

Gemeinde Thalheim



# Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

19.07.2023

Exemplar für die Vorprüfung, verabschiedet  
durch Gemeinderat am 14.08.2023



Gemeinde Thalheim

## Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

**Exemplar für die Vorprüfung,  
verabschiedet durch  
Gemeinderat am 14.08.2023**

### IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1383
Auftraggeber	Gemeinde Thalheim
Datum	19.07.2023
Datei	\\BRSV0003\Daten\200_Projekte\1100\1300\1383_Thalheim Revision Nupla\02 Planung\24_Planungsbericht\2023-07-19_Planungsbericht_Thalheim.docx
Seitenanzahl	92
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
g	Entwurf für den Gemeinderat	Du/Ba	28.06.2023
h	Entwurf für die Verabschiedung zur Vorprüfung	Ba	17.07.2023
i	Exemplar für die Vorprüfung	Ba	19.07.2023

**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 .....	17
3.3	Flächenstatistik und Bauzonenbilanz .....	23
3.4	Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung .....	26
3.5	Siedlungsqualität .....	29
3.6	Ortsbild und Kulturgüter .....	32
3.7	Harmonisierung der Baubegriffe .....	36
3.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr .....	39
3.10	Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe .....	43
3.11	Landschaft .....	45
3.12	Naturschutz .....	48
3.13	Wald .....	51
3.14	Gewässerraum .....	53
3.15	Hochwasserschutz .....	60
3.16	Umwelt .....	62
4.	Erläuterung Planungsinhalte .....	65
4.1	Bauzonenplan .....	65
4.2	Kulturlandplan .....	66
4.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO) .....	67
4.5	Erschliessungsprogramm .....	73
5.	Interessenabwägung und Planbeständigkeit .....	74
5.1	Regionale Abstimmung .....	74
5.2	Planbeständigkeit .....	74
6.	Planungsablauf .....	75
6.1	Information und Mitwirkung .....	75
6.2	Kantonale Vorprüfung .....	75

6.3	Öffentliche Auflage .....	75
6.5	Organisation und Beteiligte .....	76
6.7	Wichtige Meilensteine.....	77

## Anhangverzeichnis

Anhang A	Überprüfung Aussonnungen .....	78
Anhang B	Fassungsvermögen (Stand 2022/23).....	80
Anhang C	Nachweis Innenentwicklungsbeitrag .....	83
Anhang D	Bauzonenbilanz.....	86

# 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 bearbeitet	Datum verabschiedet	grundeigentümer- verbindlich	behördenverbind- lich	orientierend
Bauzonenplan 1:2'500	19.07.2023	14.08.2023	X		
Kulturlandplan 1:5'000	17.07.2023	14.08.2023	X		
Bau- und Nutzungsordnung (BNO) als synoptische Darstellung	24.07.2023	14.08.2023			X
Planungsbericht nach Art. 47 RPV	19.07.2023	14.08.2023			X
Mitwirkungsbericht	24.07.2023	14.08.2023			X
Planungsbericht Aufhebung Erschlies- sungsplan "Häuptli-Geissacher	17.07.2023	14.08.2023 (provisorisch)			X
Inventar geologischer Objekte	21.03.2021	14.08.2023		X	
Netzplan Fuss- und Veloverkehr	08.11.2023	17.07.2023		X	
Themenplan Inventar historischer Ver- kehrswege Schweiz (IVS)	08.11.2022	14.08.2023			X
Änderungsplan Bauzonen	17.07.2023	14.08.2023			X
Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) mit Handlungsprogramm Innenentwick- lung	03.10.2022	17.07.2023		X	
Gutachterliche Einschätzung Grünzone (Agrofutura)	16.05.2022	14.08.2023			X
Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht	17.07.2023	14.08.2023			X

## 1.2 Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte

Auf der Grundlage der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungs-gesetzgebung haben sich der Gemeinderat und die Planungskommission intens-iv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde für das Bauzonengebiet von Thal-heim ein spezifisches Zielbild für den Zeithorizont bis 2040 erarbeitet (Abbil-dung 1), welches im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung mit ent-sprechenden Zonenvorschriften umgesetzt wird.

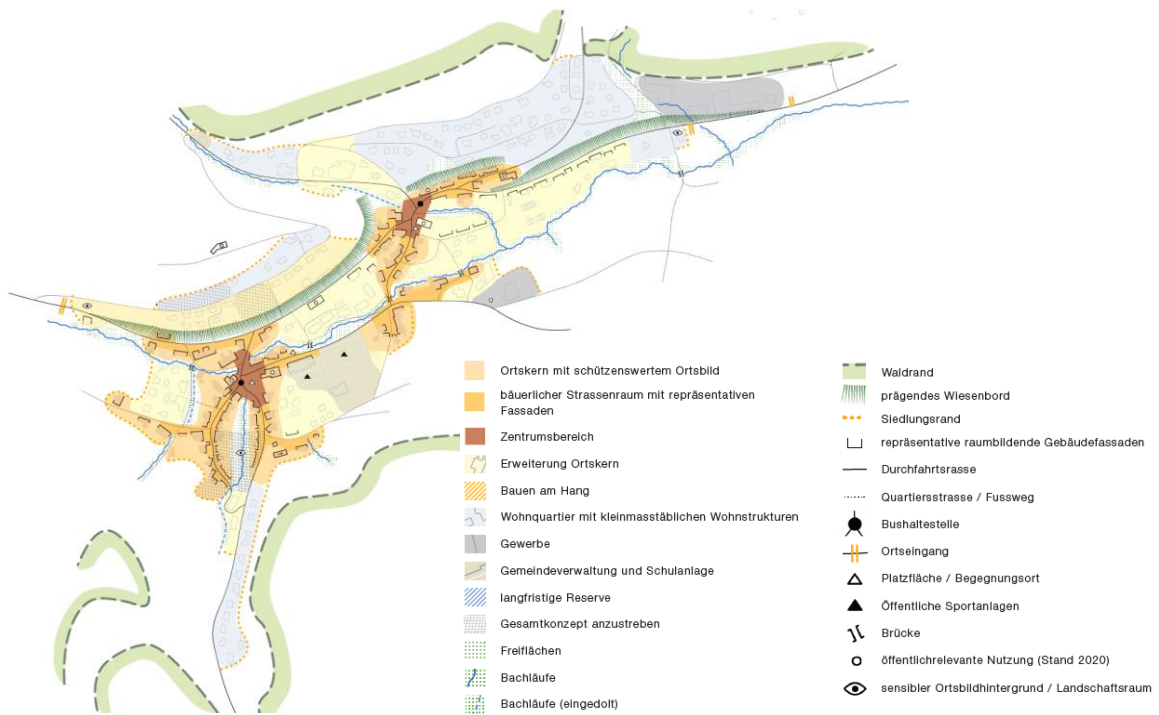


Abbildung 1: Zielbild Thalheim (KARO, 2022/23)

Die grössten Herausforderungen für die Gemeindeentwicklung sind das Si-cherstellen der vom kantonalen Richtplan geforderten Mindestdichten und der Umgang mit den Bauzonenreserven. Damit ein moderates Wachstum mit ho-her 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 2 unter-teilt werden, in welchen neben der Erhaltung des Ortsbildes vor allem die Wei-terentwicklung und Aufwertung des Dorfes im Zentrum steht. Die Schlüssel-gebiete 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 zeit-gemässe 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*

<b>Planungsinstrumente</b>	<b>Beschluss Gemeinde</b>	<b>Genehmi- gung Kanton</b>
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 Richtplangentext, dessen Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen sind. Die gemeindespezifische Umsetzung ist in Kapitel 3 dargelegt.

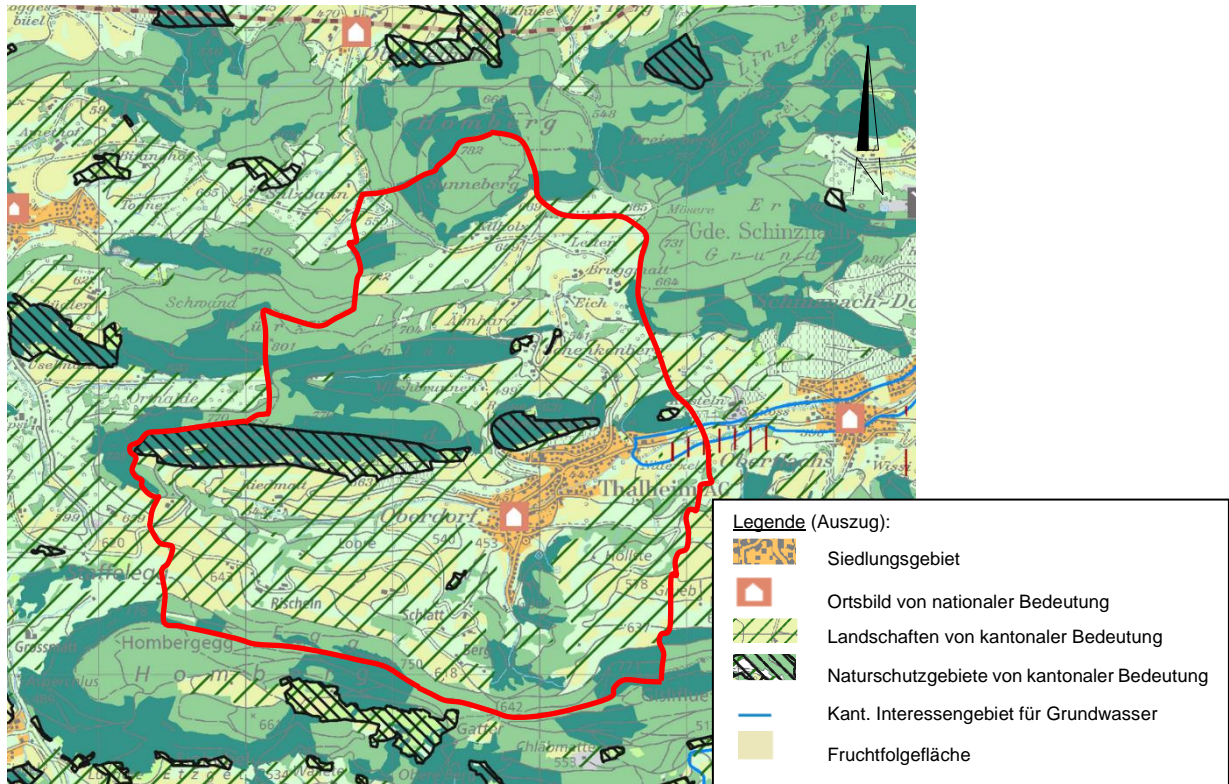


Abbildung 2: Auszug Richtplan Gesamtkarte (AGIS)

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*

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

## 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 2022 konnten 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 grundsätzlich genügend Reserven aus und können das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen. Bei der Elektrizitätsversorgung ist jedoch unter anderem aufgrund der starken Zunahme an PV-Anlagen und der Elektromobilität (Ladestationen, Elektroautos) damit zu rechnen, dass das Netz verstärkt werden muss.

#### 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 78 Kinder zu Schule (Schuljahr 2023/24). Das Schulhaus ist gut belegt und hat nur noch für wenige Schüler Kapazität. Da bei den neu zugezogenen Familien ein hoher Anteil von Familien mit Kindern erwartet wird, ist eine Erweiterung der Primarschule und des Kindergartens in Planung. Die Gemeinde verfügt noch über genügend Reserven und plant die Erweiterung der Schulanlage innerhalb der bestehenden OeBA-Zone. Die Realschule und die Sekundarschule können in Veltheim besucht werden, die Bezirksschule in Schinznach-Dorf (ab ca. 2028 in Möriken-Wildegg). 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. Besonders zu erwähnen ist die Ruine Schenkenberg, ein beliebtes Ausflugsziel und ein kantonales Denkmalschutzobjekt (siehe auch Kapitel 3.6). 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"><li>- Sorgfältige Eingliederung der Bauten in die landschaftliche und bauliche Umgebung</li><li>- Genehmigung 1989</li><li>- teilweise umgesetzt</li></ul>	aufheben (Inhalte in BNO integrieren)
2 Gestaltungsplan „Bären-Baumgarten“	<ul style="list-style-type: none"><li>- Koordinierte Erschliessung und Bebauung</li><li>- Genehmigung 2008</li><li>- bereits vollständig umgesetzt</li></ul>	aufheben

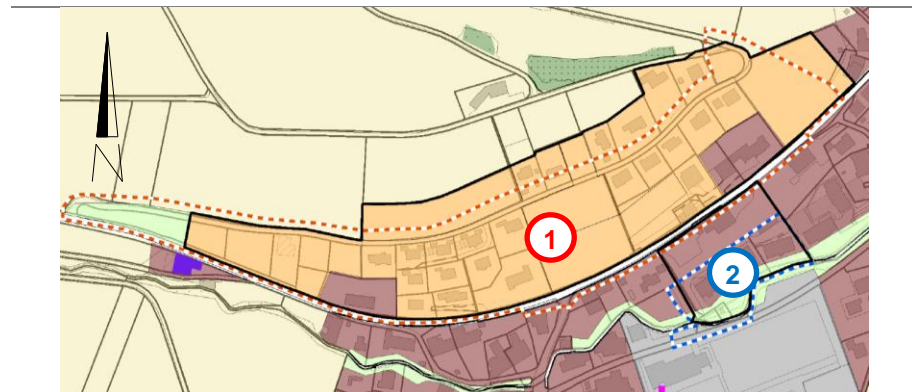


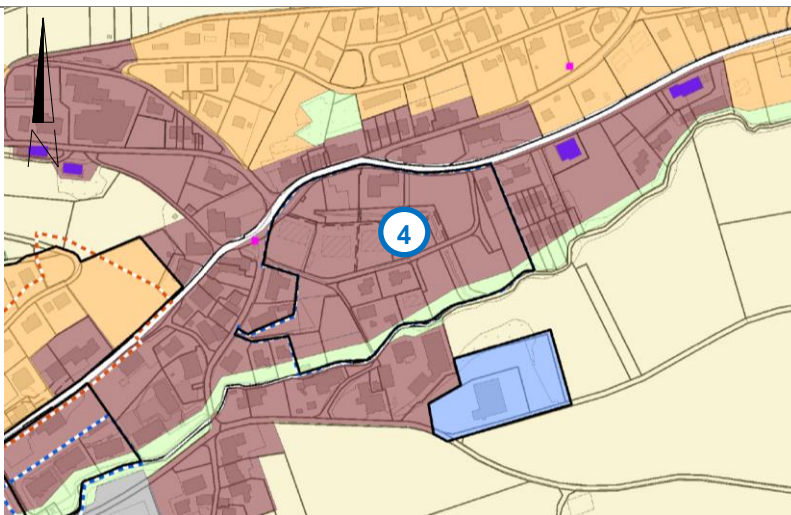
Tabelle 5: Gestaltungsplan Langmatt

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



Tabelle 6: Gestaltungsplan Breiti

Sondernutzungsplan	Ursprünglicher Zweck und Stand heute	Handlungsbedarf
4 Gestaltungsplan „Breiti“	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung</li> <li>- Genehmigung 2013</li> <li>- noch nicht vollständig umgesetzt</li> </ul>	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><sup>1</sup> Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen <u>Bedarf für 15 Jahre</u> entsprechen.</p> <p><sup>2</sup> <u>Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.</u></p>																				
Art. 15 Abs. 4 RPG	<p><sup>4</sup> Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:</p> <p>b. es auch im Fall einer konsequenten <u>Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;</u></p>																				
Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 2.1	<p>Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die <u>Mindestdichten erreicht werden.</u></p> <table border="1" data-bbox="766 1220 1340 1411"> <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><sup>2bis</sup> 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><sup>1</sup> 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 942 Einwohner (Stand 31.03.2023).

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. 815 im Jahr 2029 und 860 für den Richtplanhorizont 2040. Die Einwohnerentwicklung seit 2012 lag, von einigen Ausnahmen abgesehen, deutlich über den Werten der Richtplanprognose. So wurden die Werte des Richtplanhorizonts 2040 bereits Ende 2021 erreicht. Es ist aufgrund der aktuellen Bautätigkeit- und eingaben auch in den nächsten Jahren mit einem starken Wachstum zu rechnen.

