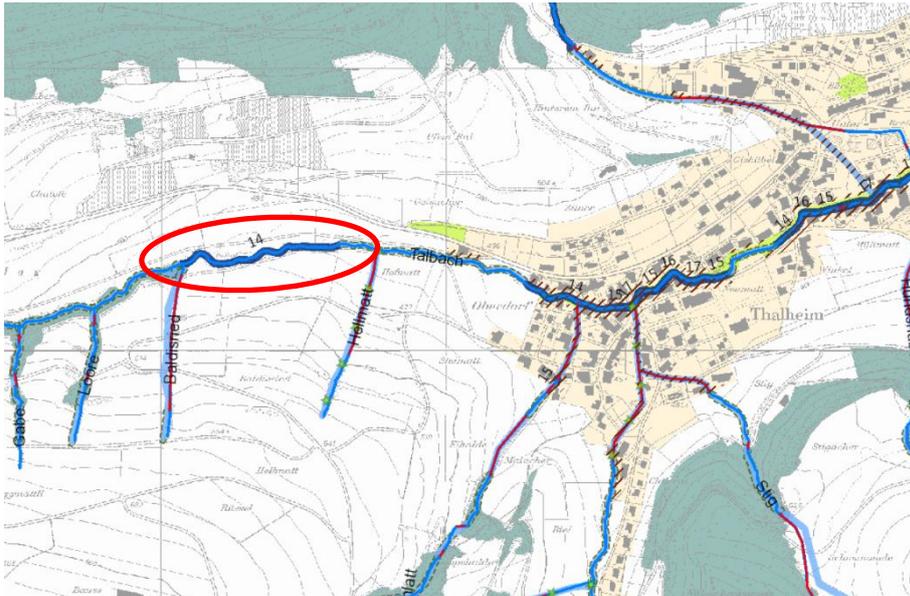


Abbildung 25: Talbach, Bereich West, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)



Abbildung 26: Talbach, Bereich West

Talbach innerhalb Bauzone

Im Baugebiet beträgt der Gewässerraum des Talbachs gemäss der Fachkarte zwischen 14 m und 17 m. Bei der Begehung wurde eine durchschnittliche Sohlenbreite von ca. 3 m festgestellt. Der Bach ist abschnittsweise südseitig verbaut und nordseitig natürlich. Gemäss der Herleitungsformel der Gewässerschutzverordnung wird der Gewässerraum entlang des Talbachs ab der westlichen Baugebietsgrenze bis auf Höhe der Arbeitszone Langmatt einheitlich auf 15 m festgesetzt.

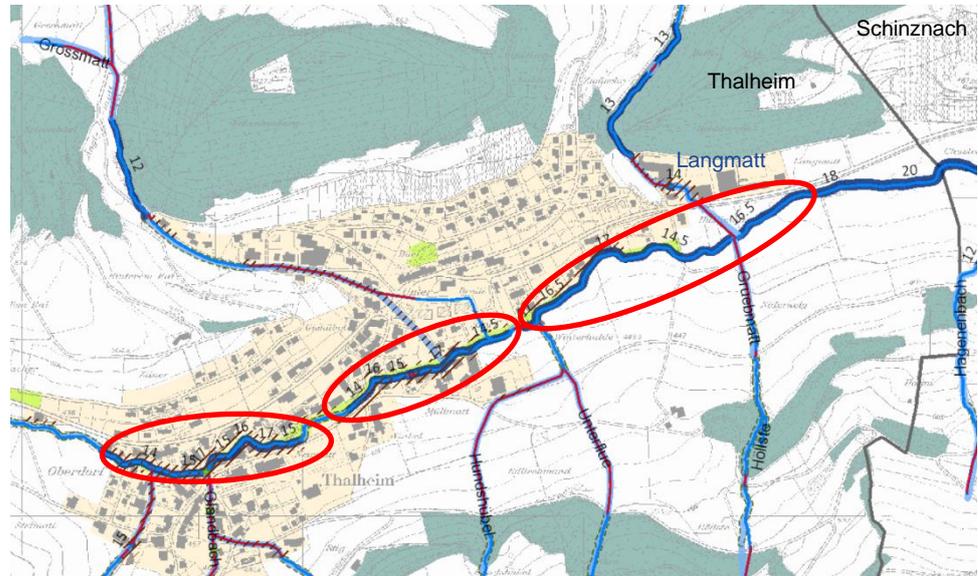


Abbildung 27: Talbach, Bereich Baugebiet, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)



Abbildung 28: Talbach, Lindenweg und östlich des Feuerwehrmagazins



Abbildung 29: Talbach, Mühle und Gebiet Winterhalde

Talbach ausserhalb Baugebiet (unterhalb Bauzone)

Ab Höhe der Arbeitszone Langmatt bis zur Gemeindegrenze zu Schinznach beträgt der Gewässerraum gemäss der Fachkarte zwischen 17 m und 20 m. Die an der Begehung festgestellte durchschnittliche Sohlenbreite beträgt ca. 4 m. Der Bach ist auch hier abschnittsweise verbaut und natürlich. Gemäss der Herleitungsformel der Gewässerschutzverordnung wird der Gewässerraum entlang des Talbachs einheitlich auf 17 m festgesetzt.

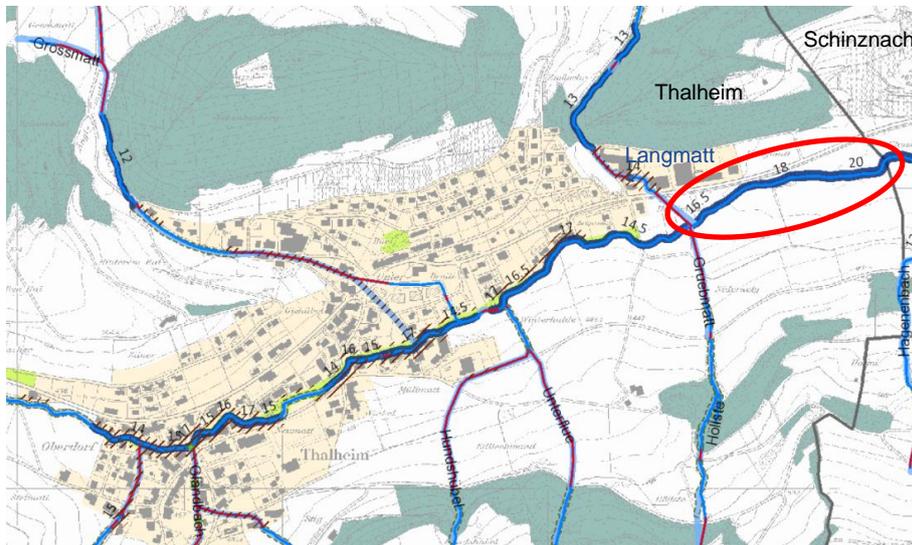


Abbildung 30: Talbach, Bereich Ost, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)



Abbildung 31: Talbach, Langmatt bis Gemeindegrenze Schinznach

Gäcketbach und Hägibach ausserhalb Baugebiet

Mit Ausnahme des Hägibachs und des Gäcketbachs kann der Gewässerraum für sämtliche Bäche ausserhalb Baugebiet gemäss § 127 BauG mit 11 m festgelegt werden.

Für die zu untersuchenden Abschnitte des Hägibachs und Gäcketbachs sind gemäss der Fachkarte Gewässerraum 12 m respektive 13 m ausgeschieden. Bei der Begehung wurde bei beiden Bächen festgestellt, dass sie grösstenteils im Wald liegen und eine geringe Sohlenbreite von maximal 2 m aufweisen. Deshalb wird der Gewässerraum in diesen Bachabschnitten auf 11 m gemäss § 127 BauG festgelegt.

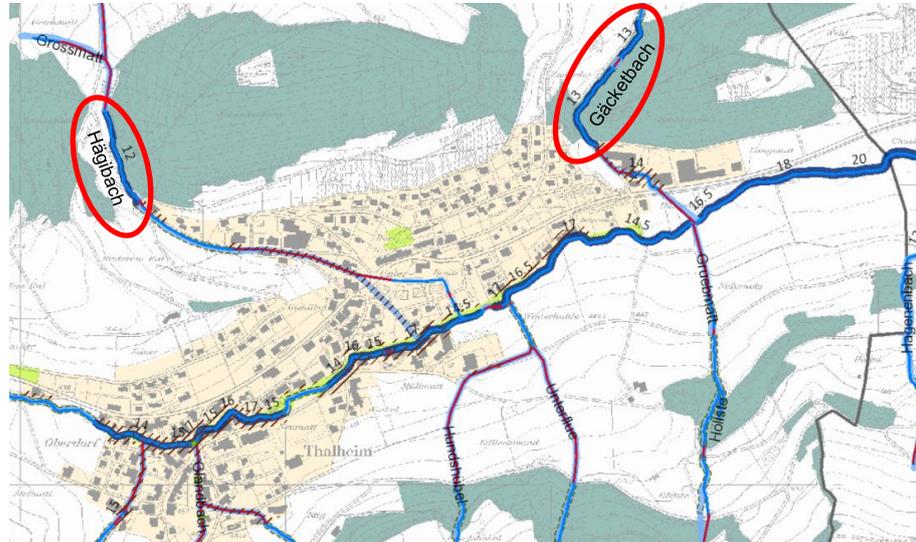


Abbildung 32: Gäcketbach und Hägibach, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)



Abbildung 33: Gäcketbach und Hägibach

Hägibach innerhalb Bauzone

Der Hägibach verläuft zuerst eingedolt und im Bereich des Gestaltungsplans Breiti als offener Bach. Im Gestaltungsplan Breiti wurde ein 11 m breiter Gewässerraum ausgeschieden und eine entsprechende Bachparzelle ausgeschieden. Die Gerinnesohlenbreite beträgt rund 1 m, somit ergibt sich ein Gewässerraum von 13 m. Der Gewässerraum wird parallel zur Bachparzelle, also teilweise asymmetrisch ausgeschieden. Er ragt somit auf beiden Seiten 1 m über die Bachparzelle hinaus.

