

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

9. März 2023

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.143 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Mandach

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

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

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 6. September 2022
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 6. September 2022
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 6. September

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 6. September 2022
  - Anhang A0 Ergebnisse aus Entwurf abschliessender Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2021
  - Anhang A1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) vom 20. März 2018
  - Anhang A2 Quartieranalyse vom 8. Januar 2018
  - Anhang A3 Handlungsprogramm Innenentwicklung, Analyse und Massnahmenplan 1:2'500 (undatiert)
  - Anhang A4 Vollzugshilfe Solaranlagen in der Dorfzone / Wohn- und Gewerbezone Dorfrand (WG2D) vom 20. Januar 2021
- Inventar Natur und Landschaft vom 27. Juni 2019
- Grundlagenplan Natur und Landschaft vom 6. September 2022
- Bauinventar Aktualisierung 2019
- Kurzdokumentation bäuerlicher Vielzweckbau MAD909 vom 29. August 2022
- Kurzdokumentation bäuerlicher Vielzweckbau MAD911 vom 29. August 2022
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 8. Februar 2023
- Stellungnahme ZurzibietRegio vom 1. November 2019
- Stellungnahme BruggRegio vom 6. Dezember 2019
- Mitwirkungseingaben vom 20. Januar 2021

## **1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung wurde am 1. Juli 1997 genehmigt. Seit der letzten Gesamtrevision wurden verschiedene Gesetze und Verordnungen sowie der Richtplan überarbeitet. Der übliche Planungshorizont einer allgemeinen Nutzungsplanung ist längst erreicht. Es drängt sich die Anpassung des Planwerks an die aktuellen Vorgaben an.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Als Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde Mandach im regionalen Kontext eine wichtige Stellung in Bezug auf die Erhaltung der Lebensraumqualität. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat im verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungskonzept vom März 2018 dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Die vorliegende Planung basiert auf einer sehr sorgfältigen Ortsanalyse. Die Qualitäten des Ortsbilds wurden erkannt und gewürdigt.

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

- Bauzonengrösse und -abgrenzung (Begründungen zum Auszonungsverzicht)
- Festlegungen zu den Gestaltungsplanarealen
- Massnahmen zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung
- Umsetzung Gewässerraum
- Umsetzung Hochwasserschutz
- Bau- und Nutzungsordnung

### **2.1 Vollständigkeit**

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

### **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 wurden dem Gemeinderat die kantonalen Grundlagen und Hinweise für die Erarbeitung der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung eröffnet. Die Abteilung Raumentwicklung hat diese Grundlagen im Rahmen eines Startgesprächs vom 27. Februar 2017 erörtert. Die Möglichkeit der Konsolidierung des REK mit dem Kanton wurde nicht genutzt.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

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

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Gemeinde Mandach liegt gemäss Raumkonzept Aargau in einem Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Be-

deutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt, mit Ausnahme der Innenentwicklungsvorgaben gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Mindestdichten), mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein.

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die Gemeinde Mandach ist Primärmitglied im Gemeindeverband ZurzibietRegio sowie Doppelmitglied im regionalen Planungsverband BruggRegio. Beide regionalen Planungsverbände heben die besondere Ortsbild- und Lagequalität von Mandach hervor und empfehlen weitergehende Abstimmungen mit diesen Interessen. Grundsätzlich wird ein sorgfältiger Umgang mit den Schutzanliegen sowie der Umsetzung in dem allgemeinen Nutzungsplan attestiert. Die Planung ist mit den regionalen Grundlagen abgestimmt.

### **Jurapark Aargau**

Die Gemeinde Mandach ist seit 2022 Vertragsgemeinde im Verein Jurapark Aargau.

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

Die Parkgemeinden haben sich im Parkvertrag verpflichtet, ihre eigenen Aktivitäten und raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere ihre Ortsplanungen, auf die strategischen Ziele des Regionalen Naturparks gemäss den Tätigkeitsfeldern der Vierjahresplanung auszurichten.

- Die Vertragsgemeinden des Juraparks Aargau sind gehalten, im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland darzulegen, inwiefern die strategischen Ziele des Juraparks mit der kommunalen Planungstätigkeit unterstützt sowie umgesetzt werden und inwiefern eine aktive Abstimmung mit der Parkträgerschaft erfolgt ist.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

Die Gemeinde hat als Grundlage für die Überarbeitung der allgemeinen Nutzungsplanung ein REK erarbeitet. Basierend auf einer Ortsanalyse wurden die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt sowie die Zielvorstellungen und Massnahmen für die Nutzungsplanung aufgezeigt. Der daraus abgeleitete Handlungsbedarf wurde mit Zielen in sechs Kategorien definiert und die Handlungsfelder auf einer Planskizze räumlich verortet.

2011 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Mandach, insbesondere zwischen 2015 und 2016, steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2011 bis 2018 im Durchschnitt um +1,37 % pro Jahr (total +10 %) angestiegen. Die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner (E) beträgt 349 (Stand Juni 2022).

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 360 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,47 % pro Jahr).

### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Der Bauzonenumfang erfährt gegenüber dem Stand Erschliessung aufgrund der Einzonung der bebauten Parzellen 95 und 96 eine minimale Vergrösserung um 170 m<sup>2</sup>. Die Bauzonen weisen gemäss neuem Zonenregime eine Fläche von total 13,8 ha auf. Davon sind ca. 12,2 ha überbaut und ca. 1,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 1,2 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

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

Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde nebst der Anpassung der zonengemässen Grundmassen, Höhenmassen und Grenzabständen lediglich optionale Massnahmen oder die Beratung und Sensibilisierung zugunsten einer Siedlungsentwicklung nach innen vor. Aus Sicht des Gemeinderats besteht in Mandach das prioritäre Ziel im sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild (qualitative innere Siedlungsentwicklung) sowie in einer kontinuierlichen und massvollen Bevölkerungsentwicklung (§ 3 BNO). Im Zusammenhang mit der gewünschten qualitätsvollen Siedlungsentwicklung sind die Differenzierung der Dorfzonenbestimmungen, mitunter die Spezialbestimmungen gemäss 9 Abs. 5 BNO sowie die Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans in zwei Gebieten, als massgebliche Festlegungen zu nennen.