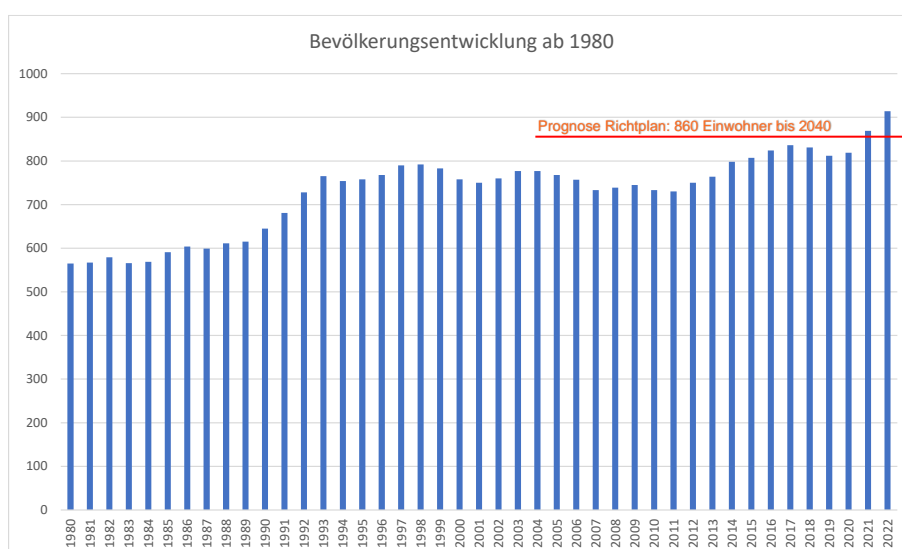


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2022 (Quelle: Statistik Aargau - kantonale Bevölkerungsstatistik)

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	<b>77</b>	59	85	120	<b>264</b>
2018	25	9	36	<b>70</b>	57	74	127	<b>258</b>
Wachstum (%)	-7.4	-30.7	-2.7	<b>-9.1</b>	-3.4	-13.0	5.8	<b>-2.3</b>

## 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.

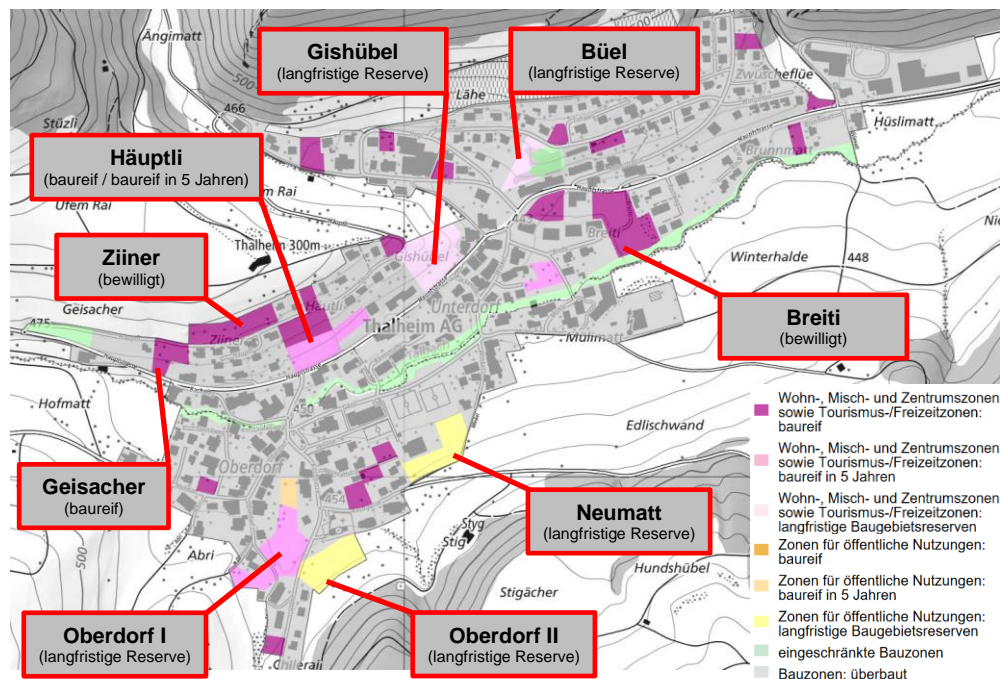


Abbildung 4: Stand der Erschliessung 2022 (AGIS)

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 Juni 2023)

Gebiet/Parzelle	Projekt	Stand der Planung
Chilerai/907, 208	3 EFH	Abparzelliert in 907 (bis dato kein Projekt), 1051 (EFH erstellt und bezogen), 1059 (Baubewilligung für EFH erteilt)
Ziiner/1052	4 Doppel-EFH	Baubewilligung erteilt, im Bau
Brunnmatt/93	4 EFH	Erstellt und bezogen
Häuptli/985	10 EFH	Baueingabe zurückgezogen, Bauland ist zum Kauf ausgeschrieben
Gishübel/46	10 EFH	Gespräche im Rahmen der Mitwirkung
Breiti/915	EFH / MFH	Abparzelliert, bis dato 2 Etappen 1. Etappe 1 MFH auf 915, kurz vor Bezug 1 EFH auf 1063, erstellt und bezogen 1 EFH auf 1064, erstellt und bezogen 2. Etappe (1 EFH auf 1061) erstellt und bezogen 3. Etappe (1 EFH auf 1060) in Prüfung
Breiti/1025	EFH	Erstellt und bezogen
Breiti/1027	EFH	Baueingabe erfolgt, Baubewilligung in Arbeit
Breiti/1053	2 MFH	Baubewilligung erteilt, Bau noch nicht begonnen
Langmatt/920	EFH	Baubewilligung erteilt, Bau noch nicht begonnen
Neumatt/1058	EFH	Baubewilligung erteilt, im Bau
Büel/880	EFH	Erstellt und bezogen

Für die Gemeindeentwicklung ist ein Bevölkerungswachstum vertretbar, welches mit den bestehenden Infrastrukturen vereinbar ist. Aufgrund der aktuellen Entwicklung kann eine Gesamtbevölkerungszahl von ca. 1'300 Einwohnern als möglicher 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	
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>23.32</b>	<b>5.82</b>				
Anteil Wohn- / Mischzonen bebaubar	<b>21.3</b>	<b>3.6</b>	838	310	1'148	
Einwohner in übrigen Zonen und ausserhalb der Bauzone			150	0	150	
<b>Total</b>			<b>988</b>	<b>310</b>	<b>1'298</b>	<b>860</b>



## Beurteilung Bedarf an Bauzonen und Bevölkerungsentwicklung

Gemäss der Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags im Anhang C 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, liegt das Fassungsvermögen des Entwurfs des Bauzonenplans bei rund 1'300 Einwohnern inklusive der Einwohner ausserhalb Baugebiet (siehe auch Kapitel 3.2).

Die verschiedenen Entwicklungsszenarien der Bevölkerung sind in Abbildung 5 dargestellt.

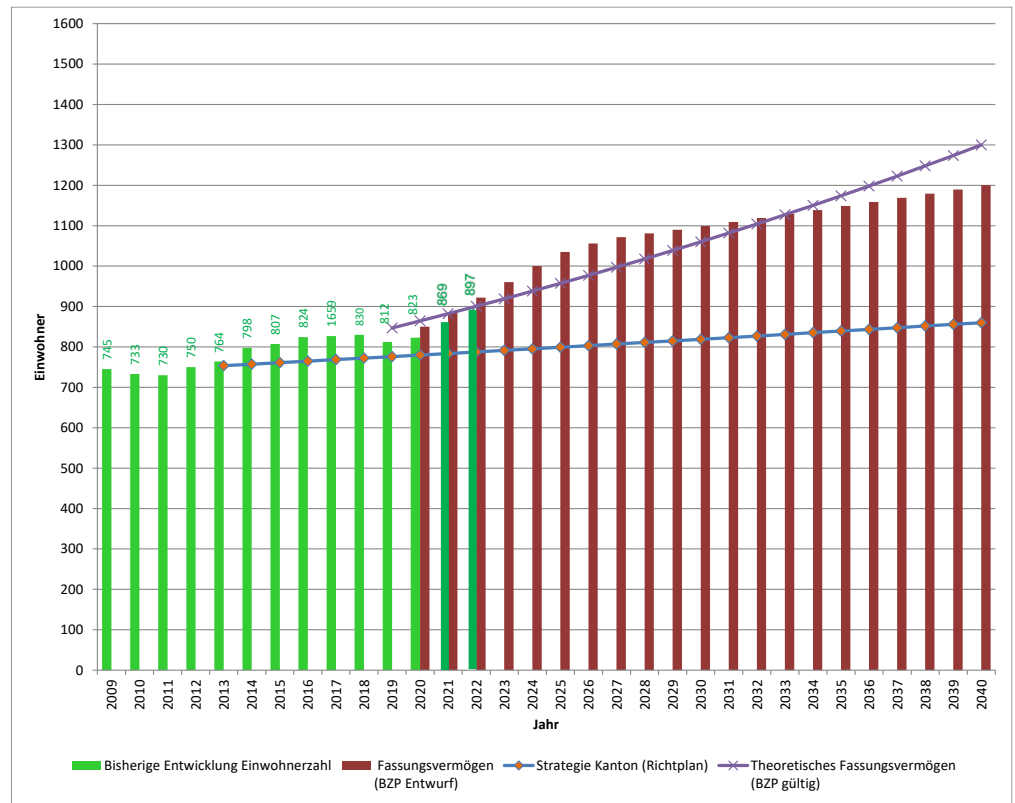


Abbildung 5: Szenarien Bevölkerungsentwicklung (linear)

## Auszonungen

Aufgrund der grossen Differenzen zwischen dem Fassungsvermögen gemäss Richtplan dem theoretisch realisierbaren Fassungsvermögen sind Auszonungen zu prüfen. Alle grösseren unbebauten 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 aufgelisteten Gebiete für eine Auszonung. Die vollständige Bewertungstabelle mit allen geprüften Gebieten kann in Anhang A eingesehen werden.

Tabelle 11: Übersicht Eignungsgebiete 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  <u>Resultat der Interessenabwägung:</u> <i>Bedingte Gestaltungsplanpflicht, keine Auszonung.</i>
	Parz. 217, Chilerai ca. 0.4 ha	Reserve an strategisch unwichtiger Lage am Siedlungsrand, geeignet für landwirtschaftliche Nutzung, kein Bedarf für öffentliche Zone  <u>Resultat der Interessenabwägung:</u> <i>Keine Auszonung einer Bautiefe entlang der Gländ.</i>
	Parz. 46, Gishübel ca. 0.55 ha	Reserve an teils wichtiger und sensibler Lage, Freiraum als Qualität  <u>Resultat der Interessenabwägung:</u> <i>Aufgrund konkreter Bauabsicht nur Auszonung des sensiblen Bereichs der Hangkante.</i>

Der Bauzonenplan Stand Mitwirkung beinhaltet eine komplette Auszonung der Parzellen 46 und 953 und eine teilweise Auszonung der Parzelle 217. Aufgrund der Mitwirkungseingaben kam es jedoch zu Änderungen bei den geplanten Auszonungen.

## Parzelle 46

Bei der Parzelle 46 wurde die geplante Auszonung verkleinert. Im Rahmen der Mitwirkung wurde jedoch geltend gemacht, dass für dieses erschlossene Grundstück bereits ein Bauvorhaben geplant sei und der Tatbestand einer materiellen Enteignung gemäss Bundesgericht erfüllt sei. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Planungszone im Juli 2019 erlassen wurde und diese max. 5 Jahre lange gelte.

Auch wenn nicht alle in der Eingabe geltend gemachten Punkte korrekt sind (das Grundstück ist nur zu einem kleinen Teil erschlossen), kann es sein, dass der Tatbestand einer materiellen Enteignung erfüllt wäre. In diesem Fall müsste die Gemeinde Entschädigungszahlungen in grosser Höhe leisten. Dies würde nicht nur das Gemeindebudget belasten, sondern könnte auch dazu führen, dass die Vorlage an der Gemeindeversammlung abgelehnt wird. Die Gemeinde möchte diese Risiken nicht eingehen, weshalb der Konsens mit den Eigentümern gesucht wurde.

Im April 2023 präsentierten die Grundeigentümer der Gemeinde das Erschliessungskonzept der künftigen Bebauung. Aufgrund der Strassenklassierung und des steilen Hangs wurde dabei eine Erschliessung von Norden her favorisiert. Gestützt auf dieses schlüssige Erschliessungskonzept wurde der Bauzonenrand angepasst. Aus der Differenz zwischen der Einzonung E1 und den Auszonungen A5 und A6 resultiert jedoch immer noch eine Auszonung von  $- 215 \text{ m}^2$ .

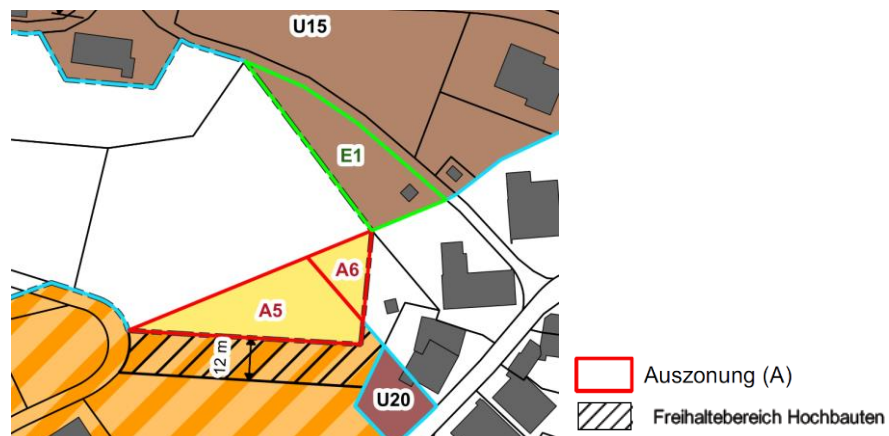


Abbildung 6: Ausschnitt Änderungsplan Gishübel

Der Abstand für Gebäude zum Kulturland wird in der neuen BNO nicht thematisiert, es gilt daher § 29 BauV. Im Fall der Parzelle 46 wären dies ein 2 m Abstand. Durch den Freihaltebereich Hochbauten darf jedoch nach Norden auf einem 12 m breiten Streifen kein Gebäude stehen. Daraus resultiert eine zusätzliche Fläche von  $723 \text{ m}^2$  Bauzone, auf welcher keine Gebäude errichtet werden können. Der § 13 Abs. 6 gewährleistet zudem, dass dieser Bereich unversiegelt bleibt und hochwertig gestaltet werden muss.

Die Einzonung E1 soll ausschliesslich der Erschliessung der Parzelle 46 dienen. Die genaue Abgrenzung des Bauzonenrandes soll daher im weiteren Verlauf der Planung noch präzisiert werden (Zonenrandstrasse).

Mit der vorliegenden Lösung ist für die Gemeinde das Anliegen, nämlich die Freihaltung der exponierten Hangkante, weiterhin erfüllt.

### Parzelle 953

Bei der Parzelle 953 wurde auf die geplante Auszonung verzichtet aber im Gegenzug eine bedingte Gestaltungsplanpflicht auferlegt. Dadurch, dass die Parzelle nur noch über die Parzelle 205 erschlossen werden darf, wird die Bebauung der Parzelle 953 deutlich eingeschränkt, zudem kann durch die bedingte Gestaltungsplanpflicht auf die Gestaltung des Siedlungsrandes Einfluss genommen werden. Der exponierte Teil im Westen wird dadurch von einer Überbauung freigehalten.

### Parzelle 217

Da die Kirchgemeinde einen Teil der Parzelle 217 als Reserve benötigt, soll ein Teil davon nicht ausgezont werden und in der OeBA-Zone bleiben. Dafür eignet sich idealerweise die bereits erschlossene erste Bautiefe entlang der „Gländ“. Dadurch wird auch ein geschlossener Siedlungsrand erreicht.

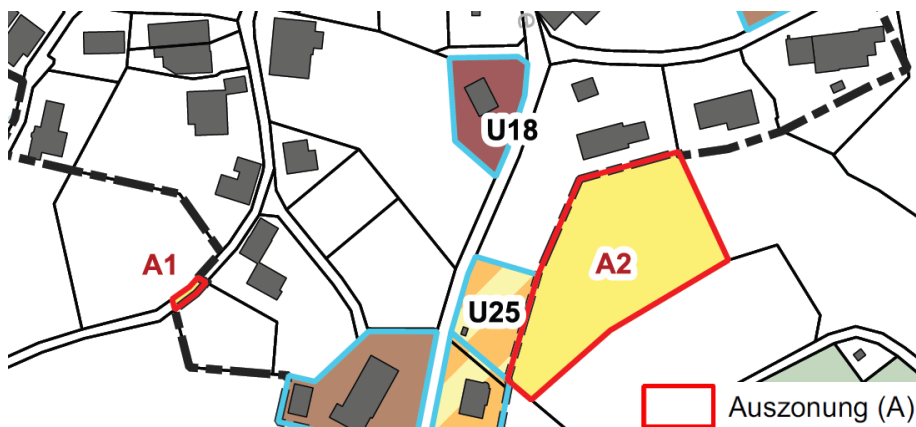


Abbildung 7: Ausschnitt Änderungsplan Oberdorf

## 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	BZP
	Umzonung W2 in W2 Häuptli (im Perimeter des rechtskräftigen Erschliessungsplans Häuptli-Geisacher)	BZP
	Umzonung D1 in D2 (Teile ausserhalb Ortsbildschutzperimeter)	BZP
Sondernutzungsplan-gebiete / Gesamtkonzept	Schlüsselgebiete: Häuptli, Oberdorf	
Anreizsysteme	Nutzungsboni durch Arealüberbauung	§ 39 BauV
Baulandmobilisierung	Sensibilisierung Grundeigentümer	§ 28i BauG
	Verträge zur Baupflicht bei wichtigen Gebieten	

## Schlüsselgebiete und Handlungsgebiete

In Thalheim befinden sich noch mehrere unbebaute Flächen im Siedlungsgebiet. Das Augenmerk liegt dabei 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 Gestaltungsplanpflicht 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 / oder Freiräume entwickelt werden müssen.