Gäcketbach innerhalb Bauzone

Der Gäcketbach verläuft im Gebiet Langmatt auf einer Strecke von rund 60 m als offenes Gerinne. Die Sohlenbreite beträgt weniger als 1 m. Zur einheitlichen Handhabung der Bäche innerhalb Bauzone wird ein Gewässerraum von 13 m festgelegt.

Eingedolte Bäche

Für die eingedolten Bäche ausserhalb Baugebiet gilt lediglich der Bauabstand von 6 m. Die Bezeichnung im Plan ist symbolhaft dargestellt.

Für die eingedolten Bäche innerhalb Bauzone gilt ein Gewässerraum von beidseits 6 m. Die Gesamtbreite des Gewässerraums ist daher abhängig von der Grösse der Dolung. Die grössten Dolungen haben einen Durchmesser von 1.00 m (Hägibach) bzw. 1.20 m (Gländbach im Bereich Dorfplatz). Zur einheitlichen Handhabung der Bäche innerhalb Bauzone wird für alle eingedolten Bäche innerhalb Bauzone ein Gewässerraum von 13 m festgelegt.

Zusammenfassung Umsetzung Gewässerraum

Eine Zusammenfassung der Umsetzung der Gewässerräume ist in Tabelle 37 ersichtlich.

Tabelle 37: Zusammenfassung Vorschriften Gewässerraum

| Gewässer | Bezeichnung im Plan | Vorschrift Gewässerraum |
|---|----------------------------|--|
| Talbach | Gewässerraumzone | Oberhalb Bauzone: 11 m Bauzone: 15 m Unterhalb Bauzone: 17 m |
| Bäche (Gerinnesohle < 2 m) Ausserhalb Baugebiet | Gewässerraumzone | 11 m breiter Gewässerraum, mittig (extensive Bewirtschaftung) 6 m Bauabstand ab Uferlinie |
| Bäche innerhalb Bauzone (inkl. Dolungen) | Gewässerraumzone | 13 m breiter Gewässerraum, mittig (Hägibach asymmetrisch) |
| Dolungen ausserhalb Baugebiet | Blaues Punktsymbol | Beidseitiger Bauabstand von 6 m , keine Einschränkung für die Bewirtschaftung |

3.14 Hochwasserschutz

Gefahrenkarte Hochwasser

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt die Gefährdungssituation und das vorhandene Schutzdefizit bei Hochwasser verschiedener Wiederkehrperioden auf. Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser ist in der Gemeinde Thalheim mit Gefährdung von Hochwasser sowie mit Oberflächenabfluss zu rechnen (Abbildung 34).

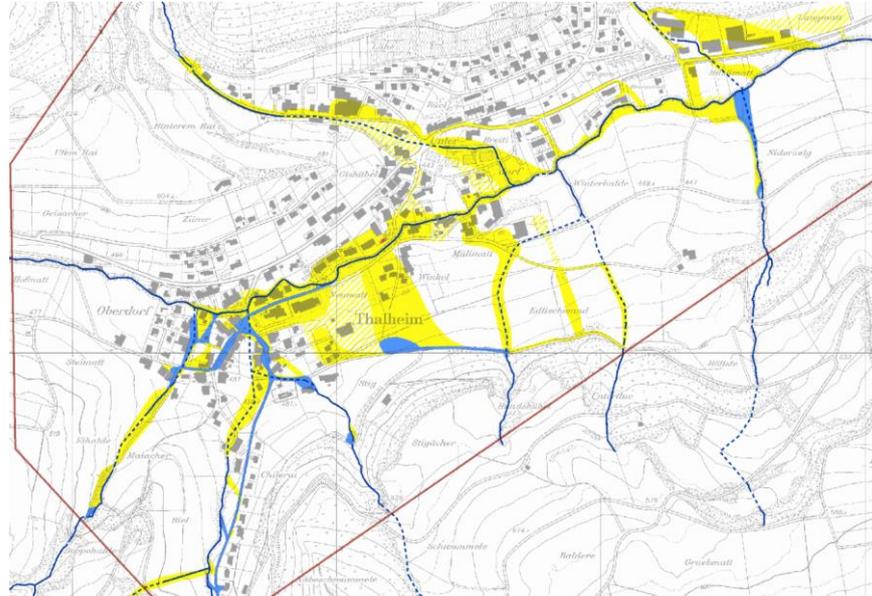


Abbildung 34: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, AGIS

Die Schutzdefizitkarte ist Bestandteil der Gefahrenkarte Hochwasser und zeigt, wo ein Schutzdefizit bei einem hundertjährlichen Hochwasser besteht. Die Flächen mit Schutzdefizit sind je nach Fliesstiefe in verschiedene Hochwassergefahrenzonen einzuteilen und mit Vorschriften in der BNO zu verankern. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU zeigt, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht.

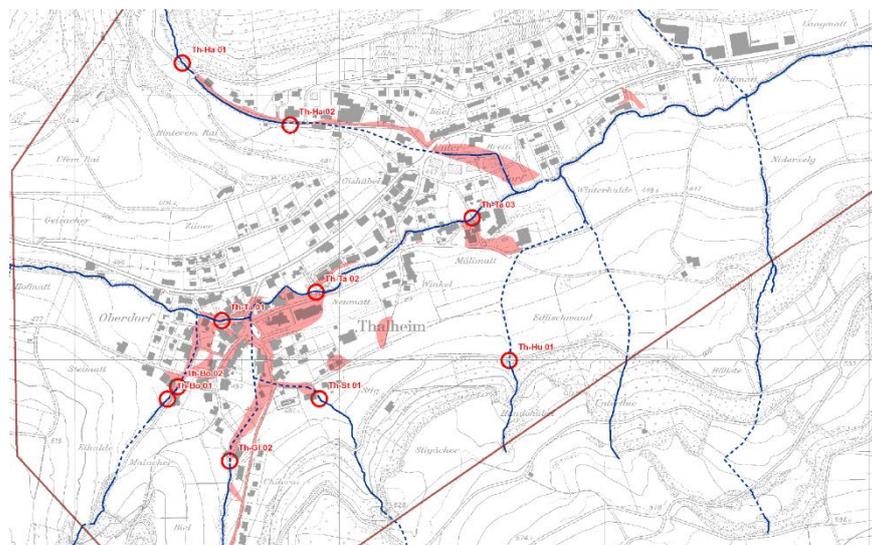


Abbildung 35: Ausschnitt Schutzdefizitkarte, AGIS

Umsetzung Hochwasserschutz in der Bauzone

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

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

Umsetzung Hochwasserschutz im Kulturland

Da der Hochwasserschutz im Kulturland in der kantonalen Bauverordnung geregelt ist, braucht es keine BNO-Bestimmungen.

Umsetzung Oberflächenabfluss

Für den Oberflächenabfluss ist eine neue Fachkarte des BAFU verfügbar. In der BNO ist keine Bestimmung erforderlich, da dies in der Bauverordnung geregelt ist.

