

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Thalheim

## Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 BauG

---

Mitwirkung vom 17. November 2022 – 16. Dezember 2022



**Beschlossen durch Gemeinderat am 14.08.2023**

## IMPRESSUM

---

<b>Auftragsnummer</b>	1100.1383
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Thalheim
<b>Datum</b>	24. Juli 2023
<b>Datei</b>	\\BRSV0003\Daten\200_Projekte\1100\1300\1383_Thalheim Revision Nupla\03 Verfahren\02 Mitwirkung\2023-07-24_Mitwirkungsbericht_Thalheim_punktuell aktualisiert 14.08.2023.docx
<b>Seitenanzahl</b>	29
<b>Titelbild</b>	Morgenstimmung über Thalner Nebelmeer

## VERFASSER

---

<b>Firma / Organisation</b>	<b>Vorname Name</b>	
Steinmann Ingenieure und Planer AG	Pascal Duppich	Du
Steinmann Ingenieure und Planer AG	Manuel Basler	Ba
Gemeinde Thalheim	Barbara Tenisch	Te
Gemeinde Thalheim	Roland Frauchiger	Fr

## ÄNDERUNGEN

---

<b>Index</b>	<b>Änderung</b>	<b>Vorname Name</b>	<b>Datum</b>
a	Entwurf Planungskommission	Du	19.01.2023
b	Entwurf Planungskommission	Du	01.02.2023
c	Entwurf Planungskommission	Du / Ba	24.07.2023
d	Genehmigungsexemplar	Te / Fr	24.07.2023

## **1. Ausgangslage und Mitwirkungsaufgabe**

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung in der Gemeinde Thalheim wurde der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, Bemerkungen und Vorschläge zum Planungsentwurf einzureichen. Die Bevölkerung erhielt vom 17. November 2022 bis 16. Dezember 2022 die Möglichkeit zur Mitwirkung.

## **2. Eingaben und Stellungnahmen**

Der vorliegende Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über die nachfolgend aufgelisteten Mitwirkungseingaben, über die jeweiligen planerischen Stellungnahmen und die Entscheide durch den Gemeinderat. Die Stellungnahmen der Mitwirkenden werden für die öffentliche Auflage anonymisiert.

Die nach Verfasser sortierten Eingaben werden einzeln beantwortet. Daher können sich Antworten zu thematisch verwandten Mitwirkungseingaben wiederholen.

Die in diesem Bericht aufgeführten Anträge, Begründungen, Erwägungen und Entscheide wurden den Personen, welche die Eingaben einreichten, mit identischem Inhalt in einem persönlichen Schreiben zugestellt.

## Mitwirkungseingabe 1

### 1. Erwähnung der Erholungsnutzung der Ruine Schenkenberg nur am Rande

Erwägungen: Das REL befasst sich primär mit dem Siedlungsgebiet. Die Aspekte des Kulturlandplans haben eher eine untergeordnete Rolle. Zudem bildet die Erholungsnutzung für die Gemeinde Thalheim generell kein besonders hervorzuhebender Schwerpunkt.

Entscheid: Die Ruine Schenkenberg soll im Planungsbericht Niederschlag finden.

### 2. Die Ruine Schenkenberg als beliebtes Ausflugsziel führt zu wildem Parkieren. Es sollen Lösungsvorschläge erarbeitet werden

Erwägungen: Ein übermässiges, wildes Parkieren konnte bisher nicht festgestellt werden. Zudem wurde bei den Schenkenbergerhöfen durch einen Landwirt eine Parkierungsmöglichkeit signalisiert. Weiter besteht seit Kurzem eine Parkierungsmöglichkeit im Unterdorf.

Entscheid: Dieses Anliegen wird nicht weiterverfolgt.

### 3. Erstellung einer Abortanlage bei der Ruine Schenkenberg

Begründung: Dem Publikum auf der Ruine Schenkenberg soll zur Befriedigung körperlicher Bedürfnisse eine Lösung erarbeitet werden.

Erwägungen: Der Heimatschutz hatte 2002 ein Baugesuch für verschiedene bauliche Anpassungen eingereicht. Betreffend WC-Anlage nahm der Kanton gemäss unseren Akten damals wie folgt Stellung: "Eine Zustimmung zur projektierten, exponierten Baute kann deshalb nicht erteilt werden. Diesbezüglich ist das Gerätehaus und WC zu überarbeiten, zu reduzieren und in reduzierter Form nachzureichen." In den Akten der Gemeinde finden wir keine Hinweise, dass ein Baugesuch in reduzierter Form eingereicht wurde. Aus den Unterlagen schliessen wir jedoch, dass der Kanton damals nicht grundsätzlich gegen eine WC-Anlage war. Planungsrechtliche Voraussetzungen ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen in der Kompetenz des Kantons und sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Der Eintrag einer Erholungszone im Waldgebiet ist im aktuell geltenden Waldgesetz nicht vorgesehen.

Entscheid: Es liegt am Aargauer Heimatschutz, bei Bedarf ein Baugesuch einzureichen.

## Mitwirkungseingabe 2

### § 50 Absatz 2a BNO: den Passus streichen, dass der Gemeinderat bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Unterlagen verlangen kann

Begründung: In der vorgeschlagenen Formulierung versteckt sich die Gefahr, dass übermässig viele Nachforderungen an Unterlagen verlangt werden können. Dies verursacht ggf. unnötige Kosten und Bauverzögerungen für die Bauherrschaft. Korrekt ist, dass die Kosten dann der Bauherrschaft auferlegt werden, wenn die Nachforderungen zwingend nötig sind. Unüberlegte Nachforderungen und Aufwände können so vermieden werden. Als Alternative wird folgender Text am Schluss von § 50 vorgeschlagen:

Sofern sich die zusätzlichen Einforderungen als relevant für die Erteilung oder Verweigerung der Baubewilligung erweisen, können die entsprechenden Kosten auf die Bauherrschaft überwältet werden.

**Erwägung:** Grundsätzlich sind die Kosten für die Abwicklung von Baugesuchen verursachergerecht dem Bauherrn in Rechnung zu stellen. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass der Bauherr keine zusätzlichen Kosten wünscht. Er ist aber der Dorfgemeinschaft gegenüber verpflichtet, Baugesuche regelkonform abzuwickeln. Er wird dann Unterlagen einverlangen, wenn sie aus seiner Sicht für die Bewilligung des Baugesuchs relevant sind.

Zudem erachtet es der Gemeinderat als schwierig, im Nachhinein feststellen zu wollen, ob die Einforderungen als relevant einzustufen sind. In besonderen Fällen hat auch schon die Gemeinde die Kosten übernommen.

**Entscheid:** Der Gemeinderat bleibt bei der Formulierung, dass bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft zusätzliche Unterlagen verlangt werden können.

### Mitwirkungseingabe 3

**Kulturlandplan, Parzelle 791, Schürlimatt: Um was für geologische Objekte handelt es sich auf der fraglichen Parzelle?**

**Erwägungen:** Aufgrund Ihrer Anfrage, hat der Gemeinderat festgestellt, dass das Verzeichnis der im Kulturlandplan eingetragenen Objekte nicht öffentlich zugänglich ist.

Gemäss Verzeichnis, welches wir Ihnen in der Beilage zustellen, handelt es sich bei den beiden geologischen Objekte um Felswände.

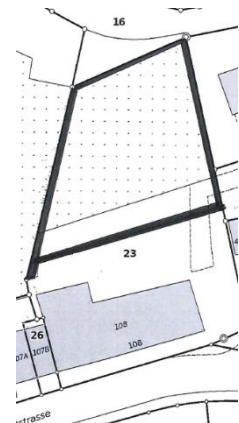
**Entscheid:** Legende der im Kulturlandplan eingetragenen Objekte ist öffentlich zugänglich zu machen

### Mitwirkungseingabe 4

**Zonenplan, Parzelle 23: Es sei der nördliche Teil von Parzelle 23, ca. 620 m<sup>2</sup>, gemäss der Einzeichnung, einer Bauzone zuzuweisen.**

**Begründung:** Die Parzelle 23 liegt im Baugebiet. Sie ist vollständig von Bauzonen umschlossen. Der gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Grünzone zugewiesene Teil ist klein und isoliert.

Der nördliche Teil von Parzelle 23 ist zur Überbauung absolut geeignet. Er weist eine ideale Parzellenform auf, ist leicht nach Süd und Süd-West ausgerichtet, ideal besontet und der Baugrund ist für eine Überbauung absolut geeignet. Die Zuweisung in eine Grünzone ist nicht opportun, da diese isoliert ist, von Bauzonen umgeben ist und eine sinnvolle Vernetzung fehlen würde. Jede andere Nutzung würde also zu einer Insel führen, zu einer Kleinstzone, was raumplanerisch nicht erwünscht ist. Es entspricht einem Grundsatz des RPG, dass solche Inseln mitten im Siedlungsgebiet der Überbauung zugeführt werden können. Das entspricht dem Gebot der inneren Verdichtung.



**Erwägungen:** Bereits am 15. Januar 2019 wurde erstmals der Antrag auf die vorstehend erwähnte Umzonung gestellt. Am 05. Oktober 2021 fand zwischen dem Antragsteller, seiner rechtlichen Vertretung und Mitgliedern der Planungskommission eine Anhörung statt.

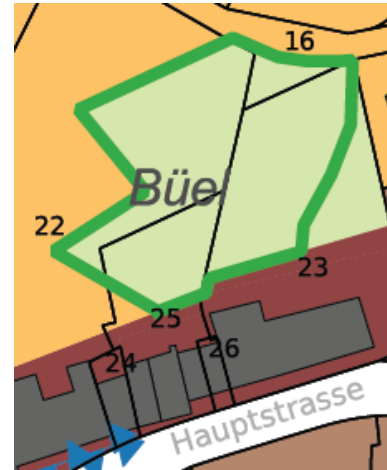
Es wurde in Aussicht gestellt, dass im Rahmen der NuPla-Revision und der Prüfung einer allfälligen Gesamtlösung gegebenenfalls auch das Gespräch mit den Eigentümern der Parzellen 21, 22, 24, 25 und 209 gesucht werde.

Vorab haben Planungskommission und Gemeinderat ein Gutachten der Agrofutura AG, 5200 Brugg, über die Grünzone / Hecke, welche im Gebiet der Parzelle 23 im Zonenplan eingetragen ist, eingeholt.

Basierend auf das eingeholte Gutachten hat die Planungskommission auf ein Gespräch mit den benachbarten Parzelleneigentümern bezüglich einer allfälligen Gesamtlösung verzichtet.

