

Allgemeine Nutzungsplanung

Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



KOCH + PARTNER INGENIEURE GEOMETER PLANER	E-MAIL WEB	INFO@KOPA.CH WWW.KOPA.CH
IM BIFANG 2 5080 LAUFENBURG	FON	+41 (062) 869 80 80
MAGDENERSTRASSE 2 4310 RHEINFELDEN	FON	+41 (061) 836 96 80
Auftragsnummer		059.001.016
Status		Mitwirkung
Verfasser		Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU / SIA, Aargauischer Bauverwalter Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen
Verfassungsdatum	8. November 2024	Kontrolle 
Druckdatum / -initialen Dateipfad / -name	08.11.2024 / FM Ber_Olsberg_M_2024-11-08	
Copyright		© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand / Ziel	6
1.1	Anlass	6
1.2	Bestandteile	6
1.3	Ziele	7
1.3.1	Kanton	7
1.3.2	Region	7
1.3.3	Gemeinde	7
2	Ausgangslage / Rahmenbedingungen	8
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	8
2.2	Revisionsgründe	8
2.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.3.1	Gesetze / Pläne Bund	9
2.3.2	Gesetze / Pläne / Konzepte Kanton	9
2.3.3	Regionale Konzepte	10
3	Zentrale Sachthemen	11
3.1	Planungsschwerpunkte	11
3.1.1	Natur- und Umwelt	11
3.1.2	Dorfkern	13
3.1.3	Wohnen	19
3.1.4	Öffentliche Bauten	19
3.1.5	Gewerbe	19
3.2	Bauzonengrösse	19
3.2.1	Flächenübersicht rechtskräftiger Bauzonenplan	19
3.2.2	Einwohnerprognosen 2040	19
3.2.3	Einwohnerkapazität rechtskräftiger Bauzonenplan	20
3.2.4	Grösse und Abgrenzung der Bauzonen	20
3.2.5	Vergleich Flächendaten alter und neuer Bauzonenplan	21
3.3	Innere Siedlungsentwicklung	22
3.3.1	Siedlungsdichte / Vorgaben und Bestand	22
3.3.2	Innenentwicklung / Verdichtungspotential	22
3.3.3	Nutzungsverdichtung / Siedlungsqualität (BNO)	23
3.3.4	Handlungsprogramm Innenentwicklung	23
3.4	Wirkungsabschätzung Innenentwicklungsmassnahmen	23
3.4.1	Bauzonenstatistik	24
3.4.2	Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan	24
3.4.3	Einwohnerdichten	24
3.4.4	Berechnung der Einwohnerkapazitäten	25
3.5	Ortsbild- und Denkmalpflege	28
3.5.1	Bauinventar	28
3.5.2	ISOS	28
3.5.3	ICOMOS	30
3.5.4	Archäologie	30
3.6	Publikumsintensive Nutzungen	31

3.7	Verkehr	32
3.7.1	Strategie mobilitätAARGAU	32
3.7.2	Motorisierter Verkehr	33
3.7.3	Öffentlicher Verkehr	34
3.7.4	Fuss- und Radverkehr	35
3.8	Abstimmung mit der Infrastruktur	36
3.8.1	Bedeutung für die technische Infrastruktur	36
3.8.2	Bedeutung für die soziale Infrastruktur	36
3.9	Klimawandel	37
3.10	Energie	38
3.11	Gewässerraum	39
3.12	Altlasten / Störfallvorsorge	40
4	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	41
4.1	Bauzonenplan	41
4.1.1	Zonenübersicht	41
4.1.2	Kantonsstrassen und Gemeindestrassen	41
4.1.3	Auszonungen / Nichteinzonungen	42
4.1.4	Einzonungen	45
4.1.5	Umzonungen	47
4.1.6	Bauzonen- und Fruchtfolgeflächen / Baupflicht	49
4.1.7	Mehrwertabgabe	49
4.1.8	Aufhebung Sondernutzungspläne	50
4.1.9	Lärmschutz	50
4.1.10	Uferschutz / Fliessgewässerzone	50
4.2	Kulturlandplan	51
4.2.1	Landwirtschaftszone	51
4.2.2	Naturschutzzonen Kulturland	52
4.2.3	Landschaftsschutzzone (überlagerte Schutzzone)	52
4.2.4	Naturschutzzonen Wald (überlagerte Schutzzone)	54
4.2.5	Weitere Planinhalte	55
4.3	Gemeinsame Festlegungen Bauzonen- und Kulturlandplan	55
4.3.1	Gewässerraum	55
4.3.2	Schutzobjekte	57
4.3.3	Gefahren und Überflutungszonen	61
4.3.4	Waldgrenzen	61
4.3.5	Historische Verkehrswege	62
4.3.6	Rechtsbeständigkeit	62
4.3.7	Ersatz ABauV durch BauV (Einführung IVHB)	62
4.3.8	Revisionen BauV	65
4.3.9	Änderungen	66
5	Interessensabwägung	71
5.1	Interessenabwägung	71
5.1.1	Bauzonen	71
5.1.2	Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität	72
5.1.3	Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung	72
5.1.4	Ortsbildschutz	73

5.1.5	Verkehr	73
5.1.6	Bundesrecht (RPG / RPV)	73
5.2	Zielerreichung und Planbeständigkeit	73
5.3	Weiterer Handlungsbedarf	74
6	Ablauf / Information / Mitwirkung	75
	Beilagen zum Planungsbericht	76
	Planungsakten	76

1 Planungsgegenstand / Ziel

1.1 Anlass

Die vorliegende Planung dient der Revision der «Allgemeinen Nutzungsplanung» der Gemeinde Olsberg. Die Nutzungsplanung umfasst sowohl Siedlung als auch Kulturland. Mit der Revision soll sie auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden.