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

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha<sup>1</sup>, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 70 Personen resultiert. Gemäss den Darlegungen im Planungsbericht ist die Annahme von 60 E/ha zu hoch. Die noch unbebauten Flächen liegen weitgehend innerhalb der Wohn- und Gewerbebezonen Dorfrand (WG2D), in der zumindest teilweise die Überbauung mit Reiheneinfamilienhausbauten und kleinen Mehrfamilienhäusern bereits geplant ist (Gebiet "Grauktel"). Die Planungsbehörde rechnet innerhalb der unbebauten Wohn- und Mischzonen mit lediglich 48 zusätzlichen Personen (Annahme 40 E/ha).

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

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 26 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird gestützt auf die "Studie 2010" auf 184 E abgeschätzt.

In der rechtskräftig festgelegten W2 (29 E/ha) wird mit keinem zusätzlichen Einwohnerpotenzial gerechnet.

#### **Aussenentwicklung [A]**

Aufgrund der Einzonung der Liegenschaft auf den Parzellen 95 und 96 resultiert kein zusätzliches Entwicklungspotenzial.

#### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2033 [R-I-A]**

Das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Mandach beträgt, gestützt auf die Studie "Innere Nutzungsreserven im Dorf" aus dem Jahre 2010 sowie auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung (Planungsbericht, Anhang 3), rund 230 Personen. Daraus resultiert ein Fassungsvermögen von insgesamt rund 570 Personen (davon rund 50 E ausserhalb dieser Zonen).

Die Bauzonenreserven und das theoretische Potenzial zur Innenentwicklung ermöglichen ein Bevölkerungswachstum, das deutlich über den kantonalen Prognosen liegt. Das Wachstumspotenzial wird

---

<sup>1</sup> Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare

auch von der Gemeinde als sehr hoch eingestuft (Planungsbericht, Kapitel 4.2.4). Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie unter Berücksichtigung der jüngsten Bautätigkeiten, rechnet die Gemeinde im Zeitraum des Planungshorizonts mit einem Wachstum von 80 bis 100 E.

Das gemäss den detaillierten Erhebungen berechnete Innenentwicklungspotenzial von rund 230 Personen könnte langfristig im Vollausbau zu einer Dichte von 43 E/ha führen. Basierend auf den Entwicklungsannahmen der Gemeinde (460 E, davon 50 E ausserhalb Bauzone) würde bis 2033 eine Einwohnerdichte von rund 33 E/ha erreicht, was gegenüber den heutigen Verhältnissen (27 E/ha) eine positive Entwicklung darstellt. Die Richtplanvorgabe von 40 E/ha für das Jahr 2040 wird aufgrund der bisherigen und von der Gemeinde angenommenen, zukünftigen Entwicklung nicht erreicht werden können.

## **Auszonungen**

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG<sup>2</sup> sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG verpflichtet, aktiv Auszonungen (Nichteinzonungen) zu prüfen und die Ergebnisse dieser Überprüfung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern (siehe auch Kapitel 3.5.6 des Erläuterungsberichts zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet vom 24. März 2015).

Die Gemeinde hat die Abgrenzung der Bauzone im Sinne der Abstimmung des Fassungsvermögens mit den übergeordneten Vorgaben überprüft und legt die gebietsspezifischen Verhältnisse im Planungsbericht (Kapitel 5.2.2) dar. Die Gemeinde hält an der rechtskräftigen Abgrenzung der Bauzonen, mit Ausnahme der Einzonung des Substanzschutzobjekts (MAD914) auf den Parzellen 95 und 96 sowie der Auszonung der rund 5 Aren grossen Teilfläche auf der Parzelle 128, fest (für sich alleine nicht überbaubar, Gewässerraumzone).

Die von der Gemeinde dargelegten Begründungen, warum an der Festlegung einer Bauzone festgehalten wird, sind aus fachlicher Sicht nur teilweise nachvollziehbar. Das Freihalteinteresse gemäss ISOS<sup>3</sup> (kein Baugebiet, Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) wird dabei nicht berücksichtigt. Die Begründungen der Gemeinde, warum an der Festlegung der Bauzonen festgehalten wird, vermögen im Rechtsfall womöglich nicht bestehen.

## **Fazit**

Die festgelegten Bauzonen können im Kontext des aktuellen Raumplanungsrechts und der einschlägigen Rechtsprechung nicht ohne Weiteres als bundesrechtskonform beurteilt werden (Art. 15 Abs. 1 RPG). Insofern besteht Rechtsunsicherheit im vorliegenden wie auch akzessorisch in den nachgelagerten Verfahren (Sondernutzungsplanungsverfahren, Baugesuchsverfahren).

Im Focus des zu grossen Fassungsvermögens von 130 bis 150 Personen liegen insbesondere die zwei Areale "Grauktel" und "Pfundmatt". Die unüberbauten Flächen liegen gemäss ISOS innerhalb der Umgebungsrichtung II mit dem Erhaltungsziel "a". Bei den von Gebäuden weitgehend eingefassten Arealen "Grauktel" und "Pfundmatt" handelt es sich um noch nicht erschlossene Bauzonen in der WG2D. Aus fachlicher Sicht ist die Eignung dieser Areale zur Auszonung insbesondere aufgrund der Erschliessungsverhältnisse sowie aufgrund des Freihalteinteresses gemäss ISOS gegeben.

---

<sup>2</sup> Raumplanungsgesetz

<sup>3</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Gemäss § 10 Abs. 1 BNO sind innerhalb der WG2D Gebäude mit klaren und ruhigen Volumen sowie mit guter architektonischer Qualität zu realisieren. In den Bestimmungen zur bedingten Gestaltungsplanpflicht (§ 4 Abs. 1 BNO) werden allgemeine Zielvorgaben für die Entwicklung dieser Areale verankert, die weitgehend den Prinzipien zur Einpassung ins Ortsbild und Landschaft gemäss übergeordnetem Recht entsprechen. Der Beitrag dieser Areale zur Innenentwicklung ist gestützt auf die Annahmen im Planungsbericht bescheiden. Die Abkehr von der Gestaltungsplanpflicht ist gestützt auf § 4 Abs. 1 BNO möglich, was aus fachlicher Sicht hinterfragt wird.

Sämtliche unüberbauten Kleinstflächen am Bauzonenrand liegen innerhalb des Perimeters der Hausdörfsiedlung oder innerhalb der Umgebungsrichtung I gemäss ISOS mit dem höchsten Erhaltungsziel "A" beziehungsweise "a". Ein übergeordnetes Interesse an einer ergänzenden Bebauung am Bauzonenrand ist weder offensichtlich noch wird ein solches ausgewiesen.