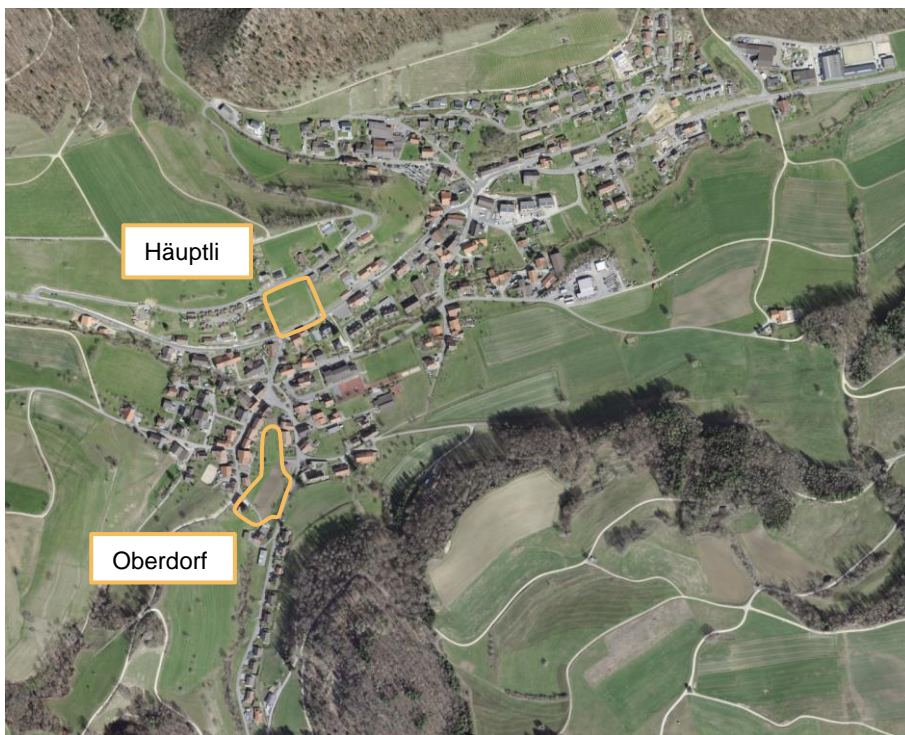
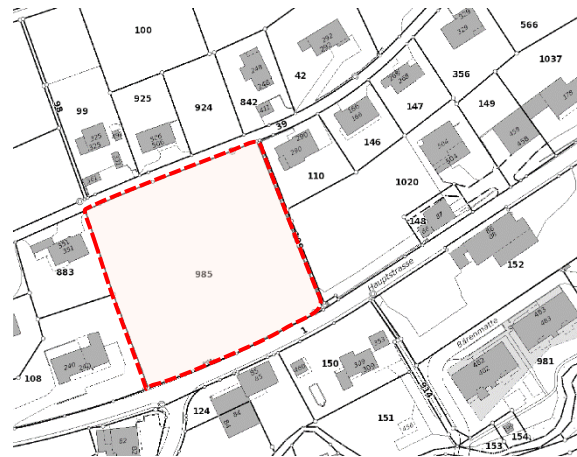


Abbildung 8: Übersicht Schlüsselgebiete

## Schlüsselgebiet Häuptli



### Übersicht

Parzelle: 985  
Fläche: 5'492 m<sup>2</sup>

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

Zone Entwurf: Wohnzone 2 Häuptli  
(mit überlagerten Bestimmungen)

Erschliessung: Hauptstrasse K474  
und „Häuptli“

Bewohner heute: unbewohnt

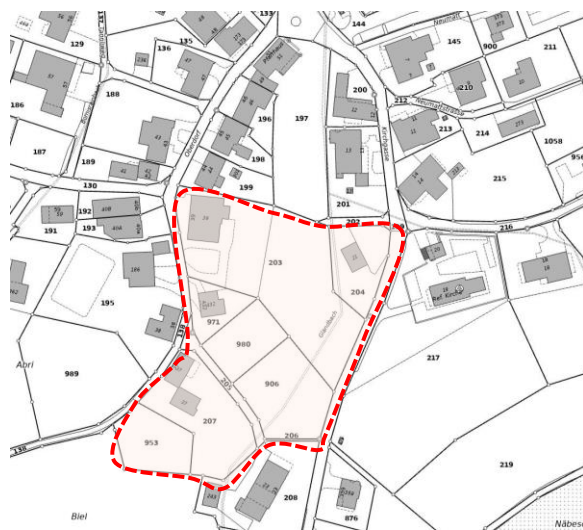
Abschätzung Potential Einwohner:  
60 Einwohner  
(120 Einwohner pro Hektare)

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 m<sup>2</sup>) ist noch unbebaut und liegt im Gesamteigentum einer Erbgemeinschaft. Östlich davon befindet sich die ausparzellierte Fusswegverbindung der Parzelle 109 (Einwohnergemeinde Thalheim). Südlich ist eine Erschliessung des Gebiets via Kantonsstrasse über die bestehende Einfahrt der Nachbarparzelle 108 und nördlich über die Strasse Häuptli angedacht.

Der bisherige Erschliessungsplan sorgte für die sorgfältige Eingliederung der Bauten in die schützenswerte Umgebung. Im räumlichen Entwicklungsleitbild von 2022 wird für das Gebiet Häuptli ein Gesamtkonzept angestrebt, um eine Ortsbaulich und architektonisch besonders gute Lösung zu finden.

Der bisherige Erschliessungsplan 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. Ein zusätzliches Geschoss kann im Rahmen eines Gestaltungsplans jedoch nicht geltend gemacht werden.

## Schlüsselgebiet Oberdorf



### Übersicht

Parzellen: 202-207, 906, 953, 971, 980

Fläche: 10'900 m<sup>2</sup>

Zone rechtskräftig: Dorfzone (teils Ortsbildschutzperimeter)

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 der Kirchgasse und liegt südlich der im ISOS und Ortsbildschutzperimeter liegenden traufständigen Gebäude. Es umfasst den un bebauten durchgrüntem Freiraum im Innern der Bebauung. 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 Ortsbildschutzperimeter aufgehoben und anstelle dessen die Dorfzone 1 ausgeschieden.

Für die Bebauung des Gebiets werden 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.

Die bedingte Gestaltungsplanpflicht wird in zwei Teil-Perimeter aufgeteilt. Perimeter 1 umfasst die Parzellen im Norden während Perimeter 2 nur die Parzellen 207 und 953 im Süden umfasst. Für die beiden Perimeter wurden verschiedene § in der BNO formuliert. Für den Perimeter 1 steht die Einordnung ins bestehende Ortsbild im Vordergrund, im Perimeter 2 dagegen der Umgang mit der exponierten Lage am Siedlungsrand.



## 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 C; 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 2023 mit Einwohnerzahlen per 31.03.2023 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 80 E/ha angestrebt.

Tabelle 13: Unüberbaute Flächen der Schlüsselgebiete (siehe Tabelle 2a, Anhang C)

Schlüsselgebiete	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche Bauzone (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anz. Einwohner 2040	Anz. Einwohner realisierbar in 15 Jahren
Häuptli	W2 Häuptli	0.55	60	33	26
Oberdorf	D1	1.09	80	93	74
<b>Total</b>		1.64		126	101

### 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, Ziner 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 den Wohnzonen W2, W2 Häuptli und W2 Gländ) zu einer höheren Einwohnerdichte beitragen können. Zusätzlich hat der Gemeinderat bei sämtlichen Bauzonen die Möglichkeit, übergeordnete Konzepte auszuarbeiten.

Die Gesamtbetrachtung in Tabelle 14 zeigt, dass die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen mit den getroffenen Massnahmen in 15 Jahren auf rund 1'148 Einwohner und bis 2040 auf rund 1'235 Einwohner erhöht werden kann. Dies entspricht einer Erhöhung der Einwohnerdichte von heute 24 auf 35 resp. 38 Einwohner pro Hektare.

Tabelle 14: Realisierbares Fassungsvermögen in Wohn- und Mischzonen (siehe Tabelle 4b, Anhang C)

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl heute (31.3.2023)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.64	0	101	126
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	3.75	0	150	188
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	0.00	0	0	0
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	27.49	799	897	922
<b>Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)</b>	<b>32.88</b>	<b>799</b>	<b>1'148</b>	<b>1'235</b>
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		24	35	38

### Beurteilung Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung liegt gemäss Tabelle 15 bei rund 1'148 Einwohnern in 15 Jahren (2035) und 1'235 Einwohnern bis zum Richtplanhorizont (2040). Zusammen mit den Einwohnern ausserhalb des Baugebiets, für welche von keinem Wachstum ausgegangen wird, beträgt die Einwohnerzahl rund 1'291 (2035) bzw. 1'378 (2040).

Tabelle 15: Fassungsvermögen Siedlungsgebiet (siehe Tabelle 5, Anhang C)

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl 2031	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (Tabelle 4b)		1'148	1'235
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		0	0
<b>Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung</b>		1'148	1'235
Einwohner ausserhalb Baugebiet		143	143
<b>Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet</b>		1'291	1'378
<b>Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept</b>	<b>840</b>	-	<b>860</b>

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 künftigen Bauzone.

Einzonungen oder Umzonungen aus der OeBA, 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 16).

Tabelle 16: Umzonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet

<b>Einzonungen</b>	<u>Planungsanweisung 3.1 / 3.2</u> Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets.
<b>Anordnungsspielraum</b>	<u>Planungsanweisung 3.5</u> Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen.
<b>Auszonungen</b>	<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 D).

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

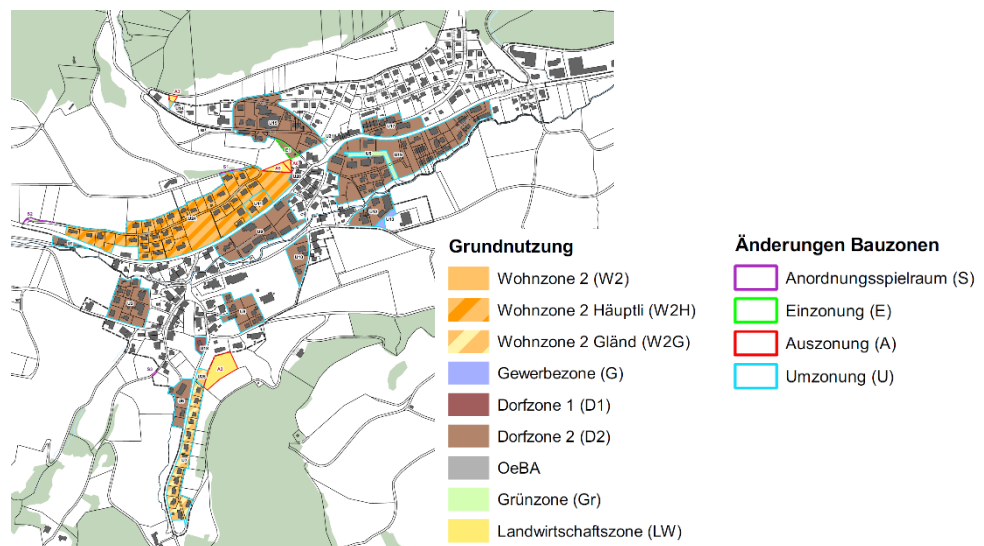


Abbildung 9: Änderungsplan Bauzonen

## Umzonungen innerhalb Bauzonen

### Differenzierung Dorfzonen

Die wichtigsten Umzonungen betreffen die Differenzierung der Dorfzonen (siehe auch Kapitel 0). 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 Ortsbilschutzperimeter liegen, werden der Dorfzone 1 zugeordnet (im Änderungsplan nicht dargestellt, da die Dorfzone 1 der heutigen Dorfzone entspricht). Ebenfalls verbleibt das Schlüsselgebiet Oberdorf (siehe Kapitel 3.2) in der Dorfzone 1 und wird neu mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Tabelle 17: Umzonungen in D2

Änderung Nr.	Änderung Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
U1	1'135	D	D2
U2	8'761	D	D2
U6	3'776	D	D2
U8	5'905	D	D2
U9	12'991	D	D2
U10	3'784	D	D2
U12	4'848	D	D2
U15	17'883	D	D2
U17	5'978	D	D2
U19	33'915	D	D2

### Oberdorf

Die einzige Umzonung im Schlüsselgebiet Oberdorf wird basierend auf der Vertiefungsstudie (siehe REL, Teil B und Kapitel 3.2) auf der Parzelle 204 vorgenommen.

Tabelle 18: Umzonungen Gebiet Oberdorf

Änderung Nr.	Änderung Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
U18	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.

Tabelle 19: Umzonungen Gländ

Änderung Nr.	Änderung Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
U7	10'137	W1G	W2G
U25	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 20: Umzonungen Häuptli

Änderung Nr.	Änderung		
	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
U11	2'535	D	W2H
U24	44'293	W2	W2H

## Breiti

Im Gestaltungsplanperimeter „Breiti“ wurden für die Öffnung des Hägibachs Bachparzellen ausgeschieden. Diese werden in die Grünzone umgezont.

Tabelle 21: Umzonungen Breiti

Änderung Nr.	Änderung		
	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
U5	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 als bedingte Gestaltungsplanpflicht beibehalten und auch über die erweiterte Fläche gelegt.

Tabelle 22: Änderungen Grundnutzung Thalheim

Änderung Nr.	Änderung		
	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
U13	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 23 mit dem Zweck einer sinnvollen Zonenabgrenzung vorgenommen. Für eine zweckmässige Bebauung und für eine klare rechtliche Regelung ist die Zonenabgrenzung idealerweise auf die Parzellengrenze zu legen. Dies wird mit den Umzonungen U14 und U20 bezweckt.

Tabelle 23: Weitere Umzonungen

Änderung Nr.	Änderung		
	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
U14	124	OeBA	W2
U20	332	W2	D1
U21	102	D	W2

### Anordnungsspielraum (Arrondierungen)

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

Tabelle 24: Arrondierungen

Änderung Nr.	Änderung Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
S1	230	LW	W2 Hauptli
S2	216	LW	Gr

### Ein- und Auszonungen

In Kapitel 3.1 wurde hergeleitet, welche Bauzonen ausgezont werden sollen. Es handelt sich um die Parzellen in Tabelle 25. Die Einzonung im Bereich Gishübel dient der zweckmässigen Erschliessung der Parzelle 46.

Tabelle 25: Ein- und Auszonungen

Änderung Nr.	Änderung Fläche [m <sup>2</sup> ]	Von Zone	In Zone
A1	50	D	LW
A2	3'690	OeBA	LW
A3	226	OeBA	LW
A5	840	W2	LW
A6	226	D	LW
E1	815	LW	D2

## 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.

Im BauG finden sich die §§ 28i und 28j unter dem Titel „Förderung der Verfügbarkeit von Bauland“. Gestützt auf § 28i BauG kann der Gemeinderat eine Baupflicht bei Einzonungen aber auch bei bereits eingezonten Grundstücken verlangen. Bei bereits eingezonten Grundstücken muss hierzu jedoch ein öffentliches Interesse vorhanden sein.

§ 30a Abs. 3 BauG verpflichtet den Gemeinderat dazu, 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

Relevant sind dabei folgende Änderungen:

- Einzonungen
- 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)

Tabelle 26: Liste der eingezonten Grundstücke im Sinne der Mehrwertabgabe

Nr.	Parzelle	Einzonung (ohne Zonenrandstrassen)		Schätzungsantrag Bagatellgrenze von 80 m <sup>2</sup> überschritten / keine Aus- nahme
		Von Zone	In Zone	
<b>E1</b>	33	LW	D2	Ja (815 m <sup>2</sup> )
<b>S1</b>	41	LW	W2 Häuptli	Nein (öffentliche Aufgabe)
<b>U14</b>	1004	OeBA	W2	Ja (124 m <sup>2</sup> )
<b>U18</b>	204	OeBA	D1	Ja (931 m <sup>2</sup> )
<b>U25</b>	217	OeBA	W2 Gländ	Ja (869 m <sup>2</sup> )

Für die in Tabelle 26 bezeichneten Parzellen wird die Gemeinde einen Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt einreichen. In folgenden Fällen handelt es sich gemäss kantonaler Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) um einen Bagatellfall und es wird keine Mehrwertabgabe fällig:

- die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000.– beträgt oder
- die neu zonierte Grundstücksfläche nicht grösser ist als 80 m<sup>2</sup> und der Mehrwert unter Fr. 100'000.– liegt.

Wird eine Mehrwertabgabe fällig, so ist mit der Baubewilligung oder beim Verkauf eine Abgabe von mindestens 20% des Mehrwerts zu leisten (§ 28d BauG). Die Mehrwertabgabepflicht wird gemäss § 28b Abs. 2 im Grundbuch angemerkt.

Gestützt auf § 28a Abs. 2 können die Gemeinden „in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.“ Dazu gehören z.B. Umzonungen, welche eine dichtere Bebauung zulassen. Die Höhe eines vertraglich geregelten Ausgleichs ist somit gesetzlich nicht vorgegeben. Diesbezüglich besitzt die Gemeinde also Spielraum. 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. In der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Thalheim ist jedoch keine solche Formulierung vorgesehen.

## Baulandmobilisierung

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

## Planungszonen

§ 29 Abs. 1 BauG:

*„Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen vorbereitet wird, können Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehrungen zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne und Vorschriften erschweren...“*

§ 29 Abs. 2 BauG:

*“Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne, deren Zweck sie sichern, längstens 5 Jahre. Bewilligungen für Bauten und Anlagen in der Planungszone dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne nicht erschweren. Die Bewilligungen bedürfen der Zustimmung der Behörde, welche die Planungszone erlassen hat...“*

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 Planungszonen 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 wurde 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 aus vielen Einzelteilen zusammen. 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 rechtskräftigen Dorfzone bezüglich der Qualität teils grosse Unterschiede gibt. Diesem Umstand wird durch eine Differenzierung der Dorfzonen im neuen Bauzonenplan Rechnung getragen.