Folgende Gründe haben den Gemeinderat bewogen, die kommunale Nutzungsplanung den veränderten Voraussetzungen anzupassen:

- Der Planungshorizont der aktuell gültigen Nutzungsplanung ist erreicht;
- Die Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetz sind umzusetzen (insbesondere sind Bauzonenflächen an Bedarf anzupassen);
- Veränderte Bedürfnisse und Randbedingungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Staat erfordern die periodische Überprüfung und Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente und Rechtserlasse (BNO, Reglemente usw.);
- Es gilt im Einvernehmen mit der ansässigen Bevölkerung und Wirtschaft sowie im regionalen Abgleich über die noch beschränkt vorhandenen räumlichen Ressourcen, mittel- und längerfristig eine natur- und umweltverträgliche Entwicklung des Lebensraumes Olsberg zu gewährleisten.

1.2 Bestandteile

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Änderungen Bauzonenplan: Ein- / Rückzonungen 1:2'000
- Änderungen Bauzonenplan: Umzonungen und Weiteres 1:2'000
- Zusammenstellung Umzonungen Bereich Dorf 1:1'000

Diese drei Pläne dienen der Orientierung und zeigen die Änderungen im Überblick auf.

- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung
- Planungsbericht

Der Planungsbericht beschreibt die Ziele und Hintergründe der Revision und erläutert die einzelnen Planungsinhalte, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht zur Beurteilung der Planung bzw. deren Änderungen, der Bevölkerung zum Verständnis der Revisionsinhalte und dem Gemeinderat als Grundlage für den Vollzug.

1.3 Ziele

1.3.1 Kanton

Nebst den gesetzlichen Vorgaben bildet der Richtplan das für den Kanton zentrale Planungsinstrument. Dieser stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und definiert die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Lebensraums Aargau. Bezüglich seiner vielfach allgemein gültigen Aussagen sei auf das Kapitel 2.3.2 verwiesen.

Konkretere Aussagen für die Gemeinde Olsberg beinhalten die seitens der zuständigen kantonalen Behörde am 24. Juni 2016 eröffneten «Grundlagen und Hinweise» zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

1.3.2 Region

Die für die Region Fricktal allgemein gültigen Zielsetzungen und Massnahmen bezüglich Entwicklung hat der Planungsverband Fricktal Regio im Jahr 2007 im «Regionalentwicklungskonzept» (REK) zusammengefasst. Im Weiteren liegt das «Landschaftsentwicklungskonzept» (LEP) des Planungsverbands Fricktal Regio vor. Die Fricktal Regio wird im Rahmen der laufenden Planung zur Stellungnahme eingehalten, dies jedoch erst nach der ersten Vorprüfung durch den Kanton.

1.3.3 Gemeinde

Der Gemeinderat besitzt ein Leitbild aus dem Jahre 2007. Dieses sollte als Entscheidungshilfe für die nächsten 3-4 Jahre dienen, wurde seither aber nicht aktualisiert. Die folgenden Punkte daraus können dennoch weiterhin als richtungsweisend für die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung betrachtet werden:

- Besinnung und Konzentration auf die Standortvorteile
- Eigenständigen Platz in der Gemeindelandschaft behalten
- Aktives und leistungsfähiges Gemeinwesen mit gepflegtem, aber dörflichen Lebensraum bieten
- Hohe Wohnqualität in ländlicher ruhiger Lage, mit einem attraktiven Ortsbild, guter Luft und Natur mit grosser Artenvielfalt sowie funktionstüchtige Einrichtungen für Verwaltung, Werkhof, Gesundheit, Sicherheit, Bildung und soziale Belange. Der Erhalt dieser Werte hat hohe Priorität.
- Die Bauzonen sollen nicht vergrössert werden. Ein maximales Wachstum auf 500 Einwohner ist möglich.
- Der Erhalt der naturnahen Landschaft sind eine Selbstverständlichkeit. Die Anlage naturnaher Gärten sowie aufwertender Massnahmen in Wald und Flur wird angeregt und mitgetragen.

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die Gemeinde Olsberg verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende allgemeine Nutzungsplanung.