Das gemäss Richtplan vorgegebene Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre könnte ohne Weiteres innerhalb der bebauten Bauzonen aufgefangen werden (siehe Handlungsprogramm Innenentwicklung, Beilage A3 zum Planungsbericht). Dieses Innenentwicklungspotenzial in den bebauten Bauzonen wird realistischerweise erst langfristig ausgeschöpft werden können. Das Gebiet "Grauktel" liegt im Perimeter des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Spittel" aus dem Jahre 2005. Zu beiden Arealen sind gemäss Gemeinde aktuelle Bestrebungen zur Überbauung bekannt. Mitunter ist im Gebiet "Pfundmatt" (grossteils im Eigentum der Kirchgemeinde) die Erweiterung mit altersgerechtem Wohnraum geplant.

- Die Begründungen für den Verzicht auf Auszonungen sind unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen weitergehend darzulegen.
- Wird an der Festlegung der unüberbauten Bauzonen in den Gebieten "Grauktel" und "Pfundmatt" festgehalten, ist eine klare Qualitätsstrategie für diese Areale konsequent umzusetzen. Es gilt, vorbildliche Lösungen unter Berücksichtigung von kommunal-öffentlichen Interessen zu erarbeiten, die Vorzeigecharakter für den Ländlichen Entwicklungsraum beziehungsweise für die Region haben könnten.
- Die Festlegungen zur Gestaltungsplanpflicht, mitunter die gebietsspezifischen Zielvorgaben, sind zu schärfen. Die nachstehenden Bedingungen sind in geeigneter Form zwingend umzusetzen (**Vorbehalt**):
  - Die Möglichkeit auf einen Gestaltungsplan verzichten zu können (§ 4 Abs. 1 BNO), ist ersatzlos zu streichen.
  - Es sind weitergehende gebietsspezifische, qualitative Zielvorgaben für beide Gestaltungsplangebiete festzulegen, welche auf die Wahrung des sensiblen Ortsbilds ausgerichtet sind.
  - Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein Richtprojekt, gestützt auf ein qualifiziertes Varianzverfahren zur Bebauung, zum Freiraum sowie zur Erschliessung, als gesamtheitliches städtebauliches Konzept zu erarbeiten.
- Es wird empfohlen, den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht zum Gebiet "Grauktel" auf die unüberbauten Flächen der Dorfzone mit Spezialbestimmungen gemäss § 9 Abs. 5 BNO zu erweitern.
- Es wird empfohlen zu prüfen, ob im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Grundlagen für den gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen werden können (Wohnbautypologien, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau geeignet sind).

### **Handlungsprogramm**

Die gemäss revidiertem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und Richtplan geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die hochwertige Innenentwicklung ist als

Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften (siehe Kapitel 1 des Planungswegweisers). Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), der ersten Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung und den nötigen Folgeschritten zur Verwirklichung der räumlichen Gemeindeentwicklung dienen.

Im REK werden die Innenentwicklungspotenziale zumindest für die Dorfzone, gestützt auf die Studie "Innere Nutzungsreserven im Dorf", abgebildet. Die Gemeinde stützt sich in der Mobilisierung und Qualitätssicherung auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ab (§ 7 Abs. 3 BNO).

### **Demografische Entwicklung**

Die Gemeinde Mandach ist geprägt von einer starken Alterung der Bevölkerung. In den letzten Jahren blieben die Zahl der unter 20-Jährigen und die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung etwa gleich, während die Zahl der Menschen im Rentenalter überproportional anstieg. Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2033 (ca. +34 Personen, von 66 auf 100 Personen) deutlich ansteigen wird. Diese Annahme wird durch den Trend der letzten fünf Jahre bestätigt. Relevant für die Abschätzung der Schülerzahlen ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen bis 2033 sinken wird, wobei diese Planungsannahme eher unsicher und der Trend noch unklar ist. Gemäss der Planungsbehörde ist die Gemeinde Mandach auch für Familien attraktiv.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.5 A.) wurde der demografischen Entwicklung insofern Rechnung getragen, als auf der Parzelle 121 im Gebiet "Pfrundmatt" eine Überbauung mit Alters- und Jugendwohnungen realisiert wurde. Auf der angrenzenden unüberbauten Fläche ist die Erweiterung mit altersgerechtem Wohnraum geplant.

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

In Mandach sind mehr als die Hälfte der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft zu finden. Im Weiteren ist nur Kleingewerbe ortsansässig. Für beide Gewerbekategorien werden innerhalb der Wohn- und Mischzonen angemessene Festlegungen für die Entwicklung getroffen.

Flächen innerhalb der OeBA-Zone, für die kein Bedarf besteht, werden in die WG2D umgezont (Parzelle 799 "alte Post"), ebenso die bereits zu Wohnzwecken überbauten Teilflächen der Parzelle 121 (Alterswohnungen). Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.2.2) ist die OeBA mit der absehbaren Gemeindeentwicklung abgestimmt.

#### **3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

##### **Wichtigste Umzonungen**

###### Entwicklungsgebiete "Grauktel/Spittel" und "Pfrundmatt"

Die zwei wichtigsten Entwicklungsgebiete "Grauktel/Spittel" (WG) und "Pfrundmatt" (D) werden in die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone 2 Dorfrand (WG2D) umgezont. Für die zwei Areale wird die bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Gebiete sind bereits partiell überbaut. Das äussere historische Ortsbild ist demnach nicht mehr allseitig in seiner ursprünglichen Form vorhanden.

Die Umzonung beziehungsweise das Festhalten an der Bauzone kann aus fachlicher Sicht nur dann unterstützt werden, wenn die Entwicklung dieser Areale konsequent qualitätsorientiert erfolgt (siehe Anträge unter Ziffer 3.3.2 Fassungsvermögen).

###### Umzonung ehemalige Post

Die Parzelle 799 wird von der OeBA-Zone in die Dorfzone umgezont. Die Umzonung ist unter Berücksichtigung des ISOS mitunter im Sinne des Auftakts zum Ortskern sachgerecht.

## Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Der Holz- und Wagenschopf auf den Parzellen 95 und 96 wird in die Dorfzone eingezont und unter Substanzschutz gestellt (Bauinventar Objekt MAD914). Diese 170 m<sup>2</sup> umfassende Einzonung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. b). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF <sup>4</sup> -Bilanz (netto)
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
<b>Total/Saldo</b> Parzellen 95 und 96	<b>+0,02 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha FFF</b>
<b>Planungsanweisung 4.2</b>			
<b>Total/Saldo PA 4.2</b> Parzelle 128	<b>-0,05 ha</b>	<b>-0,05 ha</b>	<b>0,00 ha FFF</b>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,05 ha</b>	<b>0,00 ha FFF</b>

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

## Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

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

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

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

## Baupflicht

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

<sup>4</sup> Fruchtfolgefächern

Auf Festlegungen im Zusammenhang der Baupflicht wird verzichtet. Dies ist aufgrund des unbedeutenden Umfangs von Ein- und relevanten Umzonungsflächen nachvollziehbar.

### **3.3.5 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Die eingereichte Vorlage hält in § 3 BNO die Planungsgrundsätze fest, die unter anderem auch für die Siedlungsqualität von Bedeutung sind. In § 7 BNO wird zusätzlich betont, dass die Gemeinde eine massvolle Verdichtung anstrebt, die vereinbar mit den Eigenheiten der Quartiere in sich und in Bezug zu deren Umgebung ist. Zudem setzt sich die Gemeinde für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Strassenräumen ein. Im Planungsbericht wird erläutert, wie eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sichergestellt werden soll.

### **Ortsbild**

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf.

Die national bedeutenden Ortsbilder sind im Richtplan festgesetzt und in der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2). Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für eine angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Dieses bildet eine wesentliche Grundlage für die Zonierung und die entsprechenden Bauvorschriften (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2).

Mandach ist durch seine harmonische Einbettung in eine Mulde zwischen zwei sanften Hügeln des Tafeljuras, durch die Unverbautheit seiner Umgebungen und durch die Obstbaumgärten rund um die alte Siedlung, ein Bauerndorf mit besonderer Lagequalitäten. Bemerkenswert am Ortsbild von Mandach ist der gesamthaft recht ursprüngliche Erhaltungszustand der Siedlung, insbesondere auch der Zwischenbereiche.

Die vorliegende Planung basiert auf einer sehr sorgfältigen Ortsanalyse. Die Qualitäten des Ortsbilds wurden erkannt und gewürdigt. Es wurde aber auch festgestellt, dass in den letzten Jahren weniger gut eingepasste Um- und Neubauten entstanden sind, die das Ortsbild beeinträchtigen.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.4) wird die Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen gemäss ISOS sowie die Interessenabwägung umfassend dargelegt.

### **Dorfzone**

Die Dorfzone (D) entspricht in ihrer Abgrenzung in weiten Teilen dem Gebiet 1 "Haufendorfsiedlung" gemäss ISOS. Das allgemeine Abbruchverbot wird beibehalten (§ 9 Abs. 3 BNO). Der Gemeinderat kann gestützt auf ein Fachgutachten Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Der festgelegte Grundsatz sowie die Ausnahmeregelungen sind sachgerecht.

#### Spezialbestimmungen in schraffierten Bereichen

In den schraffiert dargestellten Bereichen ist eine zurückhaltende Bebauung mit eher kleinen Baukörpern zur Wahrung durchlaufender Freiräume vorzusehen (§ 9 Abs. 5 BNO). Unter dieser Voraussetzung sind Abweichungen von der traditionellen Bauweise (zum Beispiel Stellung, Körnigkeit, Fassadengliederung/-gestaltung, Dachgestaltung – nicht aber Dachform) möglich, wenn architektonisch und im Interesse eines erkennbaren traditionellen und ruhigen Dorfbilds eine gute Lösung entsteht.

#### Dachaufbauten

Ungestörte Dachflächen, wie sie heute in Mandach praktisch überall noch anzutreffen sind, sind wegen der guten Einsehbarkeit durch seine spezielle Muldenlage äusserst wichtig und wesentlicher Be-

standteil des ISOS. Die Dachaufbauten werden gemäss § 9 Abs. 7 BNO auf einen Drittel der Fassadenlänge sowie auf Schlepplagen beschränkt. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Die Bestimmungen sind sachgerecht.

### Solaranlagen

In den meisten Ortsbildern von nationaler Bedeutung und besonders in Mandach aufgrund seiner speziellen Muldenlage, ist die Dachlandschaft für das Ortsbild absolut prägend. Eine gut einsehbare Solaranlage ist in der Regel ein Fremdkörper und deshalb meist nicht bewilligungsfähig.

Anlagen zur Energiegewinnung können zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht wesentlich beeinträchtigt wird (§ 9 Abs. 10 BNO). Die am 1. Februar 2021 vom Gemeinderat genehmigte Vollzugshilfe für Solaranlagen in der Dorfzone bezieht sich auf die rechtskräftige BNO und präzisiert die Zulässigkeit sowie die gestalterischen Anforderungen solcher Anlagen. Die definierten Bedingungen und Vorgaben der Vollzugshilfe sind zweckmässig. Diese Vollzugshilfe wird in eine neue Version mit der Ausrichtung auf die Dorfzone sowie die Wohn- und Gewerbezone Dorfrand (WG2D) überführt. Dies wird begrüsst.

### **Gebiete mit bedingter Gestaltungsplanpflicht**

Die zwei, erst teilweise bebauten Areale "Grauktel/Spittel" und "Pfrundmatt" werden der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Ziel ist, eine gesamthaft geplante, sorgfältig in die örtliche Situation am Dorfrand eingepasste Überbauung und Aussenraumgestaltung zu sichern. Der Gemeinderat kann von der Erarbeitung eines Gestaltungsplans absehen, wenn der Zweck der bedingten Gestaltungsplanpflicht" auf andere Weise erfüllt ist (§ 4 Abs. 1 BNO).

In Mandach sind zweigeschossige Gebäude üblich. Die Möglichkeit nach § 8 Abs. 2 Bauverordnung (BauV), mit dem Gestaltungsplan ein zusätzliches Geschoss zuzulassen, wird aufgrund der sensiblen Lage am Siedlungsrand oder aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung des Ortsbilds (Dachlandschaft) kritisch beurteilt. § 4 Abs. 2 BNO gibt vor, dass Abweichungen von der Regelbauweise bezüglich Geschossigkeit und Ausnützung nur möglich sind, wenn die Verträglichkeit im örtlichen Kontext mit genügenden Untersuchungen (zum Beispiel Volumenstudien) nachgewiesen werden kann.

