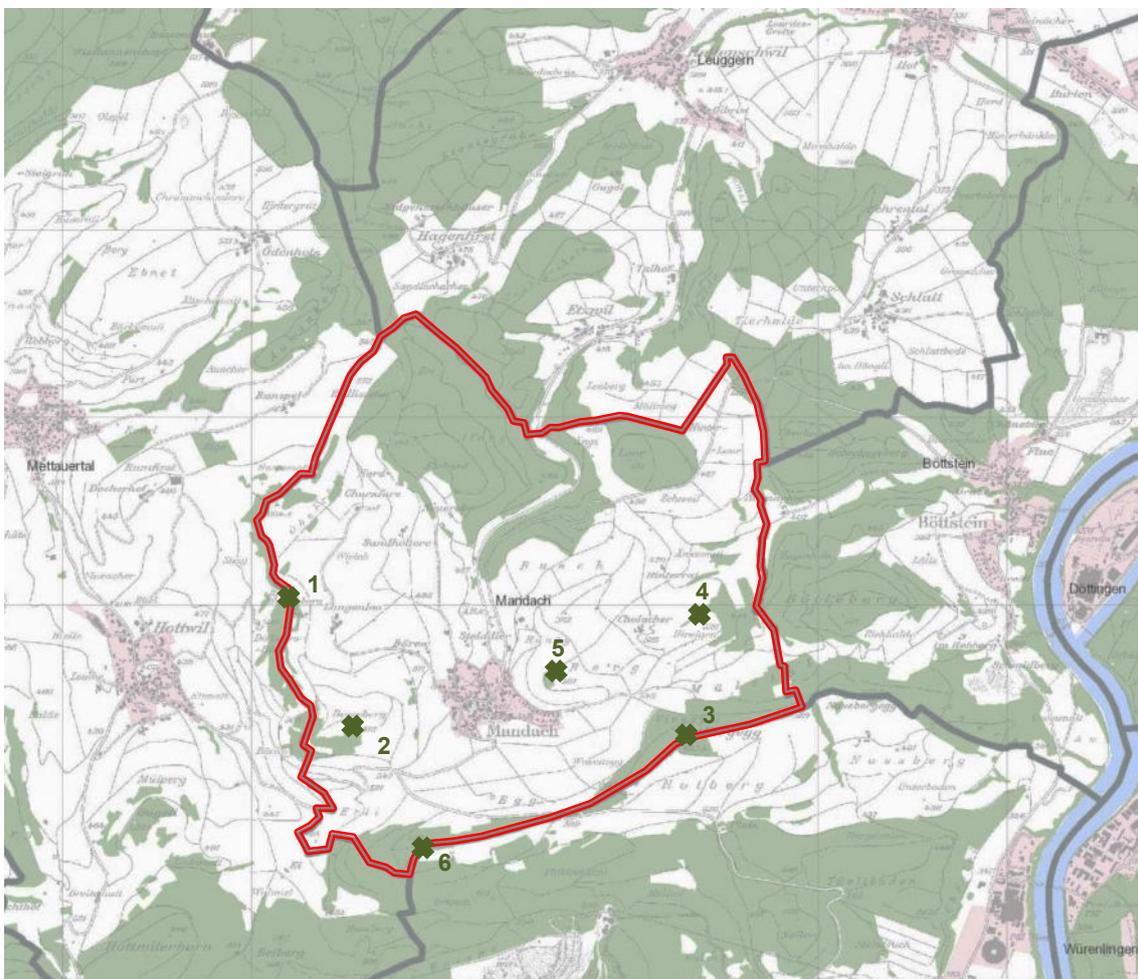




## Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

# Räumliches Entwicklungskonzept



Übersichtsplan (Quelle AGIS-Daten)

mit Gemeindegrenze und Wessenberg (1), Besseberg (2), Rotberg (3), Hirzigen (4), Berg (5), Röt (6)

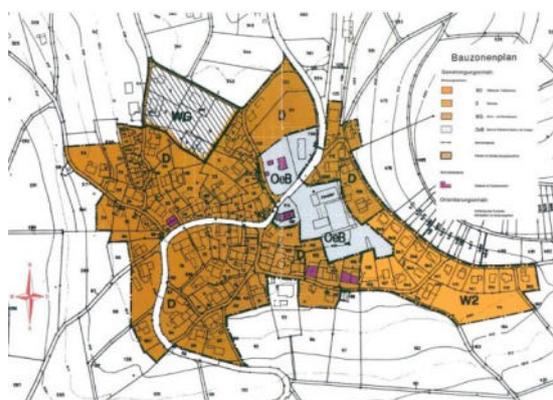
### Inhaltsverzeichnis

- |                         |                              |                                     |
|-------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Ausgangslage / Zweck | 2. Grobanalyse               | 3. Zielvorstellungen und Massnahmen |
|                         | 2.1 Allgemeiner Beschrieb    | 3.1 Ziele für die Nutzungsplanung   |
|                         | 2.2 Statistische Kenndaten   | 3.2 Räumliches Entwicklungskonzept  |
|                         | 2.3 Quartieranalyse          | 3.3 Zonenplanerische Massnahmen     |
|                         | 2.4 Natur / Kulturlandschaft |                                     |