Nachfolgend die Datenübersicht der heute rechtskräftigen Pläne und Vorschriften:

Gemeinde Olsberg	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan und Kulturlandplan	22. Oktober 1993	5. März 1996
Bau- und Nutzungsordnung	20. Juni 2008	3. Dezember 2008

2.2 Revisionsgründe

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente haben sich insgesamt bewährt. Grundsätzliche Widersprüche der bisher ausgeschiedenen Zonen wurden nicht festgestellt. Die stattgefundene und aktuelle Entwicklung macht aber raumplanerische Massnahmen erforderlich. Für die Gemeinde ist es wichtig, die Nutzungsplanung als Ganzes sowie ihre einzelnen Elemente zu überprüfen und wo nötig den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Nachfolgend die wesentlichsten Revisionsgründe:

- Die beiden Nutzungspläne, Bauzonen- und Kulturlandplan, stammen aus dem Jahre 1996. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ist der Baulandbedarf von 15 Jahren zu berücksichtigen (vgl. Art. 15 RPG). Dieser Zeitraum entspricht dem üblichen Rhythmus für eine Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung. Die vorgesehenen 15 Jahre seit der letzten Revision sind abgelaufen, weshalb die Planungsinstrumente nun aktualisiert werden sollen.
- Seit dem Inkrafttreten dieser Pläne hat sich das Bild der Gemeinde wesentlich verändert.
- Die geschaffenen Veränderungen, die Entwicklungsziele aufgrund veränderter Bedürfnisse und Randbedingungen in Gesellschaft und Wirtschaft, Raumentwicklung und Recht sind in einem überarbeiteten Planungswerk darzustellen.
- Die allgemeine Nutzungsplanung muss auf die neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden (u.a. Umsetzung IVHB, Innenentwicklung, Gewässerräume).
- Im Dorfkern soll mit einer Vereinfachung der Grundzonierung eine grössere Freiheit bei der Bebauung ermöglicht werden. Die Qualitäten des Dorfkerns sollen dabei beibehalten werden.

2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.3.1 Gesetze / Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Darüber hinaus sind keine Sachpläne oder andere konkrete Projekte des Bundes bekannt, welche zu Konflikten mit der kommunalen Planung führen würden.

2.3.2 Gesetze / Pläne / Konzepte Kanton

Auf kantonalen Ebene sind in erster Linie die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung (BauG / BauV) und des kantonalen Richtplans massgebend.

2.3.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten des Kantons und bezeichnet dessen übergeordnete Interessen. Er ist behördenverbindlich (Art. 9 RPG) und bildet so den Rahmen für die Planung der Gemeinde.

Gemäss kantonalem Richtplan zählt die Gemeinde Olsberg zu den Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum. Nebst einer Fülle von allgemein gültigen Aussagen enthält der Richtplan für die Gemeinde Olsberg u.a. folgende konkrete Festlegungen:

- Abgrenzung des Siedlungsgebiets
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB)
- Wildtierkorridor
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)
- Landwirtschaftsgebiet / Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung

Von den allgemeinen Aussagen im Richtplan sind Folgende wesentlich für die Gesamtrevision:

- Richtplanbeschluss S1.2: Es werden die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen festgelegt, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.
- Richtplanbeschluss S1.2/2.1: Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont von 2015 bis 2040 eine Verdichtung bis zur Minstdichte möglich ist. Im ländlichen Entwicklungsraum gelten die in Kapitel 3.3.1 aufgezeigten Minstdichten.

Soweit im Rahmen der Nutzungsplanung erforderlich, sind diese Richtplanfestlegungen in die Gesamtrevision einzubeziehen.

2.3.2.2 Agglomerationsprogramm Basel

In den Agglomerationsprogrammen der 1., 2. und 3. Generation ist Olsberg nicht Bestandteil des Agglomerationsperimeters. Im Agglomerationsprogramm 4. Generation liegt Olsberg innerhalb des Betrachtungsperimeters. Es werden jedoch nur ein paar wenige Aussagen zum Ort gemacht:

- Ortskerne im ländlichen Siedungsraum stärken
- Mosaikcharakter der Landschaft erhalten und aufwerten

Es sind für Olsberg im Agglomerationsprogramm keine Massnahmen vorgesehen, die generellen Vorgaben werden mit der aktuellen Planung erfüllt.

2.3.3 Regionale Konzepte

2.3.3.1 Regionales Entwicklungskonzept Fricktal (REK)

Dieses vom Regionalverband Fricktal Regio initiierte und begleitete Konzept ist mit dem Schlussbericht vom 31. August 2008 erarbeitet worden. Konkrete Festlegungen für die einzelnen Gemeinden, die auf die kommunale Raumplanung direkte Anwendung finden können, enthält das Konzept nicht. Die «Fricktal-Vision» konzentriert sich auf die Zielsetzungen «Starke Wirtschaft», «Intakte Siedlungsqualität», «Intakte Natur», «Gesunde Gemeindestruktur» und «Nachhaltige Entwicklung». Die abgeleiteten Strategien beschreiben den grundsätzlichen Weg zur Umsetzung der Aktivitätsfelder.