Allen Dorfzonen ist gemeinsam, dass es sich um Mischzonen handelt, in welchen sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen sind. Daher ist auch eine dichtere Bauweise erwünscht – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen (Tabelle 27).

Tabelle 27: Qualitätskriterien in den Dorfzonen

Qualitätskriterien	BNO
Anpassung an das Dorfbild bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung (Einpassung)	§ 12 Abs. 5
Erhaltung wichtiger Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen	§ 12 Abs. 10
Keine Beeinträchtigung der Schutzziele und des Charakters der Bauten	§ 12 Abs. 5
Attraktive und charakteristische Freiräume	§ 12 Abs. 9
Konkrete Beurteilungskriterien: Wurden bisher im § 43 der alten BNO geregelt. Diese Kriterien finden sich jedoch in ähnlicher Form im § 15e BauV und wurden daher aus der BNO gestrichen.	-
Einwandfreie Einordnung von Terrainveränderungen in die Umgebung	§ 44 Abs. 1
Sorgfältige Gestaltung des Übergangs vom Baugebiet zum Kulturland und Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern	§ 43 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). In den Bestimmungen der Dorfzonen 1 und 2, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für das Entwicklungsgebiet „Oberdorf 1“ finden sich deshalb Aussagen zur Gestaltung des Freiraums. Weitere Aussagen zu den Freiräumen generell finden sich zudem im § 42 BNO „Gestaltung öffentlicher Raum“.

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. Gemäss REL sollen zudem die noch vorhandenen Bäume am Übergang zur offenen Landschaft erhalten und durch zusätzliche Bäume ergänzt werden.

## Bäume im Siedlungsgebiet

Ortsbildprägende Bäume im Siedlungsgebiet sind die Linde beim Buswendeplatz im Oberdorf und der Nussbaum am Unterdorfplatz. Da beide Bäume den Charakter des Dorfes prägen und wesentlich zur Siedlungsqualität beitragen, sollen sie neu als Schutzobjekte aufgenommen werden (siehe Anhang BNO).

## Natur im Siedlungsgebiet

Im Gebiet Büel ist im rechtskräftigen Bauzonenplan eine Grünzone mit einer geschützten Hecke eingetragen.



Abbildung 10: 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 11) äusserst vielfältig und bieten einen grossen Wert für die Biodiversitätsförderung in Thalheim.



Abbildung 11: 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.

Bisher wurden Hecken als Fläche eingetragen; gemäss kantonalem Geodatenmodell sind Hecken jedoch neu als Linienelement festzulegen. Die Fläche wird daher als Grünzone beibehalten und die Hecke als Umrandung dieser Fläche festgelegt (wie bereits heute im AGIS umgesetzt).

### **Zusammenfassung qualitätssichernde Massnahmen Siedlungsqualität**

- Überprüfung der Qualitätskriterien bei Baugesuchen zur Gewährung einer höheren Ausnützungsziffer bei der W2 und der W2 Häuptli. Die Kriterien werden im § 33 BNO aufgelistet.
- Möglichkeit für Fachgutachten in den Dorfzonen
- (Bedingte) Gestaltungsplanpflicht für Schlüsselgebiete
- Möglichkeit für Arealüberbauungen

## 3.6 Ortsbild und Kulturgüter

### Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinden haben den gesetzlichen Auftrag, den Schutz der Ortsbilder und Kulturgüter in der Nutzungsplanung sicherzustellen (Tabelle 28).

Tabelle 28: Rechtliche Grundlagen Ortsbildschutz

Kulturgesetz (KG) § 25	<p><sup>1</sup> Kanton und Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Erhaltung und Pflege der Kulturgüter und nehmen auf diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Rücksicht, insbesondere bei</p> <p>a) raumwirksamen Tätigkeiten, b) Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, c) Errichtung eigener Bauten und Anlagen.</p> <p><sup>2</sup> <u>Die Gemeinden erlassen Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung.</u></p>
Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) § 26	<p><sup>2</sup> <u>Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonally geschützten Baudenkmäler sicher. Sie kann dazu ein <u>Kurzinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung</u> erstellen.</u></p>
§ 40 BauG	<p><sup>1</sup> Die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Landschaften, von Gebieten und Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von <u>Ortsbildern</u> und Aussichtspunkten sind Sache des Kantons und der Gemeinden. Für diese Schutzobjekte treffen sie insbesondere Massnahmen, um</p> <p>...</p> <p>f) <u>Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</u></p>
Richtplan S1.5 Planungsgrundsätze	<p>A. Der Schutz und die Erhaltung bedeutender Ortsbilder, Kulturgüter, historischer Verkehrswege und archäologischer Fundstellen werden mit geeigneten organisatorischen und raumplanerischen Massnahmen sichergestellt.</p> <p>B. Inventare wie das ISOS, das IVS und das ADAB sowie das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte und das Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften sind als Grundlagen bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>C. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Der Denkmalschutz bleibt vorbehalten.</p>

## Umgang mit Ortsbild von nationaler Bedeutung

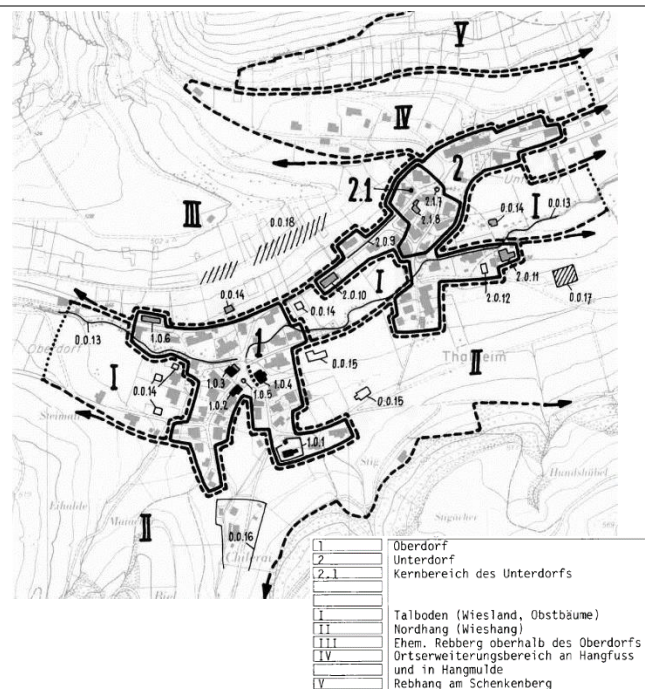
Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist in Thalheim ein Ortsbild von nationaler Bedeutung vorhanden. Das ist die höchste Schutzstufe des ISOS. Dementsprechend kommt dem ISOS bei der Revision der Nutzungsplanung eine grosse Bedeutung zuteil. Für die Gebiete Oberdorf (1) und Kernbereich des Unterdorfs (2.1) sieht das ISOS das Erhaltungsziel A vor. Für das Gebiet Oberdorf (2) ist dagegen nur das Erhaltungsziel B eingetragen.

Bei der Festlegung der Dorfzone 1 und 2 spielten die Gebiete mit den Erhaltungszielen A und B eine Rolle. Das ISOS-Inventarblatt für Thalheim wurde jedoch seit 1986 nicht mehr aktualisiert. Dies wurde bei der Festlegung der Dorfzone 1 und 2 entsprechend berücksichtigt.

Tabelle 29: 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 wurden 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 0).

### 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 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 30):

- 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 30: Übersicht kantonales Bauinventar Thalheim

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

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

### Kommunale Schutzobjekte

Grundsätzlich ist die Gemeinde nicht verpflichtet, die Objekte aus dem Bauinventar auch als Kulturobjekte (Grenzsteine etc.) oder Gebäude mit Substanzschutz umzusetzen. Seitens der Planungskommission bestanden jedoch zu keinen Objekten des aktualisierten Bauinventars Vorbehalte. Das Bauinventar stellt dabei die fachliche Grundlage und einen einheitlichen Beurteilungsmassstab für die Schutzwürdigkeit dar. 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.“

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

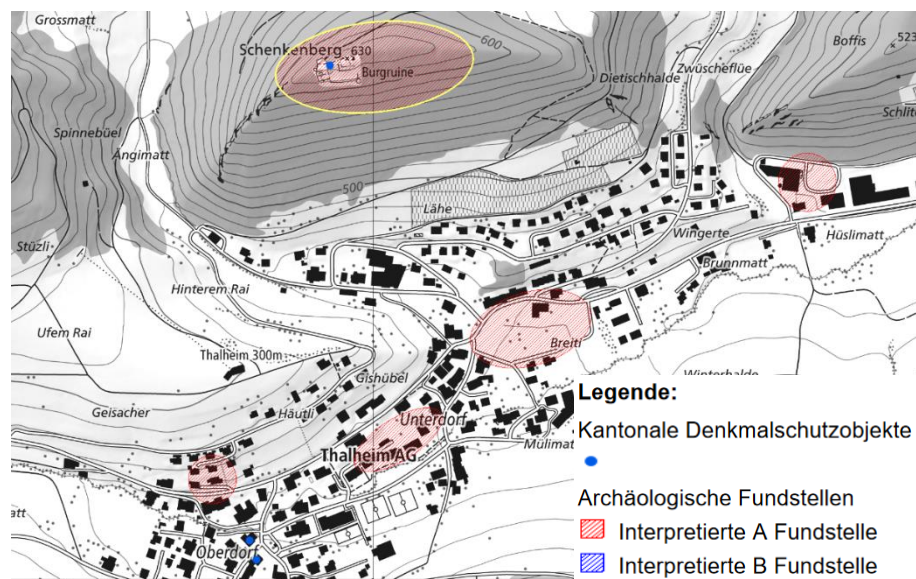
Das Inventar der Denkmalschutzobjekte ist nicht Gegenstand der BNO-Revision. Die Objekte werden jedoch als Orientierungsinhalt erfasst. Die Gemeinde Thalheim besitzt mit der Ruine Schenkenberg, der evangelisch-reformierten Pfarrkirche (Kirchgasse 19), dem Pfarrhaus (Oberdorf 51), der Pfarrscheune (Oberdorf 52) sowie der Schlossscheune Schenkenberg (Schenkenberg 144) mehrere kantonale Denkmalschutzobjekte. Die Kantonale Denkmalpflege begleitet Bauvorhaben an kantonally 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.

## Inventar historischer Verkehrswege (IVS)

Die historischen Verkehrswege als Verbindungen früherer Epochen sind in Thalheim in ihrer Grundstruktur nur lückenhaft erhalten. Es sind aber verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz, teilweise viel Substanz von lokaler und regionaler Bedeutung vorhanden. 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

Die im Gemeindegebiet vorhandenen archäologischen Fundstellen 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 12).



## 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 Vollgeschossezahl bleibt unverändert und wird übernommen. Die mit "x" bezeichneten Werte und Masse gelten bei Neubauten als Richtwert. Abweichungen sind somit möglich. Weiterhin sind Flachdächer nur auf An- und Nebenbauten zulässig. Somit gibt es in der Regelbauweise keine Attikageschosse. Dies vereinfacht die Umsetzung der IVHB wesentlich.

Tabelle 31: 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. Die IVHB lässt grundsätzlich eine giebelseitige und traufseitige Messung der Fassadenhöhe zu. In der BNO wird jedoch nur die traufseitige Messung zugelassen werden.



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 32 vorgeschlagen.

Tabelle 32: Neue Höhenmasse gemäss IVHB für die Gemeinde Thalheim

Zone	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Vollgeschosse
<b>Dorfzone 1 D1</b>	7.60 m (x)	12.50 m (x)	2 (x)
<b>Dorfzone 2 D2</b>	7.60 m (x)	12.50 m (x)	2 (x)
<b>Wohnzone 2 W2</b>	7.60 m	10.00 m	2
<b>Wohnzone 2 Hauptli W2H</b>	6.50 m	8.50 m	2
<b>Wohnzone 2 Gländ W2G</b>	6.50 m	8.00 m	2

Diese Masse ermöglichen die Erstellung von Schrägdachbauten, wie sie in Abbildung 13 im Schnitt schematisch dargestellt sind.

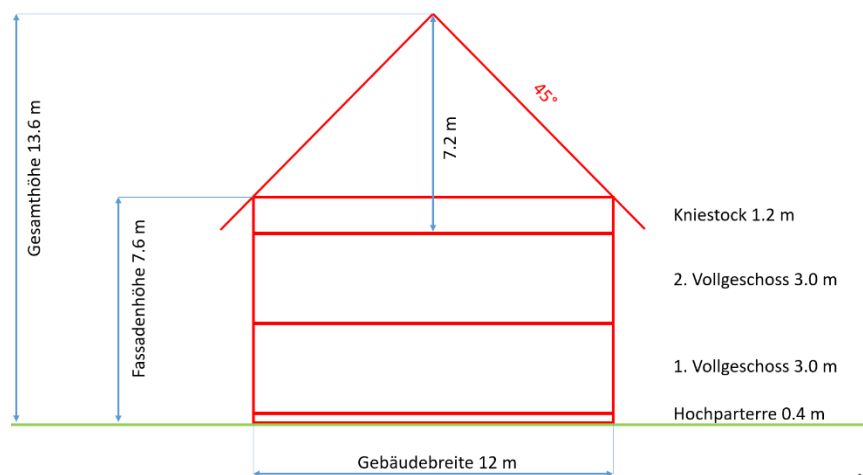


Abbildung 13: Schrägdachbau Dorfzone mit neuen Höhenmassen

## 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.

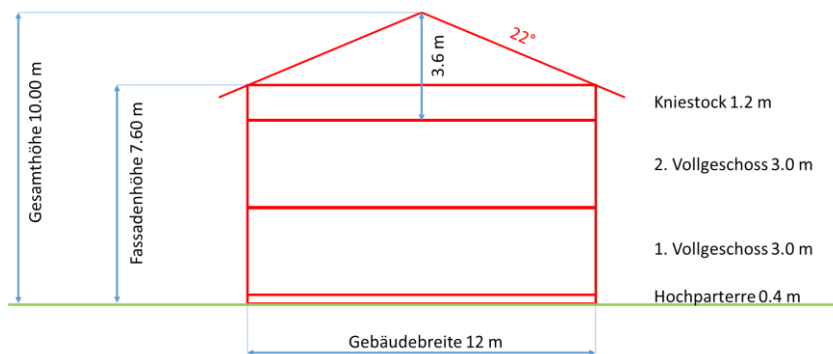


Abbildung 14: Wohnzone mit neuen Höhenmassen

## Gegenüberstellung Dorfzone 1 und Dorfzone 2

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

- Fassadenhöhe von 7.60 m (identisch)
- Gesamthöhe von 12.50 m (identisch)
- Dachneigung: mind. 35° (Dorfzone 1) bzw. mind. 30° (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, hat jedoch einen Netzplan für den Fuss- und Veloverkehr erstellt. 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 15: 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 kleinen Supermarkt (Volg) aufgewertet und der Hägibach offengelegt. Der Dorfplatz im Unterdorf wurde aufgewertet.



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 16: 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 17: 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 18: 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 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.

Idealerweise wird das Gebiet über eine gemeinsame Erschliessungsstrasse und Tiefgarage erschlossen. Dies ist im Rahmen eines Gestaltungsplans oder eines Gesamtkonzeptes zu prüfen. Gemäss aktuellem Stand ist die Erschliessung des südlichen Teils über die Nachbarparzelle Nr. 108 angedacht. Es ist somit kein zusätzlicher Anschluss an die Kantonstrasse erforderlich.

## Oberdorf

Das Gebiet im Oberdorf liegt in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle „Dorfplatz“ und der kantonalen Radroute. Das Gebiet ist über die Strasse Oberdorf oder Kirchgasse an die Kantonsstrasse Hauptstrasse K474 angeschlossen. Gemäss Richtkonzept erfolgt die Zufahrt direkt von der Strasse zu den jeweiligen Parzellen. Die Erschliessung des südlichen Teil-Perimeters (Oberdorf 2) hat über die bestehende Strasse (Parzelle 205) zu erfolgen.

### **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 und die Werkleitungen der K474 waren in einem schlechten Zustand und wurden deshalb in zwei Etappen erneuert. Zum Projektperimeter gehören die Kantonsstrasse K474 (Verbindung Schinznach-Dorf – 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 Unterdorf.