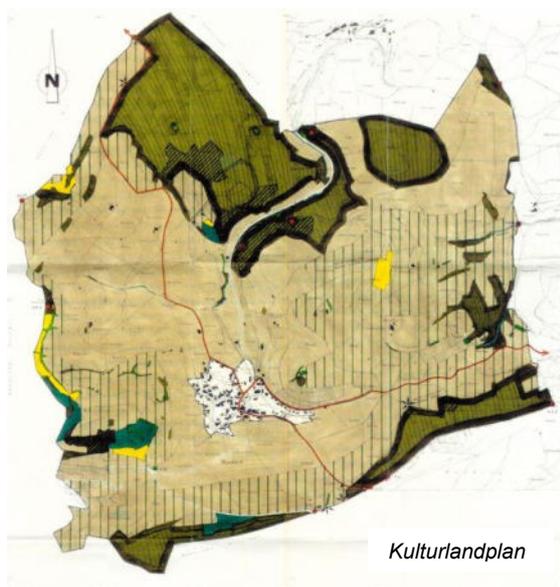
## 1 Ausgangslage / Zweck

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Mandach stammt im Wesentlichen aus den Jahren 1997 und 2000. Sie besteht aus folgenden rechtskräftigen raumplanerischen Instrumenten:

|   | Beschluss Gemeinde | Genehmigung Kanton |
|---|--------------------|--------------------|
| Kulturlandplan  | 3. Dez. 1996       | 1. Juli 1997       |
| Bauzonenplan, Teiländerung Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung | 26. Nov. 1999      | 19. April 2000     |
| Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan                        | 24. Juni 2000      | 10. Nov. 2010      |



Bauzonenplan



Kulturlandplan

In dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden in einer ersten Phase die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet. Diese beruhen auf einer Analyse der Ausgangslage und stützen sich auf Hinweise der vom Gemeinderat eingesetzten Planungskommission ab.

In einer zweiten Phase werden die Ziele und Bedürfnisse soweit möglich in die neuen Planungsinstrumente integriert. Dabei sind gleichzeitig die veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den Kantonalen Grundlagen und Hinweisen (BVURO.16.143-1) zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 21. Dezember 2016 zusammengestellt.

Im räumlichen Entwicklungskonzept werden

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen und die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt. Gestützt darauf werden die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definiert.

Das räumliche Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für die Beratung der Themenschwerpunkte Ortsbildgestaltung / innere Siedlungsentwicklung und Umgang mit der grossräumigen Kulturlandschaft.

## 2 Grobanalyse

### 2.1 Allgemeiner Beschrieb

Das Gemeindegebiet von Mandach befindet sich am oberen Ende des Tals, das in Richtung Norden zur Aare hin über den Guntenbach entwässert wird. Das kompakte Siedlungsgebiet liegt in einer Talmulde einer eigenen Landschaftskammer innerhalb des Tafeljuras zwischen dem Aare- und Rheintal. Um das Dorf prägen die grossflächigen Kulturlandschaften mit verschiedenartigen Natur- und Landwirtschaftsflächen das landschaftliche Erscheinungsbild. Obwohl in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangen, sind die flächigen Hochstammbestände um das Siedlungsgebiet noch immer sehr prägend. Bedeutende Naturschutzgebiete finden sich vor allem am Wessenberg und am Besseberg.

Das Dorf ist auf allen Seiten von Hügeln umgeben. Im Westen liegt der 605 Meter hohe Wessenberg mit einer alten Burgruine, im Südwesten der Besseberg (618 m ü.M.), im Süden der Rotberg (633 m ü.M.) und im Osten die Ausläufer des Böttebergs. Dem Rotberg vorgelagert ist der Hirzigen auf 538 m ü.M. Die höchsten Punkte finden sich auf dem Rotbergegg auf 633 m ü.M. und im Röt auf 638 m ü.M. Der tiefste Punkt liegt auf 430 Metern an der nördlichen Gemeindegrenze.

Die Hügel rund um das Dorf laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder Velotouren ein und erlauben bei schönem Wetter atemberaubende Fernsichten in den Schwarzwald, das untere Aaretal oder über das Wasserschloss hinweg bis in die Alpen ([www.mandach.ch](http://www.mandach.ch)).