2.3.3.2 Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Fricktal

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) für den Perimeter des Regionalverbands Fricktal Regio legt über die Gemeindegrenzen hinweg die wichtigsten Ziele und Elemente zur Aufwertung und Vernetzung im Bereich Natur und Landschaft fest. Es bildet damit eine wesentliche Grundlage für alle weiterführenden Planungsüberlegungen zu den lokalen und regionalen Naturräumen. Die Umsetzung soll in wesentlichen Teilen direkt und auf der Ebene von Einzelverträgen erfolgen. Eine angemessene Berücksichtigung auf der Ebene der Nutzungsplanung ist jedoch in bestimmten Bereichen ebenfalls sinnvoll und im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorzunehmen.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Planungsschwerpunkte

3.1.1 Natur- und Umwelt

3.1.1.1 Vorstudie Natur- und Umweltförderung

Mit dem Start der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung verfolgten die zuständigen Kommissionen (Siedlung und Kulturland) der Gemeinde Olsberg 2016 einen anspruchsvollen Dialog über die zukünftige Entwicklung der eigenen Gemeinde. Die Kommissionsmitglieder erkannten, dass die Siedlungsqualität ihrer Gemeinde vor allem auch aus dem Blickwinkel des Freiraums gedacht werden muss. Aus diesem Grund sollten, wo möglich und sinnvoll, die Natur- und Umweltwerte auch im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung, besser geschützt und gefördert werden. Die Vorstudie (siehe Beilage [3]) behandelte Fragen zum Thema der Förderung eigentlicher Naturwerte (z.B. der Steigerung der Biodiversität), aber auch der damit verbundenen und oftmals in Verbindung stehenden Förderung anderweitiger Umweltwerten. D.h. die Vorstudie umfasste grob umschrieben all das, was im Allgemeinen mit Flora und Fauna zu tun hat, sowie deren Themenbereiche, die in Wechselwirkung mit der Bevölkerung von Olsberg stehen (z.B. Naherholung oder Minderung der Auswirkungen der Klimaerwärmung).

Im Rahmen der Vorstudie nicht behandelt wurden Fragen zu Energie, Mobilität, Luft, Lärm, allg. Abfallwirtschaft, Lebensmittelproduktion u.dgl.

3.1.1.2 Umsetzung Vorstudie Natur- und Umweltförderung

Die Vorstudie zum Thema Natur- und Umweltförderung bildete für die Kommissionen und den Gemeinderat eine Planungsgrundlage für die Nutzungsplanung. Darüber hinaus beinhaltet die Vorstudie Massnahmenempfehlungen, die auch über die Nutzungsplanung hinaus von der Gemeinde weiterverfolgt werden können.

Massnahmenempfehlung Vorstudie	Umsetzung in Zonenplänen und BNO
Ziele definieren	Erfolgt unabhängig der Nutzungsplanung; auf Empfehlung der Vorstudie hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, ein Leitbild zum Thema «Natur und Landschaft» zu erarbeiten. Das parallel zur Nutzungsplanung in Erarbeitung befindliche Leitbild soll zukünftig für den Gemeinderat und alle Bereiche der Gemeindeverwaltung verbindlich sein und entsprechende Ziele zum Thema definieren. Die Ziele orientieren sich insbesondere auch an übergeordnete Ziele von

Massnahmenempfehlung Vorstudie	Umsetzung in Zonenplänen und BNO
	Bund und Kanton, wie z.B. die Biodiversitätsstrategien. Das Leitbild wird nach Fertigstellung der Bevölkerung vorgestellt.
Instrumente wählen	<p>Die empfohlenen Instrumente, die der Gemeinde vorgeschlagen wurden und für die vorliegende Nutzungsplanung unmittelbar von Relevanz sind: «BNO: Schutzzonen und/oder Schutzobjekte», «Finanzielle Unterstützung im Bereich Hochstammförderung», «Finanzielle Unterstützung im Bereich Anlagen und/oder Unterhalt von privaten naturnahen Flächen», «BNO / Verbote / Gestaltungsvorgaben», «BNO / Nutzungs- / Baumasse» und «Naturschutzreglement»</p> <p>Die geschützten Naturobjekte wurden überprüft und bei Bedarf ergänzt bzw. aus dem Schutz entlassen (vgl. Kapitel 4.2.2 und 4.3.2.3). Ausserdem wurden in der BNO die Bestimmungen § 17, § 20, § 47, § 49, § 50 und § 51 eingeführt oder ergänzt.</p> <p>Der Gemeinderat und die Kommissionsmitglieder begrüßen grundsätzlich eine der Nutzungsplanung nachgelagerten Erarbeitung eines Naturschutzreglements. Mit der Bestimmung § 50 Abs. 4 bzw. § 55 ist auch in der BNO die Grundlagen dafür geschaffen.</p>
Vorbildfunktion wahrnehmen	Durch die Erarbeitung des Leitbilds und den erweiterten Bestimmungen in der BNO (auch mit dem ggf. erarbeiteten Naturschutzreglement) werden die Voraussetzungen dafür geschaffen.
Eigene personelle Ressourcen nutzen und wertschätzen	Wie bei der vorangehenden Massnahmenempfehlung (Vorbildfunktion wahrnehmen), bilden das zukünftige Leitbild und die erweiterten Bestimmungen in der BNO die Voraussetzungen dafür, dass die eigenen personellen Ressourcen optimal genutzt

Massnahmenempfehlung Vorstudie	Umsetzung in Zonenplänen und BNO
	werden können. Ein nachgelagertes Naturschutzreglement könnte in dieser Hinsicht noch mehr Klarheit schaffen, da z.B. Zuständigkeiten, Ansprechpersonen/-gruppen definiert, oder Entschädigungen für Leistungen, welche der Allgemeinheit zugutekommen, konkretisiert werden können.