Im Räumlichen Entwicklungsleitbild ist das Gebiet als Freifläche eingetragen. Die Absicht, im Rahmen der NuPla-Revision das Gespräch mit den Eigentümern der Nachbarparzellen zu suchen, wurde im ersten Entwurf des Zielbildes mit einer überlagerten Fläche „Gesamtkonzept anzustreben“ festgehalten. Basierend auf das Gutachten wurde diese Fläche wieder aus dem Zielbild entfernt.

Die Planungskommission hat sich in mehreren Sitzungen mit dem Umgang der Parzelle 23 befasst und eine umfassende Interessenabwägung durchgeführt. Dabei stehen die Interessen der inneren Verdichtung den Interessen zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt gegenüber.



**Entscheid:** Basierend auf der gutachterlichen Einschätzung vom 16. Mai 2022 erachten die Nutzungsplanungskommission und der Gemeinderat die Grünzone als ökologisch wertvoll und möchten daher auf diese nicht verzichten. Der Wert zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt wird höher beurteilt, als die Möglichkeit, mit einer Einzonung eine weitere innere Verdichtung zu erreichen. Für die innere Verdichtung gibt es bereits genügend Parzellen in der Bauzone, welche eine höhere Nutzung als die bisher realisierte zulassen.

## Mitwirkungseingabe 5

### 1. Parzellen 74, 75 und 76: Das Entwicklungsgebiet „Polenstrasse/Rosenrain“ mit bedingtem Erschliessungsplan wird in Frage gestellt und soll neu beurteilt werden.

**Begründung:** Die Umsetzung wird nicht möglich sein, da kaum alle Grundbesitzer mitmachen werden.

Zudem ist für alle Parzellen auch eine Erschliessung ab Rosenrain möglich.

**Erwägungen:** Bei der Überprüfung des aktuellen Zonenplans sind die grossen Reserven auf den Parzellen 74, 75 und 76 zwischen der Polenstrasse und dem Rosenrain aufgefallen. Die Nutzungsplanungskommission ist der Meinung, dass die Erschliessung des südlichen Teils dieser drei Parzellen nicht ganz unabhängig voneinander betrachtet werden kann.

Aus planerischer Sicht macht es wenig Sinn, auf alle drei Parzellen von Seite Polenstrasse her eine Zufahrt zu erstellen. Daher wurde dieses Handlungsgebiet mit der Auflage ausgeschieden, die Erschliessung der südlichen Parzellenteile gemeinsam zu koordinieren.

Aufgrund der vorliegenden Eingabe wurden die drei betroffenen Parteien am 28. Februar 2023 zu einer Besprechung eingeladen. Anlässlich dieser hat eine Delegation der Nutzungsplanungskommission ihre Überlegungen erläutert.

Ebenso wurden die Absichten der drei Parteien abgefragt. Diese ergaben, dass mittelfristig keine Bauvorhaben geplant sind und zudem eine Erschliessung von der nördlichen Seite her ab Rosenrain vorgezogen wird.

Es steht auch die Frage im Raum, inwieweit Maueraufbrüche der sorgfältig gestalteten, sich im Bauinventar der Gemeinde befindenden, Muschelkalk-Stützmauer mit Gedenktafel möglich sind. Die Kompetenz für derartige Aufbrüche liegt beim Gemeinderat. Auf jeden Fall müsste er sicherstellen, dass der materialgerechte Gesamtcharakter aufrechterhalten würde und ein besonderes Augenmerk auf die Gedenktafel gelegt wird.

Es wird festgestellt, dass auch durch die Ausscheidung eines Handlungsgebietes das Finden einer guten Lösung nicht garantiert ist. Die Nutzungsplanungskommission kommt daher zum Schluss, dass dieses Handlungsgebiet nicht weiterverfolgt und aus dem Zonenplan entfernt wird.

Entscheid: Das Handlungsgebiet Polenstrasse / Rosenrain wird aus der Nutzungsplanung entfernt.

## 2. Parzelle 271, Wald Älmhard: Was für ein Erholungsort ist dort eingezeichnet?

Erwägung In einer ersten Phase der Nutzungsplanung wurde zusammengetragen, welche Elemente im Kulturlandplan noch nicht berücksichtigt sind. Unter anderem wurde auch auf diesen Erholungsort hingewiesen.

Die Nutzungsplanungskommission hat aufgrund Ihrer Eingabe die Situation nochmals beurteilt und entschieden, darauf zu verzichten, Erholungsorte auf privaten Parzellen im Kulturlandplan zu vermerken.

Entscheid: Der Erholungsort wird aus dem Kulturlandplan entfernt.

## Mitwirkungseingabe 6

**Parzelle 953 soll in der Bauzone belassen und nicht wie im Zonenplan eingetragen, der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.**

Begründung: Dieses Grundstück wurde bereits vor vielen Jahren in die Bauzone aufgenommen. Es besteht Interesse für eine absehbare Überbauung.

Erwägung: Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes ist deren Grundhaltung auch in das kantonale Raumplanungsgesetz aufgenommen worden und verlangt von den Gemeinden eine Beschränkung und eine Verdichtung der Baugebiete. Zudem hat das Amt für Raumplanung des Kantons Aargau die Gemeinde Thalheim aufgefordert, ihre Bauzone zu verkleinern.

Es wurden alle unbebauten Gebiete an der Peripherie des Dorfes. genauer untersucht und geprüft, welche Parzellen sich für eine Auszonung eignen könnten.

Die fragliche Parzelle befindet sich exponiert am südlichen Siedlungsrand in Hanglage.

Anlässlich einer Besprechung vom 02. März 2023 wurden mögliche Auflagen für eine Überbauung besprochen.

Mit einer Erschliessung über die Parzelle 205 und einer sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes bestehen für eine Überbauung, zusammen mit Parzelle 207 und eher gegen Osten orientiert, gute Überbaumungsmöglichkeiten.

Entscheid: Die Parzelle 953 verbleibt in der Dorfzone 1 und wird zusammen mit der Parzelle 207 einer bedingten Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) legt die Zielsetzungen eines Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes fest, welche erfüllt sein müssen, damit auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

## Mitwirkungseingabe 7

**Parzelle 203: Der Gewässerraum des Gländbachs im Bereich der Parzelle im REL und auf dem Bauzonenplan sind nicht identisch dargestellt.**

Erwägungen: Das räumliche Entwicklungsleitbild REL stellt die gewünschte Entwicklung des Dorfkerns schematisch dar. Der Bauzonenplan hingegen, zeigt die rechtlich verbindliche Situation, wie sie sich zum Zeitpunkt der Genehmigung präsentiert. Somit ist es nicht möglich, im Bauzonenplan künftige Entwicklungen darzustellen.

Die künftige Lage des Bachlaufs bzw. des Gewässerraums beeinflusst mögliche Arten der Überbauung.

Überbauungskonzepte sind mit einem Hochwasserprojekt mit Öffnung des Bachlaufes zu koordinieren.

Entscheid: Die Mitwirkungseingabe macht eine Anpassung der Nutzungsplanungsunterlagen nicht nötig.

## Mitwirkungseingabe 8

**1. § 12 BNO: Bei z.B. Wohnzone 2 Häuptli gelten neu eine Fassadenhöhe von 6.5 m und eine Gesamthöhe von 8 m. Bisher gelten dort eine Gebäudehöhe von 7.5 m und eine Firsthöhe 10 m. Ausnahme: Spezialbauvorschrift Überbauungsplan Häuptli-Geissacher: 6.5 m und 8.5 m. Gleichzeitig wird die Ausnutzungsziffer von 0.3 auf 0.35 erhöht**

Begründung: Dies führt in der Tendenz dazu, dass die Gebäudegrundflächen grösser und die Gebäudehöhen kleiner werden, was den Zielen einer guten Durchgrünung, attraktiver Freiräume und einer geringen Bodenversiegelung widerspricht. Es macht keinen Sinn, die Ausnutzungsziffer zu erhöhen und gleichzeitig die Gebäudehöhen zu verringern.

Erwägung: Bei der Wohnzone 2 Häuptli wurden die Parameter an die Spezialbauvorschriften Häuptli-Geissacher angelehnt. Daher wurden die Fassaden- und Gesamthöhen grundsätzlich übernommen.

An den Hanglagen lässt die neue Gesamthöhe (anstelle der bisherigen Firsthöhe) je nach Ausrichtung und Terrainverlauf rund 0,5 bis 1 m höhere Gebäude zu.

Zwischen der ehemaligen Gebäudehöhe und der neu eingeführten Fassadenhöhe bestehen jedoch keine wesentlichen Unterschiede.

Entscheid: Die Kennzahlen der Wohnzone 2 Häuptli der Mitwirkungsunterlagen werden nicht geändert.



**2. Mit dem Übergang von der ABauV zur BauV § 32 sind neu in Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen Abzüge für Nebennutzflächen nicht mehr möglich. Die Ausnutzungsziffern sollten daher erhöht werden.**

Begründung: Durch diese neue Messweise verringert sich die Ausnutzung, was dem raumplanerischen Ziel einer Verdichtung widerspricht.

Erwägung: Die neue Regelung erlaubt bereits ohnehin eine höhere Ausnutzung. Zudem wurde die Ausnutzungsziffer erhöht und werden Dachgeschosse nicht mehr zur Geschossfläche gezählt.

Weiter besteht nach § 36 BNO (Stand Mitwirkung) unter bestimmten Bedingungen ein Nutzungsbonus.

Entscheid: Eine weitere Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird abgelehnt.

**3. Gemäss Definition der IVHB wird die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen (giebelseitige Fassadenhöhe). Der grosse Unterschied der Werte für Fassadenhöhe und Gesamthöhe macht nur Sinn, wenn die Fassadenhöhe nur traufseitig gemessen wird. Es soll daher eine Fussnote eingefügt werden, die beschreibt, dass die Fassadenhöhe nur traufseitig, nicht aber giebelseitig gemessen wird.**

Erwägung: Das Begehren ist berechtigt und die Begründung fachlich korrekt.

Entscheid: Die Spaltenbeschriftung in der Tabelle mit der Gebäudehöhe wird entsprechend auf "Traufseitige Fassadenhöhe" angepasst.

**4. BNO, § 14 Abs. 3 dritter Punkt, Geschossigkeit berg- und talseits: Auf den dritten Punkt "Zulässig sind talseits maximal 2 Geschosse und bergseits maximal 1 Geschoss" soll verzichtet werden.**

Begründung: Ansonsten besteht je nach Hangneigung eine Überbestimmung, so dass nicht beide Vorgaben (hang- und bergseits) gleichzeitig eingehalten werden können. Zudem bestimmen bereits die in dieser Zone geltenden Fassaden- und Gesamthöhen und die im ersten und zweiten Punkt geltenden Vorschriften für hangparallele Satteldächer die Gestaltung der Gebäude.