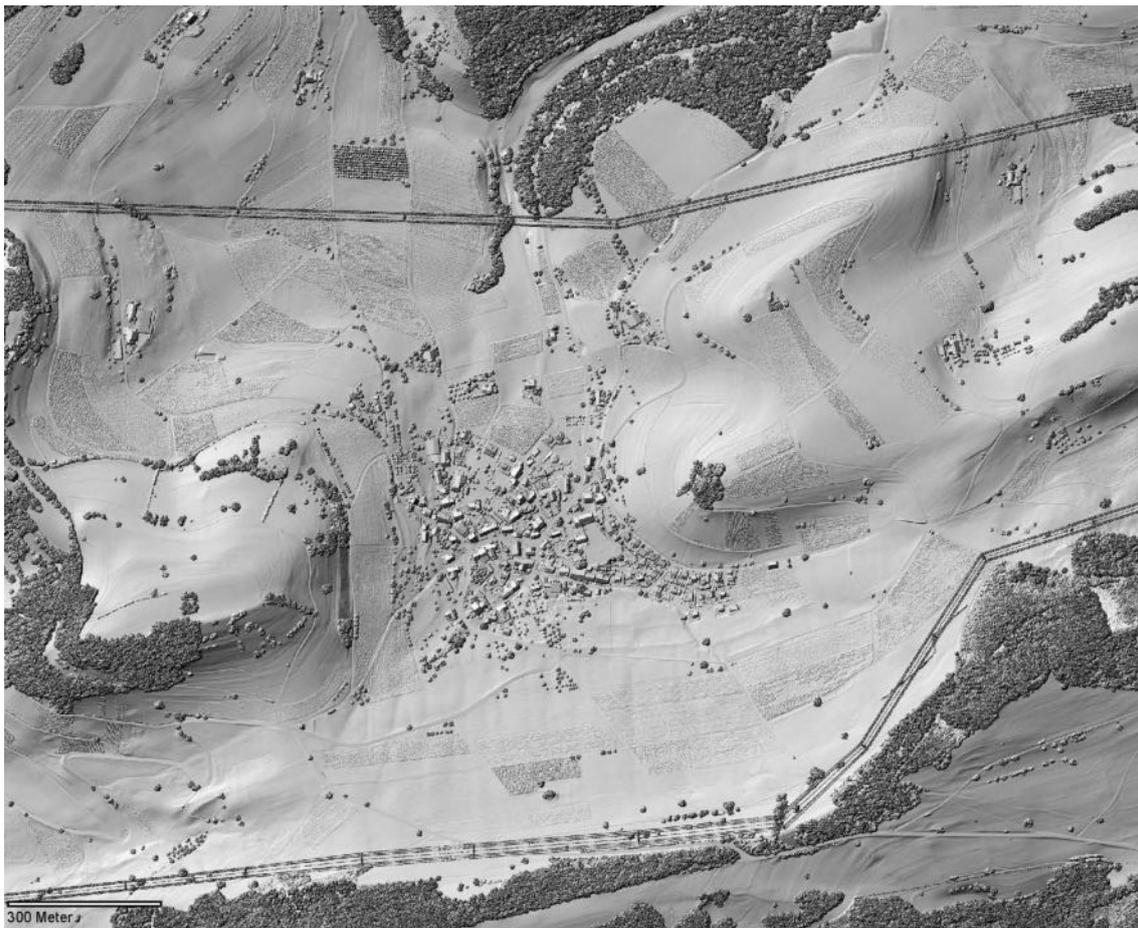


*Blick vom Rotberg auf Mandach*

Das Siedlungsgebiet besteht aus weitgehend ruhigen und attraktiven Wohnlagen in einem ländlich geprägten Umfeld abseits der grossen Verkehrsströme. In verschiedenen Ortsteilen von Mandach ist die Landwirtschaft noch sehr präsent im Dorf.

Die durchs Dorf verlaufenden Hauptverkehrsachsen führen von Leuggern (Hettenschwil) über Mandach in Richtung Mettauertal (Hottwil) und in Richtung Villigen. Nach Nordosten zweigt eine weitere Verbindung in Richtung Böttstein ab. Die Dorfstrasse K445 weist eine vergleichsweise äusserst niedrige Belastung auf mit maximal 700 bis 800 Fahrten pro Tag (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2014).

Mit dem öffentlichen Verkehr besteht eine Busverbindung in Richtung Leuggern / Döttingen über die Linie 148 (Mandach - Döttingen). In einem Umkreis von 300 m um die Bushaltestelle findet sich die OeV-Güteklasse E.



Hillshade aus digitalem Geländemodell, Quelle: AGIS Kanton Aargau

## 2.2 Statistische Kenndaten

### Einwohnerwerte

- Mandach verfügt aktuell über 342 Einwohner (Stand 31.12.2016). Auffallend sind die über Jahrzehnte hinweg relativ konstant gebliebenen Einwohnerzahlen. Seit dem Tiefststand in den 1970-er von rund 250 Einwohnern stieg die Bevölkerungszahl langsam wieder an und pendelte sich in den letzten 15 Jahren im Bereich von 300 bis 320 Einwohner ein. Im Gegensatz dazu verzeichnete der Kanton Aargau in diesem Zeitraum einen Anstieg in der Höhe von rund 20%.
- Der kantonale Richtplan rechnet bis ins Jahr 2040 mit einem Anstieg der Bevölkerung auf 360 Einwohner (plus 14% bezogen auf das Jahr 2012).