3.1.2 Dorfkern

3.1.2.1 Masterplan Dorfkern

Da die Entwicklung des Ortskerns als zentrales Element der Gesamtrevision Nutzungsplanung angesehen wird, wurde ein Masterplan über den Dorfkern erarbeitet. Der Masterplan zeigt die erwünschte Entwicklung für den Dorfkern von Olsberg auf. Der Masterplan ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und als Unterstützung bei der Beurteilung von künftigen Planungen und Bauvorhaben im Dorfkern (vgl. Masterplan / Beilage).

Der Masterplan dient als Grundlage für die Zonierung im Ortskern. Er wird in der BNO in der Dorfkernzone als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben und Planungen festgelegt.

3.1.2.2 Umsetzung Masterplan in Bauzonenplan und BNO

Der Masterplan wurde vom Gemeinderat im April 2019 verabschiedet. Er muss mit geeigneten Instrumenten umgesetzt werden. Die zentralen Inhalte werden in Bauzonenplan als auch in Form von Bestimmungen in der BNO umgesetzt. Umsetzbar sind dabei nur die Vorgaben nördlich des Violenbaches, südlich davon liegt das Gemeindegebiet von Arisdorf (Baselland).

Massnahmenempfehlung Masterplan	Umsetzung in Zonenpläne und BNO
Bushaltestelle / Brunnen / Bach / Bäume / Bauten (räumlich prägend und untergeordnet) / Rasenflächen / Garten / Vorplätze	3 Brunnen sowie die Gebäude, welche im Bauinventar aufgeführt sind, werden als Kulturobjekte bzw. Gebäude mit Substanzschutz geschützt. Gebäude innerhalb der Dorfzone dürfen nur unter bestimmten Bedingungen und mit Fachgutachten abgebrochen werden.
Geschützte Naturobjekte innerhalb Baugebiet	Die geschützten Naturobjekte wurden überprüft und bei Bedarf ergänzt bzw. aus dem Schutz entlassen (vgl. 4.3.2.3).

Massnahmenempfehlung Masterplan	Umsetzung in Zonenpläne und BNO
ISOS Gebiete und Umgebungszo- nen	Ausgangslage und Umsetzung; vgl. Kapitel 3.5.2
Fokusraum - bestehende Struktu- ren stärken / «Erhalten / Sichern» Gebäude und Freiraum identitäts- stiftend / Räumlich erweiterter Strassenraum	Die bestehenden Strukturen werden über die Dorfzone gesichert; im westlichen Teil mit der Wohnzone sind keine speziellen Massnahmen vorgesehen, da es sich hier um ein typisches Einfamilienhausquartier handelt. Die Freiräume werden über die Vorgaben der BNO gesichert (Gestaltung, ökologischer Ausgleich). Die Satteldächer in der 1. Bautiefe sind in der Dorfzone über die Vorgaben der BNO (geneigte Dächer) gesichert.
«Erhalten / Sichern» Schwerpunkt «Freiraum» und «Strassenabstand als Grünkörper» / «Ruhelassen»	Die Schwerpunkte Freiraum sind mehrheitlich private Gartenanlagen. Diese sind über die Vorgaben zur Dorfzone und die Aus- senräume mehrheitlich geschützt. Das- selbe gilt für den «Strassenabstand als Grünkörper». Die Bereiche «Ruhelassen» sind mittler- weile teilweise bebaut. Die restlichen Flä- chen sind sehr schmale Freiflächen die vor Ort nicht offensichtlich als Trennung zwi- schen «altem» und «neuem» Teil dienen. Sie schlängeln sich vielmehr mit geringer Breite zwischen den Gebäuden entlang. Eine zweckmässige Ausscheidung der Flä- chen ist schwierig. Es wird deshalb auf das Ausscheiden von speziellen Freiflächen verzichtet. Die Aussenräume werden über die Vorgaben der Dorfzone / W2 und der Umgebungsgestaltung geregelt. Insbeson- dere die Vorgaben in der BNO zum ökolo- gischen Ausgleich sollen die Freiraumqua- litäten in der Gemeinde Olsberg langfristig sichern. Die Bestimmungen beschränken sich dabei nicht nur auf die Dorfzone, son- dern gelten für alle Zonen. Die Bestimmun- gen sorgen nicht nur für eine quantitative, sondern auch für eine qualitative