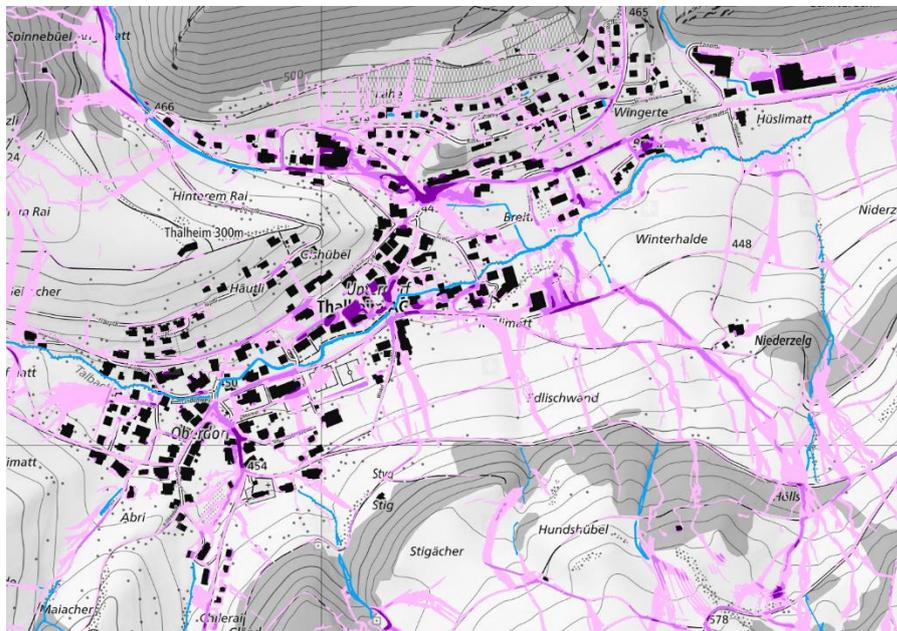


Abbildung 36: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss BAFU

Vorgehen im Baubewilligungsverfahren

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

3.15 Umwelt

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

Grundwasser

Im Gemeindegebiet von Thalheim befinden sich südlich und nördlich des Siedlungsgebiets mehrere Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quelfassungen. Es handelt sich dabei um die Quelfassungen Hagni und Höllsten sowie Warmbachquellen, welche im Jahr 2012 bzw. 2013 überarbeitet und verfügt wurden. Die Grundwasserschutzzonen sind im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Entwässerungsplanung

In der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision werden keine neuen Bauzonen ausgeschieden; die Grösse der Bauzonen wird insgesamt verkleinert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Regionalen Wasser- und Abwasserbetrieb Schenkenbergtal. Die generelle Entwässerungsplanung der 2. Generation ist aktuell in Vorbereitung.

Belastete Standorte und Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind im Gemeindegebiet Thalheim mehrere Ablagerungsstandorte (Typ A), Betriebsstandorte (B) und eine Schiessanlage (Typ S) eingetragen (Tabelle 38).

Tabelle 38: Übersicht belastete Standorte Gemeinde Thalheim

| Kat. Nr. | Typ | Lokalität | Status | Stand |
|---------------|-----|------------|--|---------------------------|
| AA4117.0008-1 | A | Neu | Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig | Historische Untersuchung |
| AA4117.0009-1 | A | Ängimatt | Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig | Technische Untersuchung |
| AA4117.0014-1 | A | Mülimatt | Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten | Bisher keine Untersuchung |
| AA4117.0015-1 | A | Brunnmatt | Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten | Bisher keine Untersuchung |
| AA4117.0015-2 | B | Brunnmatt | Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten | Bisher keine Untersuchung |
| AA4117.0107 | B | Hegi | Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten | Bisher keine Untersuchung |
| AA4117.0119 | B | Oberdorf | Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten | Bisher keine Untersuchung |
| AA4117.0150 | S | Spinnebüel | Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert | Bisher keine Untersuchung |

Die meisten Standorte wurden bisher nicht untersucht, da keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwei Standorte wurden untersucht, sind aber nicht sanierungsbedürftig. Sie bleiben aber im Kataster eingetragen.

Luft

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

Lärm

Umzonungen in lärmempfindlichere Nutzungszonen setzen voraus, dass die tieferen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Die Hauptlärmquellen in der Gemeinde Thalheim stellt die Ortsdurchfahrt (Hauptstrasse K 474) mit ca. 2'200 Fahrzeugen pro Tag im Baugebiet (Erhebung 2020) dar. Entlang der K 474 werden die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten. Somit wären Sanierungen an der Quelle oder der Einbau von Schallschutzfenstern notwendig.

Eine weitere Lärmquelle stellt die 300m-Schiessanlage dar. Im Umfeld des Schiessbetriebs sind die Immissionen zu berücksichtigen.

Elektromagnetische Strahlung

Neue Bauzonen dürfen nur dort festgelegt werden, wo der Anlagegrenzwert eingehalten ist oder mit planerischer oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann (Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV). Zu Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden, werden keine Anforderungen gemacht.

Lichtverschmutzung

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

Energie

Das revidierte kantonale Energiegesetz wurde an der Referendumsabstimmung vom 27. September 2020 vom Kanton Aargau abgelehnt. Im Rahmen der Nutzungsplanung können energetische Anforderungen an Gebäude festgelegt werden. Die Gemeinden können zudem eine kommunale Energieplanung erstellen.

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

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

Der Kanton Aargau hat einen Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf diesen sowie insbesondere die bereitgestellte Grundlagenkarte „Klimaanalysekarte“ (Abbildung 37).

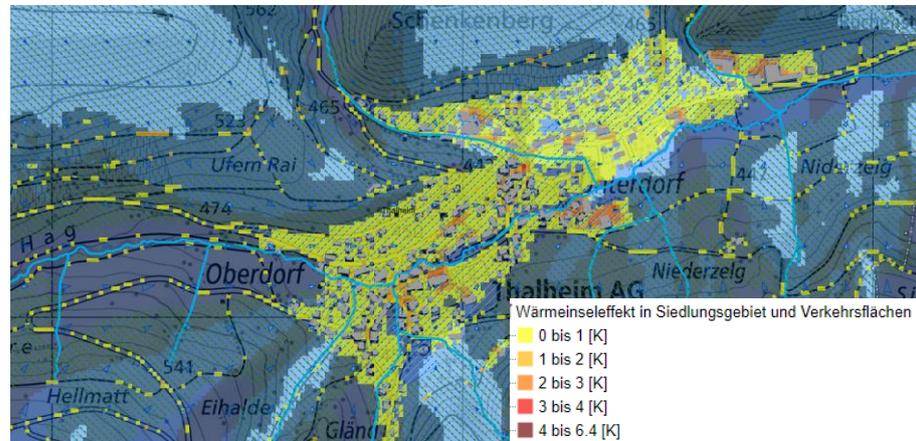


Abbildung 37: Klimaanalysekarte (AGIS)

In der Klimaanalysekarte ist ersichtlich, dass einzig auf grösseren asphaltierten Plätzen (z.B. vor dem Gemeindehaus) ein geringer Wärmeinseleffekt zu beobachten ist. Insgesamt ergibt sich aus den vorhandenen Grundlagen ein geringer Handlungsbedarf. Nichtsdestotrotz sind punktuelle Massnahmen zur Minderung von Wärmeinseln angezeigt und wurden in der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt:

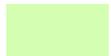
- In den Dorfzonen wird ein Umgebungsplan eingefordert. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauvorhaben sich positiv auf das Lokalklima auswirken.
- Die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind auch als Kriterien zur Beurteilung von Vorhaben in Zonen, welche für das Ortsbild relevant sind.
- Die generellen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung gelten für alle Zonen und stellen u.a. sicher, dass die Versiegelung von Flächen auf das Notwendige beschränkt wird
- Mit der vorliegenden Revision werden wichtige Grünflächen im Dorf erhalten:
 - Gebiet Oberdorf: Öffnung Gländbach
 - Gebiet Büel: Erhalt Grünzone

Mit diesen Massnahmen wird eine lokale Hitzeminderung erreicht und so die Forderung zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus den übergeordneten Vorgaben erfüllt.

4. Erläuterung Planungsinhalte

4.1 Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt

| Symbol | Bedeutung | Erläuterungen / Verweis |
|---|---|--|
| Bauzonen (Art. 15 RPG) | | |
|  | Dorfzone 1 D1 | Grundnutzung gemäss §13 Siehe Kapitel 3.1.2 |
|  | Dorfzone 2 D2 | Grundnutzung gemäss §13 Siehe Kapitel 3.1.2 |
|  | Wohnzone 2 W2 | Grundnutzung gemäss §14 Siehe Kapitel 3.1.3 |
|  | Wohnzone 2 Häuptli W2H | Grundnutzung gemäss §14 Siehe Kapitel 3.1.3 |
|  | Wohnzone 2 Gländ W2G | Grundnutzung gemäss §14 Siehe Kapitel 3.1.3 |
|  | Gewerbezone G | Grundnutzung gemäss §15 Siehe Kapitel 3.1.4 |
|  | Zone für öffentliche Bau- ten und Anlagen OEBA | Grundnutzung gemäss §16 Siehe Kapitel 3.1.5 |
|  | Grünzone G | Grundnutzung gemäss §17 Siehe Kapitel 3.1.6 |
|  | Bauzonengrenze | |

Überlagerte Bestimmungen

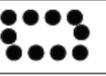
| | | |
|---|---|-----------------------------------|
|  | Gebiet mit Sondernut- zungsplanpflicht | Gemäss §4 Siehe Kapitel 2.2 |
|  | Hochwassergefahren- zone 1 | Gemäss §31 Siehe Kapitel 3.7.2 |
|  | Gewässerraumzone | Gemäss §24 Siehe Kapitel 3.4.4 |
|  | Gewässerraumzone ge- mäss § 127 BauG | Gemäss §24 Siehe Kapitel 3.3.4 |

Baudenkmäler, Kulturobjekte und Naturobjekte im Baugebiet

| | | |
|---|----------------------------|-----------------------------------|
|  | Gebäude mit Substanzschutz | Gemäss §27 Siehe Kapitel 3.5.2 |
|  | Brunnen | Gemäss §28 Siehe Kapitel 3.5.3 |
|  | Kulturobjekt | Gemäss §28 Siehe Kapitel 3.5.3 |
|  | Einzelbaum | Gemäss §26 Siehe Kapitel 3.5.1 |