- Mit lediglich 22 Einwohnern pro ha (E/ha) liegt die Siedlungsdichte von Mandach innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 48.1 E/ha.
- Demografische Entwicklung: In Mandach beträgt aktuell der Anteil der über 65-jährigen Personen an der Gesamtbevölkerung rund 15%. Dieser Anteil wird bis ins Jahr 2030 auf rund 50% anwachsen, danach bis im Jahr 2040 wieder auf rund 30% zurückgehen. (Quelle; kantonale Grundlagen und Hinweise)
- Der Ausländeranteil ist in Mandach mit 7.0% (2016) im Vergleich zu 24.5% im Kanton Aargau sehr tief.

#### *Arbeitsplätze*

- Gemäss Statistik der Unternehmerstruktur im Jahr 2015 verzeichnete Mandach 75 Beschäftigte, davon allein 41 (55%) im Sektor 1 (Landwirtschaft). Die 75 Beschäftigten entsprechen 42 Vollzeitäquivalenten, die 41 im Sektor 1 22 Vollzeitäquivalenten. Im kantonalen Schnitt sind im Sektor 1 lediglich rund 3% beschäftigt, dafür im Sektor 3 (Dienstleistungen) 67%.

#### *Flächenstatistik*

- Das Gemeindegebiet von Mandach umfasst total 554 ha, davon sind lediglich rund 14 ha Bauzonen, 393 ha Kulturland (v.a. Landwirtschaftszonen), 147 ha Wald.
- Mit der Fläche von 554 ha liegt Mandach ziemlich genau im Mittelfeld von aktuell 213 Gemeinden im Kanton Aargau. Einwohnermässig hingegen ist Mandach die zehntkleinste Gemeinde im Kanton Aargau.
- Gemäss Stand Erschliessung 2016 umfassen die unüberbauten Flächen noch 1.3 ha Wohn- und Mischzonen.

#### *Volksschule*

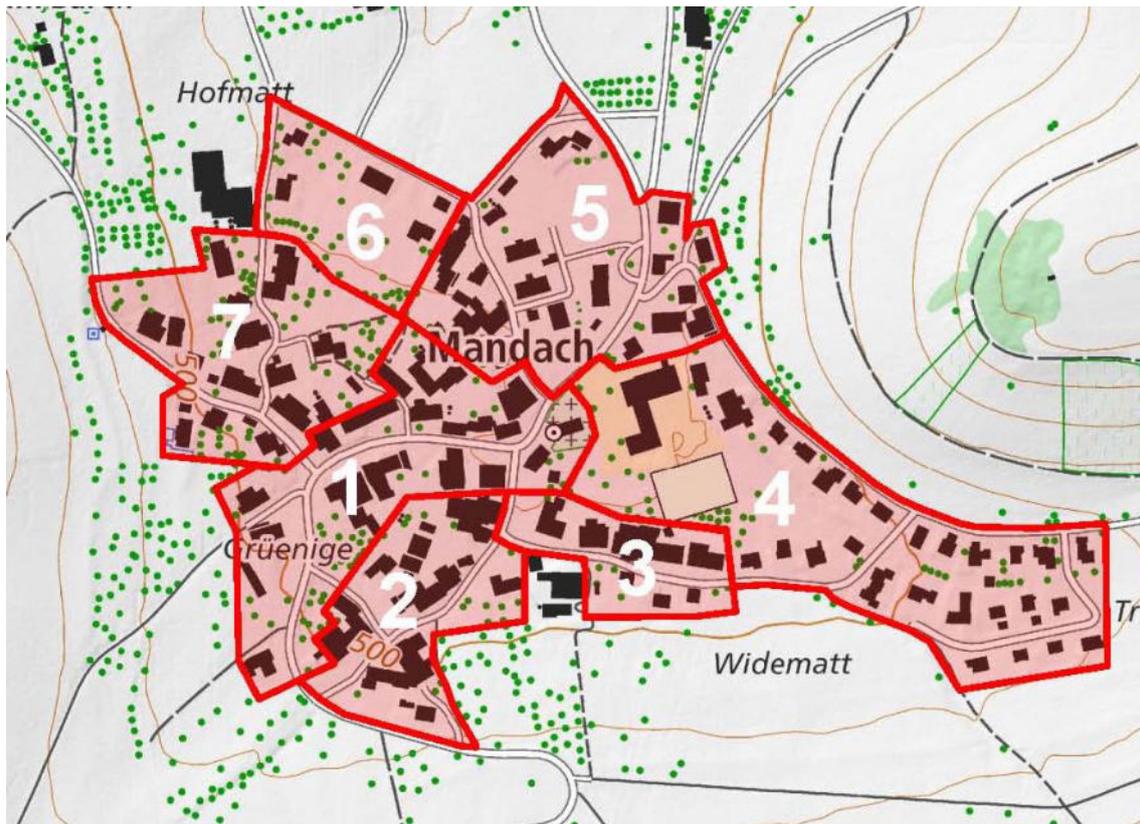
- In der Gemeinde Mandach werden eine Kindergartenabteilung und eine Abteilung der Primarschule (1. bis 6. Klasse) unterrichtet mit insgesamt 27 Schülerinnen und Schüler.
- Die Oberstufe besuchen die Kinder auswärts; die Bezirksschule in Leuggern und die Real- und Sekundarschule in Kleindöttingen oder (vorerst noch) Leibstadt.