### **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 19).

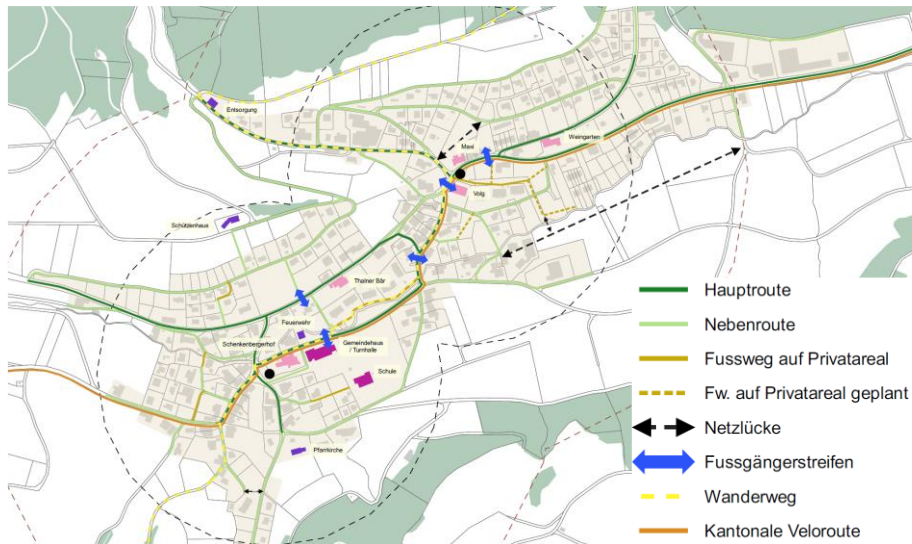


Abbildung 19: Entwurf Netzplan Fuss- und Veloverkehr Thalheim

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

Tabelle 33: Massnahmen Fuss- und Veloverkehr

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

## 3.10 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. Die vorgesehenen Aus- und Einzonungen für Thalheim betreffen jedoch keine Fruchtfolgeflächen. Daher kommt es auch zu keinen Änderungen in der Bilanz der Fruchtfolgeflächen in der Bauzonenbilanz im Anhang D).

### 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 34: Voraussetzungen für Einzonungen ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe (Quelle: Kantonale Grundlagen vom 22.3.2018)*

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

## Bauten in der Landwirtschaftszone

Die in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen sind bundesrechtlich geregelt. Die bodenabhängige Produktion im Bereich Landwirtschaft und produzierendem Gartenbau ist in der Landwirtschaftszone uneingeschränkt möglich. Bauten wie Gewächshäuser und Folientunnels sind zulässig, soweit sie nicht unter die Planungspflicht gemäss Richtplankapitel L 3.2 bzw. Art. 16a Abs. 3 RPG fallen.

In der Landschaftsschutzzone sind Massnahmen zur Freihaltung und Aufwertung der Landschaft angezeigt. Die Gemeinde sichert den Bestand und die Weiterentwicklung von Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftsschutzzone mit einer entsprechenden Signatur.

## Rebbauzone

Die Rebflächen gemäss Rebkataster werden neu als Rebbauzonen im Kulturlandplan ausgeschieden. Die Fläche im Gebiet der Rossweid ist zwar im Rebkataster gemäss AGIS dargestellt. Die Fläche wird jedoch nach der Entfernung der Reben nicht mehr für den Rebbau genutzt und wird deshalb nicht als Rebbauzone umgesetzt. Auf einer Fläche westlich des Schlosses Kasteln (Schliterech) wird hingegen heute Rebbau betrieben, weshalb das Gebiet neu als Rebbauzone ausgeschieden wird.

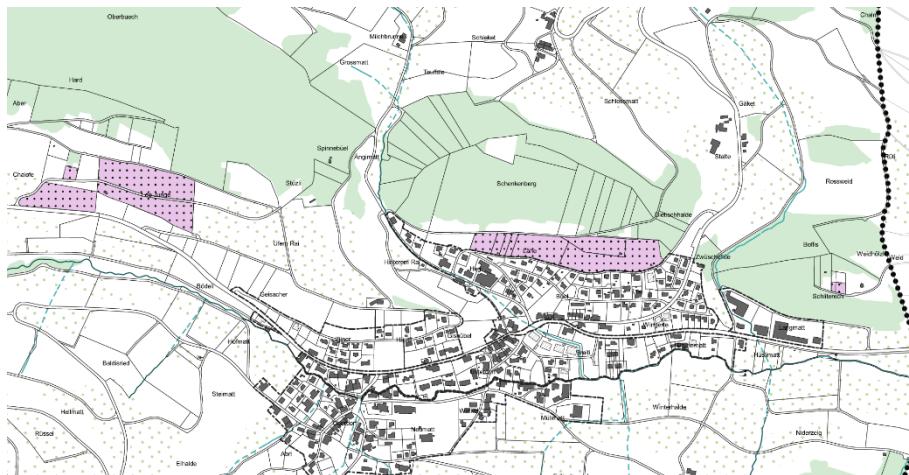


Abbildung 20: Umsetzung Rebbauzone

## Trüffelanlage

Die Swisstruffle AG baute in Thalheim eine der schweizweit ersten Trüffelplantagen. Die kalkhaltigen Böden und die südorientierte, besonnte Hanglage in den Gebieten Chöliacker und Steinacher bieten die idealen Voraussetzungen für die Burgunder- und Périgord-Trüffel. Die Anlage wird in Trockenperioden bewässert und wurde zum Schutz eingezäunt.



## 3.11 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.

### **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 ausgeschieden. Die LkB werden damit auf Stufe Nutzungsplanung gesichert.

Die LkB sind nicht parzellenscharf und halten rund um die Siedlungsgebiete einen Abstand ein. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB), werden grundsätzlich als kommunale Landschaftsschutzzonen umgesetzt.

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 ausgeschieden.

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

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

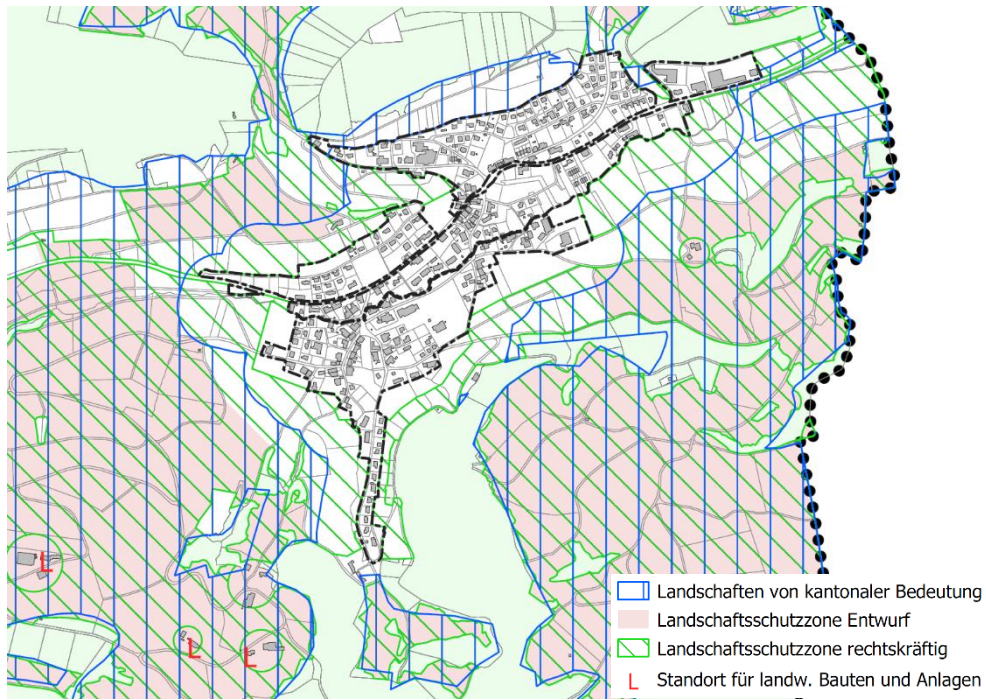


Abbildung 21: LkB, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzone, Abstand zum Baugebiet

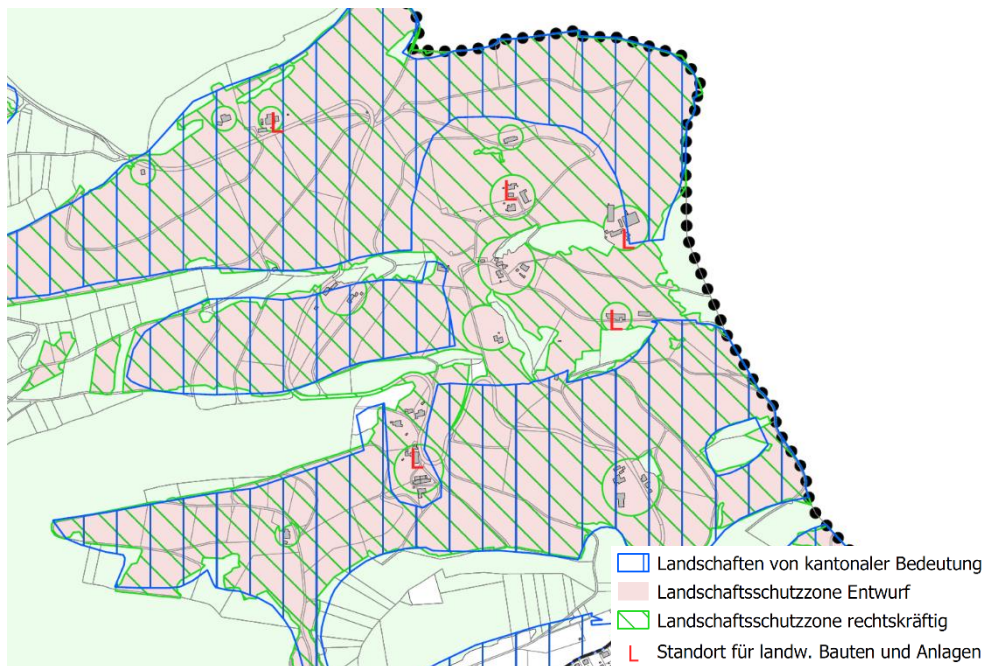


Abbildung 22: LkB, rechtskräftige und neue Landschaftsschutzzone, Aussparung Bruggmatt / Eich

## Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

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

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

Die Gemeinde Thalheim befindet sich komplett innerhalb des BLN-Gebiets „Aargauer und östlicher Solothurner Faltenjura“. Die Schutz- und Entwicklungsziele der BLN-Gebiete sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Dies wurde mit der Landschaftsschutzzone umgesetzt, mit Ausnahme eines Bereichs rund um das Siedlungsgebiet sowie dem Gebiet „Schafmättli“.

## Wildtierkorridore

Der Bund scheidet überregionale Ausbreitungsachsen aus, welche als „Wegnetz“ für Wildtiere dienen, jedoch keine verbindlichen Vorgaben darstellen. Durch das Gemeindegebiet von Thalheim verläuft eine überregionale Ausbreitungsachse, welche rund 1 km breit ist. Dieser „Korridor“ ist noch wenig differenziert. Die revidierte Nutzungsplanung berücksichtigt die überregionale Ausbreitungsachse mit der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone an den massgebenden Stellen.

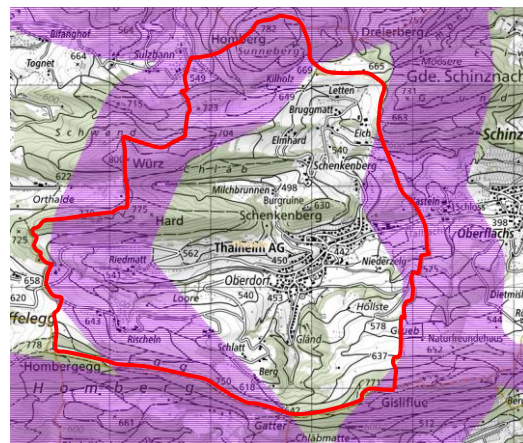


Abbildung 23: Überregionale Ausbreitungsachsen (violett)

### 3.12 Naturschutz

#### Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Thalheim sind mehrere Trockenstandorte / Magerwiesen ausgeschieden. Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan sind noch nicht vollständig umgesetzt. Am Hard, in der Eihalde und westlich des Schlosses Kasteln sowie beim Weiler Schenkenberg bestehen noch Lücken.

In der Gemeinde Thalheim befinden sich sechs NkB (Abbildung 24 und Abbildung 25). Diese sind grundsätzlich als Naturschutzzonen umzusetzen. Zudem ist zu prüfen, ob Pufferzonen erforderlich sind, welche den Nährstoffeintrag vom angrenzenden Landwirtschaftsland verhindern können. Aufgrund der Topografie ist eine solche bei keinem der sechs Gebiete erforderlich.

GDENR	Gemeinde	Flurnamen	NkB-Nr.	X-Koordinaten	Y-Koordinaten
4117	Thalheim	Hard	290	2'648'388	1'254'537
4117	Thalheim	Kasteln	291	2'650'874	1'254'772
4117	Thalheim	Schenkenberg	292	2'649'855	1'254'658
4117	Thalheim	Boppelhalde	1'126	2'649'427	1'253'637
4117	Thalheim	Saatele	1'127	2'650'119	1'255'324
4117	Thalheim	Schenkenbergerhoefe	1'128	2'649'841	1'255'240

Abbildung 24: Auszug Detailliste NkB gemäss Anhang Richtplan Kapitel L 2.5

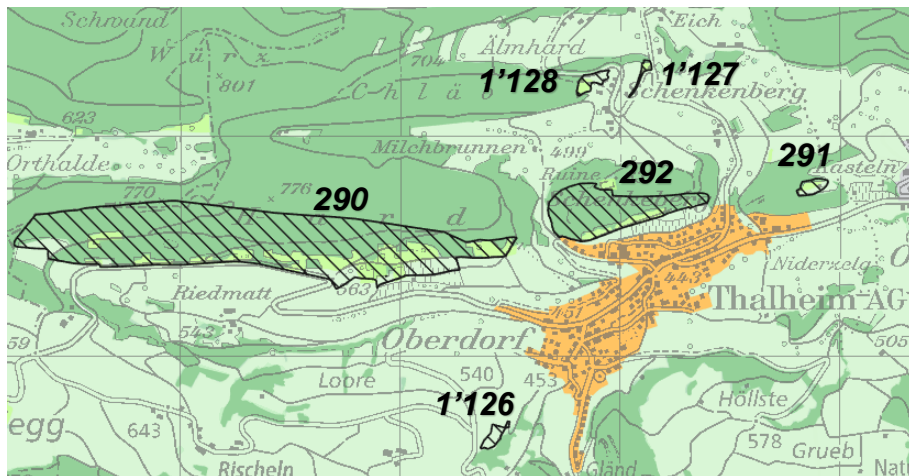


Abbildung 25: Auszug Richtplankarte (AGIS) mit NkB-Nr. der Gemeinde Thalheim

#### NkB Nr. 290 Hard

Bei den Gebieten am Hard handelt es sich um Magerwiesen. Nicht umgesetzt werden die Flächen ganz im Westen (Parzelle 926) und in der Mitte der Stafleleggstrasse (Parzelle 725), da es sich um Fruchtfolgeflächen handelt. Ebenso wird auf die Umsetzung der Fläche in der Rebbauzone (Parzelle 611 und 747) verzichtet.



Abbildung 26: Kulturlandplan mit NkB Nr. 290 Hard

## NkB Nr. 291 Kasteln und NkB Nr. 292 Schenkenberg

Auf der Fläche westlich des Schlosses Kasteln (Schlitterech) wird heute Rebbau betrieben, weshalb die bereits bestehende Naturschutzzone nicht erweitert wird.

Die Flächen unterhalb der Ruine Schnkenberg sind bereits vollständig als Magerwiesen umgesetzt.



Abbildung 27: Kulturlandplan mit NkB Nr. 291 Kasteln / 292 Schenkenberg

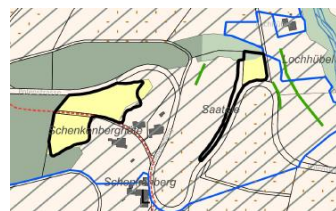
## NkB Nr. 1'026 Boppelhalde



Die Fläche in der Boppelhalde ist bisher nicht als Naturschutzzone ausgeschieden und wird mit Ausnahme der nördlichen Ecke vollständig als Magerwiese umgesetzt.

Abbildung 28: Kulturlandplan mit NkB Nr. 1'026 Boppelhalde

## NkB Nr. 1'027 Saatele und NkB Nr. 1'028 Schenkenbergerhöfe



Die Fläche im Gebiet Saatele wird neu abgegrenzt, indem auf die schmale Fläche entlang des Flurwegs verzichtet wird. Die Fläche im Gebiet Schenkenbergerhöfe ist bisher nicht vollständig als Naturschutzzone ausgeschieden. Der NkB-Perimeter wird übernommen. Es handelt sich bei beiden Flächen um Magerwiesen.