Massnahmenempfehlung Masterplan	Umsetzung in Zonenpläne und BNO
	Entwicklung (insbesondere auch aus ökologischer Sicht) der Freiräume in der Gemeinde.
Potential für Platzsituation	Um eine Umgestaltung der bestehenden Situation mit der Nutzungsplanung sicherstellen zu können, müsste eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt werden. Es handelt sich nur um einen kleinen Raum, der Optimierungspotential aufweist (Dorfplatz mit Kantonsstrasse und «S-Kurve»). Wesentliche Defizite sind jedoch keine vorhanden, weshalb auf eine Sondernutzungsplanpflicht verzichtet wird. Die Gemeinde wird jedoch prüfen, mit welchen Massnahmen sich die Situation weiter verbessern lässt. Dabei sollen auch die privaten Eigentümer mit einbezogen werden.
Bebauungspotential	Das Bebauungspotential zeigt die mögliche Stellung von Bauten. Diese können jedoch nicht vollständig realisiert werden. Sie befinden sich teilweise ausserhalb der Bauzone (Verfassung Masterplan vor Festlegung des Baugebietes) oder sind auf Grund der Festlegungen im Bauzonenplan nicht zulässig.
Wichtiger Strassenraum	Der Eintrag ist nur in der Legende vorhanden, d.h. dieser Eintrag fehlt jedoch im Plan und ist auch nirgends beschrieben. Der Legendeintrag wurde fälschlicherweise von einem anderen Projekt mitübernommen.
Leitlinie Mitteldorf	Die fliessende Landschaft um die Gebäude wird in der Revision nicht umgesetzt (vgl. oben). Die Aufwertung des «Zentrums» erfolgt ohne spezifische Massnahmen in der Revision (vgl. oben «Potential für Platzsituation»).
Leitlinie Vorstadt	Die Entwicklung im östlichen Teil wird durch die Zonierung (Wohnzone) sowie die Möglichkeit, die bestehenden grossvolumigen Bauten in der Dorfkernzone um- und

Massnahmenempfehlung Masterplan	Umsetzung in Zonenpläne und BNO
	auszubauen bzw. mit Neubauten zu ergänzen, ermöglicht.
Leitlinie Etmatt	Da die Kantonsstrasse nicht mehr auf die Etmatt verlegt werden soll, wird der bestehende Erschliessungsplan aufgehoben (separates Verfahren). Die freigehaltene Fläche kann damit für die privaten Eigentümer zur Verfügung gestellt werden. Nach Osten wird die Baugebietsgrenze etwas klarer gestaltet; sie orientiert sich jedoch weiterhin an der bestehenden Strasse.
Baugesuche sind durch eine Fachkommission und mittels Fachgutachten zu beurteilen	In der Dorfzone wird der Einbezug der Fachkommission vorgeschrieben. Fachgutachten sind nur für Abbrüche vorgeschrieben, da die Beurteilung der Fachkommission in der Regel ausreichend ist zur Beurteilung der Baugesuche. Bei Bedarf kann jedoch zusätzlich ein Fachgutachten verlangt werden (vgl. Vorgaben Dorfzone und Ortsbildschutz).
Nach ortsbaulichen Gesichtspunkten festgelegte Anordnung der Bauten / Hochwertige Gestaltung der Bebauungen und Freiräume	Diese Massnahmen werden durch Vorgaben in den Zonen D und W2 sowie den Vorgaben für Aussenraum- und Umgebungsgestaltung umgesetzt.

Da für die Gemeinde kein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erstellt wurde, werden die Inputs aus dem Masterplan zu den Fuss- und Radwegen in der Gesamtrevision überprüft.

Parzellen Nrn.	Verbindung / Zustand	Eigentümer	Massnahmen
6	Kantonstrasse-Chillweg, gekiester Trampelpfad	Kanton Aargau	Keine Massnahmen; liegt künftig im Kulturland entlang der Baugebietsgrenze
27	Chillweg – Am Rai, Trampelpfad	Gemeinde Olsberg	Keine Massnahmen

Parzellen Nrn.	Verbindung / Zustand	Eigentümer	Massnahmen
18 / 230	Am Rai – Hostet, ausgebauter Fussweg (und Trampelpfad)	Gemeinde Olsberg	Keine Massnahmen
70	Kantonstrasse - Chillweg, Strasse	Gemeinde Olsberg	Keine Massnahmen
75	Gass – Mitteldorf, Strasse	Gemeinde Olsberg	Keine Massnahmen
95 / 314	Ländlistrasse (Arisdorf) - Etmatt, Hofzufahrt und Plattenweg	Privat, kein Wegrecht vorhanden	Der Gemeinderat klärt ab, ob die Verbindung mittels Dienstbarkeitsvertrag langfristig gesichert werden kann.
260	Etmatt – Untere Vorstadt, ausgebauter Fussweg	Gemeinde Olsberg	Keine Massnahmen
65	Untere Vorstadt – Obere Vorstadt, Zufahrt und Vorplatz	Privat	Keine Massnahmen; genügend Alternativen in unmittelbarer Nähe
66	Untere Vorstadt – Obere Vorstadt, Platz	Gemeinde Olsberg	Keine Massnahmen

3.1.2.3 Massvorgaben Dorfkern

Gemäss §§ 47 und 49 BauG schreiben die Gemeinden Grenz- und Gebäudeabstände vor und bestimmen die zulässige Höhe von Gebäuden oder die Geschosshöhen. Es ist jedoch im Gegenzug dazu üblich, dass die Gemeinden in der Dorf(kern)zone oder Altstadtzone keine Vorgaben erlassen, da hier die Einpassung das massgebende Kriterium ist / sein soll. In Olsberg soll an dieser «Praxis» festgehalten werden:

- Generell wäre es möglich, die Baumasse nur als Richtwerte festzulegen, von welchen der Gemeinderat im Einzelfall abweichen kann, wenn der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.
- Im Dorfkern ist die geschlossene Bauweise zulässig und wird in den bestehenden Strukturen öfters angewendet. Grenzabstände und maximale Gebäudelänge schränken die geschlossene Bauweise ein bzw. lassen sie nur mit einem Dienstbarkeitsvertrag zu. Auch sind im Kern grössere Bauten üblich, mit der bestehenden Parzellenstruktur könnten diese bei Vorgabe von Grenzabständen nicht

mehr erstellt werden. Neu- und Umbauten werden dadurch massiv eingeschränkt. Die Alternative einen Grenzabstand von «0 m» vorzuschreiben, würde Verwirrung stiften und nicht zum besseren Verständnis oder mehr Rechtssicherheit beitragen. Es sollen daher nur die weiteren Abstände (insb. Strassen und Gewässer) gelten.

- Der Dorfkern von Olsberg weist mehrheitlich 2-geschossige (Vollgeschosse) Bauten mit ausgebauten Dächern aus. Ob die «Dachgeschosse» jedoch immer die Anforderungen an Dachgeschosse erfüllen (u.a. Kniestock), ist zu bezweifeln; es wären damit baurechtlich auch einige 2-geschossige Bauten als 3-geschossig zu beurteilen. Ein Teil der Gebäude weisen ausserdem eindeutig 3 Vollgeschosse auf, dies oft durch Bebauung am Hang oder sie sind historisch so entstanden. Eine Festlegung von Vollgeschossen wird daher als unzweckmässig erachtet. 2 Vollgeschosse dürfen regelmässig zu wenig sein, 3 Vollgeschosse im Grundsatz aber zu viel (eine Verschlechterung der Vorgaben zu Ungunsten der Bauherrschaft im Rahmen des Baugesuches führt zu unerwünschten Differenzen).
- Die Bauten weisen unterschiedliche Geschoszzahlen, Gebäudegrundflächen und Dachneigungen auf. Deshalb unterscheidet sich auch die Gesamthöhe stark. Je nach Bauweise und Umgebung ist eine andere maximale Gesamthöhe angezeigt. Die Bestimmung einer maximalen Gesamthöhe widerspricht daher dem Ziel der guten Einpassung; die Höhe muss einzelfallweise festgelegt werden können.
- In der BNO sollen die Gebäudemasse und Abstände in der Dorfkernzone jeweils einzelfallweise beurteilt werden können. Dies geschieht unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen. Als Grundlage für die Beurteilung der Qualität dient dabei der Masterplan Dorfkern. Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind nur möglich, wenn eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Neu- und Ersatzbauten sowie An- und Umbauten müssen sich nach den Kriterien von § 15e BauV gut in die bestehende Bebauung und Umgebung einfügen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat gemäss den Kriterien von § 15e BauV am Charakter der bestehenden Überbauung und Umgebung.

In Olsberg wurden auch mit den «offenen» Vorgaben in der Dorfkernzone mehrheitlich gut eingepasste Bauten erstellt. Dabei waren die «offenen» Vorgaben kein Hindernis, sondern haben im Gegenteil, zusammen mit den Vorgaben an die Einpassung und Qualität, dazu geführt, dass sich die neuen Bauten / Bauteile gut in die bestehende Dorfkernstruktur integrieren. Dies auch auf Grund der geringen Einwohneranzahl; man sucht miteinander gute Lösungen und es hat keinen Investitionsdruck von aussen in Bezug auf die Erstellung von Neubauten. Die Gemeinde ist überzeugt, ohne die Vorgaben von Baumassen im Dorfkern, die bestehenden Qualitäten beibehalten bzw. mit Hilfe des Masterplanes sogar noch ausbauen zu können. Quantitative Vorgaben werden hierbei als eher hinderlich angesehen.

3.1.3 Wohnen

Auf Grund der bestehenden Siedlungsstruktur und Topografie sowie der gewünschten Entwicklung werden keine Entwicklungsschwerpunkte Wohnen festgelegt. Die Entwicklung hat innerhalb der bestehenden Strukturen zu erfolgen.

3.1.4 Öffentliche Bauten

Die bestehenden Bauten für Verwaltung und Schule sowie die bestehenden öffentlichen Anlagen sind für die künftigen Bedürfnisse ausreichend und erfordern gebiets- und zonenmässig keine Anpassungen.

3.1.5 Gewerbe

In Olsberg sind keine Industrie- oder Gewerbezone vorhanden oder vorgesehen. Das lokale Gewerbe ist in der Dorfkernzone angesiedelt. Die Vorgaben der Wohn- und Mischzonen sind für die gewünschte Entwicklung des Gewerbes ausreichend. Eine separate Ausscheidung von Industrie- oder Gewerbezone in der sehr kleinen und ländlichen Gemeinde ist nicht erwünscht.