#### *Steuerkraft*

Die Steuerkraft pro Einwohner lag im Jahr 2016 mit rund Fr. 2'200.- knapp unter dem kantonalen Durchschnitt von rund Fr. 2'600.-.

### 2.3 Quartieranalyse

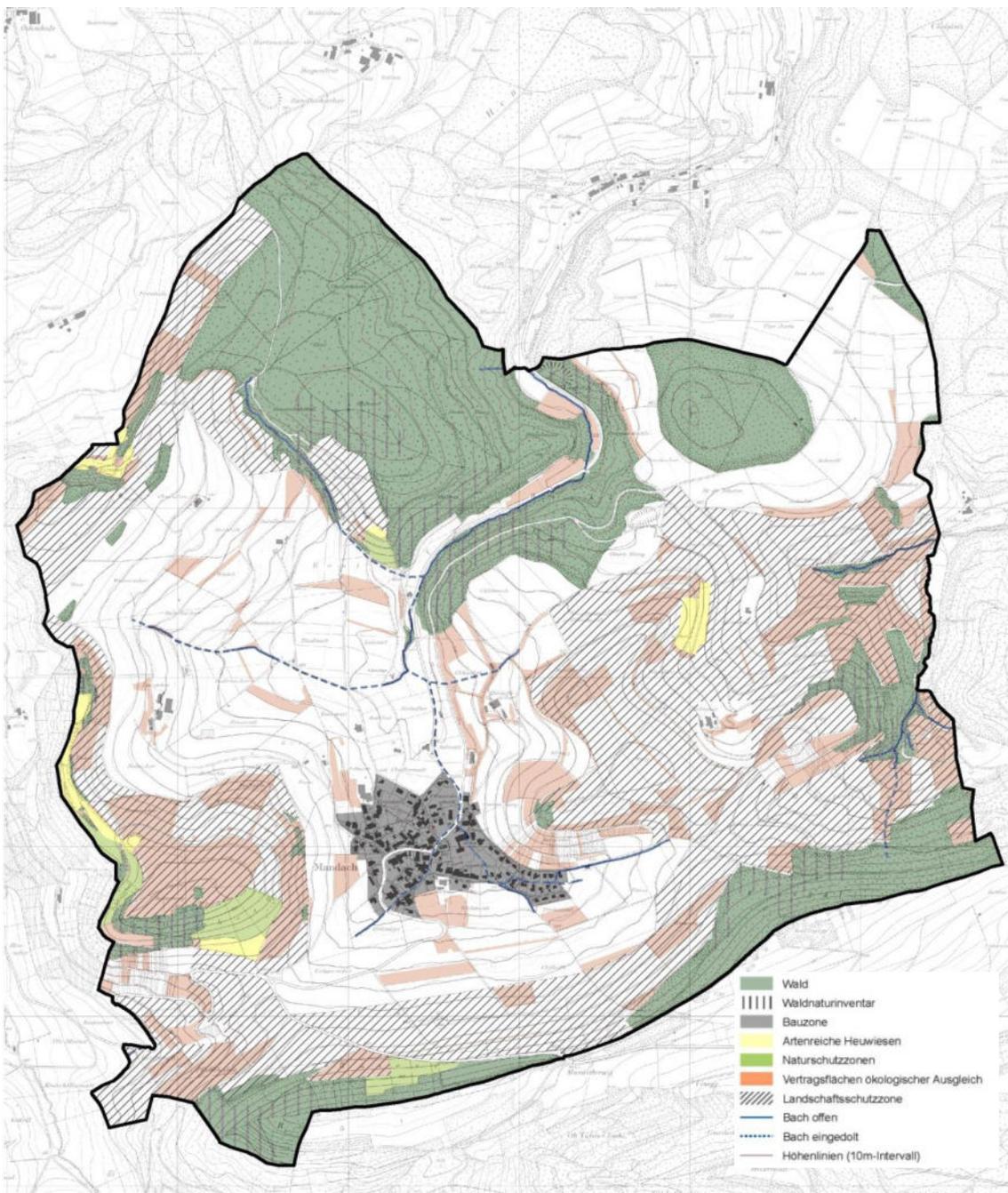
Um die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in sieben Analyse-Einheiten unterteilt. Für jede Analyse-Einheit wurde dessen Charakteristik beschrieben sowie die Stärken und Schwächen aufgelistet. Daraus konnten die Schwerpunkte und zu beantwortenden Fragen dieser Ortsplanungsrevision ermittelt werden. Zusätzlich wurden weitere Fakten wie die wahrnehmbare Dichte, die ÖV-Gütekategorie, das Gebäudealter und die Bauzonenreserven untersucht. Die Einteilung in die verschiedenen Quartiere ergab sich vor allem aus ortsbaulichen, topografischen und funktionalen Kriterien.