Orientierungsinhalt

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

| Symbol | Bedeutung | Erläuterungen / Verweis |
|---|-------------------------------------|---|
|  | Wald | Verbindliche Festlegung im kantonalen Waldgrenzenplan Siehe Kapitel 3.12 |
|  | Fruchtfolgeflächen | Verbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan Siehe Kapitel 3.9 |
|  | Gewässer | Verbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan Siehe Kapitel 3.13 |
|  | Bach offen | Verbindliche Festlegung im Bachkataster Siehe Kapitel 3.13 |
|  | Bach eingedolt | |
|  | Gewässerraumzone Kulturland | Gemäss §24 Siehe Kapitel 3.4.4 |
|  | Kantonales Denkmal- schutzobjekt | Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar Siehe Kapitel 3.6 |
| THA905 | Inventar-Nr. | Nummer gemäss kantonalem Bauinventar |
|  | Rechtskräftiger Gestaltungsplan | Gemäss §8 Siehe Kapitel 2.2 |
|  | Gemeindegrenze | Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung |

Änderungsplan

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

4.2 Kulturlandplan

Genehmigungsinhalt

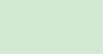
| Symbol | Bedeutung | Erläuterungen / Verweis |
|---|---|--|
| Landwirtschaftszonen (Art. 16 RPG) | | |
|  | Landwirtschaftszone | Grundnutzung gemäss §18 Siehe Kapitel 3.2.1 |
|  | Rebbauzone | Grundnutzung gemäss §20 Siehe Kapitel 3.2.1 |
| Schutzzonen im Kulturland | | |
|  | Magerwiese | Gemäss §21 Siehe Kapitel 3.3.1 |
|  | Feuchtstandort | Gemäss §21 Siehe Kapitel 3.3.1 |
| Überlagerte Schutzzonen | | |
|  | Landschaftsschutzzone | Gemäss §22 Siehe Kapitel 3.4.1 |
|  | Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen | Gemäss §22 Siehe Kapitel 3.4.1 |
|  | Naturwaldgemässe Bestockung | Gemäss §23 Siehe Kapitel 3.4.3 |
|  | Orchideenreicher Föhrenwald | Gemäss §23 Siehe Kapitel 3.4.3 |
|  | Altholzinsel | Gemäss §23 Siehe Kapitel 3.4.3 |
|  | Felsflur | Gemäss §23 Siehe Kapitel 3.4.3 |
|  | Wildtierkorridor | Gemäss §25 Siehe Kapitel 3.4.5 |
|  | Gewässerraumzone | Gemäss §24 Siehe Kapitel 3.4.4 |
|  | Gewässerraumzone gemäss § 127 BauG | Gemäss §24 Siehe Kapitel 3.4.4 |

Baudenkmäler, Kulturobjekte, Naturobjekte

| | | |
|--|----------------------------|-----------------------------------|
|  | Gebäude mit Substanzschutz | Gemäss §27 Siehe Kapitel 3.5.2 |
|  | Hecke im Kulturland | Gemäss §26 Siehe Kapitel 3.5.1 |
|  | Einzelbaum | Gemäss §26 Siehe Kapitel 3.5.1 |
|  | Geologische Objekte | Gemäss §26 Siehe Kapitel 3.5.1 |
|  | Aussichtspunkt | Gemäss §26 Siehe Kapitel 3.5.1 |
|  | Erholungsort | Gemäss §26 Siehe Kapitel 3.5.1 |
|  | Brunnen | Gemäss §28 Siehe Kapitel 3.5.3 |
|  | Kulturobjekt (Bauinventar) | Gemäss §28 Siehe Kapitel 3.5.3 |
|  | Grenzstein | Gemäss §28 Siehe Kapitel 3.5.3 |
|  | Wegweiserstein | Gemäss §28 Siehe Kapitel 3.5.3 |

Orientierungsinhalt

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

| Symbol | Bedeutung | Erläuterungen / Verweis |
|---|---|---|
|  | Fruchtfolgeflächen | Verbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan Siehe Kapitel 3.9 |
|  | Wald | Verbindliche Festlegung im kantonalen Waldgrenzenplan Siehe Kapitel 3.12 |
|  | Gewässer | Verbindliche Festlegung in der amtlichen Vermessung Siehe Kapitel 3.13 |
|  | Bach offen | Verbindliche Festlegung im Bachkataster Siehe Kapitel 3.13 |
|  | Bach eingedolt | |
|  | Kantonsstrasse / kommunale Strasse durch den Wald | Kantonsstrassen und kommunale Strassen durch den Wald werden keiner Nutzungszone zugeordnet |
|  | Wanderwege | Verbindliche Festlegung durch Verein Aargauer Wanderwege |

| Symbol | Bedeutung | Erläuterungen / Verweis |
|---|-------------------------------------|---|
|  | Kantonales Denkmal- schutzobjekt | Verbindliche Festlegung im kan- tonalen Bauinventar Siehe Kapitel 3.6 |
| THA905 | Inventar-Nr. | Nummer gemäss kantonalem Bauinventar |
|  | Gemeindegrenze | Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung |
|  | Bauzonengrenze | Verbindliche Festlegung im Bauzonenplan |

Grundwasserschutzzonen

| | | |
|---|-----------------------------|---|
|  | Grundwasserschutzzone S1 | Verbindliche Festlegung in den Schutzzonenplänen und Schutz- zonenreglementen |
|  | Grundwasserschutzzone S2 | Siehe Kapitel 3.15 |
|  | Grundwasserschutzzone S3 | |

Inventar historische Verkehrswege der Schweiz

| | | |
|---|---|--|
|  | Lokale Bedeutung (histori- scher Verlauf) | Verbindliche Festlegung im Inven- tar historische Verkehrswege der Schweiz (IVS) |
|  | Regionale Bedeutung (historischer Verlauf) | Siehe Kapitel 3.6 |
|  | Nationale Bedeutung (his- torischer Verlauf) | |

4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Als Grundlage für die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dient die Muster-BNO (M-BNO) des Kantons (Stand Oktober 2019). Der Entwurf der neuen BNO wird zur Orientierung mit der Muster-BNO verglichen und in einer synoptischen Darstellung der rechtskräftigen BNO gegenübergestellt. Im Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren wird ausschliesslich mit der synoptischen Darstellung gearbeitet. Erst nach der Bereinigung für die abschliessende Vorprüfung und öffentliche Auflage wird der fertige Entwurf der BNO als separates Dokument erstellt. Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Paragraphen des BNO-Entwurfs kurz erläutert. Die Paragraphen-Nummern sind provisorisch und mit einem Index gekennzeichnet, um die Zuordnung von verschiedenen Versionen nachvollziehen zu können.

Teil 1: Geltungsbereich

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

Teil 2: Raumplanung

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|--|---|
| 3 | Planungsgrundsätze <i>(neue Bestimmung)</i> | Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde in der BNO die Ziele bekannt, die im Planungs- und Baubewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis, erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften und basieren auf dem REL. <i>Übernahme aus M-BNO mit gemeinde-spezifischen Ergänzungen</i> |
| 4 | Gestaltungsplanpflicht | Entwicklungsgebiet „Hauptli“ |
| 5 | Gestaltungsplanpflicht | Entwicklungsgebiet „Oberdorf“ |
| 7 | Erschliessungsplanpflicht | Entwicklungsgebiet „Polenstrasse/Rosenrain“ |
| 7a | Gestaltungsplanpflicht | Entwicklungsgebiet „Mülimatt“ |
| 9 | Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) | Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) |
| 10 | Kommunale Richtpläne | Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für allfällige weitere behördenverbindliche Planungsinstrumente |

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|-----------|---|
| 11 | Inventare | Die Bestimmung verweist auf die Behördenverbindlichkeit von allfälligen Inventaren (z.B. Bauinventar) |

Teil 3: Zonenvorschriften

Bauzonen (gemäss Art. 15 RPG)

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|---|--|
| 12 | Bauzonen | Die Tabelle gibt einen Überblick über alle Bauzonen, legt die Baumasse fest und verweist auf die entsprechenden §§ mit den weiteren Zonenvorschriften <i>Gemeindespezifische Festlegung</i> |
| 13 | Dorfzonen | Bei der Dorfzone 1 steht das Erhaltungsziel im Vordergrund. Sie dienen der qualitätsvollen Entwicklung der Ortskerne. Bei der Dorfzone 2 steht das Entwicklungsziel – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen – im Vordergrund. <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 14 | Wohnzonen W2, W2H und W1G | Die Vorschriften der Wohnzonen werden vereinheitlicht (maximal 4 Wohneinheiten pro Haus). <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 15 | Gewerbezone | Die Gewerbezone Langmatt und Mühlmatt werden beibehalten und sind für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten bestimmt. <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen gemäss rechtskräftiger BNO</i> |
| 16 | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Für die OEBA-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen. <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 17 | Grünzone | Für die Grünzone gilt ein Bauverbot, welche insbesondere der Siedlungsdurchgrünung entlang des Talbachs dient. <i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |

Landwirtschaftszonen (gemäss Art. 16 RPG)

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|-----------------------------------|--|
| 18 | Landwirtschaftszone | Für die LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen (Bundesrecht). <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 19 | Bauten in der Landwirtschaftszone | Aufgrund des neuen Höhenmasses (Fassadenhöhe), welche im Rahmen der IVHB übernommen wurden, kommt es bei Grenzabständen, welche über dem Mindestmass von 4 m liegen, zu Änderungen. (Bundesrecht). <i>Übernahme aus M-BNO</i> |
| 20 | Rebbauzone | Bisher war der Rebbau in die Bestimmungen der Landwirtschaftszone integriert. Neu wird dafür, basierend auf dem Rebkataster, eine eigene Zone ausgedehnt. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i> |

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

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|--|---|
| 21 | Naturschutzzone Kulturland | Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen. Zusätzlich werden weitere Naturschutzzonen gemäss kantonaler Bedeutung ausgedehnt. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 22 | Landschaftsschutzzone | Einheitliche Regelung der Landschaftsschutzzone im gesamten Gemeindegebiet von Thalheim. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 23 | Naturschutzzone Wald | Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen Wald. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 24 | Gewässerraumzone | Festlegung Gewässerraum wird als überlagerte Zone ausgedehnt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 25 | Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern im Kulturland | Festlegung Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 27 | Naturobjekte | Der Schutz der Naturobjekte umfasst Hecken, Einzelbäume, Aussichtspunkte, Erholungsorte sowie geologische Objekte. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 28 | Bauten und Objekte mit Substanzschutz | Die Objekte gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Substanzschutzobjekte |

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|---------------------------|--|
| | | umgesetzt. Auf den Volumenschutz wird verzichtet. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 29 | Kulturobjekte | Die Einzelobjekte wie Brunnen, Grenzsteine oder Kulturobjekte gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Kulturobjekte umgesetzt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 30 | Wiederherstellungspflicht | Der Vollzug der Wiederherstellungspflicht wäre schwierig, die Bestimmung wird aber eingeführt, um auf die Wichtigkeit der Schutzobjekte hinzuweisen. |

Gefahren- und Überflutungszonen

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|------------------------|---|
| 32 | Hochwassergefahrenzone | Im Siedlungsgebiet wird der Hochwasserschutz mit dem Vorschriftenmodell geregelt. Die Hochwassergefahrenzone 1 wird als überlagerte Zone ausgedehnt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |

Teil 4: Baubegriffe und Messweisen

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|-------------------|--|
| 34 | Gebäude am Hang | Korrektur der zulässigen Höhe ermöglicht eine bessere Einpassung. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 35 | Ausnützungsziffer | Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden (§ 32 Abs. 3 BauV). Untergeschoss und Dachgeschoss werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i> |
| 36 | Nutzungsbonus | Der Gemeinderat orientiert sich in der Wohnzone 2 an in der BNO festgelegten Qualitätskriterien und kann für gute Projekte eine höhere Ausnützungsziffer bewilligen. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i> |
| 37 | Arealüberbauung | Arealüberbauungen mit einer Mindestfläche von 2'500 m ² sind in den Zonen D1, D2 und W2 möglich. Dies ermöglicht auch bei kleineren Flächen einen Nutzungsbonus von 15 % gemäss § 39 Abs. 4 BauV. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i> |

Teil 5: Bauvorschriften

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|--|--|
| 40 | Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen | <p>Der Gemeinderat hat bei im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen gewisse Befugnisse.</p> <p>Die Absätze 2 und 3 werden gestrichen da sie bereits in den kantonalen Gesetzen abschliessend geregelt werden (§ 110 Abs. 1 d BauG und § 19 Abs. 3 BauV).</p> <p><i>Gemeindespezifische Festlegung</i></p> |
| 41 | Allgemeine Anforderungen | <p>Absatz 1 wurde gestrichen, da er bereits im § 52 BauG geregelt wird.</p> <p><i>Gemeindespezifische Festlegung</i></p> |
| 42 | Energieeffizienz | <p>In diesem Punkt wird auf die Förderung an das Fernwärmenetz hingewiesen.</p> <p><i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i></p> |
| 43 | Ausrichtung der Wohnungen | <p>Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität.</p> <p><i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i></p> |
| 44 | Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume | <p>Die Masse werden an den aktuellen Stand der Baukultur angepasst.</p> <p><i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i></p> |
| 45 | Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen | <p>Voraussetzungen für den Wohnungsbezug</p> <p><i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i></p> |
| 46 | Spielgeräte, Kinderwagen | <p>Anforderungen an Mehrfamilienhäuser</p> <p><i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i></p> |
| 47 | Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen | <p>Die Grösse der Spielplätze hat mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen.</p> <p>Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auch zusammen mit einem anderen Grundstückseigentümer auf einem anderen Grundstück erfolgen.</p> <p><i>Unveränderte Übernahme aus rechtskräftiger BNO</i></p> |
| 48 | Abstellplatz für Abfallcontainer | <p>Anforderungen an Mehrfamilienhäuser</p> <p><i>Gemeindespezifische Formulierung</i></p> |

Teil 6: Schutzvorschriften

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|------------------------------|--|
| 49 | Gestaltung öffentlicher Raum | Zur qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raums und zur Aufwertung der Aufenthaltsflächen in der Gemeinde werden Vorgaben zur Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattung gemacht. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 50 | Allgemeine Anforderungen | Der Absatz 1 wird gestrichen, da die Einordnungskriterien bereits im § 15e BauV abschliessend geregelt werden. Der Absatz 2 wird beibehalten. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |
| 51 | Dachgestaltung | Zur Rechtssicherheit werden hier die Vorschriften zur Dachgestaltung zusammengefasst. Der Begriff Solaranlagen (erhöhte Anforderungen in den Dorfzonen) umfasst Solarwärmeanlagen (Sonnenkollektoren) und Solarstromanlagen (PV-Anlagen). <i>Gemeindespezifische Formulierung</i> |
| 52 | Aussenraumgestaltung | Die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung (Einreichung Umgebungsplan) und zu den Siedlungsrändern gelten für alle Zonen. <i>Unveränderte Übernahme aus rechtskräftiger BNO</i> |
| 53 | Einwirkungen | Allgemeine Umweltschutzbestimmungen <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |

Teil 7: Vollzug und Verfahren

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|---------------------------------|---|
| 54 | Materialablagerungen | Befugnis an den Gemeinderat, Auflagen zu verfügen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 55 | Zuständigkeit | Befugnis an den Gemeinderat, eine Baukommission einzusetzen oder externe Fachleute beizuziehen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 56 | Fachgutachten durch Fachberater | Befugnis an den Gemeinderat, die Bauherrschaft auf eigene Kosten zu beauftragen, ein Fachgutachten einzuholen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 57 | Gebühren | Verweis auf das Gebührenreglement der Gemeinde <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 58 | Vollzugsrichtlinien Naturschutz | Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i> |

Teil 8: Schluss- und Übergangsbestimmungen

| §§ | Stichwort | Erläuterungen |
|----|-----------------------------|---|
| 59 | Übergangsbestimmung | Die neue BNO ist nach deren Genehmigung auf hängige Baugesuche anzuwenden. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |
| 60 | Aufhebung bisherigen Rechts | Aufhebung der bisherigen Nutzungsplanung <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i> |

4.4 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG, Abbildung 38) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzonen durch die Gemeinde und ist insbesondere im Zusammenhang mit der verstärkt nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung. Ausserdem ist es für die Finanzplanung relevant.

§ 33 Erschliessung durch die Gemeinden

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

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

Abbildung 38: Gesetzliche Grundlage Erschliessungsprogramm, § 33 Abs. 1-2 BauG

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

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Regionale Abstimmung

Hier werden die wichtigsten Punkte aus der Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Brugg Regio wiedergegeben.

5.2 Mitwirkung

Hier werden die wichtigsten Punkte aus der öffentlichen Mitwirkung wiedergegeben. Sämtliche Stellungnahmen werden in einem separaten Mitwirkungsbericht aufgeführt und kommentiert.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Hier werden die wichtigsten Punkte aus der kantonalen Vorprüfung wiedergegeben.

5.4 Öffentliche Auflage

Hier werden die wichtigsten Punkte aus der öffentlichen Auflage wiedergegeben.

5.5 Planbeständigkeit

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

Handlungsbedarf besteht innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren bei der Durchführung der Sondernutzungsplanungen für die Schlüsselgebiete.

6. Planungsablauf

6.1 Organisation und Beteiligte

Der Prozess der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Thalheim wurde durch die Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg, von Anfang an begleitet. Zur Vorberaterung der Sachthemen wurde eine Planungskommission einberufen, welche die Planung von Anfang an begleitet hat (Tabelle 39).