Erwägung: Die Unterscheidung zwischen berg- und talseitigem Geschoss ist nicht IVHB konform.

Mit der Limitierung auf 2 Vollgeschosse resultiert am Hang die gewünschte Situation mit bergseitig 1 sichtbarem Geschoss und talseitig 2 sichtbaren Geschossen.

Entscheid: BNO § 14 Abs. 3 Punkt 3 wird aufgehoben.

**5. § 36 Nutzungsbonus Punkt 2 (Verglasung) BNO: Wintergärten und verglaste Balkone als Qualitätskriterium für gute Projekte und damit eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer herbei zu ziehen, ist fraglich. Diese entsprechen nicht einer ländlichen Bautypologie. Punkt 2 sollte gestrichen werden. Auf jeden Fall sollen die einschlägigen Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelkollisionen am Glas eingehalten werden.**

Begründung: Es besteht ein begründetes Risiko, dass die Wintergärten illegal beheizt werden, indem z. B. die Türe zum Wohnraum offengelassen wird.

Gerade die Verglasungen von Wintergärten und Balkonen stellt eine grosse Gefahr für Vögel dar.

Erwägung: Der Bonus für Wintergärten ist kein Anreiz zur Verdichtung, sondern soll mehr Wohnqualität ermöglichen.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas ist in § 36b BauV geregelt.

Entscheid: § 36 BNO wird so belassen.

**6. § 51 Abs. 1 BNO (Verbot von Flachdächern): Für Nebengebäude sollten Flachdächer zugelassen sein.**

Begründung: Damit bleiben fallweise architektonisch besser Lösungen möglich. Terrassen auf Garagen sollen möglich sein.

Erwägung: Flachdächer auf Nebenbauten sollen zugelassen sein, wobei bei der Formulierung Klein- und Anbauten übergangen wurden.

Entscheid: Die Regelung ist anders zu formulieren: Flachdächer sind nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Klein- und Anbauten.

## Mitwirkungseingabe 9

**1. § 5 BNO: Der untere Teil der Parz. 207 ist von der bedingten Gestaltungsplanpflicht zu befreien. Eventualiter ist der Gestaltungsplanperimeter auf zahlreiche weitere Parzellen auszuweiten (Parzellen 208, 876, 943, 944, Teile der Parz. 217, 195, 193, 192, 189, 188, 136, 135 und 133).**

Begründung: Öffentliches Interesse besteht im Ortsbildschutz, jedoch ist nur der nördliche Teil der Parz. 207 gemäss ISOS erhaltenswert.

Das Grundkonzept für das Gebiet Oberdorf sieht vor, dass die strassenbegleitende Bauweise um die grüne Linse fortgesetzt wird (REL, S. 22)

Ausdehnung des Perimeters auf weitere Parzellen wäre aus Gründen der Rechtsgleichheit erforderlich

Erwägung: Der Gestaltungsplan dient der Entwicklung des Oberdorfs und ist im öffentlichen Interesse.

Für die Ausscheidung des Gestaltungsplanperimeters (GP-Perimeter) ist jedoch das ISOS nebensächlich. Es wurde 1986 zum letzten Mal aktualisiert, seitdem hat sich die Bausubstanz im Oberdorf aber stark verändert.

Massgebend für die Ausscheidung des Perimeters war das Richtkonzept Oberdorf, welches Anfang 2022 erarbeitet wurde. Dieses setzte sich ausführlich mit der Bausubstanz und den Aussagen des ISOS auseinander. Das Richtkonzept sieht dabei als Möglichkeit ein Gebäude auf dem unbebauten Teil der Parzelle 207 vor.

- Gemäss § 21 Abs. 1 lit. b BNO bezwecken Gestaltungspläne die haushälterische Nutzung des Bodens.

Die Parzelle 207 kann auch unabhängig vom restlichen GP-Perimeter überbaut werden.

- Für Parzelle 207 kann auch ein separater Perimeter mit einer bedingten GP-Pflicht ausgeschieden werden. Die Bachoffenlegung ist jedoch weiterhin koordiniert mit dem GP-Areal im Norden anzugehen.

Entscheid: Die Parzelle wird zusammen mit der Parzelle 953 einem separaten Perimeter mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.



## 2. Gewässerraum Gländbach: Die Ausdolung hat ganzheitlich, unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes, zu erfolgen.

Erwägung: Im Rahmen künftiger Baugesuche im Bereich des Gländbachs im Oberdorf ist mit einer zumindest teilweisen Offenlegung zu rechnen.

Aufgrund des Hochwassers mit Überschwemmungen am 21. Juni 2021 im südlichen Teil von Thalheim hat der Kanton ein Hochwasserprojekt in Auftrag gegeben, bei welchem der gesamte Perimeter der Gemeinde Thalheim betrachtet wird. Je nach Resultat werden als Folge davon Bauprojekte entstehen. Ein solches kann auch den Gländbach betreffen.

Im Bauzonenplan sind unabhängig möglicher späterer Bauprojekte die aktuellen Bäche und Dolungen eingezeichnet.

Eine solche Offenlegung wird erst im Zusammenhang mit Baugesuchen geplant und ist daher nicht Bestandteil der Bau- und Nutzungsplanung.

Entscheid: Betreffend Gländbach sind keine Entscheide zu treffen.

## 3. §12 BNO: Die Gesamthöhe ist in der revidierten Bau- und Nutzungsordnung auf maximal 12.5 m zu begrenzen.

Begründung: In der heutigen Dorfzone D sind folgende Höhenmasse vorgesehen: Gebäudehöhe 7.50 m und Firsthöhe 12.50 m. Aufgrund der fehlenden Festlegung der Gesamthöhe in der revidierten Bau- und Nutzungsordnung können in der Dorfzone 1 "D1" Gebäude mit einer Gesamthöhe von 14.75 m bewilligt werden (vgl. Planungsbericht, S. 36). Heute ist die Firsthöhe auf 12.50 m begrenzt. Die fehlende Festlegung der Gesamthöhe und die Zulässigkeit von grösseren Gebäudegrundflächen führen zu viel mächtigeren Kubaturen. Das bestehende Ortsbild kann nur durch eine Begrenzung der Gesamthöhe der Bauten gewahrt werden.

Erwägung: Gemäss § 24 Abs. 1 lit. d BauV darf die Dachneigung bei Dachgeschossen nicht steiler sein als 45°. Daraus resultiert eine theoretisch mögliche Gesamthöhe von 13.6 m, falls keine Gesamthöhe festgelegt wird. Die im Planungsbericht angegebene Gesamthöhe von 14.75 m basiert auf einer Dachneigung von 50°.

Auch wenn keine Gesamthöhe festgelegt wird, besteht kein Anspruch darauf, die theoretisch mögliche Gesamthöhe auszuschöpfen. Die Einpassung ins Ortsbild muss in jedem Fall gewährleistet sein.

Mit der Festlegung eines Richtwertes, wie die bisherige Regelung, kann die Höhe einerseits beschränkt werden, andererseits können höhere Gebäude bei nachweislich guten Lösungen trotzdem bewilligt werden.

Der Hinweis ist korrekt. Eine Beschränkung der Gesamthöhe (als Richtwert) schafft Klarheit.

Entscheid: Die Gesamthöhe in der Dorfzone 1 "D1" wird weiterhin auf 12.5 m begrenzt und mit einem "x" als Richtwert bezeichnet.

#### 4. Planungszone für Parzelle 953 aufheben und die Parz. 953 in der Bauzone belassen.

**Begründung:** Gemäss Planungsbericht werden Auszonungen für alle grösseren unbebauten Reserven und Gebiete am Siedlungsrand geprüft. Die Grösse der Parzelle 953 beträgt lediglich 904 m<sup>2</sup> und ist im Vergleich zu den anderen geprüften Parzellen eher klein. Die Prüfung der Auszonung der Parzelle 953 hätte bereits aus diesem Grund nicht erfolgen dürfen.



Bei der Überprüfung der Auszonungen ist die Gewichtung der Faktoren nicht einheitlich erfolgt und verstösst somit gegen das Rechtsgleichheitsgebot nach Art. 8 BV.

Des Weiteren wird sich die Parzelle 953, entgegen den Darstellungen im Planungsbericht, aufgrund deren Bodenverhältnisse nicht für die landwirtschaftliche Nutzung eignen.

**Erwägung:** Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes ist deren Grundhaltung auch in das kantonale Raumplanungsgesetz aufgenommen worden und verlangt von den Gemeinden eine Beschränkung und eine Verdichtung der Baugebiete. Zudem hat die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau die Gemeinde Thalheim aufgefordert, eine Verkleinerung ihrer Bauzone zu prüfen.

Es wurden alle unbebauten Gebiete an der Peripherie des Dorfes genauer untersucht und geprüft, welche Parzellen sich für eine Auszonung eignen könnten.

Die Grösse der Parzelle spielen bei der Beurteilung der Auszonung keine Rolle.

Die Parzelle 953 ist zurzeit nicht erschlossen bzw. baureif. Eine Erschliessung von Norden her mittels eines Ausbaus des Feldwegs ist ausgeschlossen. Eine Erschliessung hat gemeinsam mit Parzelle 207 über die bestehende Strassenparzelle 205) zu erfolgen.

Die fragliche Parzelle befindet sich exponiert am südlichen Siedlungsrand in Hanglage.

Anlässlich einer Besprechung vom 02. März 2023 wurden mögliche Auflagen für eine Überbauung besprochen.

Mit einer Erschliessung über die Parzelle 205 und einer sorgfältigen Gestaltung des Siedlungsrandes bestehen für eine Überbauung, zusammen mit Parzelle 207 und eher gegen Osten orientiert, gute Möglichkeiten.

Im Westen von Parzelle 953 wäre ein Freihaltebereich vorzusehen.

**Entscheidung:** Parzelle 953 verbleibt in der Dorfzone 1 und wird zusammen mit der Parzelle 207 einer bedingten Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) legt die Zielsetzungen eines Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes fest, welche erfüllt sein müssen, damit auf einen Gestaltungsplan verzichtet werden kann.

## Mitwirkungseingabe 10

**Parzelle 354, Lochhübel: Die Hecke direkt südlich vor dem Haus ist aus dem Kulturlandplan zu entfernen.**

**Begründung:** Die im Kulturlandplan eingezeichnete Hecke südlich vor dem Haus Lochhübel gibt es nicht. Es stehen am Hang einige alte Obstbäume. Die Verbuschung über den ganzen Hang südlich vom Haus wurde 2019 entfernt und durch Magerwiese ersetzt.