Abbildung 29: Kulturlandplan mit NkB Nr. 1'027 Saatele / 1'028 Schenkenbergerhöfe

## Weitere Naturschutzgebiete

Zusätzlich zu den NkB werden folgende Feuchtstandorte ausgeschieden:



Abbildung 30: Feuchtstandort Milchbrunne



Abbildung 31: Feuchtstandort Gäcket

## 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.

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 35: Zusammenfassung Umsetzung Einzelobjekte

<b>Einzelobjekte</b>	<b>Bisherige Umsetzung</b>	<b>Umsetzung im Entwurf Bauzonen- und Kulturlandplan</b>
<b>Aussichtspunkte</b>	Geschützte Aussichtspunkte vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussichtspunkte als Schutzobjekte im Baugebiet und im Kulturland</li> </ul>
<b>Einzelbäume</b>	Geschützte Einzelbäume als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan aufgeführt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelbäume als Schutzobjekte im Baugebiet und im Kulturland</li> <li>• Einzelne nicht schützenswerte Bäume werden nicht mehr geschützt</li> </ul>
<b>Hecken</b>	Geschützte Hecken / Ufergehölz auf dem ganzen Gemeindegebiet vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hecken im Bauzonenplan bleiben geschützt</li> <li>• Hecken wurden anhand der Begehung an ihre korrekte Lage und Dimension angepasst</li> <li>• Kein Schutz für Hecken entlang von Gewässern, da die Ufervegetation sowieso geschützt ist</li> <li>• Einzelne Anpassungen aufgrund von überarbeiteten Bewirtschaftungsverträgen</li> </ul>
<b>Geologische Objekte</b>	Geologische Objekte als Schutzobjekte sind auf dem ganzen Gemeindegebiet vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wurde ein ausführliches Inventar erstellt, inkl. Koordinaten, Fotos und Beschreibung für sämtliche Objekte. Dies erfolgte im Mai 2021 durch den Historiker Christian Ging.</li> <li>• Basierend darauf wurde im Anhang der BNO eine Inventarliste erstellt inkl. nummerierter Schutzobjekte im Kulturlandplan</li> </ul>
<b>Erholungsstandort</b>	Keine Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standorte für Erholung als Schutzobjekte im Kulturlandplan</li> </ul>
<b>Waldränder</b>	Geschützte Waldränder vorhanden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Umsetzung</li> </ul>

### 3.13 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

Der Wald im Gebiet Schlatt (Parzelle 665) ist in den letzten Jahren stark gewachsen und bis zur Liegenschaft Nr. 36 vorgestossen (Abbildung 32). Im Waldgrenzenplan gemäss neuem Waldgesetz ist der Wald grösser geworden. Im Rahmen der Nutzungsplanung wird beantragt, den Wald auf die ursprüngliche Grösse zu reduzieren, um den Ausbau des neu unter Substanzschutz stehenden Hauses zu erleichtern.



Abbildung 32: Luftbild mit Waldareal Gebiet Schlatt (AGIS)

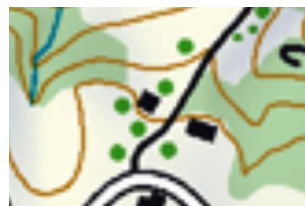


Abbildung 33: Landeskarte 2012

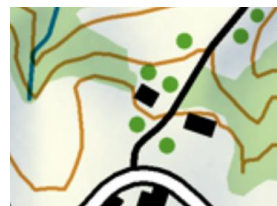


Abbildung 34: Landeskarte 2018

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 kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese werden, sofern sie nicht von einem der untenstehenden Schutzgebiete überlagert sind, als „Naturschutzzonen im Wald“ (Kategorie N) im Kulturlandplan und der BNO (Vorschriften) eingetragen. Die im Wald liegenden Bereiche des Naturschutzgebietes von kantonaler Bedeutung (NkB) gemäss Richtplan im Gebiet „Hard“ und „Schenkenberg“, welche nicht durch eine andere Kategorie überlagert sind, werden ebenfalls als „Naturschutzzonen im Wald“ (Kategorie N) ausgedehnt.

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)



## 3.14 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 und der eingedolten Bäche ist bereits auf die AV-Daten angepasst.

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 35) fest.

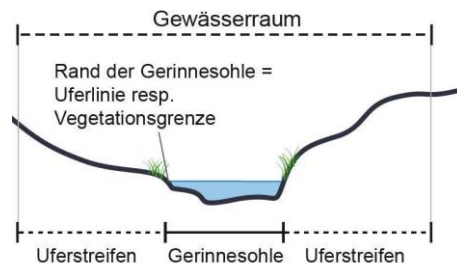


Abbildung 35: Begriffe zum Gewässerraum

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. Der Gewässerraum ist derjenige Raum, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer erforderlich ist, und 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 Gewässerräume 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 36).

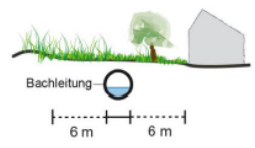
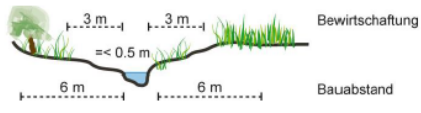
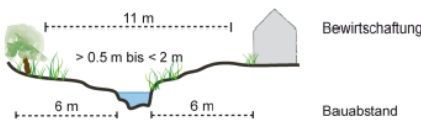
Gewässerbreite	Abbildung	extensive Bewirtschaftung	Bauabstand
Dolung		keine Einschränkung für Bewirtschaftung	beidseitig 6 m ab Innenkante der Dolung
≤ 0.5 m		beidseitig: 3 m ab Uferlinie Düngeverbot (gemäss ChemRRV)  6 m ab Uferlinie kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (gemäss DZV)	beidseitig 6 m 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 36: 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 Tal-, Gäcket- 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 Bauzonengebiets 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.

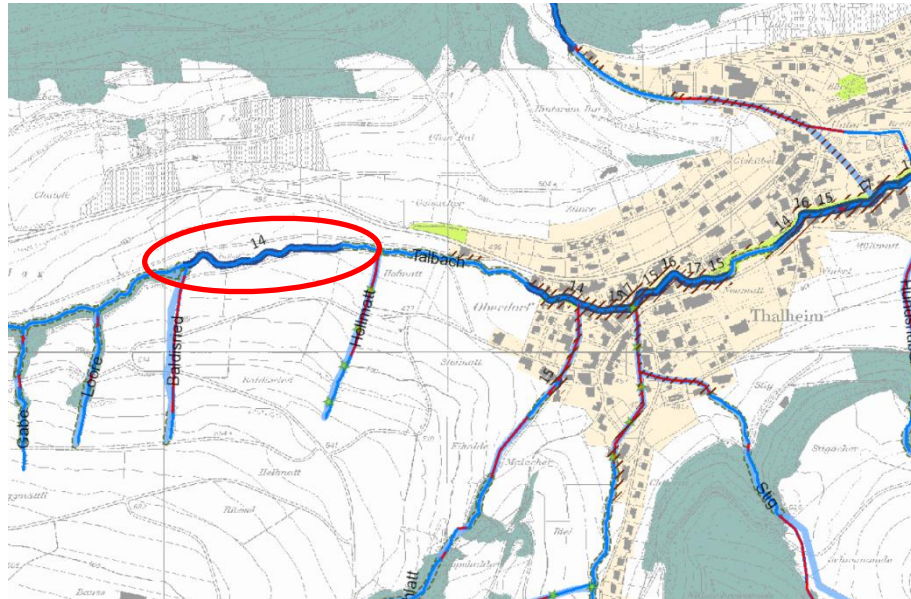


Abbildung 37: Talbach, Bereich West, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)



Abbildung 38: 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.

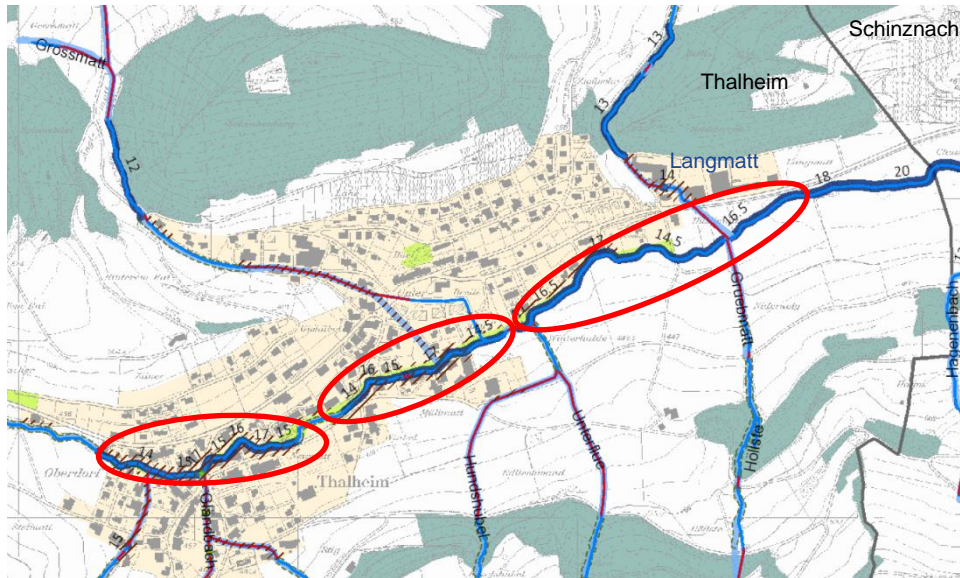


Abbildung 39: Talbach, Bereich Baugebiet, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)



Abbildung 40: Talbach, Lindenweg und östlich des Feuerwehrmagazins



Abbildung 41: 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.

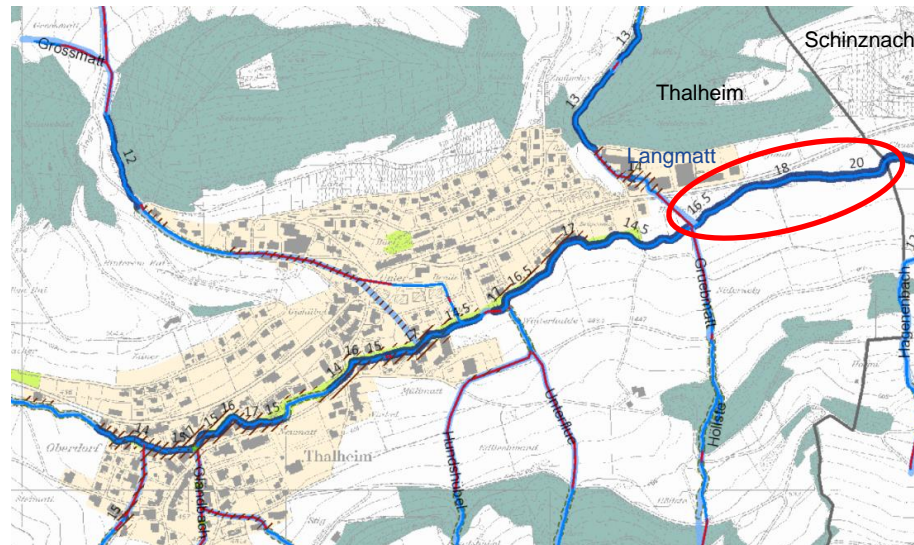


Abbildung 42: Talbach, Bereich Ost, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)



Abbildung 43: 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 Hägi- 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.

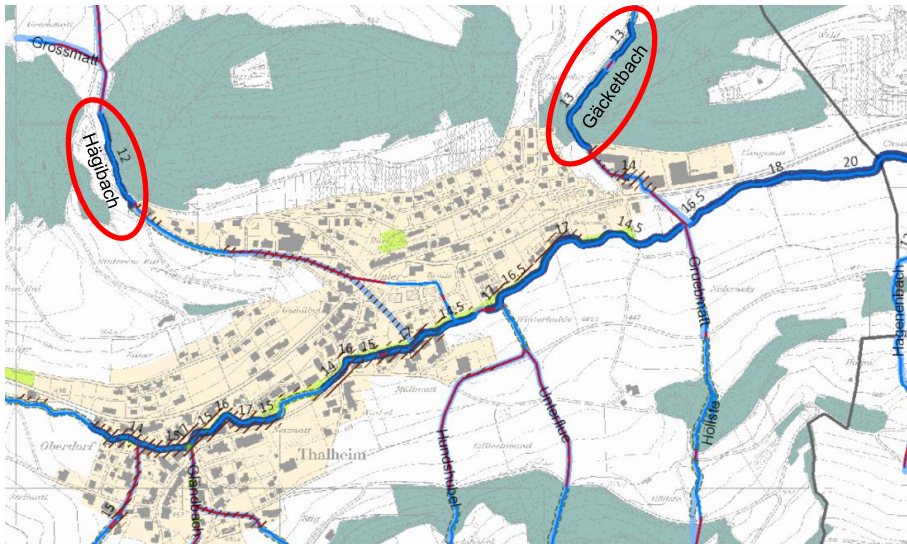


Abbildung 44: Gäcketbach und Hägibach, Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (AGIS)

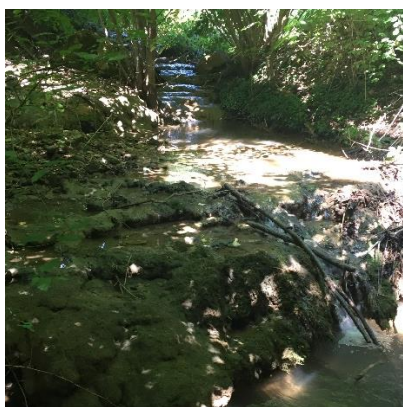


Abbildung 45: Gäcketbach und Hägibach

#### 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 36 ersichtlich.

Tabelle 36: Zusammenfassung Vorschriften Gewässerraum

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

### 3.15 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 46).

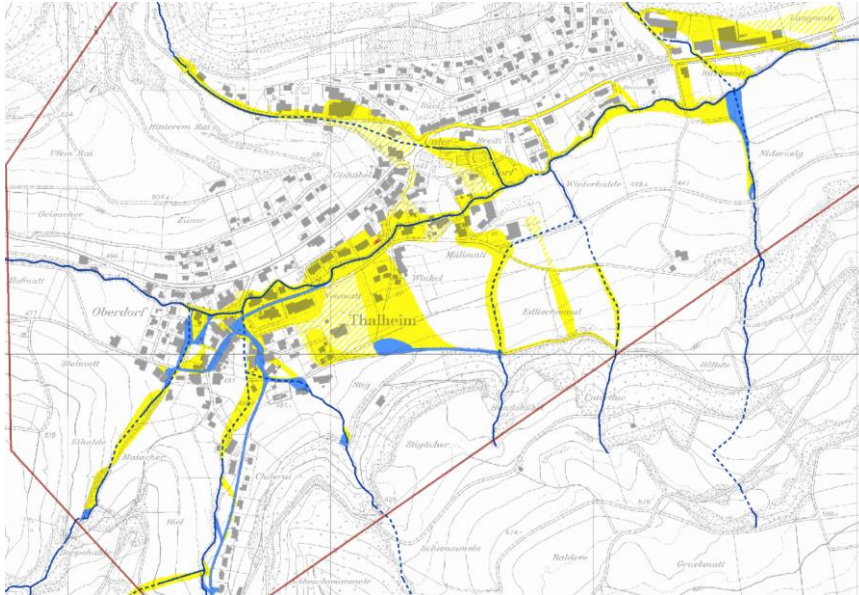


Abbildung 46: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, AGIS

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

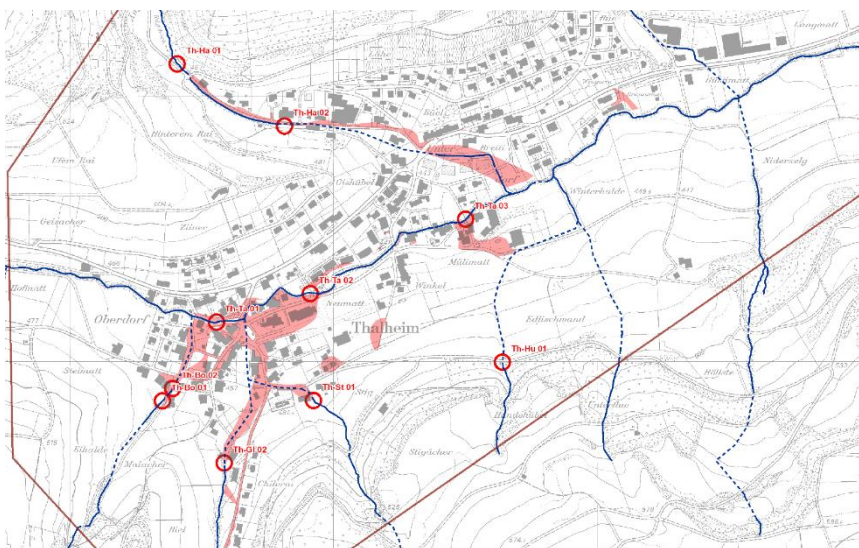


Abbildung 47: Ausschnitt Schutzdefizitkarte, AGIS



## Umsetzung Hochwasserschutz in der Bauzone

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

## Gewässerräume im Siedlungsgebiet

Die Ausscheidung der Gewässerräume führt dazu, dass Neubauten in der Nähe der Bäche oder Dolungen ohnehin nicht mehr zulässig sind. Dies trägt u.a. auch dazu bei, die Problematik der Hochwasser zu entschärfen.