Tabelle 39: Planungskommission

| Name | Funktion / Beruf | Ortslage |
|----------------------------------|--|-----------------------|
| Mitglieder | | |
| Roland Frauchiger (Vorsitz) | Gemeindeammann (Personal, öffentliche Sicherheit, Orts- und Regionalplanung, Öff- entlichkeitsarbeit) | Unterdorf |
| Reto Schneider | Vizeammann / Ressort Tiefbau (Feuerwehr, Gewässer, Jagd- und Forstwesen, Landwirtschaft, Tiefbau) | Unterdorf |
| Andreas Wernli | Gemeinderat / Ressort Hochbau (Gewerbe, Bauwesen, Kultur, Freizeit, Umwelt, Naturschutz) | Oberdorf |
| Christian Ging (bis 2021) | Dorfhistoriker, Ortsbürger | Unterdorf |
| Peter Ehrismann | Architekt | Ausserhalb Bauzone |
| Thomas Härdi | Zimmermann, Vertretung Ge- werbe, Ortsbürger | Oberdorf |
| Thomas Hochstrasser (ab 2021) | Architekt | Ausserhalb Bauzone |
| Simon Wernli | Landwirt, Ortsbürger | Ausserhalb Bauzone |
| Fachvertretungen | | |
| Barbara Tenisch | Gemeindeschreiberin | |
| Markus Dietiker | Förster | |
| Samuel Flükiger | Ortsbildberater | |
| Manuel Basler | dipl. Kulturingenieur ETH fachliche Leitung seitens Planungsbüro | |

Die Ausarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) erfolgte 2020/2021 in Zusammenarbeit mit Samuel Flükiger, Brugg. Vorgängig wurde das Bauinventar durch Melchior Fischli der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

6.2 Information und Mitwirkung

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

Tabelle 40: Information und Mitwirkung Bevölkerung

| Anlass | Zielgruppe | Gäste | Datum |
|---------------------------------|-------------------|--------------|----------------|
| Infoveranstaltung Landwirte | Landwirte | Alfred Frey | 28.01.2020 |
| Präsentationsvideos zum REL | Bevölkerung | | Sommer 2021 |
| Infoveranstaltung Mitwirkung | Bevölkerung | | 16.11.2022 |

Im Sommer 2019 wurde zudem bei ausgewählten Grundeigentümern eine Umfrage über Bauzonenreserven und Entwicklungsabsichten durchgeführt.

Ebenfalls im Herbst 2019 führten die kantonale Denkmalpflege und der Gemeinderat zusammen mit Samuel Flükiger im Rahmen der Erarbeitung des Bauinventars Innenbegehungen von schützenswerten Gebäuden durch.

Das offizielle Mitwirkungsverfahren wird im Herbst 2022 durchgeführt. Die Mitwirkungseingaben werden in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert und beantwortet.

6.3 Wichtige Meilensteine

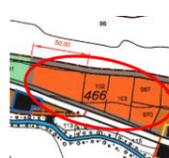
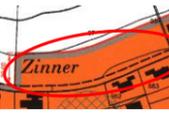
Nachfolgend sind die wichtigsten Meilensteine der Planung aufgelistet.

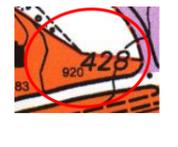
Tabelle 41: Meilensteine Gesamtrevision Nutzungsplanung

| Anlass | Datum |
|---|---------------------------------|
| Vorbereitungsphase | 2018 – 2019 |
| Gemeindeversammlung: Beschluss Planungskredit | 23.11.2018 |
| Startsitzung mit Kreisplaner | 10.04.2019 |
| Räumliches Entwicklungsleitbild REL / Bauinventar | 2019 – 2020 |
| Ortsrundgang mit Planungskommission | 11.05.2019 |
| Eröffnungssitzung Denkmalpflege | 14.05.2019 |
| Innenbegehungen Bauinventar | Herbst 2019 |
| Umfrage Bauzonenreserven | Sommer 2019 |
| Abschluss Bauinventar | Dezember 2020 |
| Entwurf REL | Frühling 2021 |
| Planungsentwurf Nutzungsplanung | 2020 – 2021 |
| Erarbeitung Entwurf BNO, Bauzonenplan, Kultur- landplan mit der Planungskommission | Frühling 2020 – anfangs 2021 |
| Erarbeitung Planungsbericht und Vernehmlassung in Planungskommission und Gemeinderat | Herbst 2020 – anfangs 2021 |
| Präsentation REL, Grundeigentümergegespräche und Vertiefungsstudie Oberdorf | Sommer 2021 – Sommer 2022 |
| Gemeinderat: Verabschiedung Planungsentwurf zur öffentlichen Mitwirkung | November 2022 |
| Verfahren Nutzungsplanung | 2022 – 2024 |
| Mitwirkungsverfahren | 17.11.-16.12.2022 |
| Einreichung zur kantonalen Vorprüfung | 2023 |
| Fachliche Stellungnahme ARE | 2023 |
| Stellungnahme Brugg Regio | 2023 |
| Einreichung zur abschliessenden Vorprüfung | 2023 |
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 2024 |
| Öffentliche Auflage | 2024 |
| Gemeinderat: Einwendungsentscheide | |
| Gemeindeversammlung: Beschluss Nutzungspla- nung | |
| Publikation Rechtskraft Beschluss | |

Anhang A Überprüfung Auszonungen

Die Kriterien wurden mit einem Wert von -1 (nicht geeignet für Auszonung) bis +1 (geeignet für Auszonung) bewertet und mit einem Wert von 1 bis 3 gewichtet. Von den untersuchten Kriterien haben insbesondere Zentralität, der Stand der Erschliessung sowie die vorhandene Bauabsicht (bzw. deren Bewilligungsfähigkeit und rechtliche Sicherstellung) eine hohe Relevanz.

| Reserve | Zone rechtskräftig | Fläche | Planausschnitt | Zeitpunkt der Einzonung | | | Lage im Siedlungsgebiet | | | Zentralität/Wichtigkeit für Gemeinde | | | Stand der Erschliessung | | | Rechtliche Sicherstellung Bauabsicht | | | Eignung für landwirtschaftliche Nutzung | | | Überbaubarkeit | | | Gesamtbeurteilung | |
|-------------------------------|------------------------|------------|---|---------------------------|---------|------------|--|---------|------------|--|---------|------------|--------------------------------|---------|------------|---|---------|------------|---|---------|------------|---|---------|------------|-------------------|---|
| | | | | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Eignung gewichtet | Begründung und Entscheid |
| Parz. 953 | Dorfzone D | ca. 0.1 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, kein ISOS | 1 | 1 | Haltestelle Dorfplatz in ca. 240 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde | 1 | 3 | Baureif in 5 Jahren | 1 | 3 | Angrenzend an Perimeter Vertiefungsstudie REL | 0 | 3 | Hangneigung <18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland | 1 | 1 | Gute Parzellenform, keine Mobilisierungshindernisse | -1 | 2 | 0.50 | Reserve an unwichtiger Lage am Siedlungsrand Auszonung |
| Parz. 217 | OEBA-Zone | ca. 0.5 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, kein ISOS | 1 | 1 | Haltestelle Dorfplatz in ca. 220 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde | 1 | 3 | langfristige Baugebietsreserve | 1 | 3 | Angrenzend an Perimeter Vertiefungsstudie REL | 0 | 3 | Hangneigung <18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland | 1 | 1 | Gute Parzellenform, keine Mobilisierungshindernisse | -1 | 2 | 0.50 | Reserve ohne konkrete Entwicklungsabsicht Auszonung |
| Parz. 197, 203, 980, 906 | OEBA-Zone und Dorfzone | ca. 0.6 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | im Siedlungsgebiet, innerhalb Ortsbildschutzbereich, ISOS: Ortsbild v. nat. Bed. | -1 | 1 | Haltestelle Dorfplatz in ca. 200 m Entfernung Zentrumsförderung Oberdorf | -1 | 3 | Baureif in 5 Jahren | 1 | 3 | Innerhalb Perimeter Vertiefungsstudie REL | -1 | 3 | Hangneigung <18 %, grenzt nicht direkt an Landwirtschaftsland | 0 | 1 | mehrheitlich gute Parzellenform, Bach führt durch Parzellen | 0 | 2 | -0.21 | Reserve an wichtiger Lage, Freiraum als Qualität, Schlüsselgebiet keine Auszonung |
| Parz. 101, 102, 103, 967, 970 | Wohnzone W2 | ca. 0.4 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, kein ISOS | 1 | 1 | Haltestelle Dorfplatz in ca. 300 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde | 1 | 3 | Baureif | -1 | 3 | mehrheitlich überbaut | -1 | 3 | mehrheitlich überbaut | -1 | 1 | z.T. schwierige Topografie, gute Parzellenformen | 0 | 2 | -0.14 | Bereits erschlossene und teilweise bebaute Reserve keine Auszonung |
| Parz. 1052 | Wohnzone W2 | ca. 0.4 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, kein ISOS | 1 | 1 | Haltestelle Dorfplatz in ca. 330 m Entfernung Reserve wichtig für Ortsrandgestaltung | 0 | 3 | Baureif | -1 | 3 | Projekt bewilligt | -1 | 3 | Hangneigung >18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland | 0 | 1 | z.T. schwierige Topografie, gute Parzellenformen | 0 | 2 | -0.29 | Bereits erschlossene und baureife Reserve, Projekt bewilligt keine Auszonung |