**Erwägung:** Da die Hecke vermutlich vor langer Zeit bestand und im Laufe der Zeit eine Verbuschung entstand, welche entfernt wurde, kann auf die eingezeichnete lineare Hecke verzichtet werden.

**Entscheid:** Die Hecke wird aus dem Kulturlandplan gestrichen.

## Mitwirkungseingabe 11

**Parzelle 658 (Gebäude 60 und 61): Die Bauzone auf der westlichen Seite sowie in der südöstlichen Ecke soll so erweitert werden, dass ein Gebäudeabstand von vier Metern entsteht.**

**Begründung:** Da durch die Revision des Nutzungsplans von Thalheim AG der Volumenschutz des Gebäudes Nr. 61 entfällt, wäre es in unserem Interesse, dass der Minimalabstand von Bauzone und Gebäude 4 m betragen würde.

Damit würde ein Zustand, wie er in der Bau- und Nutzungsordnung verlangt wird erreicht. Da es in der neuen BNO keinen Volumenschutz mehr gibt, könnte allenfalls ein neues Gebäude nicht mehr an der gleichen Stelle erstellt werden.

**Erwägung:** Gemäss der BNO gilt für die Dorfzone 1 grundsätzlich ein Abbruchverbot. Für das Gebäude Nr. 60 kommt aufgrund der guten Bausubstanz aber ein Abbruch kaum in Frage. Für das Gebäude Nr. 61 ist ein Abbruch sehr unwahrscheinlich, da dieses für das Ortsbild nicht unbedeutend ist.

Eine Anpassung der Bauzonengrenze wäre als Einzonung zu behandeln. Es müsste nachgewiesen werden, dass diese zu einem raumplanerisch besseren Ergebnis führt.

**Entscheid:** Der Antrag zur Vergrösserung der Bauzone wird abgelehnt.

## Mitwirkungseingabe 12

**Kulturlandplan Parzelle 271: Das Zeichen für einen Erholungsort im Kulturlandplan auf Parzelle 271 soll entfernt werden**

**Begründung:** Die Besitzer fragen sich, weshalb dort ein Stern eingetragen wurde und befürchten, mit diesem Symbol könnte die Parzelle als Anziehungsmagnet wirken, was nicht in ihrem Interesse ist.

**Antrag:** Der Stern sei zu entfernen.

**Erwägung:** In einer ersten Phase beabsichtigte die Nutzungsplanungskommission verschiedene Erholungsorte im Kulturland einzutragen. Aufgrund verschiedener Rückmeldungen hat sie aber die Gefahr erkannt, dass diese Punkte anziehend wirken können. Daher ist sie mittlerweile der Meinung, keine solchen Symbole auf Privatparzellen einzuzeichnen.

Entscheid: Der \* mit der Bedeutung Erholungsort auf der Parzelle 271 wird aus dem Kulturlandplan entfernt.

## Mitwirkungseingabe 13

**Kulturlandplan Parzelle 382: die eingezeichnete Magerwiese ist nicht mehr festzulegen.**

Erwägung: Die Magerwiese wurde vom rechtskräftigen Kulturlandplan übernommen  
Im kantonalen Richtplan ist an diesem Standort ein Naturschutzgebiet von kantonomer Bedeutung eingetragen (NkB). Die Gemeinde muss diese zwingend im Kulturlandplan als Schutzzone umsetzen.

Es besteht zudem ein Agrofutura-Vertrag, welcher an dieser Stelle eine Fromentalwiese mit zwei Schnitten pro Jahr ausweist.

Entscheid: Die Magerwiese bleibt gemäss kantonalen Richtplan auf der Parzelle 382 eingetragen.

## Mitwirkungseingabe 14

**Kulturlandplan, Parzelle 511, Winterhalde: Es sei ein Siedlungsei als Ersatz für den Landwirtschaftsbetrieb Mühle 130 zu vermerken.**

Begründung: Der heutige Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle 170 befindet sich unmittelbar in der Dorfzone 1, was eines Tages zu Problemen wegen Lärm und Geruchsemissionen führen könnte. Weiter ist ein Ausbau dieses Betriebes schwierig oder gar nicht möglich. Daher soll eine Option offengehalten werden, welche die Betriebsexistenz für die Zukunft sichert.

Erwägung: Die Gemeinde Thalheim verfügt gemäss Richtplan über Landschaften von kantonomer Bedeutung (LkB). Die LkB werden auf Stufe Nutzungsplanung durch Ausscheiden einer Landschaftsschutzzone gesichert. 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“). Landwirtschaftsbetriebe in der Landschaftsschutzzone werden neu mit einem „L“ gekennzeichnet. 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.

Die Landschaften von kantonomer Bedeutung gemäss Richtplan reichen nicht bis ans Siedlungsgebiet. Daher ist auch im Entwurf Kulturlandplan auf der Parzelle 511 keine Landschaftsschutzzone vorgesehen. Die Festlegung eines Standorts für landwirtschaftliche Bauten mit einem Symbol „L“ erübrigt sich.

Sollte der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle 170 eine Aussiedlung auf Parzelle 511 planen, richtet sich das Vorgehen nach der Bundesgesetzgebung sowie nach dem Landwirtschaftsgesetz des Kantons Aargau.

Der Kulturlandplan der Gemeinde Thalheim legt nichts fest, was einer Aussiedlung entgegenstehen würde.

Entscheid: Auf Parzelle 511 wird kein Standort für landwirtschaftliche Bauten mit einem „L“ gekennzeichnet, da dies weder zulässig noch erforderlich ist.

## Mitwirkungseingabe 15

### 1. Parzelle 197: Das Pfarrhaus sowie der Pfarrhausgarten nördlich bis in den Bereich Grenzpunkt Parzellen 200 / 201 sollen von der Zone für öffentliche Bauten in Dorfzone 1 umgeteilt werden.

Begründung: Mit dieser Umzonung soll erreicht werden, dass das Pfarrhaus auf der Parzelle 197 auch für nicht öffentliche Wohnnutzungen nutzbar ist.

Erwägung: Im Entwurf Bauzonenplan (Stand Mitwirkung) ist das Pfarrhaus der Dorfzone 1 zugeteilt, vom Garten aber nur ein kleiner Teil. Die Nutzungsplanungskommission unterstützt das Anliegen, einen grösseren Teil des Gartens ebenfalls in die Dorfzone 1 umzuteilen.

Anlässlich einer Besprechung zwischen der Kirchgemeinde Thalheim und einer Delegation der Nutzungsplanungskommission wurden verschiedene Optionen besprochen. Weiteres ist den Protokollen zu entnehmen.

Die Kirchenpflege hat die Absicht, das Pfarrhaus zu veräussern. Der Gemeinderat ist an einem Kauf für öffentliche Zwecke grundsätzlich interessiert.

Bis zum definitiven Beschluss der Unterlagen der Bau- und Nutzungsordnung ist mit einer Klärung eines möglichen Verkaufs des Pfarrhauses an die politische Gemeinde zu rechnen. Sollte sich zeigen, dass das Pfarrhaus an private Besitzer veräussert wird, kann immer noch eine Umzonung in die Dorfzone 1 (inkl. Garten) geplant werden.

Entscheid: Der nördliche Teil der Parzelle 197 (inkl. Pfarrhaus) soll vorläufig in der Zone für öffentliche Bauten verbleiben.

### 2. Parzelle 197: Der südliche Teil der Parzelle (ab Grenzpunkt Parzellen 200 / 201) ist bis zur Realisierung eines Bachöffnungsprojektes im Oberdorf im Sinne einer Besitzstandswahrung in der Zone OeBA zu belassen.

Begründung: Die Kirchenpflege ist nicht bereit, das Land präventiv in eine Grünzone umwandeln zu lassen. Zuerst soll der neue Gewässerraum definiert sein und damit auch feststehen, wie stark die verschiedenen Parzellen betroffen sind. Zudem ist die Kirchenpflege der Meinung, dass auch nach der Ausscheidung eines Gewässerraumes zusammen mit Nachbarn genügend Bauland für die Realisierung sinnvoller Bauprojekte vorhanden ist. Dieser Teil der Parzelle soll als längerfristige Reserve bestehen bleiben.



Erwägung: Würde der nördliche Teil der Parzelle der Dorfzone zugeteilt, so wäre der südliche Parzellenteil in der Zone OeBA eine Art Insel, was nicht sinnvoll ist.

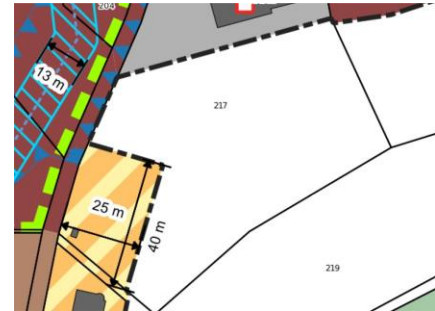
Da der nördliche Teil der Parzelle vorläufig in der Zone OeBA verbleiben soll, ist es nicht sinnvoll den südlichen Teil als Grünzone auszuscheiden.

Entscheid: Auch der südliche Teil der Parzelle 197 (und somit die ganze Parzelle, siehe vorheriger Punkt) soll vorläufig in der Zone OeBA verbleiben.

**3. Parzelle 217, Oberdorf (Chilerai): Das Gebiet im westlichen Bereich zwischen der Zufahrt zur Kirche und der beantragten Bauzone W2G in der Zone OeBA zu belassen.**

Begründung: Die der Kirche gegenüber liegende Parzelle 204, mit der heute auch für Kirchenbesucher nutzbaren Parkierungsmöglichkeit, soll in die Dorfzone 1 umgeteilt werden. Damit ist die Benutzung dieses Parkplatzes längerfristig nicht garantiert.

In dieser verbleibenden Zone OeBA (zwischen W2G und Entsorgungsplatz) sieht die Kirchenpflege eine Option für eine nutzbare Fläche für zukünftige Entwicklungen von Kirche, Kirchgemeinde sowie Friedhof und allenfalls für die Schaffung von weiteren öffentlichen Parkplätzen.



Erwägung: Die Kirchgemeinde soll weiterhin die Möglichkeit haben, künftigen Platzbedürfnissen zu begegnen.

Entscheid: Im westlichen Teil der Parzelle 217 wird zwischen der Zufahrt zur Kirche und dem neu der Zone W2G zugewiesenen Zone W2G entlang der Strasse "Gländ" ein 25m breiter Streifen in der Zone OeBA belassen.