Im Zusammenhang der Beurteilung des Fassungsvermögens beziehungsweise der Abstimmung mit Art. 15 RPG drängen sich die zwingende Gestaltungsplanpflicht sowie die konsequente qualitätsorientierte Ausrichtung der Entwicklung dieser Gebiete auf (siehe Anträge unter Ziffer 3.3.2 / Fassungsvermögen).

### **Qualitätssicherung**

Die rechtssichere Beurteilung von Bauvorhaben in den nachgelagerten Verfahren setzen ortsbauliche Fachkenntnisse voraus, umso mehr als sich die Gemeinde aufgrund der vorhandenen Qualitäten hohe Qualitätsziele setzt.

- Es wird dringend nahegelegt, in § 42 Abs. 2 BNO festzulegen, dass bei Baugesuchen in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten ein Fachgutachten verbindlich einzufordern beziehungsweise die Beurteilung einer mit ausgewiesenen Fachpersonen besetzten Kommission einzuholen ist.

### **Freiraumentwicklung**

Die Bestimmungen zur Anordnung und Gestaltung der Parkfelder (§ 38 BNO), zur Gestaltung der Spielplätze und gemeinschaftlichen Aussenbereichen (§ 40 BNO), zur Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand (§ 42 Abs. 3 BNO) sowie zur Aussenraumgestaltung (§ 44 BNO) sind aus fachlicher Sicht zielführend.

## Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

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

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

Gemäss kantonalem Richtplan (November 2022) setzen Kanton und Gemeinden mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen sowie entsprechenden Verkehrsinfrastrukturen um. Diese tragen insbesondere zu einem angenehmen Lokalklima, einem klimaresilienten Wassermanagement und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet bei (Richtplankapitel H7, Strategie 7.2).

Die [Planhinweiskarte Tag für Mandach](#) zeigt, dass im Siedlungsgebiet eine starke bioklimatische Belastung und im Gebiet Spittel/Hauptstrasse/Pfrundmatt stellenweise sogar eine sehr starke bioklimatische Belastung herrscht. Die [Planhinweiskarte Nacht für Mandach](#) liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich als Bergwind durch das Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt. Ebenso zeigt sie, dass heute in Mandach nachts (noch) günstige bioklimatische Verhältnisse herrschen.

Im Planungsbericht fehlen Darlegungen über die Massnahmen zur Hitzeminderung beziehungsweise wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume zu Gunsten der Bevölkerung von Mandach verbessert werden sollen.

In der BNO wird eine sorgfältige und massvolle Weiterentwicklung der Gemeinde unter Beachtung der typologischen Besonderheiten der Bauten und Umgebung vorgesehen. In einzelnen Bestimmungen (§ 9 Abs. 5 und 9 BNO [Dorfzone], § 44 Abs. 1 BNO [Versiegelung]) sind Massnahmen enthalten, die sich auf das Lokalklima positiv auswirken können. Angesichts der starken bis sehr starken Überhitzung am Tag ist die bewusste Beachtung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung angezeigt. Wirksame Massnahmen zur Reduktion der Überhitzung am Tag sind eine ausreichende Verschattung, beispielsweise durch Bäume, sowie generell ein hoher Grünanteil und eine geringe Versiegelung.

- Basierend auf § 4 Abs. 1 BauV sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung auszuarbeiten, welche die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume zu Gunsten der Bevölkerung verbessern. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die Verbesserungen erreicht werden. (**Vorbehalt**)

### 3.3.6 Baudenkmäler und Kulturobjekte

Als Grundlage für die Umsetzung der kommunalen Baudenkmäler wurde das Bauinventar aktualisiert. Bei einzelnen Objekten wurde der Zugang zum Innern zwecks Dokumentation bedauerlicherweise verweigert. Zum bäuerlichen Vielzweckbau Oberdorf 65 (MAD911) und zum bäuerlichen Vielzweckbau Hinterdorf 78 (MAD909) liegen neu Fotos sowie Kurzdokumentationen vor. Die Einschätzung der Schutzwürdigkeit erfolgte ohne den Einbezug der kantonalen Fachstelle. Dieses Vorgehen ist aus fachlicher Sicht nicht zielführend.

Die Gemeinde setzt elf Inventarobjekte als kommunale Substanzschutzobjekte und acht als Kulturobjekte um. Die 26 Kulturobjekte sind im Bauzonen-/Kulturlandplan festgelegt sowie im BNO-Anhang aufgelistet.

Die nachstehenden Inventarobjekte wurden nicht umgesetzt:

- Bäuerlicher Vielzweckbau Hinterdorf 78 (MAD909)
- Bäuerlicher Vielzweckbau Hinterdorf 70 (MAD910)
- Bäuerlicher Vielzweckbau Oberdorf 65 (MAD911)
- Bäuerlicher Vielzweckbau Oberdorf 105 (MAD912)
- Wagen- und Holzschopf Oberdorf, Gebäude-Nr. 66 (MAD916); ist inzwischen durch einen, gemäss Aussagen der Gemeinde typologisch fachgerechten Neubau ersetzt worden

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) werden die objektspezifischen Begründungen für die Nichtumsetzung dargelegt. Mitunter wird argumentiert, dass mit § 9 Abs. 3 BNO der Erhalt der Gebäude mit ihrer Umgebung im Grundsatz verankert ist. Bei der Gesamtabwägung wurden die Grundeigentümerinteressen höher gewichtet (Gefährdung einer konsensfähigen Planung).

Da der Grundsatz der Erhaltung der Gebäude mit ihrer Umgebung wieder in der BNO verankert wurde, kann der Verzicht auf die Umsetzung der übrigen Bauinventarobjekte aus fachlicher Sicht akzeptiert werden.

- Die korrekten Koordinaten für das Kulturobjekt Gedenkstein Grenzbesetzung (MAD917) lauten: 2656939 / 1266020. Bitte anpassen.

### **3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Aufgrund der Lage und den örtlichen Begebenheiten verfügt Mandach kaum über Durchgangsverkehr. Mandach befindet sich im Ländlichen Entwicklungsraum, ist mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen und weist die öV-Güteklassen E und F auf. Die kantonale Radroute verläuft auf den Kantonsstrassen durch Mandach.

Auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) wurde verzichtet, da Mandach eine tiefe Bevölkerungszahl aufweist und in den nächsten Jahren kein erhebliches Bevölkerungswachstum erwartet wird. Die Darlegungen im Planungsbericht zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind minimal, jedoch zweckmässig.

### **Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG<sup>5</sup>) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung derselben. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet.