| Reserve | Zone rechtskräftig | Fläche | Planausschnitt | Zeitpunkt der Einzonung | | | Lage im Siedlungsgebiet | | | Zentralität/Wichtigkeit für Gemeinde | | | Stand der Erschliessung | | | Rechtliche Sicherstellung Bauabsicht | | | Eignung für landwirtschaftliche Nutzung | | | Überbaubarkeit | | | Gesamtbeurteilung | |
|----------------|--------------------|------------------------|---|---------------------------|---------|------------|--|---------|------------|---|---------|------------|--------------------------------|---------|------------|--------------------------------------|---------|------------|---|---------|------------|--|---------|------------|-------------------|--|
| | | | | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Beurteilung | Eignung | Gewichtung | Eignung gewichtet | Begründung und Entscheid |
| Parz. 985 | Wohnzone W2 | 0.55 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | im Siedlungsgebiet, kein ISOS | -1 | 1 | Haltestelle Dorfplatz in ca. 250 m Entfernung, Stärkung der Ortsmitte | -1 | 3 | Baureif in 5 Jahren / Baureif | 0 | 3 | nein | 1 | 3 | Hangneigung >18 % Zugänglichkeit gegeben | 0 | 1 | schwierige Topografie, gute Parzellenformen | 0 | 2 | 0.00 | Bereits erschlossene und z. T. baureife Reserve, Schlüsselgebiet keine Auszonung |
| Parz. 45 | Wohnzone W2 | ca. 650 m ² |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, kein ISOS | 1 | 1 | Haltestelle Dorfplatz in ca. 410 m Entfernung keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde | 1 | 3 | Baureif | -1 | 3 | nein | 1 | 3 | Hangneigung <18 %, grenzt nicht direkt an bestehendes Landwirtschaftsland, sehr kleine Parzelle | 0 | 1 | z. T. schwierige Topografie, gute Parzellenform | 0 | 2 | 0.36 | Bereits erschlossene und baureife Reserve, keine Projektidee vorhanden, umgeben von Strassen keine Auszonung |
| Parz. 46 | Wohnzone W2 | 0.55 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, teils im Ortsbildschutzperimeter, kein ISOS, sensible Lage | 1 | 1 | Haltestelle Unterdorf in ca. 180 m Entfernung, Stärkung der Ortsmitte | -1 | 3 | langfristige Baugebietsreserve | 1 | 3 | nein | 1 | 3 | Hangneigung >18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland | 0 | 1 | schwierige Topografie, schwer zu erschliessen | 1 | 2 | 0.50 | Reserve an sensibler Lage, Freiraum als Qualität, keine Projektidee Auszonung |
| Parz. 22 | Wohnzone W2 | ca. 0.2 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | im Siedlungsgebiet, ISOS: Ortsbild v. nat. Bed. | -1 | 1 | Haltestelle Unterdorf in ca. 100 m Entfernung, Stärkung der Ortsmitte | -1 | 3 | langfristige Baugebietsreserve | 1 | 3 | nein | 1 | 3 | Hangneigung <18 %, ökologisch wertvolle Naturelemente | 0 | 1 | z. T. schwierige Topografie, Parzellenform z. T. einschränkend | 1 | 2 | 0.36 | Reserve an teils wichtiger Lage, Freiraum als Qualität keine Auszonung, Erhalt Grünzone |
| Parz. 429, 911 | Wohnzone W2 | ca. 0.15 ha |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, kein ISOS | 1 | 1 | Haltestelle Unterdorf in ca. 450 m Entfernung, keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde | 1 | 3 | bebaut (Schopf) / Baureif | -1 | 3 | nein | 1 | 3 | Hangneigung <18 %, grenzt an bestehendes Landwirtschaftsland und Wald, teilweise bebaut | 0 | 1 | Gute Parzellenform, Waldabstand, z. T. schwierige Topografie | 0 | 2 | 0.36 | Reserve an unwichtiger Lage am Siedlungsrand, keine Bauabsichten, umgeben von bebauten Flächen keine Auszonung |
| Parz. 920 | Wohnzone W2 | ca. 600 m ² |  | spätestens 2005 eingezont | 1 | 1 | am Siedlungsrand, kein ISOS | 1 | 1 | Haltestelle Unterdorf in ca. 480 m Entfernung, keine besondere Wichtigkeit für Gemeinde | 1 | 3 | Baureif | -1 | 3 | Projekt bewilligt | -1 | 3 | Hangneigung <18 %, grenzt an Kantonsstrasse, sehr kleine Parzelle | -1 | 1 | z. T. schwierige Topografie, Parzellenform nicht ideal, Abstand Kantonsstrasse | 1 | 2 | 0.00 | Lage am Ortseingang, Erschliessung schwierig, Parzellenform nicht ideal, Projekt bewilligt keine Auszonung |

Anhang B Fassungsvermögen (Stand 2020/21)

Erläuterungen zur "Auswertung von Bebaubarkeit und Bevölkerung der Bauzonen"

| | |
|------------------------|---|
| Zone | Zone einer Parzelle gemäss 2020 gültigem Zonenplan |
| Zonen Dorf | Summe aller Bauzonen im Dorfgebiet |
| L | Landwirtschaftszone bzw. ausserhalb Dorf (wird als statisch angenommen) |
| Alle Zonen | Gesamtes Gemeindegebiet wegen der Summe der Einwohner |
| Status | bewohnt: das Haus auf der Parzelle ist bewohnt und es werden die eff. Bewohner per Februar 2020 ausgewiesen unbewohnt: das Haus auf der Parzelle war im Februar 2020 nicht bewohnt |
| Total bebaut | nicht bewohnbar: Bushäuschen, Parkplätze, Schöpfe, Grünflächen etc. Strasse: Strassenparzellen Projekt: Parzellen mit konkreten Projekten Ende 2020 Bauland: unbebaute Parzellen ohne Projekte Zwischensumme der überbauten Parzellen |
| Parzelle | die gesamte Fläche einer Parzelle, wobei ein Teil davon ausserhalb der Bauzone liegen kann |
| Bauzone bebaubar | Anteil einer Parzelle, welche in der Bauzone liegt bebaubarer Flächenanteil einer Parzelle für Wohnhäuser (ohne Grünzonen, Bachabstände, Börden, etc.) |
| bebaut ergänzbar | effektiv bebauter Anteil |
| unbebaute Fläche | bebaubare Fläche bei teilüberbauten Parzellen Unbebaute Bauparzellen |
| EW aktuell | Einwohner im Februar 2020 |
| EW-Potential ergänzbar | Einwohnerpotential durch Ergänzung teilweise überbauter Parzellen |
| EW-Potential unbebaut | Einwohnerpotential der unbebauten oder im Bau befindenden Parzellen |
| EW-Potential Total | die Summe der aktuellen / möglichen Einwohner |
| EW pro ha bebaut | Einwohner pro bebauter Hektare im Februar 2020 (Kennzahl des Kantons) |
| EW / ha aktuell | Einwohner pro Hektare der verschiedenen Flächenanteile im Februar 2020 |
| EW / ha 2035 | Einwohner pro Hektare der verschiedenen Flächenanteile im 2035 (Annahme: die bebaubaren Flächen sind überbaut) |
| Allgemeinde Bemerkung | <i>die teilweise schwach bewohnten Liegenschaften wurden nicht speziell berücksichtigt, die leer stehenden jedoch schon.</i> |

Bebaubarkeit und Bauentwicklung nach Bauzonen

| Zone | Status | Flächen | | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|
| | | Parzelle | Bauzone | Bauzone bebaubar | | bebaut aktuell | | ergänzzbar | | unbebaute Fläche | |
| | | [m ²] | [m ²] | [m ²] | / Bauzone | [m ²] | / Bauzone | [m ²] | / Bauzone | [m ²] | / Bauzone |
| D | bewohnt | 157'177 | 118'863 | 108'438 | 91.23% | 92'892 | 78.15% | 15'546 | 13.08% | - | 0.00% |
| | unbewohnt | 100'700 | 11'287 | 11'038 | 97.79% | 9'209 | 81.59% | 1'829 | 16.21% | - | 0.00% |
| | nicht bewohnbar | 6'391 | 6'051 | 3'730 | 61.64% | 3'100 | 51.22% | 630 | 10.42% | - | 0.00% |
| | Strasse | 15'160 | 15'160 | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| | Total bebaut | 279'428 | 136'201 | 123'206 | 90.46% | 105'200 | 77.24% | 18'006 | 13.22% | - | 0.00% |
| | Projekt | 27'562 | 14'113 | 13'023 | 92.27% | 6'903 | 48.91% | 735 | 5.21% | 5'385 | 38.15% |
| | Bauland | 25'049 | 16'702 | 12'625 | 75.59% | - | 0.00% | - | 0.00% | 12'625 | 75.59% |
| | Total | 332'039 | 182'176 | 148'854 | 81.71% | 112'103 | 61.54% | 18'741 | 10.29% | 18'010 | 9.89% |
| EW / ha aktuell | | 26 | 32 | | 42 | | | | | | |
| EW / ha 2035 | | 40 | 49 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---|--------------|---|--------------|
| W1G | bewohnt | 12'740 | 8'745 | 8'648 | 98.90% | 8'648 | 98.90% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| | unbewohnt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | nicht bewohnbar | 1'666 | 400 | 320 | 80.00% | 320 | 80.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| | Strasse | 2'300 | 2'300 | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| | Total bebaut | 16'706 | 9'145 | 8'968 | 98.07% | 8'968 | 98.07% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| | Projekt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Bauland | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Total | 16'706 | 11'445 | 8'968 | 78.36% | 8'968 | 78.36% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| EW / ha aktuell | | 31 | 39 | | 39 | | | | | | |
| EW / ha 2035 | | 31 | 39 | | | | | | | | |