## Mitwirkungseingabe 16

**1. Kulturlandplan Parzellen 453 und 987: Die im Kulturplan ausgewiesenen Schutzzonen stimmen nicht mit dem Schutzzonenplan überein. Sie sind der Zone 2 zugewiesen. Der Kulturlandplan soll entsprechend angepasst werden.**

Erwägung: Die Feststellung ist korrekt.

Entscheid: Die beiden Parzellen 453 und 987 werden im Kulturlandplan auf die Schutzzone 2 geändert.

**2. Parzelle 389: Die neu als geschützt eingestufte Linde soll nicht geschützt werden.**

Erwägung: Im Landwirtschaftsland einen Baum unter Schutz zu stellen ist nicht notwendig.

Entscheid: Die Linde wird nicht dem Schutz unterstellt und entsprechend aus den Unterlagen entfernt.



## Mitwirkungseingabe 17

**1. Das Gebäude auf der Parzelle 71, Zwischenflüe 531, erscheint nur zum Teil auf dem Bauzonenplan. Es fehlt die südlich vom Haus gleichzeitig gebaute grosse Garage.**

Begründung: Bei allen anderen bewilligten Bauten in Thalheim sind auch ganz kleine Bauten (Gartengerätehäuschen, etc.) im Bauzonenplan sichtbar.

Erwägungen: Die Garage ist unterirdisch, unterirdische Gebäudeteile werden im Bauzonenplan nicht dargestellt.

Entscheid: Die Darstellung ist korrekt.

**2. Südlich der Kirche, Parzelle 217: Die Bauzone Gländ ist um 40 m nach Norden in die noch gültige öffentliche Zone (Parzelle 217) der Kirchgemeinde Thalheim hinein erweitert worden. Die am Beginn der noch gültigen Bauzone Gländ vorhandene Elektroverteilkabine mit integriertem Trafo, ist deren Standort zugunsten der EVT abzuparzellieren und mit notariellen Massnahmen zu sichern.**

Erwägungen: Der Standort für den Transformator wurde mit der Kirchgemeinde vereinbart. Sie wurde auch dafür entschädigt. Der Eintrag dieser Dienstbarkeit ist noch offen. Eine Abparzellierung ist nicht vorgesehen, aber denkbar.

Entscheid: Das Anliegen ist nicht Bestandteil der Revision der Bau- und Nutzungsplanung, aber bei der Gemeinde pendent.

**3. Der gewachsene Wald im "Büel", welcher geographisch auf den höchsten Punkt südlich der Rosenrain Strasse steht und im noch gültigen Bauzonenplan als Wald festgehalten ist, wurde in Grünzone Gr umdefiniert.**

Erwägungen: Im bisherigen Bauzonenplan gibt es mit Genehmigungsinhalt zwei Arten von Gebieten mit verschiedenen Grüntönen: Grünzone und Hecke (leicht dunkler als die Grünzone). Zudem ist der Orientierungsinhalt Wald auch grün eingefärbt.

Anlässlich der letzten Zonenplananpassung wurde die fragliche Fläche zum grossen Teil als Hecke deklariert und in der süd-östlichen Ecke als Grünzone. Der Kanton legt Hecken nicht mehr als Fläche, sondern als Linie fest, weshalb die gesamte Fläche im AGIS heute als Grünzone mit dunkler Umrandung (Hecke) erscheint.

In diesem Perimeter gibt es gemäss Waldgrenzenplan keinen Wald.

Neu wurde im Baugebiet der angesprochene Perimeter ganz der Grünzone zugeteilt. Die Hecke wurde wie im AGIS am Rand der Grünzone eingezeichnet.

Entscheid: Die Darstellung ist korrekt.

*Zu den nachfolgenden Punkten wurde folgende Vorbemerkung eingereicht (leicht gekürzt):*

*Der BNO-Entwurf mag für Bauspezialisten mit ihren umfangreichen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften sowie ergänzenden Baunormen dienlich sein. Aber für "nicht Profis", ist deren Inhalt (ohne Grafiken, etc.), weniger nachschlagfreundlich und verständlich, als jene der Jahre 1983 und 2005. Noch schwieriger wird es, wenn die vom Kanton ergänzte BNR bezüglich "Begriffe und Messweisen" gemäss IVHB, nur elektronisch vorliegt.*

- 4. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) soll auch für Laien verständlich sein. Der Anhang sollte daher als Orientierung folgende Punkte beinhalten: Aufzählung von massgebenden Gesetzen und Verordnungen, Normen und Richtlinien, die Messweise erklärende Grafiken, Pflanzabstände gemäss EG ZGB. Weiter ist das Gesetz für Einliegerwohnungen aufzuführen.**

**Erwägung:** Bevor die IVHB umgesetzt wurde, waren unterschiedliche Messweisen im Einsatz. Daher war es zwingend notwendig, die in einer Gemeinde gültigen Masse mittels Grafiken im Anhang der BNO zu erläutern. Durch die IVHB wurden die Messweisen jedoch vereinheitlicht, womit die Situation einfacher wurde.

Die Gesetzgebung auf Bundes- und Kantonebene ist dynamisch. Daher werden in der BNO Verweise auf übergeordnete Regelungen wie Baugesetze, Bauverordnungen oder EG ZGB, sehr zurückhaltend aufgeführt. Die BNO und deren Anhänge sollen bis zur nächsten Revision gültig bleiben.

Es kann aber sinnvoll sein, ausserhalb der im Rahmen der Bau- und Nutzungsplanung genehmigten Dokumente in einem Merkblatt die wichtigsten übergeordneten Regelungen aufzulisten.

Einliegerwohnungen sind in § 33 der neuen BNO als möglicher Nutzungsbonus aufgeführt.

**Entscheid:** Im Anhang der BNO sollen soweit hilfreich und nicht anderswo gut beschrieben Masse mit Graphiken veranschaulicht werden.

Die Bauverwaltung erstellt ein Merkblatt mit Hinweisen (Links) zu den wichtigsten Gesetzen, Verordnungen sowie weiteren hilfreichen Dokumenten und publiziert dieses auf der Website der Gemeinde.

- 5. Seite 1, § 2 Übergeordnetes Recht: In der derzeitig noch gültigen BNO unter Absatz 2 ist das Handbuch BNR aufgeführt. Im BNO-Entwurf habe ich kein Hinweis zu BNR gefunden.**

**Erwägung:** Das Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) heisst neu "Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau". Dieses ist sehr informativ und enthält auch einige Grafiken. Es gibt zudem zu verschiedenen Themen auch weitere hilfreiche Dokumente des Kantons.

Auf solche Dokumente wird bevorzugt ausserhalb der BNO verwiesen.

**Entscheid:** Das Anliegen wird im unter Punkt 4 erwähnten Merkblatt aufgenommen.

- 6. § 4 BNO Entwicklungsgebiet Häuptli, Absatz 2: Es gelten folgende Zielsetzungen: 1. Aufzählung: Die Gebäude sollen ... (Vermeidung von Terrassenhäusern). Der Ausdruck in Klammern ist meiner Ansicht nach zu wenig eindeutig. Bitte eindeutiger formulieren.**

**Erwägung:** Das Ziel ist, dass im Entwicklungsgebiet Häuptli keine Terrassenhäuser gebaut werden. Die gewählte Formulierung ist aber zu wenig klar.

- Entscheid: Die Formulierung wird so angepasst, dass im Entwicklungsgebiet Häuptli Flachdächer nicht zulässig sind. Somit sind auch Terrassenhäuser ausgeschlossen.
- 7. BNO, Seite 8; Punkt 3, Tabelle mit Zonenvorschriften: Ist der Titel auf der Tabelle "Genehmigte Fassung Thalheim" gewollt?**
- Erwägung: Die Spalte mit dem Titel "Genehmigte Fassung Thalheim" enthält die heute gültige Fassung. Ein besserer Titel wäre "Bisher gültige Fassung"
- Entscheid: Der Titel "Genehmigte Fassung Thalheim" des alten § 6 in der Synopse wird durch "Bisher gültige Fassung" ersetzt.
- 8. Spalten Bauzonen und Gesamthöhe: Für Dorfzone 1 und 2 fehlen Vorgaben zur Gesamthöhe. Noch gültig sind Firsthöhe 12.5 m.**
- Begehren: Diese fehlenden Höhen eintragen, ev. für gute nachträgliche Isolation, diese erhöhen. Die Messweise der Gesamthöhe für Satteldächer und dergleichen ist graphisch im Anhang besser zu definieren.
- Begründung: Ohne Begrenzung kann es zu Willkür führen.
- Erwägung: Die maximale Gebäudehöhe ist implizit durch die Fassadenhöhe und die Dachneigung weitgehend festgelegt. Eine mögliche Willkür hat somit Grenzen.
- Eine in der Tabelle angegebene Gebäudehöhe ist jedoch transparent und klar.
- Grafiken können zur Veranschaulichung der Messweisen hilfreich sein.
- Entscheid: Die Gebäudehöhe in den Dorfzonen 1 und 2 wird auf 12.50 m festgelegt. Wie bereits unter Punkt 4 erwähnt, sind in der endgültigen Fassung einige Grafiken vorgesehen.
- 9. Im BNR IVHB Version steht, "die Gesamthöhe (bei Gebäude) ist der grösste Unterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem Lotrecht darunter liegenden Punkt des massgebenden Terrains". Hier stellt sich die Frage: Was ist mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemeint, mit oder ohne Dacheindeckung?**
- Erwägung: Der höchste Punkt der Dachkonstruktion ist in der Regel der Firstbalken. Wärmedämmung, Dacheindeckung und PV-Anlagen sind nicht eingerechnet, d.h. das Gebäude wird um deren Dicken höher als das Mass der Dachkonstruktion.
- Gebäudemasse – insbesondere bei bestehenden Gebäuden - dürfen für die Wärmedämmung gemäss § 36 BauV um max. 20 cm überschritten werden. Somit ist die Gebäudehöhe nicht anzupassen.
- Entscheid: Es besteht kein Bedarf zur Anpassung der Gebäudehöhen wegen Isolationen.
- 10. BNO, Wohnzone 2 Häuptli, Dachneigung für Hauptbauten 30° bis 45°. Das bedeutet: Keine flacheren Winkel mehr, wie vor wenigen Jahren noch bewilligt und gebaut?**
- Erwägung: Ja, dies bedeutet, dass keine flacheren Winkel mehr möglich wären.
- Es besteht eigentlich kein Grund, dass nicht die Dachneigung der anderen Wohnzonen übernommen werden.
- Entscheid: Es wird für die Wohnzone 2 die gleiche Dachneigung wie für die anderen Wohnzonen übernommen: 20° - 45°.