Übersicht Quartiereinteilung

Die Quartieranalyse findet sich in einem separaten Dokument (vgl. Anhang, Entwurf vom 21. Dezember 2017).

## 2.4 Natur / Kulturlandschaft



### Nutzungen

- Die Zonenkonformität der Landwirtschaftsbetriebe und von Spezialnutzungen im Kulturland ist im Raumplanungsgesetz / -verordnung geregelt. Die Bestimmungen in der BNO stützen sich weitgehend auf übergeordnetes Recht ab (das heisst wenig Handlungsspielraum für Gemeinden).
- Die forstliche Nutzung ist in der Waldgesetzgebung festgelegt.

### Naturschutz- und Landschaftsschutz

- Übergeordnete allgemeine rechtliche Grundlagen des Natur- und Landschaftsschutzes

- Ortsspezifische Grundlagen wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Gewässerräume, Naturschutzgebieten von kant. Bedeutung im Kulturland und im Wald
- Kommunal: Grundeigentümergebundenen Bestimmungen im Kulturlandplan bzw. in der BNO bzgl. Naturschutzzonen, Artenreiche Heuwiese, besondere Waldstandorte, Hecken, geologische Objekte, Naturobjekte.

#### Grundlagen zur Aufwertung der Natur und Landschaft

- Ökoertragsflächen gestützt auf Direktzahlungsverordnung (vgl. Plan oben)
- Landschaftsqualitätsprojekt Zurzibiet / Landschaftsentwicklungsprogramm LEP Zurzibiet
- Übergeordnete Inventare (BLN-Objekt, ornithologisches, geomorphologisches Inventar usw.)
- Inventarbericht / Inventar zur letzten Revision Nutzungsplanung im Kulturland

#### Themen bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzungen

- Bewilligungsvoraussetzungen für Gebäude in Landwirtschaftszone und in den Bauzonen näher untersuchen
- Übersicht der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe beschaffen und Bedürfnisse der Betriebe erheben (z.B. geplante Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben)
- Voraussetzungen für spezielle Anbauformen wie Obstbaumkulturen (Hagelschutznetze, Plastikfolien), Christbaumkulturen und eventuell weitere sichern. Bewusster Umgang mit der Zulässigkeit von Gewächshäusern.

### 3 Zielvorstellungen und Massnahmen

#### 3.1 Ziele für die Nutzungsplanung

##### A. Standortattraktivität / Identität

*Hinweise aus Kommission*

- *Viele grüne Fläche / intaktes Dorfbild*
- *Anbindung OeV ist moderat, jedoch kein Durchgangsverkehr*
- *Kinderfreundlichkeit (Schulangebot, Spielplatz)*
- *Aktives Dorf- und Vereinsleben*
- *Mandach ist kompakt und vermittelt Geborgenheit und Charme, verbunden mit einem historischen Dorfbild*

##### Ziele

- Dem sorgfältigen Umgang mit der ortsbildprägenden bäuerlichen Struktur ist eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Das kompakte und ruhige Erscheinungsbild, eingebettet in die offene Kulturlandschaft, soll erhalten und gepflegt werden.
- Das Grundangebot der Infrastruktur wie Schule, Gemeindeverwaltung, Restaurant, ev. auch ein kleiner Laden, soll bestehen bleiben bzw. vorhanden sein.
- Die ausserordentlich attraktive Lage im landschaftlichen und naturräumlichen Umfeld ist zu nutzen, um neue Bewohner und Erholungssuchende nach Mandach zu locken.
- Mandach soll als kleine intakte Gemeinde wahrgenommen werden, die ihre Qualitäten bewahrt und dabei einen sorgfältigen Umgang in der baulichen Entwicklung und der Bewirtschaftung im Kulturland pflegt.