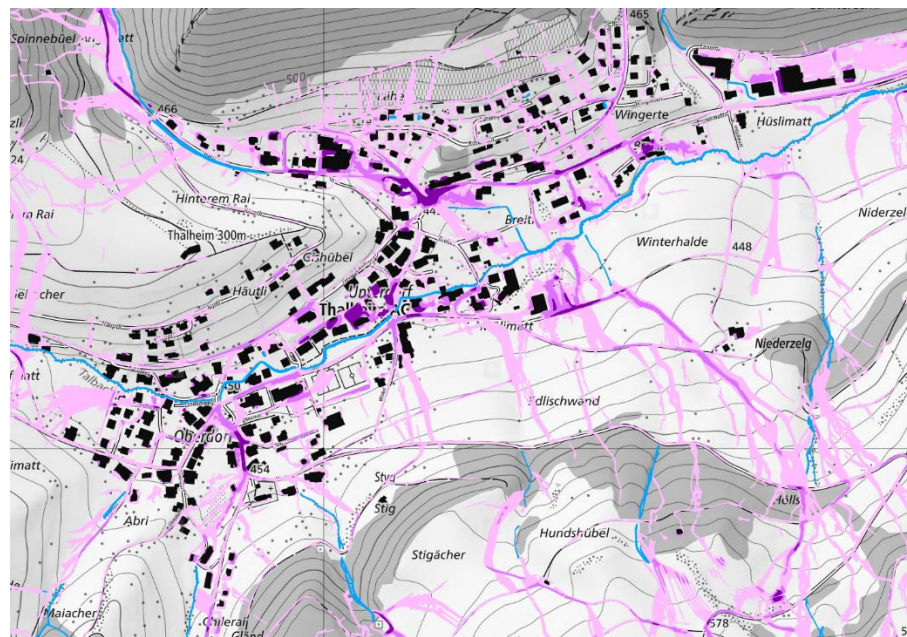


Abbildung 48: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss BAFU

## 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.

## 3.16 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 Gemeindeverband „Regionaler Wasser- und Abwasserbetrieb Schenkenbergertal“ (REWAS). 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 37).

Tabelle 37: 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. Das Lärmsanierungsprojekt wurde abgeschlossen. Der Einbau eines lärmarmen Belags im Unterdorf ist jedoch noch pendent.

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**

Im Januar 2023 sind im Kanton Aargau verschiedene neue gesetzliche Bestimmungen im Bereich Energie in Kraft getreten. Die Gemeinden haben zudem die Möglichkeit, eine kommunale Energieplanung zu 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 49).

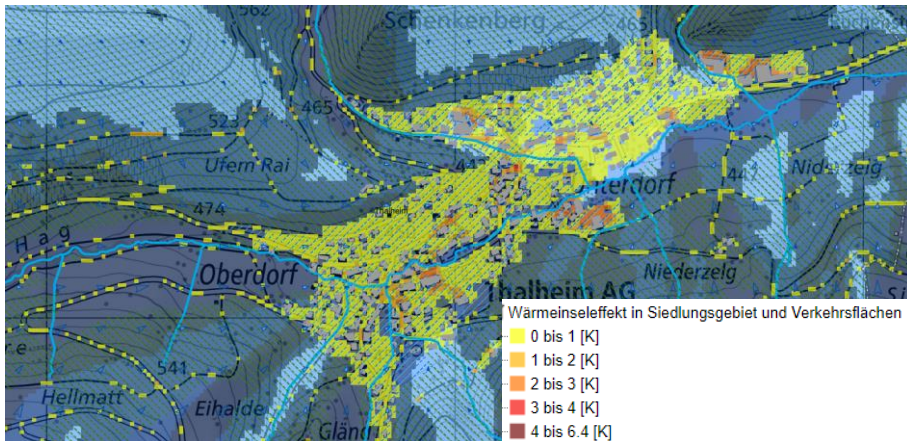


Abbildung 49: Klimaanalysekarte (AGIS)

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 sich die Bauvorhaben positiv auf das Lokalklima auswirken.
- Die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung dienen 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

Grundnutzung	Überlagerte Bestimmungen
 Wohnzone 2 (W2)	 Gewässerraumzone
 Wohnzone 2 Gländ (W2G)	 Hochwassergefahrenzone 1
 Wohnzone 2 Häuptli (W2H)	 Gestaltungsplanpflicht
 Dorfzone 1 (D1)	 Bedingte Gestaltungsplanpflicht
 Dorfzone 2 (D2)	 Freihaltebereich Hochbauten
 Gewerbezone (G)	<b>Schutzobjekte</b>
 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	 Gebäude mit Substanzschutz
 Grünzone (Gr)	 Hecken
	 Einzelbaum
	 Brunnen
	 Kulturobjekt

### 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 in der kantonalen Waldfeststellung Siehe Kapitel 3.12
	Gewässer	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Kantonales Denkmal-schutzobjekt	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar, Nummer gemäss kantona-lem Bauinventar Siehe Kapitel 3.6
	Gebäude	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Bauzonengrenze	-



### Änderungsplan

Im Änderungsplan sind sämtliche Anpassungen an den Grundnutzungen innerhalb der Bauzonen dargestellt. Dazu gehören Aus- und Einzonungen (inkl. Anordnungsspielraum) sowie Umzonungen. Änderungen von überlagerten Nutzungen sind nicht eingetragen.

## 4.2 Kulturlandplan

### Genehmigungsinhalt





#### Landwirtschaftszonen

-  Landwirtschaftszone (LW)
-  Rebbauzone





#### Naturschutzzonen im Kulturland

-  Magerwiese
-  Feuchtstandort









#### Naturschutzzonen im Wald

-  Naturwaldgemässe Bestockung
-  Felsflur, Blockschutthalde
-  Orchideenreicher Föhrenwald
-  Altholzinsel

#### Überlagerte Schutzzonen




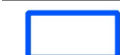




-  Landschaftsschutzzone
-  Gewässerraumzone Kulturland offene Bäche  
11 m Breite (wenn nicht vermasst)
-  Gebäude mit Substanzschutz
-  Gewässerraumzone Kulturland Dolungen (11 m Breite)

#### Natur- und Kulturobjekte

-  Einzelbaum KL
-  Aussichtspunkt KL
-  Geologisches Objekt KL
-  Weiteres Naturobjekt geschützt KL
-  Grenzstein KL
-  Wegkreuz KL
-  Weiteres Kulturobjekt KL
-  Erholungsort
-  Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen
-  Hecken mit Pufferstreifen im Kulturland

### Orientierungsinhalt

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

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
	Gemeindegrenze	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Bauzonengrenze	-
	Wanderwege	Verbindliche Festlegung durch Verein Aargauer Wanderwege
	Grundwasserschutzzonen S1 – S3	Verbindliche Festlegung in den Schutzzonenplänen und Schutzzonenreglementen Siehe Kapitel 3.15
	Kantonales Denkmal- schutzobjekt	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar, Nummer gemäss kantonaalem Bauinventar Siehe Kapitel 3.6
	Gewässer	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Wald	Verbindliche Festlegung in der kantonalen Waldfeststellung Siehe Kapitel 3.12
	Fruchtfolgeflächen	Gestützt auf dem Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) Siehe Kapitel 3.9

## 4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die neue Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Im Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren wird ausschliesslich mit der synoptischen Darstellung gearbeitet. Erst nach der Bereinigung für die abschliessende Vorprüfung und der Öffentlichen Auflage wird der fertige Entwurf der BNO als separates Dokument erstellt. Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Paragraphen des BNO-Entwurfs kurz erläutert.

### 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	Bedingte Gestaltungsplanpflicht	Entwicklungsgebiet „Oberdorf 1“ <i>im Bauzonenplan mit (1) bezeichnet</i>
5	Bedingte Gestaltungsplanpflicht	Entwicklungsgebiet „Oberdorf 2“ <i>im Bauzonenplan mit (2) bezeichnet</i>
6	Bedingte Gestaltungsplanpflicht	Entwicklungsgebiet „Häuptli-Mitte“ <i>im Bauzonenplan mit (3) bezeichnet</i>
7	Gestaltungsplanpflicht	Entwicklungsgebiet „Mülimatt“ <i>im Bauzonenplan mit (4) bezeichnet</i>
8	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild (REL)
9	Kommunale Richtlinien	Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für allfällige weitere behördenverbindliche Planungsinstrumente
10	Inventare	Die Bestimmung verweist auf die Behördenverbindlichkeit von allfälligen Inventaren (z.B. Bauinventar)

### Teil 3: Zonenvorschriften

§§	Stichwort	Erläuterungen
11	Bauzonen	<p>Die Tabelle gibt einen Überblick über alle Bauzonen, legt die Baumasse fest und verweist auf die entsprechenden §§ mit den weiteren Zonenvorschriften.</p> <p>Bei den Dorfzonen 1 und 2 ist zu berücksichtigen, dass gestützt auf § 24 Abs. 1 lit. d BauV Dachgeschosse nur zulässig sind, sofern die Dachneigung &lt; 45° ist.</p> <p><i>Gemeindespezifische Festlegung</i></p>
12	Dorfzonen	<p>Bei der Dorfzone 1 steht das Erhaltungsziel im Vordergrund. Die Erhaltungsziele dienen der qualitätsvollen Entwicklung der Ortskerne.</p> <p>Bei der Dorfzone 2 steht das Entwicklungsziel – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen – im Vordergrund.</p> <p><i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i></p>
13	Wohnzonen W2, W2H und W2G	<p>Der Erschliessungsplan „Hauptli“ wird aufgehoben und in die BNO als Wohnzone 2 Hauptli integriert (siehe auch separater Planungsbericht Aufhebung Erschliessungsplan „Hauptli“). Die Wohnzone 1 Gländ wird in die Wohnzone 2 integriert.</p> <p>Die Vorschriften der verschiedenen Wohnzonen werden vereinheitlicht (maximal 4 Wohneinheiten pro Haus).</p> <p><i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i></p>
14	Gewerbezone	<p>Die Gewerbezone Langmatt und Mühlimatt werden beibehalten und sind für gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten bestimmt.</p> <p><i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen gemäss rechtskräftiger BNO</i></p>
15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<p>Der Absatz 2 wird gestrichen und neu in der Masstabelle (§ 11 BNO) geregelt.</p> <p><i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i></p>
16	Grünzone	<p>Für die Grünzone gilt ein Bauverbot, welche insbesondere der Siedlungsdurchgrünung entlang des Talbachs dient.</p> <p><i>Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i></p>
17	Landwirtschaftszone	<p>Für die LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen (Bundesrecht).</p> <p><i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i></p>



<b>§§</b>	<b>Stichwort</b>	<b>Erläuterungen</b>
<b>18</b>	Bauten in der Landwirtschaftzone	Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist grundsätzlich der Kanton zuständig. Der Abs. 2 zu den Baumassen und Abständen wird daher gestrichen. Der Abs. 1 wird beibehalten damit die Gemeinde weiterhin einen gewissen Handlungsspielraum bei der Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone behält. (Bundesrecht). <i>Übernahme aus M-BNO</i>
<b>19</b>	Rebbauzone	Bisher war der Rebbau in die Bestimmungen der Landwirtschaftszone integriert. Neu wird dafür, basierend auf dem Rebkataster, eine eigene Zone ausgeschrieben. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
<b>20</b>	Naturschutzzone Kulturland	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen. Zusätzlich werden weitere Naturschutzzonen gemäss kantonaler Bedeutung ausgeschrieben. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>21</b>	Landschaftsschutzzone	Einheitliche Regelung der Landschaftsschutzzone im gesamten Gemeindegebiet von Thalheim. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>22</b>	Naturschutzzone Wald	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen Wald. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>23</b>	Gewässerraumzone	Festlegung Gewässerraum wird als überlagerte Zone ausgeschrieben. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>24</b>	Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern im Kulturland	Festlegung Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
<b>25</b>	Naturobjekte	Der Schutz der Naturobjekte umfasst Hecken, Einzelbäume, Aussichtspunkte, Erholungsorte sowie geologische Objekte. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
<b>26</b>	Gebäude mit Substanzschutz	Die Objekte gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Auf den Volumenschutz wird verzichtet. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>

§§	Stichwort	Erläuterungen
27	Kulturobjekte	Die Einzelobjekte wie Brunnen, Grenzsteine, Wegkreuze oder Kulturobjekte gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Kulturobjekte umgesetzt. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
28	Wiederherstellungspflicht	Der Vollzug der Wiederherstellungspflicht wäre schwierig, die Bestimmung wird aber eingeführt, um auf die Wichtigkeit der Schutzobjekte hinzuweisen.
29	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
30	Gebäude am Hang	Korrektur der zulässigen Höhe ermöglicht eine bessere Einpassung. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
31	Stützmauern	<i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
32	Ausnützungsziffer	Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden (§ 32 Abs. 3 BauV). Dachgeschosse werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt, Untergeschosse jedoch schon. So kann für Einliegerwohnungen in Untergeschossen mittels Nutzungsbonus ein Anreiz geschaffen werden. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
33	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>
34	Arealüberbauung	Arealüberbauungen mit einer Mindestfläche von 2'500 m <sup>2</sup> 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
-	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen	Aufheben. Werden bereits abschliessend in den § 19 Abs. 3 BauV, §§ 101 Abs. 2 und 110 Abs. 1 lit. d BauG geregelt.
35	Allgemeine Anforderungen	Absatz 1 wurde gestrichen, da er bereits im § 52 BauG geregelt wird. <i>Gemeindespezifische Festlegung</i>
36	Energieeffizienz	In diesem Punkt wird auf die Förderung an das Fernwärmenetz hingewiesen. <i>Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen</i>
37	Ausrichtung der Wohnungen	Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
-	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	Gestrichen, wird bereits ausreichend in der BauV geregelt.
38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Voraussetzungen für den Wohnungsbezug <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
-	Anordnung der Parkplätze	Wird neu im § 44 BauV Abs. 1 geregelt (technische Gestaltung der Parkfelder und Verkehrsflächen). Verzichtet wird auf die Festlegung zur Entwässerung (bisheriger Abs. 3). Es gelten die allgemeinen Grundsätze und Normen der Liegenschaftsentwässerung.
39	Spielgeräte, Kinderwagen	Anforderungen an Mehrfamilienhäuser <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
40	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	Die Grösse der Spielplätze hat mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Die Bereitstellung von Kinderspielplätzen und Spielflächen kann auch zusammen mit einem anderen Grundstückseigentümer auf einem anderen Grundstück erfolgen. <i>Unveränderte Übernahme aus rechtskräftiger BNO</i>
41	Abstellplatz für Abfallcontainer	Anforderungen an Mehrfamilienhäuser <i>Gemeindespezifische Formulierung</i>
42	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>

## Teil 6: Schutzvorschriften

§§	Stichwort	Erläuterungen
43	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>
-	Dachgestaltung	Wird neu direkt in den Bestimmungen der Bauzonen geregelt.
44	Aussenraumgestaltung	Die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung (Einreichung Umgebungsplan) und zu den Siedlungsrändern gelten für alle Zonen. <i>Unveränderte Übernahme aus rechtskräftiger BNO</i>
45	Einwirkungen	Allgemeine Umweltschutzbestimmungen <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
46	Materialablagerungen	Befugnis an den Gemeinderat, Auflagen zu verfügen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

## Teil 7: Vollzug und Verfahren

§§	Stichwort	Erläuterungen
47	Zuständigkeit	Befugnis an den Gemeinderat, eine Baukommission einzusetzen oder externe Fachleute beizuziehen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
48	Fachgutachten durch Fachberater	Befugnis an den Gemeinderat, die Bauherrschaft auf eigene Kosten zu beauftragen, ein Fachgutachten einzuholen. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
49	Gebühren	Verweis auf das Gebührenreglement der Gemeinde <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
50	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
51	Übergangsbestimmung	Die neue BNO ist nach deren Genehmigung auf hängige Baugesuche anzuwenden. <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>
52	Aufhebung bisherigen Rechts	Aufhebung der bisherigen Nutzungsplanung und Inkrafttreten <i>Unveränderte Übernahme aus M-BNO</i>

## 4.4 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG, Abbildung 50) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzonen durch die Gemeinde und ist insbesondere im Zusammenhang mit der verstärkt nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung. Ausserdem ist es für die Finanzplanung relevant.

### **§ 33** Erschliessung durch die Gemeinden

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

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

*Abbildung 50: 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 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 Information und Mitwirkung

Gestützt auf § 3 BauG wurde die Bevölkerung im Rahmen von Informationsveranstaltungen und über das lokale Mitteilungsblatt bereits frühzeitig regelmässig über die Planung informiert.

*Tabelle 38: Information und Mitwirkung Bevölkerung*

<b>Anlass</b>	<b>Zielgruppe</b>	<b>Gäste</b>	<b>Datum</b>
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.

Zwischen dem 17.11.2022 und 16.12.2022 konnte die Bevölkerung das Dossier der Nutzungsplanung öffentlich einsehen und dazu Bemerkungen und Vorschläge einreichen. Diese wurden anschliessend in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert und beantwortet.

### 6.2 Kantonale Vorprüfung

Hier werden die wichtigsten Punkte aus der kantonalen Vorprüfung wiedergegeben.

### 6.3 Öffentliche Auflage

Hier werden die wichtigsten Punkte aus der öffentlichen Auflage wiedergegeben.

## 6.5 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
<b>Mitglieder</b>		
Roland Frauchiger (Vorsitz)	Gemeindeammann (Personal, öffentliche Sicherheit, Orts- und Regionalplanung, Öff- fentlichkeitsarbeit)	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
<b>Fachvertretungen</b>		
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 von der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.



## 6.7 Wichtige Meilensteine




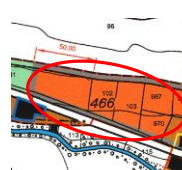
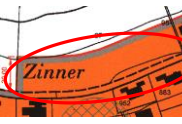
Nachfolgend sind die wichtigsten Meilensteine der Planung aufgelistet.