**11. BNO, Seite 15: "im W2H sind auch Reihen-Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis 4 Wohnungen zulässig". Will man das an einer so exponierten Lage?**

Begründung: Im Ziener wären solche grossen Bauten eher weniger störend.

Erwägung: Das Gebiet Ziener gehört auch in die Zone W2H. Diese Zone umfasst die gesamte so eingefärbte Fläche.

Mehrfamilienhäuser müssen - je nach Wohnungsgrössen - nicht gross sein. Zudem sollen diese auf 4 Wohnungen beschränkt sein.

Im Sinne von verdichtetem Bauen ist diese Vorgabe sinnvoll.

Entscheid: Es bedarf keiner Anpassung.

**12. In der BNO sind terrassierte Bauten nirgends verständlich definiert, obwohl nach noch geltendem Recht in der Wohnzone W 2, entlang des geeigneten Hangbereichs, siehe Anhang "Terrassierte Baute gemäss VGE vom 9. April 1997" sehr viele gebaut wurden.**

Erwägung: Terrassenhäuser sind in § 17 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) beschrieben:

Terrassenhäuser sind in der Höhe gestaffelte Gebäude (Ziff. 6.1 Anhang 1 IVHB), wenn die Gebäudestufen der Hangneigung nach versetzt sind und das Verhältnis der Grundflächen von Terrasse und zurückversetzter Gebäudeeinheit mindestens 1:3 beträgt. Teile des Gebäudekubus, die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen und nicht sichtbar sind, sind nicht mitzurechnen.

In Thalheim ist kein Gebäude bekannt, welches der Beschreibung eines Terrassenhauses genügt.

Entscheid: In der BNO bedarf es keiner weiteren Beschreibung.

## Mitwirkungseingabe 18a

### 1. Planungsbericht S. 6 Absatz Schule anpassen

Begründung: Es ist bereits eine Schulhauserweiterung geplant, da durch das Wachstum bereits jetzt viele neue Kinder in Thalheim sind. Ein Projektierungskredit wurde bereits eingeholt. Es ist auch nicht mehr sicher, ob es die Bezirksschule in Schinznach noch weiterhin gibt.

Erwägung: In der Zwischenzeit wurde die Planung einer Schulhauserweiterung aufgenommen.

Die Bezirksschule in Schinznach kann mittelfristig nicht weitergeführt werden. Wegen der Fusion einer weiteren Nachbargemeinde mit Brugg wird sie die Auflagen des Kantons zur Führung einer Bezirksschule bald nicht mehr erfüllen.

Da die Gemeinde noch über genügend Reserven innerhalb der OeBA-Zone verfügt, wird im Rahmen der Nutzungsplanung keine Einzonung benötigt.

Entscheid: Der Abschnitt Schule im Planungsbericht wird aktualisiert.

**2. Planungsbericht S. 42 letzter Absatz streichen oder zumindest der letzte Satz: "Im Bereich dieser Betriebe sind bei allfälligen Anpassungen der Zonenbestimmungen die Immissionsabstände hinsichtlich des Geruchs zu berücksichtigen und einzuhalten bzw. ein allfälliger Unterabstand darf nicht weiter verstärkt werden."**

Begründung: Landwirtschaft in der Bauzone muss auch möglich sein, wie bei den im Kulturlandplan mit "L" bezeichneten Höfe. In der Bauzone oder angrenzend an die Bauzone haben sie weniger Spielraum als die mit L bezeichneten Höfe. (siehe Seite 46 unter Tittel „Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone“).

Erwägung: Die aufgeführte Aussage im Planungsbericht ist gar nicht relevant, da keine Umzonungen im Bereich solcher Betriebe vorgenommen wurden. Sie kann daher weggelassen werden.

Gemäss einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 2019 wurde bestätigt, dass die Massentierhaltung in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten nicht zulässig ist.

Für die Betriebe im Kulturland gelten die gleichen Immissionsgrenzwerte.

Entscheid: Der Satz „Im Bereich dieser Betriebe sind bei allfälligen Anpassungen der Zonenbestimmungen die Immissionsabstände hinsichtlich des Geruchs zu berücksichtigen und einzuhalten bzw. ein allfälliger Unterabstand darf nicht weiter verstärkt werden.“ wird aus dem Planungsbericht gestrichen.

**3. BNO, Seite 14, neue BNO 3.1.3 § 14, Abs. 1 und 2: Bäuerliche Kleinbetriebe müssen möglich sein.**

Begründung: Die Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Gerätschaften muss in der Bauzone möglich sein. Ebenso in kleinem Umfang die Haltung von Nutztieren.

Erwägung: Die Haltung von Nutztieren in einem gewissen Umfang, insbesondere die hobby-mässige Tierhaltung, ist grundsätzlich möglich. Ebenso das Einstellen von Fahrzeugen und Gerätschaften.

Entscheid: Die Aufzählung in § 13 (neu nummeriert!) Abs. 1 wird um die Begriffe "Reb-bau" und "Kleintierhaltung" ergänzt.

**4. § 23 Abs. 2 BNO, welcher die Nutzung regelt, weglassen; Eventualiter: § 23 Abs. 2 BNO belassen, aber dafür § 28 Punkt 5, lit a) und b) der Verordnung zum Waldgesetz (AWaV) ausschreiben**

Begründung: Dies ist bereits im Waldgesetz geregelt.

Erwägung: Die Formulierung ist der Muster-BNO des Kantons entnommen. Sie enthält zusammenfassend erwähnenswerte Vorgaben aus der Waldverordnung.

Die Nutzungsplanungskommission erachtet die Aussagen als stimmig und sieht keine Gründe, um ein Weglassen des Absatzes zu begründen.

Zu Eventualiter: Übergeordnetes Recht gilt ohnehin; zudem ist es nicht zulässig, dieses in die BNO zu „kopieren“.

Entscheid: Der Paragraph wird nicht angepasst.

**5. BNO, Seite 50, § 40 der alten BNO, welcher neu entfällt: Wie ist die Anordnung der Parkplätze neu geregelt?**

Erwägung: Die Parkierung wird neu in § 44 BauV Abs. 1 geregelt: *Für die technische Gestaltung der Parkfelder und Verkehrsflächen gilt als Richtlinie die VSS-Norm SN 640 291a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen" vom 1. Februar 2006.*

Entscheid: Begründung des Wegfalls im Planungsbericht ergänzen.

**6. § 50, Abs 2, lit. c) (Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen und Bauteile verlangen): Ist dies die Grundlage zum Abreißen des Pappschopfes?**

Erwägung: Dieser Text ist der bisherigen BNO entnommen.

Entscheid: kein Entscheid notwendig.

**7. § 53, Abs 2, betreffend schädliche Einwirkungen, ist zu streichen**

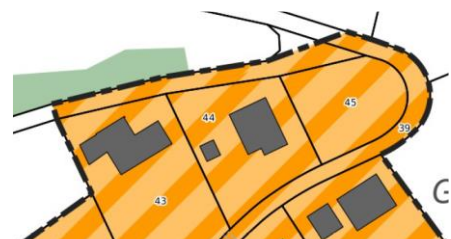
Begründung: Dies ist bereits in dem aktuellen Polizeireglement der Gemeinde Thalheim geregelt.

Erwägung: Da die Aussagen dieses Absatzes bereits im Polizeireglement geregelt sind, kann daher gestrichen werden.

Entscheid: BNO § 53, Abs 2, betreffend schädliche Einwirkungen wird gestrichen.

**8. Zonenplan: Parzelle 43 (mit Haus Nr. 470) wird in die Wohnzone 2 Häuptli eingezont.**

Begründung: Diese Situation mit der Zufahrt ausserhalb der Bauzone ist ein Präjudizfall. Diese Zufahrt darf mit dem neuen Zonenplan nicht legalisiert werden.



Erwägung: Die Parzelle 43 wurde bei der letzten Überarbeitung der Bau- und Nutzungsplanung nördlich bis zur Strasse erweitert. Die angrenzende Strasse wurde jedoch versehentlich nicht in die Bauzone aufgenommen.

2011 wurde auf der Parzelle 43 ein Gebäude mit Zufahrt ab Strassenparzelle 41 erstellt. Dieses wurde seitens Kantons jedoch nur unter der Auflage genehmigt, dass die Strassenparzelle 41 bis zum westlichen Ende von Parzelle 43 geteert wird. Ebenfalls verpflichtete man sich beim Kanton, dass der neu geteerte Bereich bei der nächsten Gesamtrevision der Bauzone zugeordnet wird.

Mit der Einzonung werden die offenen Auflagen erfüllt.

Entscheid: Die Strasse wird im fraglichen Abschnitt wie geplant in die Wohnzone 2 Häuptli eingezont.

**9. Zonenplan: Parzelle 204 (mit Haus Nr. 21) wird von der Zone OEBA in die Dorfzone 1 umgeteilt. Antrag: die Parzelle in der Zone OeBA belassen.**

Begründung: Dieser Schopf wird mit Vorplatz von der Allgemeinheit vielfältig genutzt. Zudem wird er auch noch als Lager von der Gemeinde benutzt. Zudem dient er als Umschlagsplatz bei Bauprojekten der Gemeinde. Weiter finden vor dem Schopf Apéros von Hochzeiten sowie die Papiersammlung statt. Hat die Gemeinde noch genügend Platz für öffentliche Bauten, ohne dass Sie den roten Sportplatz und Sportrasen umgraben muss?



Erwägung: Mit der Umzonung soll langfristig eine flexiblere Nutzung ermöglicht werden. Damit würde beispielsweise im südlichen Bereich auch eine Begrädigung der Parzellengrenze möglich.

Nach einer Umzonung kann der Papaschopf mit seinem Vorplatz aus Sicht Nutzungsplanung gleich weiterverwendet werden wie heute.

Entscheid: An der Umzonung der Parzelle 204 in die Dorfzone 1 wird festgehalten.

**10. Generelle Frage: Welche Regelungen gelten, wenn etwas nicht in der BNO festgehalten wird?**

Begründung: Es müssen Verweise, Internet-Links, etc. in der neuen BNO eingefügt werden.

Erwägung: Neben der BNO gelten die übergeordneten Regelungen.

Die BNO soll nur Inhalte aufweisen, welche während deren Gültigkeit Bestand haben. Für Links und weitere Hinweise ist es daher sinnvoller, ein Merkblatt zu erstellen.

Entscheid: Es wird ein Merkblatt mit Hinweisen zu übergeordneten Regelungen und weiteren hilfreichen Dokumenten (inkl. Internet-Links) erstellt und auf der Webseite der Gemeinde publiziert.