| Zone | Status | Flächen | | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | | Parzelle | Bauzone | Bauzone bebaubar | | bebaut aktuell | | ergänzzbar | | unbebaute Fläche | |
| | | [m ²] | [m ²] | [m ²] | / Bauzone |
| W2 | bewohnt | 81'815 | 75'765 | 64'876 | 85.63% | 55'198 | 72.85% | 9'679 | 12.77% | - | 0.00% |
| | unbewohnt | 1'860 | 1'860 | 1'674 | 90.00% | 1'004 | 54.00% | 670 | 36.00% | - | 0.00% |
| | nicht bewohnbar | 2'825 | 2'769 | 2'257 | 81.51% | 1'145 | 41.33% | 1'112 | 40.17% | - | 0.00% |
| | Strasse | 9'188 | 9'188 | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| | Total bebaut | 95'688 | 80'394 | 68'807 | 85.59% | 57'346 | 71.33% | 11'461 | 14.26% | - | 0.00% |
| | Projekt | 17'872 | 17'500 | 15'204 | 86.88% | 5'246 | 29.98% | - | 0.00% | 9'958 | 56.90% |
| | Bauland | 10'546 | 9'893 | 8'053 | 81.40% | - | 0.00% | - | 0.00% | 8'053 | 81.40% |
| | Total | 124'106 | 116'975 | 92'064 | 78.70% | 62'592 | 53.51% | 11'461 | 9.80% | 18'011 | 15.40% |
| EW / ha aktuell | | 18 | 23 | | 34 | | | | | | |
| EW / ha 2035 | | 33 | 41 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| alle Zonen Dorf | bewohnt | 251'732 | 203'373 | 181'963 | 89.47% | 156'738 | 77.07% | 25'225 | 12.40% | - | 0.00% |
| | unbewohnt | 102'560 | 13'147 | 12'712 | 96.69% | 10'213 | 77.68% | 2'499 | 19.01% | - | 0.00% |
| | nicht bewohnbar | 10'882 | 9'220 | 6'307 | 68.40% | 4'564 | 49.50% | 1'743 | 18.90% | - | 0.00% |
| | Strasse | 26'648 | 26'648 | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| | Total bebaut | 391'822 | 252'388 | 200'982 | 79.63% | 171'515 | 67.96% | 29'466 | 11.68% | - | 0.00% |
| | Projekt | 45'434 | 31'613 | 28'227 | 89.29% | 12'149 | 38.43% | 735 | 2.33% | 15'343 | 48.53% |
| | Bauland | 35'595 | 26'595 | 20'678 | 77.75% | - | 0.00% | - | 0.00% | 20'678 | 77.75% |
| | Total | 472'851 | 310'596 | 249'887 | 80.45% | 183'664 | 59.13% | 30'202 | 9.72% | 36'021 | 11.60% |
| EW / ha aktuell | | 23 | 29 | | 39 | | | | | | |
| EW / ha 2035 | | 37 | 46 | | | | | | | | |

Bevölkerungsentwicklung nach Bauzonen

| Zone | Status | Bewohner | | | | |
|------|---------------------------|---------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| | | EW aktuell | EW-Potential ergänzzbar | EW-Potential unbebaut | EW-Potential Total | EW pro ha bebaut |
| D | bewohnt | 430 | 72 | - | 502 | 46 |
| | unbewohnt | 39 | 6 | - | 45 | 35 |
| | nicht bewohnb. Strasse | | - | - | - | |
| | Total bebaut | 469 | 78 | - | 547 | 45 |
| | Projekt | - | 3 | 86 | 89 | - |
| | Bauland | - | - | 95 | 95 | - |
| | Total | 469 | 82 | 181 | 732 | 42 |

| | | | | | | |
|-----|---------------------------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| W1G | bewohnt | 35 | - | - | 35 | 40 |
| | unbewohnt | - | - | - | - | - |
| | nicht bewohnb. Strasse | | - | - | - | |
| | Total bebaut | 35 | - | - | 35 | 39 |
| | Projekt | - | - | - | - | - |
| | Bauland | - | - | - | - | - |
| | Total | 35 | - | - | 35 | 39 |

| Zone | Status | Bewohner | | | | |
|------|---------------------------|---------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| | | EW aktuell | EW-Potential ergänzzbar | EW-Potential unbebaut | EW-Potential Total | EW pro ha bebaut |
| W2 | bewohnt | 211 | 37 | - | 248 | 38 |
| | unbewohnt | 3 | 1 | - | 4 | 18 |
| | nicht bewohnb. Strasse | | - | - | - | |
| | Total bebaut | 214 | 38 | - | 252 | 37 |
| | Projekt | - | - | 99 | 99 | - |
| | Bauland | - | - | 30 | 30 | - |
| | Total | 214 | 38 | 129 | 381 | 34 |

| | | | | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------|------------|------------|--------------|-----------|
| alle Zonen Dorf | bewohnt | 676 | 109 | - | 785 | 43 |
| | unbewohnt | 42 | 8 | - | 50 | 33 |
| | nicht bewohnb. Strasse | | - | - | - | |
| | Total bebaut | 718 | 117 | - | 835 | 42 |
| | Projekt | - | 3 | 185 | 188 | - |
| | Bauland | - | - | 125 | 125 | - |
| | Total | 718 | 120 | 310 | 1'148 | 39 |

| | | | | | | |
|---|--------------|------------|----------|----------|------------|----------|
| L | bewohnt | 144 | | | 144 | - |
| | unbewohnt | 6 | | | 6 | - |
| | Total | 150 | - | - | 150 | - |

| | | | | | | |
|---------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|----------|
| Alle Zonen | bewohnt | 820 | 109 | - | 929 | - |
| | unbewohnt | 48 | 8 | - | 56 | - |
| | Total | 868 | 120 | 310 | 1'298 | - |

Anhang C Bauzonenbilanz

| Massnahme Nr. | Parzellen-Nr. | GB-Fläche in m ² | Umzonung | | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Richtplan Kapitel S 1.2 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungs-gebiet | Flächenbilanz FFF (netto) effektive Bodenfläche | Planungsanweisung 3.5 |
|--|---|-----------------------------|----------|---------|---|--|---|-----------------------|
| | | | Von Zone | in Zone | | | | |
| gemäss Änderungsplan | | | | | + = Einzonung - = Auszonung | + = Zunahme - = Abnahme | + = Zunahme - = Abnahme | |
| Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum) | | | | | 446 | 0 | 0 | Fall |
| An-T301 | 41 | 2754 | LW | W2 | ↑ 230 | ⇒ 0 | ⇒ 0 | d) |
| An-T302 | 39 | 4705 | LW | Gr | ↑ 216 | ⇒ 0 | ⇒ 0 | d) |
| Planungsanweisung 4.2 (Auszonungen) | | | | | -10977 | -10977 | 10977 | |
| Aus-T401 | 953 | 904 | D | LW | ↓ -904 | ↓ -904 | ↑ 904 | |
| | 138 | 3362 | D | LW | ↓ -50 | ↓ -50 | ⇒ 50 | |
| Aus-T402 | 217 | 7446 | OEBA | LW | ↓ -4467 | ↓ -4467 | ↑ 4467 | |
| Aus-T403 | 599 | 2040 | OEBA | LW | ↓ -226 | ↓ -226 | ↑ 226 | |
| Aus-T405 | 46 | 5330 | W2 | LW | ↓ -4813 | ↓ -4813 | ↑ 4813 | |
| Aus-T406 | 46 | 5330 | D | LW | ↓ -517 | ↓ -517 | ↑ 517 | |
| Gesamttotal Flächenbilanz in m² | | | | | -10531 | -10977 | 10977 | |
| Auszonungsüberhang als Reserve in den regionalen Topf [ha] | | | | | | 1.10 | | |
| Planungsanweisungen Richtplan Siedlung (Auszug aus Richtplantext, Kapitel S 1.2): | | | | | | | | |
| | Anordnungsspielraum | | | | | | | |
| 3.5 | für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. (...) | | | | | | | |
| | a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal | | | | | | | |
| | b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen | | | | | | | |
| | c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen | | | | | | | |
| | d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau | | | | | | | |
| 4.2 | Durch die Gemeinden zu einem Zeitpunkt nach Inkrafttreten der vorliegenden Planungsanweisung ausgezonte Bauzonen werden als in der Gesamtkarte nicht dargestelltes Siedlungsgebiet beibehalten. Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgte, für Einzonungen zur Verfügung. (...) | | | | | | | |