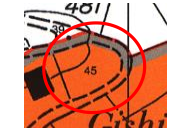




*Tabelle 40: Meilensteine Gesamtrevision Nutzungsplanung*

<b>Anlass</b>	<b>Datum</b>
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	August 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 <b>Auszonung</b>
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 <b>Auszonung</b>
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 <b>keine Auszonung</b>
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 <b>keine Auszonung</b>
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 <b>keine Auszonung</b>

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 <b>keine Auszonung</b>
Parz. 45	Wohnzone W2	ca. 650 m <sup>2</sup>		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 <b>keine Auszonung</b>
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 <b>Auszonung</b>
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 <b>keine Auszonung, Erhalt Grünzone</b>
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 <b>keine Auszonung</b>
Parz. 920	Wohnzone W2	ca. 600 m <sup>2</sup>		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 <b>keine Auszonung</b>

## Anhang B Fassungsvermögen (Stand 2022/23)

### 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		ergänzbar		unbeb. Fläche		
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	Anteil	[m <sup>2</sup> ]	Anteil	[m <sup>2</sup> ]	Anteil	[m <sup>2</sup> ]	Anteil
D	bewohnt	177'588	131'443	117'603	89.47%	102'646	78.09%	14'957	11.38%	-	0.00%
	unbewohnt	92'154	10'311	10'311	100.00%	8'482	82.26%	1'829	17.74%	-	0.00%
	nicht bewohnbar	26'441	17'754	7'267	40.93%	6'637	37.38%	630	3.55%	-	0.00%
	Strasse	15'160	15'160	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	<b>Total bebaut</b>	<b>311'343</b>	<b>159'508</b>	<b>135'181</b>	<b>84.75%</b>	<b>117'764</b>	<b>73.83%</b>	<b>17'417</b>	<b>10.92%</b>	-	<b>0.00%</b>
	Projekt	16'618	3'430	2'916	85.01%	2'181	63.57%	736	21.44%	-	0.00%
	Bauland	19'018	17'310	13'757	79.48%	-	0.00%	-	0.00%	13'757	79.48%
	<b>Total</b>	<b>346'979</b>	<b>195'408</b>	<b>151'855</b>	<b>77.71%</b>	<b>119'945</b>	<b>61.38%</b>	<b>18'153</b>	<b>9.29%</b>	<b>13'757</b>	<b>7.04%</b>
	<b>EW / ha aktuell</b>		<b>26</b>	<b>34</b>		<b>43</b>					
<b>EW / ha 2035</b>		<b>37</b>	<b>47</b>								

W1G	bewohnt	14'406	9'145	8'968	98.07%	8'968	98.07%	-	0.00%	-	0.00%
	unbewohnt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	nicht bewohnbar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Strasse	2'300	2'300	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	<b>Total bebaut</b>	<b>16'706</b>	<b>9'145</b>	<b>8'968</b>	<b>98.07%</b>	<b>8'968</b>	<b>98.07%</b>	-	<b>0.00%</b>	-	<b>0.00%</b>
	Projekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bauland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>16'706</b>	<b>11'445</b>	<b>8'968</b>	<b>78.36%</b>	<b>8'968</b>	<b>78.36%</b>	-	<b>0.00%</b>	-	<b>0.00%</b>
	<b>EW / ha aktuell</b>		<b>32</b>	<b>41</b>		<b>41</b>					
<b>EW / ha 2035</b>		<b>32</b>	<b>41</b>								

Zone	Status	Flächen									
		Parzelle	Bauzone	Bauzone bebaubar	bebaut aktuell		ergänzbar		unbeb. Fläche		
		[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	Anteil	[m <sup>2</sup> ]	Anteil	[m <sup>2</sup> ]	Anteil	[m <sup>2</sup> ]	Anteil
W2	bewohnt	103'674	97'252	75'174	77.30%	64'955	66.79%	10'219	10.51%	-	0.00%
	unbewohnt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	nicht bewohnbar	13'518	13'462	5'125	38.07%	1'145	8.50%	1'112	8.26%	2'868	21.30%
	Strasse	9'188	9'188	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	<b>Total bebaut</b>	<b>126'380</b>	<b>110'714</b>	<b>80'299</b>	<b>72.53%</b>	<b>66'100</b>	<b>59.70%</b>	<b>11'331</b>	<b>10.23%</b>	<b>2'868</b>	<b>2.59%</b>
	Projekt	10'038	9'950	8'606	86.49%	4'203	42.24%	-	0.00%	4'403	44.25%
	Bauland	8'253	8'253	6'413	77.71%	-	0.00%	-	0.00%	6'413	77.71%
	<b>Total</b>	<b>144'671</b>	<b>138'105</b>	<b>95'318</b>	<b>69.02%</b>	<b>70'303</b>	<b>50.91%</b>	<b>11'331</b>	<b>8.20%</b>	<b>13'684</b>	<b>9.91%</b>
	<b>EW / ha aktuell</b>		<b>18</b>	<b>26</b>		<b>36</b>					
<b>EW / ha 2035</b>		<b>28</b>	<b>41</b>								

Zone n Dorf	bewohnt	295'668	237'840	201'746	84.82%	176'570	74.24%	25'176	10.59%	-	0.00%
	unbewohnt	92'154	10'311	10'311	100.00%	8'482	82.26%	1'829	17.74%	-	0.00%
	nicht bewohnbar	39'959	31'216	12'392	39.70%	7'781	24.93%	1'743	5.58%	2'868	9.19%
	Strasse	26'648	26'648	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
	<b>Total bebaut</b>	<b>454'429</b>	<b>306'015</b>	<b>224'449</b>	<b>73.35%</b>	<b>192'832</b>	<b>63.01%</b>	<b>28'748</b>	<b>9.39%</b>	<b>2'868</b>	<b>0.94%</b>
	Projekt	26'656	13'380	11'522	86.12%	6'384	47.71%	736	5.50%	4'403	32.91%
	Bauland	27'271	25'563	20'170	78.90%	-	0.00%	-	0.00%	20'170	78.90%
	<b>Total</b>	<b>508'356</b>	<b>344'958</b>	<b>256'141</b>	<b>74.25%</b>	<b>199'216</b>	<b>57.75%</b>	<b>29'484</b>	<b>8.55%</b>	<b>27'442</b>	<b>7.96%</b>
	<b>EW / ha aktuell</b>		<b>23</b>	<b>31</b>		<b>40</b>					
<b>EW / ha 2035</b>		<b>33</b>	<b>45</b>								

## Bevölkerungsentwicklung nach Bauzonen

Zone	Status	Bewohner				
		EW aktuell	EW-Potential ergänzbar	EW-Potential unbebaut	EW-Potential Total	EW pro ha bebaut
D	bewohnt	510	74	-	584	50
	unbewohnt	-	-	-	-	-
	nicht bewohnb.	-	-	-	-	-
	Strasse	-	-	-	-	-
	<i>Total bebaut</i>	510	74	-	584	43
	Projekt	-	4	19	23	-
	Bauland	-	-	112	112	-
<b>Total</b>		<b>510</b>	<b>78</b>	<b>131</b>	<b>719</b>	<b>43</b>
W1G	bewohnt	37	-	-	37	41
	unbewohnt	-	-	-	-	-
	nicht bewohnb.	-	-	-	-	-
	Strasse	-	-	-	-	-
	<i>Total bebaut</i>	37	-	-	37	41
	Projekt	-	-	-	-	-
	Bauland	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>41</b>
Zone	Status	Bewohner				
		EW aktuell	EW-Potential ergänzbar	EW-Potential unbebaut	EW-Potential Total	EW pro ha bebaut
W2	bewohnt	252	40	-	292	39
	unbewohnt	-	-	-	-	-
	nicht bewohnb.	-	-	-	-	-
	Strasse	-	-	-	-	-
	<i>Total bebaut</i>	252	40	-	292	38
	Projekt	-	-	67	67	-
	Bauland	-	-	30	30	-
<b>Total</b>		<b>252</b>	<b>40</b>	<b>97</b>	<b>389</b>	<b>36</b>
Zonen Dorf	bewohnt	799	114	-	913	45
	unbewohnt	-	-	-	-	-
	nicht bewohnb.	-	-	-	-	-
	Strasse	-	-	-	-	-
	<i>Total bebaut</i>	799	114	-	913	41
	Projekt	-	4	86	90	-
	Bauland	-	-	142	142	-
<b>Total</b>		<b>799</b>	<b>118</b>	<b>228</b>	<b>1'145</b>	<b>40</b>
L	bewohnt	143	-	-	143	-
	unbewohnt	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>143</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>143</b>	<b>-</b>
Alle Zonen	bewohnt	942	114	-	1'056	-
	unbewohnt	-	-	-	-	-
	<b>Total</b>	<b>942</b>	<b>118</b>	<b>228</b>	<b>1'288</b>	<b>-</b>

# Anhang C Nachweis Innenentwicklungsbeitrag

Die Nummerierung der Tabellen erfolgt gemäss dem Werkzeugkasten 4d aus dem Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen des Departements BVU. Auf die Tabelle 3a konnte aufgrund der fehlenden Handlungsgebiete verzichtet werden.

Tabelle 1a: Entwurf Bauzonenplan

Nutzungszone kommunale Bezeichnung		Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche rechtskräftig (ha)	Bruttofläche Entwurf (ha)	Bruttofläche überbaut (ha) Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche unüberbaut	Bruttofläche unüberbaut (ha) gemäss Stand d. Erschliessung (Datenstand 31.12.2022)	Änderungen (ha) Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche rechtskräftig
			Total	Total	Total	Total	Total
<b>Wohn- und Mischzonen</b>							
Wohnzone 2	W2	W2	12.8 ha	8.1 ha	7.2 ha	0.86 ha	-4.73 ha
Wohnzone 2 Häuptli	W2H	W2	0.0 ha	4.7 ha	2.9 ha	1.85 ha	4.70 ha
Wohnzone 2 Gländ	W2G	W2	1.2 ha	1.3 ha	1.2 ha	0.09 ha	0.09 ha
Gewerbezone	G	A1	2.6 ha	2.7 ha	2.7 ha	0.00 ha	0.01 ha
Dorfzone 1	D1	D	18.8 ha	8.3 ha	7.5 ha	0.82 ha	-10.47 ha
Dorfzone 2	D2	D	0.0 ha	10.1 ha	8.8 ha	1.32 ha	10.09 ha
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>			<b>35.4 ha</b>	<b>35.1 ha</b>	<b>30.1 ha</b>	<b>4.94 ha</b>	<b>-0.31 ha</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>							
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	3.5 ha	2.9 ha	2.3 ha	0.59 ha	-0.60 ha
Grünzone	Gr	GF	1.7 ha	1.9 ha	0.0 ha	1.9 ha	0.22 ha
<b>Total übrige Zonen</b>			<b>5.2 ha</b>	<b>4.8 ha</b>	<b>2.3 ha</b>	<b>2.50 ha</b>	<b>-0.38 ha</b>
<b>Total Bauzonen ganze Gemeinde</b>			<b>40.6 ha</b>	<b>39.9 ha</b>	<b>32.4 ha</b>	<b>7.44 ha</b>	<b>-0.69 ha</b>

Tabelle 1b: Nachführung Flächenstatistik

Nutzungszone			überbaut	nicht überbaut				Total
kommunale Bezeichnung		kantonale Bezeichnung		Total nicht überbaut	davon baureif	davon baureif in 5 Jahren	davon langfristige Reserven	
Wohnzone 2	W2	W2	2.9 ha	1.9 ha	0.45 ha	0.00 ha	0.37 ha	4.7 ha
Wohnzone 2 Häuptli	W2H	W2	1.2 ha	0.1 ha	1.04 ha	0.41 ha	0.40 ha	1.3 ha
Wohnzone 2 Gländ	W2G	W2	2.7 ha	0.0 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.09 ha	2.7 ha
Gewerbezone	G	A1	7.5 ha	0.8 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	8.3 ha
Dorfzone 1	D1	D	8.8 ha	1.3 ha	1.14 ha	0.63 ha	0.06 ha	10.1 ha
Dorfzone 2	D2	D	30.1 ha	4.9 ha	0.12 ha	0.16 ha	0.00 ha	35.1 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	0.0 ha	1.9 ha	0.00 ha	0.11 ha	0.48 ha	1.9 ha
<b>Total</b>			<b>53.1 ha</b>	<b>10.9 ha</b>	<b>2.8 ha</b>	<b>1.3 ha</b>	<b>1.4 ha</b>	<b>64.0 ha</b>

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete (R)

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Parzellen	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
		kantonale	kommunale					
Häuptli	985	W	W2H	0.55 ha	60	33	26	Dichte gemäss Richtplan, 80% realisierbar bis 2035
Oberdorf	202-207, 906, 953, 971, 980	D	D1	1.09 ha	85	93	74	höhere Dichte, 80% realisierbar bis 2035
<b>Total</b>				<b>1.64 ha</b>		<b>126</b>	<b>101</b>	

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (R)

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
kantonal	kommunal	Total		Total	Total	
W2	W2	0.86	40	34	28	vorwiegend Einfamilienhäuser
W2	W2H	1.30	40	52	42	vorwiegend Einfamilienhäuser
W2	W2G	0.09	40	4	3	vorwiegend Einfamilienhäuser
D	D1	0.18	65	12	9	leicht über Mindestdichte gemäss Richtplan
D	D2	1.32	65	86	69	leicht über Mindestdichte gemäss Richtplan
Total weitere Wohn- und Mischzonen		3.75		188	150	

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (R)

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040	Richtplanvorgabe Einwohnerdichte
Total Areale der Schlüsselgebiete	1.64	101	126	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	3.75	138	173	
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	5.39	239	298	
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		44	55	60

Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen (I)

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte heute (E/ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
kantonal	kommunal	Total	Total	Total	Total	Total	Total	
W2	W2	11.26	25.7	30.7	346	289	45	Einzelne Ersatzneubauten, Einbau einzelner Einliegerwohnungen
D	D1	7.46	31.2	34.2	255	233	18	Einzelne Dachausbauten, Ausbau von Scheunen
D	D2	8.77	31.6	36.6	321	277	35	Einzelne Ersatzneubauten mit höherer Ausnutzung
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		27.49	29.1	34	922	799	98	

Tabelle 3c: Zusammenzug überbaute Wohn- und Mischzonen (I)

Wohn- und Mischzonen überbaut (inklusive Areale der Handlungsgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner heute	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040	Richtplanvorgabe Einwohnerdichte
Total überbaute Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	0.0	0	0	0	
Total weitere überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	27.5	799	883	904	
Total überbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)	27.5	799	883	904	
Erreichbare Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)		29	32	33	40

Tabelle 4a: Einwohnerzahl heute



Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl heute
	Total
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen	799
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0
Gewerbebezonen	0
Total Einwohner innerhalb Siedlungsgebiet	799
Einwohner ausserhalb Baugebiet	143
<b>Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet</b>	<b>942</b>

Tabelle 4b: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen (R+I)

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl heute	Einwohnerzahl in 15 Jahren	Einwohnerzahl 2040
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.64	0	101	126
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	3.75	0	138	173
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	0.00	0	0	0
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	27.49	799	883	904
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	32.88	799	1'122	1'202
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		24	34	37

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Bauzonenplan

Gemeindegebiet total	Einwohnerzahl 2029	Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)	Einwohnerzahl 2040
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (Tabelle 4b)		1'122	1'202
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		0	0
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung		1'122	1'202
Einwohner ausserhalb Baugebiet		143	143
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet		1'265	1'345
<b>Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept</b>	<b>815</b>	<b>840</b>	<b>860</b>

## Anhang D Bauzonenbilanz

Massnahme Nr.	Parzellen-Nr.	GB-Fläche in m <sup>2</sup>	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	+ = Einzonung - = Auszonung	+ = Zunahme - = Abnahme	+ = Zunahme - = Abnahme	
<b>Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum)</b>					<b>446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Fall</b>
S1	41	2754	LW	W2	↑ 230	⇒ 0	⇒ 0	d)
S2	39	4705	LW	Gr	↑ 216	⇒ 0	⇒ 0	d)
<b>Planungsanweisung 3.2 (Einzonungen)</b>					<b>815</b>	<b>815</b>	<b>0</b>	<b>Fall</b>
E1	33	5050	LW	D2	↑ 815	↑ 815	⇒ 0	a)
<b>Planungsanweisung 4.2 (Auszonungen)</b>					<b>-5052</b>	<b>-5052</b>	<b>0</b>	
A1	138	3362	D	LW	↓ -50	↓ -50	⇒ 0	
A2	217	7446	OEBA	LW	↓ -3690	↓ -3690	⇒ 0	
A3	599	2040	OEBA	LW	↓ -226	↓ -226	⇒ 0	
A5	46	5330	W2	LW	↓ -860	↓ -860	⇒ 0	
A6	46	5330	D	LW	↓ -226	↓ -226	⇒ 0	
<b>Gesamttotal Flächenbilanz in m<sup>2</sup></b>					<b>-4606</b>	<b>-4237</b>	<b>0</b>	
<b>Auszonungsüberhang als Reserve in den regionalen Topf [ha]</b>						<b>0.42</b>		
<b>Planungsanweisungen Richtplan Siedlung (Auszug aus Richtplantext, Kapitel S 1.2):</b>								
<b>Anordnungsspielraum</b>								
<b>3.5</b> 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								
<b>4.2</b> Durch die Gemeinden zu einem Zeitpunkt nach Inkrafttreten der vorliegenden Planungsanweisung <b>ausgezonte Bauzonen</b> werden als in der Gesamtkarte nicht dargestelltes Siedlungsgebiet beibehalten. Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgte, für Einzonungen zur Verfügung. (...)								