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Das Landwirtschaftsgebiet (Richtplankapitel 3.1) wird mit der Festlegung der Landwirtschaftszone gesichert. Die Landwirtschaftszone schliesst die Rebbaugelände mit ein. Für die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone oder eines Entwicklungsstandorts Landwirtschaft (ESL) gemäss Richtplankapitel L 3.2 wird kein Bedarf erkannt (Planungsbericht, Kapitel 5.5.2).

Die FFF werden im Kulturlandplan im orientierenden Sinne dargestellt.

### **Landwirtschaftliche Betriebsstandorte**

Die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone werden mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. Diese Umsetzung ist sachgerecht. An diesen Betriebsstandorten sind standortgebundene und betriebsnotwendige Bauten und Anlagen zulässig. Die konkrete Festlegung

---

<sup>5</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft.

### **3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

#### **Naturschutzzonen**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) und die Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) werden durch Zuweisung in Naturschutzzonen sachgerecht umgesetzt.

Die rechtskräftig festgelegten Naturobjekte werden in den neuen Planungsentwurf übernommen. Dies ist sachgerecht.

#### **Obstbaumbestände**

Das Landschaftsbild wird wesentlich von Obstbäumen mitgeprägt. Der Bestand der Obstbäume soll erhalten bleiben und abgehende Bäume ersetzt werden (§ 24 Abs. 1 BNO). Der Gemeinderat kann den Erhalt und die Neupflanzungen von Obstbäumen durch ein Förderprogramm unterstützen.

### **3.4.3 Landschaftsschutzzone**

#### **Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN<sup>6</sup>-Objekt 1108)**

Nahezu das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im BLN-Objekt "Aargauer Tafeljura". Die Auseinandersetzung mit den Schutz- und Entwicklungszielen des BLN-Objekts erfolgt im Planungsbericht (Kapitel 5.5.1). Die Planungsbehörde sieht keine Notwendigkeit, nebst den Festlegungen zum Schutz des Ortsbilds sowie zur Landwirtschaftszone und den Schutzzonen weitere spezifische Massnahmen im Zusammenhang der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN festzulegen.

#### **Landschaften von kantonaler Bedeutung**

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) werden mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone sachgerecht umgesetzt.

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Öffentliche Gewässer**

Die öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans mehrheitlich korrekt dargestellt (die Lagegenauigkeit wird jedoch durch die zuständige Fachstelle nicht im Detail überprüft).

Je ein Abschnitt der beiden Gewässer "Hinter de Räbe" und "Chlizegli" sollen gemäss Planungsbericht aus dem Bachkataster gelöscht werden und wurden daher nicht mehr im Kulturlandplan eingetragen. Gemäss der Beurteilung der zuständigen Fachstelle wird der Bachkataster in Mandach nicht angepasst (unter anderem sind die offenen Gerinne im Gelände klar erkennbar).

- ▶ Die Gewässerabschnitte Nr. 1 "Chlizegli" und Nr. 6 "Hinter de Räbe" sind vollständig im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans darzustellen.

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

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

---

<sup>6</sup> Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Im Planungsbericht (Kapitel 5.3.2) wird ausgeführt, dass der Guntenbach zwar teilweise eine natürliche Sohlenbreite von mehr als 2 m aufweist, aufgrund der Situation mit angrenzendem Wald und Kantonsstrasse jedoch eine Gewässerraumzonenbreite von 13 m als genügend erachtet wird. Dieser Breite kann aufgrund der konkreten Verhältnisse sowie gestützt auf die Darlegungen materiell zugestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier nicht um eine Einschränkung/Reduktion der Gewässerraumbreite in Anlehnung an Art. 41a Abs. 4 Gewässerschutzverordnung (GSchV) handelt.

Die Umsetzung der Gewässerräume in den Situationsplänen sowie die Festlegung der zugehörigen Bestimmungen in der BNO sind bis auf nachstehende Ausnahmen sachgerecht.

- Der Gewässerraum für sämtliche Gewässer ist gemäss der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung (Stand November 2022) umzusetzen. Gewässerraumzonen sind auch für eingedolte Bäche ausserhalb der Bauzonen festzulegen. **(Vorbehalt)**

Die Aussage im Planungsbericht auf Seite 39, dass "gemäss kantonalen Praxis für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet kein Gewässerraum, sondern nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen sei", ist nicht korrekt; der Planungsbericht ist anzupassen.

- Bei den Gewässerabschnitten Nr. 1 "Chlizegli" und Nr. 6 "Hinter de Räbe" kann, gestützt auf die erfolgten Detailbetrachtungen, auf die Umsetzung einer Gewässerraumzone verzichtet werden (Gerinnesohle kleiner 50 cm). Eine spezielle Darstellung im Plan (Genehmigungsinhalt) ist dazu nicht erforderlich; im Planungsbericht muss ein Verzicht jedoch unmissverständlich erläutert werden.
- Zwei Ungenauigkeiten sind zu bereinigen: **(Vorbehalt)**
  - Gewässerraum Dolung "Mülital 2" im Bereich des Flurwegs (fehlt, ergänzen)
  - Übergang offener Bach zu Dolung beim "Grünenige" (anpassen gemäss AV / Situation vor Ort)
- Die Ausführungen und Grafiken im Planungsbericht (insbesondere Kapitel 5.3.2 Seiten 41/42 und sowie Anhang 0 Seiten 54/55) sind zu überarbeiten.

### 3.5.2 Hochwassergefahren

Im Planungsbericht (Kapitel 5.3.1) wird die Hochwasserthematik bis auf nachstehende Ausnahmen zweckmässig dargelegt.

Folgende Änderungen sind im Planungsbericht vorzunehmen:

- Kapitel 5.1 (Seite 27, 4. Abschnitt); der aufgelistete Punkt " Restgefährdung Hochwasser" ist zu entfernen.
- Kapitel 5.3.1 (Seiten 37/38): ~~[...] Diejenigen Gebiete ausserhalb der ausgewiesenen Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung besteht, werden im Bauzonenplan mit einer Restgefährdung bezeichnet (Orientierungsinhalt). Ausserhalb der Bauzone enthält die BNO eine Bestimmung zum hochwassergefährdeten Gebiet, welche die Untersuchungsgebiete der Gefahrenkarte Hochwasser und der Gefahrenhinweiskarte umfasst. Der Hochwasserschutz von Gebieten innerhalb der Bauzone, in denen gemäss Gefahrenkarte Hochwasser bei einem 300-jährlichen Hochwasser (HQ300) mit Fliesstiefen < 0,50 m zu rechnen ist beziehungsweise die erst bei einem extremen Hochwasserereignis (EHQ) betroffen sind, wird übergeordnet mit § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt. Dies gilt ebenfalls für Flächen im Kulturland, welche durch Hochwasser gefährdet sind.~~
- Kapitel 5.3.1 (Seite 38): Bei Neu-, Um- und Anbauten ist der Schutz vor Oberflächenabfluss zu berücksichtigen. Hinweise finden sich unter [www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss](http://www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss. In der Gemeinde Mandach sind von Oberflächenwasserabfluss verursachte Schadenereignisse bekannt. ~~Der Oberflächenwasserabfluss wird in § 19 BNO~~

berücksichtigt. Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird mit § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" übergeordnet geregelt.