##### B. Bevölkerungsentwicklung

*Hinweise aus Kommission*

- *Wachstum ist angezeigt und sinnvoll, soll aber moderat sein*
- *Gute Voraussetzungen für die geforderte Innenentwicklung schaffen*
- *Aussagen zu Solaranlagen im Dorfkern machen*

##### Ziele

- Angestrebt wird eine massvolle - nach Möglichkeit kontinuierliche - Bevölkerungsentwicklung, die sich primär an qualitativen Wachstumszielen orientiert.
- Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und für unterschiedliche Wohnangebote. Wo möglich werden diesbezügliche Projekte initiiert, gefördert oder unterstützt.

##### C. Arbeitsplatzentwicklung

*Hinweise aus Kommission*

- *Landwirtschaftliche Betriebe gehören zum Dorfbild*
- *Ansonsten nur sehr wenige Arbeitsplätze*

##### Ziele

- Die Landwirtschaft soll als Bestandteil des bäuerlichen geprägten Dorfes erhalten und unterstützt werden (soweit Möglichkeit auch im Siedlungsgebiet).
- Die Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb des intakten und gut erhaltenen alten Dorfes sind zu erhalten, um die Belebung tagsüber zu bewahren.

## D. Qualitätsvolle Entwicklung

Hinweise aus Kommission

- *zu thematisieren sind die Nutzung bestehender Gebäude und der Umgang mit Lücken im alten Dorfteil*
- *Möglichkeiten zusammenhängender Parkieranlagen mit dem Ziel der Erhaltung prägender Vorgärten / -plätze und Hofräume*
- *vertieft zu betrachten ist Thematik Dachlandschaft wie ortsbildtypische Dachformen, Materialisierung der Dacheindeckung sowie mögliche Formen der Dachaufbauten*

### Ziele

- Jeder Dorfteil soll mit seinen Identitäten entsprechend den Besonderheiten und Merkmalen erhalten und entwickelt werden können.
- Für die künftige Siedlungsentwicklung sind ein typologisch sorgfältiger Umgang und eine hohe Qualität sicherzustellen. Gleichwohl sollen angemessene Projektierungs- und Handlungsspielräume ohne übermässige Restriktionen zugestanden werden.
- Das Dorfzentrum soll ein einladender Ort der Begegnung und des Verweilens in Innen- und Aussenräumen sein, soweit wirtschaftlich tragbar auch Möglichkeiten zum Konsum anbieten.
- Die Nutzung von Synergien unterschiedlicher Generationen ist anzustreben (z.B. Altersstrukturen / Alterswohnungen sowie Aufenthaltsorte für Junge und Familien mit Kindern).

## E. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung

Hinweise aus Kommission

- *Hochstamm-Bäume sind ökologisch wertvoll und für das Erscheinungsbild von grosser Bedeutung*
- *Ausserhalb des Siedlungsgebietes schränken die Hochstammbäume die rationelle Bewirtschaftung ein*
- *Die Kulturlandschaft ist gleichzeitig auch Naherholungsgebiet.*

### Ziele

- *Die unterschiedlichen Kulturlandschaften und ökologisch wertvollen Naturräume sowie das grossflächige Erholungsangebot sollen erhalten, gepflegt und wo möglich gezielt aufgewertet werden.*
- *Das Kulturland soll vorab für die landwirtschaftliche Produktion dienen, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.*
- *Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.*
- *Bedeutende Naturschutz- und Landschaftselemente sind als identitätsstiftende Elemente zu erhalten und zu pflegen. Bestehende landschaftsgestaltende Elemente (z.B., Hecken, Hochstammbäume) sollen möglichst erhalten und gepflegt werden.*