**11. Generelle Frage: Wie ist der weitere Vorgang in Sachen Präjudizfälle, speziell von letzten Jahren? In Sachen gebaute Treppenhäuser und Flachdächer, Bauten in Strassenparzelle der Gemeinde Thalheim? Unterabstände an Gemeindestrassen?**

Erwägung: Bei Änderungen der baulichen Regelungen gilt der Besitzstand.

Entscheid: Kein Entscheid notwendig.

## Mitwirkungseingabe 18b

**1. Zonenplan, Parzelle 217, Umzonung für EFH: Der Standort der Trafostation Gländ Nr. 476, muss juristisch abgesichert werden, evtl. durch Abparzellierung und Kauf.**

Erwägungen: Der Standort für den Transformator wurde mit der Kirchgemeinde vereinbart. Sie wurde auch dafür entschädigt. Der Eintrag dieser Dienstbarkeit ist noch offen. Eine Abparzellierung ist nicht vorgesehen, aber denkbar.

Entscheid: Das Anliegen ist ausserhalb der Bau- und Nutzungsplanung zu regeln, aber bei der Gemeinde pendent.

**2. Planungsbericht S. 6, Kap 2.4. Technische Infrastruktur: Der Satz: „Die Anlagen der Ver- und Entsorgung weisen genügend Reserven aus und können das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen“ stimmt für die Elektrizitätsversorgung so nicht.**

Begründung: In Zukunft werden Netzverstärkungen notwendig sein, insbesondere auch wegen PV-Anlagen.

Erwägung: Die dynamische Entwicklung der Elektrizitätsversorgung wird durchaus Erweiterungsbedarf aufweisen.

Entscheid: Im Planungsbericht wird folgender Satz ergänzt: "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."

**3. § 40 BNO S. 45: § 34 Abs. 2 und 3 der alten BNO müssen übernommen werden.**

Begründung: Man braucht eine Handhabe, um die aufgeführten Bauten auch künftig entsprechend ausführen zu können.

Erwägung: Einige der gestrichenen Punkte sind in der kantonalen Bauverordnung geregelt, aber nicht alle. Daher ist es sinnvoll die fraglichen Absätze in der Bau- und Nutzungsordnung zu belassen.

Entscheid: Die Absätze 2 (Benützung von Privateigentum) und 3 (Grenzabstand) der aktuell gültigen BNO aus § 34 werden in die neue BNO übernommen.

## Mitwirkungseingabe 19

### 1. Berücksichtigung der Hochwassergefahren

Begründung: Werden die Rückhaltebecken zur Absicherung vor Hochwasser sehr bald gebaut werden können, bevor heikle Flächen als Wohnzonen jetzt eingezont und dann umgehend verbaut werden? Die Schutzmassnahmen müssen Schritt halten mit der Geschwindigkeit der Verbauung von Bauland!

Erwägungen: Mit der Ausscheidung der Hochwassergefahrenzone und des Gewässerraums wird dem Hochwasserschutz genügend Rechnung getragen. Im Planungsbericht ist diesem Thema ein eigenes Kapitel gewidmet.

Die Offenlegung des Gländbachs ist Voraussetzung zur Umsetzung von Schutzmassnahmen. Dies ist bei der Bau- und Nutzungsordnung berücksichtigt.

Der Kanton erarbeitet aktuell ein Projekt für den Hochwasserschutz. Dabei werden die Querschnitte überprüft und auch ob Hochwasserrückhaltebecken gebaut werden sollen.

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.

Entscheid: Es sind keine Entscheidungen notwendig.

### 2. Zonenplan: Parzelle 204 (mit Gebäude Nr. 21) wird von der Zone OEBA in die Dorfzone 1 umgeteilt. Ist es nicht unvernünftig, dass beim heutigen Papaschopf (Gemeindegasthof unterhalb der Kirche) ein Wohnhaus eingeplant wird?

Begründung: Haben Sie vergessen, dass genau an diesem Ort beim letzten Unwetter die Wassermassen vom Stiigbächlein neben der Liegenschaft Eichenberger in die Kirchgasse floss, sich die Wassermassen mit derjenigen von der Gländstrasse vereinten, das Oberdorf fluteten und das Gässli runter, völlig ungehindert bis in den Winkel weiterfloss? Der Papaschopf sollte für die Gemeinde als Sammelplatz und auch Parkplatz für die Kirche erhalten bleiben. Ein Ersatz dafür gibt es in Thalheim nirgendwo.



Erwägung: Im Rahmen der Nutzungsplanung geht es lediglich um Planungsgrundlagen und nicht um Bauprojekte. Ob der Papaschopf durch ein Wohnhaus zu ersetzen ist, hat die Gemeinde im Rahmen der demokratischen Möglichkeiten zu entscheiden.

Mit der Umzonung der Parzelle 204 bleibt die Parzelle in der Bauzone, d.h. es ändert sich punkto Hochwasser nichts.



Die Parzelle liegt in einem Perimeter, welcher im Zusammenhang mit einem Bauprojekt und der damit verbundenen Öffnung des Gländbaches bezüglich Hochwasser sorgfältig zu planen ist.

Entscheid: Es sind keine Entscheidungen notwendig.

### **3. Umgebungsarbeiten im Bereich Polenstrasse / Wingerten**

Begründung: Aufschüttungen von Erdreich über der Hauptstrasse sind nicht Reglements konform und stören.

Erwägung: Die Umsetzung der Umgebungsgestaltung ist nicht Teil der Nutzungsplanung.

Bei der Eingabe der Mitwirkung war die Umgebungsgestaltung noch nicht abgeschlossen. Weitere Arbeiten sind noch ausstehend.

Entscheid: Es sind keine Entscheidungen notwendig.

### **4. Auflagen für PV-Anlagen in der Dorfzone**

Begründung: Im Zusammenhang mit der Strommangellage sind PV-Anlagen in der Dorfzone ohne Wenn und Aber zu genehmigen

Erwägung: Sorgfältig gestaltete und eingepasste PV-Anlagen sind in der Dorfzone 1 weiterhin möglich.

Entscheid: Es sind keine Entscheidungen notwendig.

### **5. Umzonungen im Bereich des Pfarrhauses**

Begründung: Auf das Anliegen der Kirchgemeinde Thalheim soll eingegangen werden, so dass ihr geeignetes Bauland zugesteht. Damit wäre der Weg frei für den Bau eines im Unterhalt günstigeren Kirchgemeindehauses mit einer Mietwohnung. Das teure, alte Pfarrhaus sollte aus der öffentlichen Zone entlassen und verkauft werden können.

Erwägung: Die Nutzungsplanungskommission konnte mit der Kirchgemeinde eine einvernehmliche Lösung finden. Die Parzelle 197 bleibt öffentliche Zone.

Entscheid: Es sind keine Entscheidungen notwendig.

### **6. Bestehende Leerbauten nutzen statt rundum Landversiegelung betreiben**

Begründung: Die Ortsbürgergemeinde könnte leerstehende Abbruchobjekte kaufen, abreißen und Mehrfamilienhäuser erstellen.

Erwägung: Der Kauf von Liegenschaften und deren Verwertung liegt ausserhalb der Nutzungsplanung.

Entscheid: Es sind keine Entscheidungen notwendig.

### **7. Ausgediente Fahrzeuge oder Geräte draussen in der Landschaft nicht dulden**

Erwägung: Dieses Anliegen betrifft nicht die Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Entscheid: Es sind keine Entscheidungen notwendig.

## Mitwirkungseingabe 20

### Kulturlandplan, Parzelle 392 Verzicht auf Ausscheidung der Hecke (6) am westlichen Rand der Parzelle

**Begründung:** Auf der Parzelle bestehen bereits fünf wertvolle Hecken mit Labiola-Vernetzungsvertrag, die seit Jahren als solche bewirtschaftet werden.

Die betroffene 6. Hecke liegt am Strassenbord, welches vor Jahren durch den Wegunterhalt regelmässig gemulcht wurde.

Lässt man die Hecke aufkommen, wird die direkt angrenzende Strasse beeinträchtigt, da kein Saum und kein Grenzabstand besteht.



**Erwägungen:** Der Hinweis ist nachvollziehbar. Die Hecke bringt keinen Mehrwert.

**Entscheidung:** Die Hecke wird aus dem Kulturlandplan entfernt.

## Mitwirkungseingabe 21

### Zonenplan Parz 46: Die Parzelle ist nicht auszuzonen

**Begründung:** Die Parzelle 46 wurde im Jahr 2022 erworben. Es besteht ein Projekt für fünf Zweifamilienhäuser und sechs Einfamilienhäuser.

Die Parzelle liegt zentral im Dorfkern und deren Überbauung dient der Verdichtung von innen.

Das Erscheinungsbild der Bauten soll sich möglichst gut in das Dorfbild einfügen. Damit soll der Dorfkern unter Beachtung der übergeordneten Planungsgrundsätze ländlich entwickelt werden.

Gemäss Richtplan hat Thalheim den ländlichen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Das vorliegende Projekt trägt dazu bei.

Es handelt sich um eine verdichtete Überbauung, was im Sinne des Raumplanungsgesetzes zu fördern wäre.

Eine Auszoning würde wegen materieller Enteignung zu Entschädigungsforderungen führen.

**Erwägungen:** Die Parzelle liegt an einer exponierten Lage. Sie bildet mit Blick von Osten her den Hintergrund des Ortsbildes im Unterdorf. Insbesondere der nördliche Drittel der Parzelle ist von Weitem sichtbar.

Am 15. Juli 2019 erliess die Gemeinde eine Planungszone für fünf Jahre.

Ein sehr sorgfältig, in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, gestaltetes Projekt in der südlichen Hälfte könnte den Übergang vom "Hauptlihang" zum Unterdorf bilden und würde der inneren Verdichtung dienen.



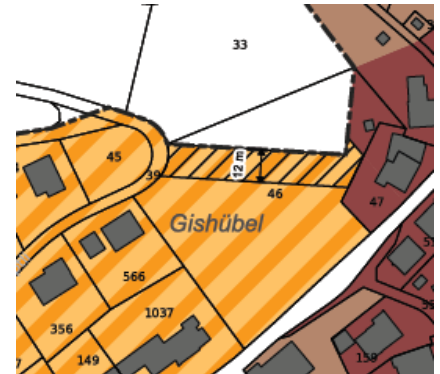
Die Bauzonen sollen gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes dem Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Mit einem vorliegenden Projekt wäre eine Realisierung absehbar.

Mit einer Auszonung von nur dem nördlichsten Teil der Parzelle 46 (nördlich des natürlichen Rückens) könnten die planerischen Ziele dennoch erreicht werden.