### **Umsetzung Gefahrenkarte**

Die Gemeinde Mandach hat im 2017 die Bachleitung "Grünenige" saniert und die Gefahrenkarte Hochwasser im 2018 entsprechend nachgeführt. Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser im Bauzonenplan mittels Vorschriftenmodell um. Im Bauzonenplan werden Hochwassergefahrenzonen festgelegt. Die Umsetzung ist sachgerecht erfolgt.

Seit dem 1. November 2021 ist die revidierte Bauverordnung in Kraft. Der Hochwasserschutz von nicht verorteten Gebieten wird mit § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" übergeordnet geregelt. Darunter fällt auch die Restgefährdung Hochwasser auf dem Bauzonenplan sowie die entsprechenden Bestimmungen in der BNO.

- ▶ Der Perimeter Restgefährdung ist aus dem Bauzonenplan sowie die Bestimmung zur Restgefährdungen sind zu entfernen. (**Vorbehalt**)

### **Freihaltegebiet Hochwasser**

Mit dem Richtplan 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplankapitel L 1.2 Beschluss 3). Da das Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb der Bauzonen nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt oder den Hochwasserabfluss ist, wird auf die Festlegung einer überlagerten Schutzzone (Freihaltezone Hochwasser) im Kulturlandplan verzichtet; dies ist sachgerecht.

### **Waldareal**

Die rechtskräftigen Waldgrenzen werden im Bauzonen- und im Kulturlandplan korrekt dargestellt.

### **Naturschutzzone im Wald**

Die Naturobjekte von kantonalem Interesse im Wald (NkB<sup>7</sup>, NkBW<sup>8</sup>, Altholzinseln, Lichter Wald, Waldrand) sind vollständig und sachgerecht umgesetzt.

Gemäss Vereinbarung zur Altholzinsel "Loorhölzli" sind während der Vertragsdauer keine Eingriffe vorgesehen. Ausnahmen setzen die Zustimmung des Kreisforstamts voraus. Ein allfälliger Eingriff zur Offenhaltung beziehungsweise zur ökologischen Aufwertung des Steinbruchs ist nur über ein kantonales Naturschutzprojekt denkbar. Allfällige Eingriffe zur Offenhaltung des Waldes zugunsten der übrigen Objekte (G02, G03, T02) innerhalb der Naturschutzzone Wald müssen durch den Revierförster bewilligt werden (§ 23 Abs. 3 BNO).

- ▶ Die Bestimmungen gemäss § 23 Abs. 3 BNO gelten den Naturschutzzonen im Wald und sind entsprechend unter § 16 BNO aufzuführen.

### **Lärm**

Mit der Anpassung am Bauzonenrand wird das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitert. Die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) muss daher nicht überprüft werden. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV auch hier nicht überprüft werden. Zudem bleiben bei den geplanten Umzonungen die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) unverändert.

Die Einzonung der Parzellen 95 und 96 (neu geschützte Gebäude Nr. 4A / 4B) liegt weit weg von den Lärmquellen (Kantonsstrassen). Es kann ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten sind.

---

<sup>7</sup> Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung

<sup>8</sup> Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald

## Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

### Energie

Die Festlegungen in § 34 BNO sind zweckmässig.

### Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 5.1) sind zweckmässig.

### Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege werden in einer separaten Karte zum Grundlagenplan Landschaftsinventar korrekt dargestellt. Im Planungsbericht (Kapitel 5.5.3) wird dargelegt, warum auf die Unterschutzstellung der beiden Objekte IVS<sup>9</sup> AG 2035 und IVS AG 2037.0.1 verzichtet wird. Die Begründungen sind aus fachlicher Sicht plausibel.

## 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### 3.6.1 Anwendbares Recht

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

### IVHB-Konformität

Es wird darauf hingewiesen, dass in den BNO-Bestimmungen noch nicht IVHB-konforme Begriffe enthalten sind (Erdgeschoss, Hauptdach, Hauptgebäude, Hauptbauten).

► Diese Begriffe sind durch IVHB-konforme Begriffe zu ersetzen. (**Vorbehalt**)

### BauV-Revision

Die Gemeinde hat die notwendigen Anpassungen aufgrund der BauV-Revision mit Ausnahme nachstehender Anträge umgesetzt (vgl. Ausführungen zu den einzelnen BNO-Bestimmungen).

### 3.6.2 Zu den BNO-Bestimmungen im Einzelnen:

- |             |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 3 Abs. 1  | Die Bestimmungen sind wie folgt zu ergänzen:<br>- qualitativen inneren Siedlungsentwicklung unter Beachtung der typologischen Besonderheiten der Bauten und Umgebung <u>und der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung.</u>                              |
| § 9 Abs. 12 | Die Bewilligungsbehörde hat nach den konkreten Umständen und mit pflichtgemässen Ermessen zu entscheiden, welche Bauvorhaben in Sachen § 61 BauG als geringfügig zu gelten haben (vgl. BAUMANN, in: BAUMANN et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons |

---

<sup>9</sup> Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

- Aargau, Bern 2013, § 61 N 6). Ob das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangt, ist daher einzelfallweise zu beurteilen und nicht generell in der BNO festzuhalten. Der letzte Satz ist zu streichen. **(Vorbehalt)**
- § 15 Abs. 5 Gemäss diesen Bestimmungen dürfen die Wege verlassen werden, wenn man keine Sportgeräte etc. bei sich hat. Dies widerspricht den Schutzziele.
- Um eine Aufwertung der Lebensräume zu gewährleisten und Ausnahmen des Betretverbots von Naturschutzonen zu regeln, sind die Bestimmungen gemäss Muster-BNO zu übernehmen.
- § 18 Abs. 4 Streichen. Der Schutz vor hochwassergefährdetem Gebiet wird neu durch § 36c BauV geregelt. **(Vorbehalt)**
- § 19 Abs. 1 und 2 Abs. 1 und 2 ganz streichen oder anpassen analog § 20 Abs. 1 BNO. Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird neu durch § 36c BauV geregelt. **(Vorbehalt)**
- § 21 Abs. 1 Der Begriff "Gewässerraum" ist zu streichen, da es in diesem Absatz nur um die Gewässerraumzone geht.
- § 21 Abs. 2 Im ersten Satz ist zu ergänzen "Innerhalb der Gewässerraumzone *beziehungsweise des Gewässerraumes* richtet ...", da sich die zulässige Nutzung für die Gewässerraumzone *und* den Gewässerraum nach Art. 41c GSchV richtet.
- Dritter Satz: Hier ist anstatt "Gewässerraum" von Gewässerraumzone" zu sprechen, da es beim "Gewässerraum", welcher ja nur bei *eingedolten* Gewässern ausserhalb der Bauzonen gilt, kein Ufer mit Pflanzen gibt. Diese Regelung und diejenige des zweiten Satzes ("Die Ufervegetation ist geschützt") sind der Arbeitshilfe entsprechend in einem separaten Absatz zu regeln, da es im Gegensatz zur Regelung des ersten Satzes (Gewässerraum und Gewässerraumzone) hier eben nur um die Gewässerraumzone geht.
- § 21 Abs. 3 Streichen.
- § 21 Abs. 4 Die Bestimmung ist in dem Sinne umzuformulieren, dass der *Gewässerraum durch Abstände von je 6 m Breite umgesetzt wird, die beidseitig ab Innenkante der Eindolung gemessen werden*. Die Formulierung mit dem Uferstreifen ist unpassend, da es keinen Uferstreifen bei eingedolten Gewässern gibt. Bitte eine Formulierung in Anlehnung an die Muster-Bestimmung gemäss Arbeitshilfe wählen.
- Zudem ist dieser Absatz von der Systematik her an die Stelle des zweiten Absatzes zu verschieben, damit klar ist, dass die Bestimmung über die zulässige Nutzung gemäss aktuellen Absatz 2 (nachher Absatz 3) auch für diese (zwischenzeitliche) Umsetzung des Gewässerraums für eingedolte Gewässer ausserhalb der Bauzonen zur Anwendung kommt.
- Aufgrund der Verschiebung ist dann auch der Satzteil "wobei hier die Bestimmungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht zur Anwendung kommen" zu streichen, weil dann im neuen Absatz 3 der Verweis auf Art. 41c GSchV bereits besteht.
- Die Verweise auf die BNO-Bestimmungen in den Legenden der Pläne sind entsprechend anzupassen.
- § 23 Abs. 2 Ufergehölze sind zu streichen.
- § 25 Abs.2 Der Satzteil, dass "ein Brunnenersatz durch sorgfältig gestaltete Brunnenanlagen möglich ist", ist zu streichen, da er im Widerspruch zum Substanzschutz der Kulturobjekte steht. **(Vorbehalt)**
- § 26 Abs. 1 Während hier lediglich vom Bauzonenplan gesprochen wird, sind auch im Kulturlandplan Gebäude mit Substanzschutz eingezeichnet. Bitte prüfen und entsprechend in Einklang bringen.
- § 32 Abs. 1 Der Inhalt dieser Regelung ist bereits mit § 101 Abs. 2 BauG abgedeckt. Zudem passt die Marginalie nicht mehr. Bitte den ganzen § 32 BNO streichen.
- § 40 Abs. 3 Bei Mehrfamilienhäusern sind gemäss § 54 Abs. 1 BauG Spielplätze vorzusehen. Anders als für den ökologischen Ausgleich (§ 40a Abs. 3 BauG) sowie für Parkfelder (§ 58

BauG), sieht das kantonale Recht für Spielflächen keine Möglichkeit für die Einführung einer Ersatzabgabe vor. Das kantonale Recht geht damit davon aus, dass die Pflicht gemäss § 54 BauG zu erfüllen ist und sich die Bauherrschaft nicht durch Leistung einer Ersatzabgabe davon befreien kann. Können die vorgeschriebenen Spielplätze tatsächlich nicht erstellt werden, wäre wohl eine Ausnahme gemäss § 67 BauG zu prüfen und gegebenenfalls zu erteilen. Dieser Absatz ist daher zu streichen. (**Vorbehalt**)

- § 41 Abs. 2 Vgl. vorangehender Kommentar. Der Verweis auf § 40 Abs. 3 BNO ist zu streichen, da dieser wegfällt.
- § 43 Abs. 2 Die Regelung von § 43 Abs. 2 BNO widerspricht § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV für Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild, wie zum Beispiel die Dorfzone (dort sind Dachdurchbrüche nur auf einem Drittel der Fassadenlänge erlaubt); zwar wird in § 43 Abs. 3 BNO auf § 9 BNO verwiesen, aber in § 9 BNO werden nur spezielle Regelungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte, nicht für *Dachdurchbrüche* geregelt. Es muss klar werden, dass die vorliegende Bestimmung eine weitergehende Einschränkung ist im Sinne von § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV (letzter Satz) darstellt (und in diesem Fall nur für die "normalen" Zonen Wirkung entfaltet, da für die Dorfzonen sowieso eine strengere Regelung [nur ein Drittel] gilt). Entweder ist eine andere Formulierung zu wählen oder im Planungsbericht entsprechende Erläuterungen zu ergänzen. (**Vorbehalt**)
- § 44 Abs. 2 Die Formulierung "wo das Gefälle des massgebenden Terrains grösser als 10 % ist" ist "am Hang" zu ersetzen durch. Der Hang ist neu in § 17a Abs. 1 BauV definiert. (**Vorbehalt**)

### 3.7 Verschiedenes und Formales

#### 3.7.1 Formales

- Die Signatur "Restgefährdung Hochwasser" ist im Orientierungsinhalt des Bauzonenplans aufgeführt. Die Signatur ist zu entfernen.
- Für die Genehmigung ist eine Reinversion der neuen BNO einzureichen.

### 4. Weiteres Vorgehen

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

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

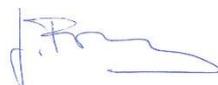
Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Jürg Frey  
Kreisplaner