## F. Verkehr

Hinweise aus Kommission

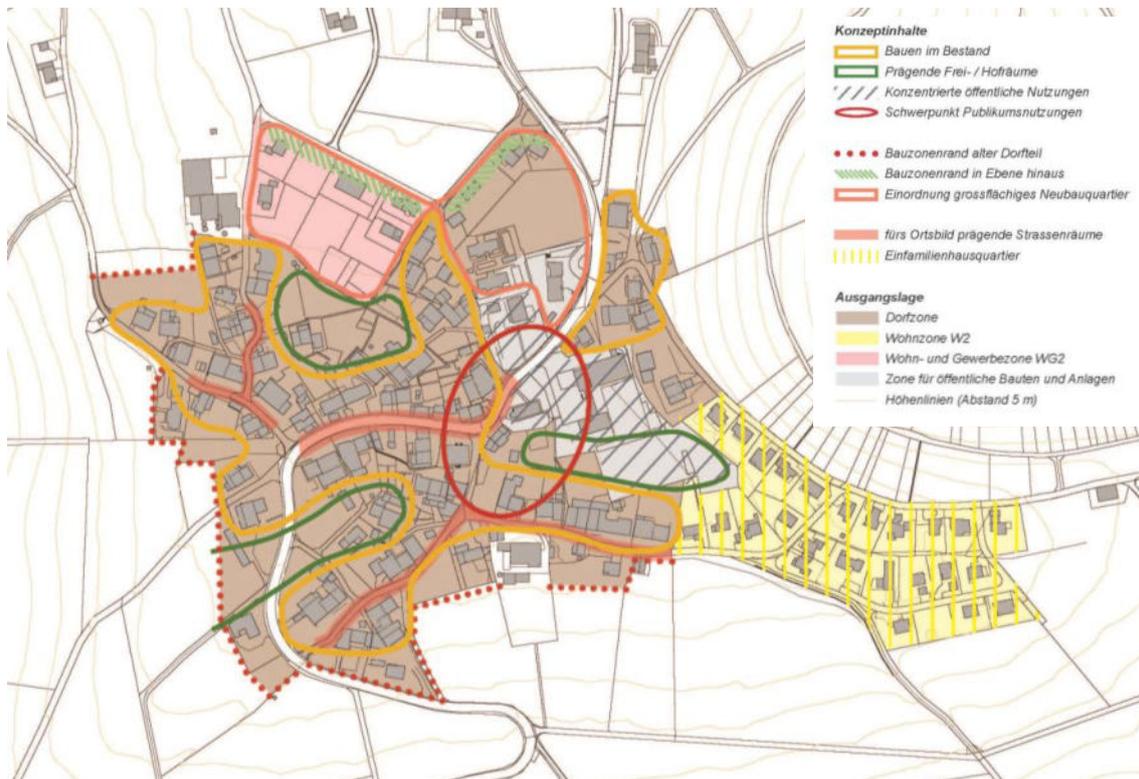
- *Der Verkehr ist in Mandach nicht so relevant wie in anderen zentral gelegeneren Gemeinden. Es ist kaum Durchgangsverkehr zu verzeichnen.*

### Ziele

- Das minimale Ziel ist die Beibehaltung der heutigen Erreichbarkeit in alle Richtungen und für alle Verkehrsträger.

### 3.2 Räumliches Entwicklungskonzept

Die nachfolgende Planskizze dient dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung über das Bauzonenregimes und die Zonenabgrenzungen zu erhalten. Diese Konzeption soll sich später so weit wie möglich im neuen Bauzonenplan „widerspiegeln“.



### 3.3 Zonenplanerische Massnahmen

Aus dem räumlichen Entwicklungskonzept ergeben sich folgende Massnahmen:

- **Dorfzone:** Differenzierung der Anforderungen in der Dorfzone bezüglich Bauen im Bestand und in prägenden Frei- / Hofräumen.
  - . In den Bereichen Bauen im Bestand sollen sich bauliche Massnahme an den bestehenden Volumen orientieren, allerdings in den Zonenbestimmungen nicht allzu starr und etwas offener formuliert werden.
  - . In den prägenden Frei- / Hofräumen sollen die Zonenbestimmungen Abweichungen von der traditionellen Bauweise zulassen, um eine klare Unterscheidung der prägenden alten Dorfteile und den neueren Bauten zu erreichen.
  - . Generell Beibehaltung der erhöhten Qualitätsstandards, aber angemessene Flexibilität in der Anwendung der Massbestimmungen, des Volumenerhalts und des Bauens auf bisher noch unbebauten Flächen. Vertiefte themenspezifische Betrachtung bzgl. Gebäudetypologien, Dachlandschaft, Umgebung, Solaranlagen, Parkierung, parzellenübergreifende Planung und Projektierung.
- **Dorfeingang Nord / Hinterdorf:** Im Neubauquartier Nord eine neue zusammenhängende, auf die örtliche Situation abgestimmte und auf das Ortsbild angemessen Rücksicht nehmende Zonierung zur Sicherung einer sorgfältigen Einpassung formulieren.

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Sicherung / Beibehaltung derjenigen Flächen, wofür weiterhin ein Bedarf besteht. Zuweisung bisheriger Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in eine „normale“ Bauzone, wofür kein Bedarf mehr für öffentliche Nutzungen vorhanden ist.
- Publikumsnutzungen: Möglichst optimale Rahmenbedingungen für konzentrierten Schwerpunkt Publikumsnutzungen Aufrecht erhalten und Synergien in der Nutzung der Infrastruktur wie Parkierung, Veranstaltungsräume / -plätze und dgl. beibehalten.
- Bauzonenrand: Wo alte Dorfteile den Bauzonenrand bilden, sanfte und harmonische Übergänge ins Kulturland sichern. Am nördlichen Bauzonenrand zur Ebene eine optische ruhige Gesamtwirkung anstreben. In Analogie zum bisherigen § 44 Abs. 3 BNO.
- Strassenräume: In den für das Ortsbild wichtigen Strasseräumen auf den Erhalt oder sorgfältigen Umgang mit den typologisch wichtigen Elementen im bedeutsamen Ortsbild hinwirken.
- Wohnzone / Einfamilienhausquartier: Weiterhin eine begrenzte bauliche Dichte im ausgeprägt ländlichen Umfeld sichern unter Beachtung präzisierter Umgebungsbestimmungen.