Entscheid: Es soll lediglich der nördlich des natürlichen Rückens gelegene Teil der Parzelle 46 ausgezont werden (siehe Abbildung: überarbeiteter Entwurf Bauzonenplan für die kantonale Vorprüfung).

Durch einen "Freihaltebereich Hochbauten" darf nach Norden auf einem 12 m breiten Streifen kein Gebäude stehen. Daraus resultiert eine zusätzliche Fläche von 723 m<sup>2</sup> Bauzone, auf welcher keine Gebäude errichtet werden können, wobei § 13 Abs. 6 der neuen BNO gewährleistet, dass dieser Bereich unversiegelt bleibt und hochwertig gestaltet werden muss.

Weiter soll raumplanerisch von Norden her eine Zufahrt in den unteren Teil der Parzelle ermöglicht werden.



## Mitwirkungseingabe 22

### 1. §12 BNO, Seite 8: Die minimale Dachneigung in der Zone W2 H﻿auptli ist von 30° auf eine Neigung von 6° bis 10° zu reduzieren

Begründung: Die vorgeschlagene Dachneigung von min. 30° erschwert zusätzlich die Bebaubarkeit bei dieser Hanglage und der Wegfall vom Walmdach reduziert Konstruktionsvarianten.

Die Fassadenhöhe und Gesamthöhe schränken eine Baute in diesem Gebiet genügend ein und die neu vorgeschlagene minimale Dachneigung mit 30° sollte eine Baute nicht unnötig erschweren.

Im Gebiet Rosenrain Wohnzone 2 sind schon Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Dachneigung grosszügiger als in W2H, obwohl eine markante Ruine oberhalb steht und das Gebiet auch einen Bezug zum Ortsbild Unterdorf haben sollte.

Erwägungen: Bisher war die Dachneigung im Erschliessungsplan "H﻿auptli-Geissacher" nicht geregelt.

Die Dachneigung soll in allen Wohnzonen einheitlich festgelegt werden.

Entscheid: Die Vorgabe für die Dachneigung betr﻿agt in allen Wohnzonen zwischen 20° und 45°.

### 2. §12 BNO, Seite 8: Walmd﻿acher sollen in den Zonen W2 und Zone W2 H﻿auptli zugelassen werden

Begründung: Der Wegfall vom Walmdach reduziert Konstruktionsvarianten. Die 2 bestehenden Bauten mit Walmdach / Kr﻿uppelwalm f﻿ugen sich gut ins Bild vom Baugebiet H﻿auptli ein.

Erwägungen: Bisher waren in den Spezialbauvorschriften Häuptli-Geissacher Sattel- und Walmdächer zugelassen. Es spricht nichts dagegen, diese auch weiterhin zuzulassen.

In der Wohnzone W2 sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Entscheid: In der Wohnzone W2 Häuptli werden Sattel- und Walmdächer weiterhin zugelassen.

## Mitwirkungseingabe 23

### Parzelle 989 ist in die «Langfristige Baulandreserve» aufzunehmen

Begründung: Die Parzelle 989 ist, gut erschliessbar, leicht bebaubar, keine Hanglage, direkt angrenzend an Dorfzone 1 (D1), landwirtschaftlich nicht sehr wertvoll (steiniger, nicht tiefgründiger Boden) und hat sonnige Lage mit schöner Aussicht.

Zudem haben wir 7 kleine Enkel, die alle Bürger von Thalheim sind. Vielleicht gibt es davon bei passender Gelegenheit in weiterer Zukunft auch mal Steuerzahler von Thalheim.



Erwägungen: Reserven, welche über den Horizont von 15 Jahren hinausgehen, widersprechen dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden daher keine Einzonungen vorgesehen.

Eine Kategorie "langfristige Baulandreserve" gibt es in Thalheim nicht mehr.

Aus raumplanerischer Sicht steht eine innere Verdichtung der bestehenden Bauzonen vor neuen Einzonungen.

Entscheid: Die Parzelle 989 bleibt Landwirtschaftsland.

## Mitwirkungseingabe 24

### Parzelle 6 (Haus 6) ist aus der Hochwassergefahrenzone 1 zu entlassen

Begründung: Seit mindestens über 60 Jahren gab es auf der Parzelle noch nie einen Schaden wegen Hochwasser. Dies gilt auch für die gesamte Hegi.

Erwägungen: Die Hochwassergefahrenzone (HWG) 1 basiert auf der Schutzdefizitkarte vom Kanton, diese muss im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die Gemeinde besitzt hier keinen Spielraum.

Entscheid: Es kann keine Entscheidung getroffen werden.

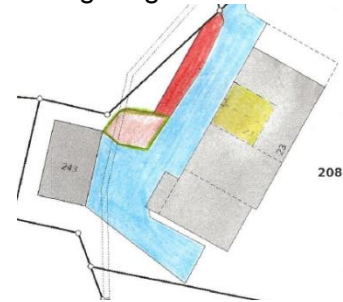
## Mitwirkungseingabe 25

**Parzelle 208 (Gebäude 23 und 243): bei einer allfälligen Bachöffnung soll die Zufahrt zu den beiden Gebäuden gewährleistet bleiben**

**Begründung:** Damit das Gebäude 243 weiterhin ohne Einschränkungen genutzt werden kann, ist eine Bachöffnung zwischen den Gebäuden nicht umsetzbar.

**Erwägungen:** Im Bauzonenplan sind die Gewässerraumzonen gemäss heutigem Verlauf der Bäche und Eindolungen eingezeichnet. Damit sind keine Aussagen über die Lage künftiger Bachöffnungen getätigt.

Die Entschärfung der Hochwassersituation wird unabhängig von der Nutzungsplanung im Rahmen eines Projektes, welches unter der Federführung des Kantons ist, bearbeitet.



**Entscheidung:** Es ist keine Entscheidung notwendig.

## Mitwirkungseingabe 26

**Parzelle 113, Bödeli: Umzonung des Schopfes Nr. 92 von Landwirtschaftszone in Dorfzone 2**

**Begründung:** Das landwirtschaftliche Gewerbe wurde schon vor längerer Zeit aufgegeben.

Gemäss Planungsbericht Kapitel 3.9 und Tabelle 35 sind alle Voraussetzungen für eine Einzonung gegeben.

**Erwägungen:** Grundsätzlich werden Umzonungen in die Bauzone sehr restriktiv bewilligt.

Der Schopf liegt nahezu vollständig innerhalb des Gewässerraums des Talbachs. In diesem dürfen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung keine Bauten realisiert werden. Damit würde der Schopf zu einer rechtswidrigen Baute. Es gilt jedoch weiterhin die Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG.



**Entscheidung:** Der Schopf 92 bleibt in der Landwirtschaftszone.

## Mitwirkungseingabe 27

**1. § 27 Abs. 2 BNO: Der Verzicht auf Unterschutzstellung der Hochstamm bäume wird ausdrücklich unterstützt.**

**Erwägung:** Die Unterstützung wird zur Kenntnis genommen.

**Entscheidung:** Kein Entscheid notwendig.

**2. § 27 Abs. 2 BNO / BNO Anhang A, Abschnitt "Einzelbäume": Verzicht auf Unterschutzstellung von Einzelbäumen allgemein und insbesondere der "Eiche" auf Parzelle 389.**

**Begründung:** Bäume sind Lebewesen und haben als solche eine beschränkte Lebenszeit. Daran kann auch eine Bestimmung in einem Reglement nichts ändern.

Bei Einzelbäumen kann eine Schutzbestimmung kontraproduktiv sein, indem sie durch die Unterschutzstellung selbst und durch die Einzeichnung in den Nutzungsplänen zum Tourismusziel gemacht werden, mit den bekannten negativen Folgen wie Littering und Brandschäden durch nicht vollständig gelöschte Lagerfeuer.

Beim Objekt B4, das übrigens eine Linde ist und keine Eiche, ist diese Gefahr besonders gross, denn der Baum steht an einem historischen Verkehrsweg, der im Gelände noch erkennbar ist. Der Weg wurde im Rahmen der Güterregulierung aufgehoben und dem neuen Eigentümer als landwirtschaftliches Grundstück zugewiesen.

§ 27 Abs. 2 BNO "Pflege auf lange Lebensdauer, bei natürlichem Abgang ersetzen" ist - jedenfalls bei Objekt B4 - nicht umsetzbar. Erstens: Die Linde bedarf keiner Pflege. Lebensverlängernde Massnahmen wie bei der Pest-Linde von Linn wären hier unverhältnismässig. Zweitens: Wie soll ein derart landschaftsprägender Baum ersetzt werden, wenn er eines - hoffentlich ferneren - Tages umfällt? Bis eine neue Linde dieser Grösse gewachsen ist, vergehen hundert Jahre. In der Zwischenzeit ist der alte Baum längst vergessen.

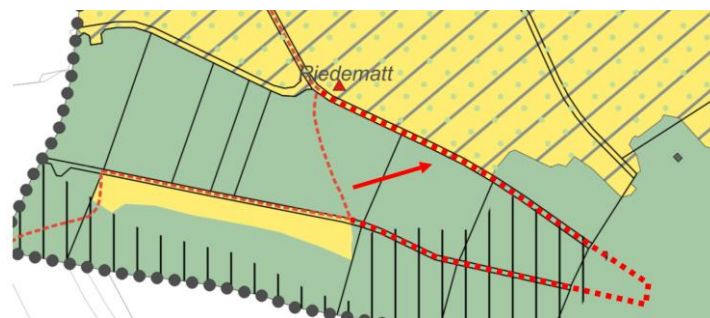
**Erwägung:** Der Hinweis betreffend Linde auf Parzelle 389 ist berechtigt.

Einzelbäume können im Dorf eine besondere Bedeutung haben. Daher sollen diese in der BNO im Anhang A belassen werden.

**Entscheid:** Die Eiche auf Parzelle 389 (welche in Realität eine Linde ist) wird aus BNO Anhang A, Abschnitt Einzelbäume gestrichen.

## Mitwirkungseingabe 28

**Kulturlandplan, Parzelle 834: Heute führt ein Wanderweg über eine Rückegasse, die zur Bewirtschaftung des Grundstücks benutzt wird. Um die Parzelle herum führt eine befestigte Waldstrasse, auf welche der Wanderweg zu verlegen ist.**



**Erwägung:** Die Festlegung der Wanderwege liegt in der Zuständigkeit des Kantons und wird daher im Rahmen der Bau- und Nutzungsplanung nicht thematisiert.

**Entscheid:** Kein Entscheid notwendig.