3.2 Bauzonengrösse

Gemäss den kantonalen Grundlagen zur Gesamtrevision sind die bestehenden Bauzonen ausreichend, um die erwartete Einwohnerzahl aufnehmen zu können.

3.2.1 Flächenübersicht rechtskräftiger Bauzonenplan

	Wohnzonen		Mischzonen	
	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]
Erhebung Kanton aus dem Jahre 2021	8.3	2.7	3.0	0.1
Total	11.0		3.2	

Tabelle 1: Flächenübersicht rechtskräftiger Bauzonenplan

Gemäss kantonomer Erhebung sind ca. 80 % der Wohn- und Mischzonen als überbaut zu beurteilen. Für die Revisionsentwürfe werden die Flächen für die Berechnungen der Einwohnerkapazitäten nach aktuellem Stand unterschieden (überbaut / unüberbaut); diese Flächen sind in der Aufstellung der Bauzonenkapazitäten sowie dem Plan «Ria: Übersicht Baulandreserven (siehe Beilage [8])» ersichtlich, wobei die Flächen, auf welchen Bauprojekte eingereicht worden sind, als überbaut eingestuft werden.

3.2.2 Einwohnerprognosen 2040

Ende 2023 betrug die Einwohnerzahl 367 Einwohner (Ende 2012: 355 Einwohner). Gemäss den Richtwerten ARE zum Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad aus dem Jahre 2021 prognostiziert der Kanton für das Jahr 2040 eine

Einwohnerzahl von 410 Einwohnern, was einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von 0.54 % entspricht.

Einwohnerprognose

Prognose kant. Richtplan für das Jahr 2040

ca. 410 Einwohner

3.2.3 Einwohnerkapazität rechtskräftiger Bauzonenplan

Der Kanton rechnet für die unüberbauten Zonen mit einer Kapazität von 172 Einwohnern. Für die überbauten Gebiete rechnet er mit einem Verdichtungspotenzial von 136 Einwohnern. In der Summe ergibt sich für die rechtskräftige Bauzone folgende Einwohnerkapazität:

Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Bauzonenplans

Berechnung Kanton mit Verdichtung:

ca. 580 Einwohner

Die Einwohnerkapazität gemäss Berechnung des Kantons wird von der Gemeinde jedoch als zu hoch betrachtet, zur Erläuterung vgl. Kapitel 3.4.

In den kantonalen Grundlagen zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung halten die zuständigen kantonalen Fachstellen dazu Folgendes fest:

- *In der Wohnzone W2 lässt sich der gemäss Richtplan geforderte Dichtewert für Neubaugebiete kaum erreichen.*
- *Die Wohnzone W2 ist durch Nichteinzonungen peripherer Gebiete zu reduzieren.*
- *Zentrumsnahe Gebiete sind um- / aufzuzonen (z.B. in W3).*
- *Die nördlich der Kantonsstrasse gelegenen Einfamilienhausquartiere weisen eine ausserordentlich tiefe Einwohnerdichte aus («Villenquartiere»?).*
- *Es sind in der Wohnzone 2 Anreize für zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, evtl. mittels Mindest-Ausnützungsziffer.*

3.2.4 Grösse und Abgrenzung der Bauzonen

Die bestehende Kapazität der Bauzonen liegt gemäss den Berechnungen des Kantons über der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2040 (Richtplan). Aufgrund der rechnerischen Beurteilung sind daher die Bauzonen (theoretisch) zu gross dimensioniert. Mit den geplanten Anpassungen des Bauzonenplans werden keine relevanten Einzonungen vorgenommen; es wird nur der Arrondierungsspielraum gemäss Richtplan genutzt.

Die geplanten Einzonungen betreffen vorwiegend Strassenflächen, welche der Erschliessung des Baulandes dienen. Auch wird die altrechtliche Uferschutzzone im Kulturland zwischen Baugebiet und Kantonsgrenze dem Baugebiet zugeschlagen. Da diese Flächen jedoch nicht bebaut werden können (Gewässerraumzone bzw. langfristiger Freihaltezweck), sind sie nicht als Einzonungen, sondern als Arrondierungen zu betrachten. Die einzelnen Massnahmen werden im Kapitel 4.1.3 genauer erläutert.

Mit der Gesamtrevision sind aufgrund der (theoretisch) zu grossen Bauzonen mögliche Rückzonungen aufzuzeigen. Die Mehrheit der nicht bebauten Parzellen liegt im Innern des Baugebietes bzw. in einer Reihe von Gebäuden am Siedlungsrand. Diese Parzellen sind erschlossen und baureif und würden bei einer Rückzonung unsinnige Lücken ergeben, weil die Erschliessung bereits gegeben ist. Eine vertiefte Auseinandersetzung damit ist in Kapitel 4.1.3 ersichtlich.

Entlang des Baugebietsrandes gibt es einzelne unbebaute Parzellen («Am Rai», im Osten der «Etmatt» und am «Chillweg»). Diese sind, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 6 am Chillweg, baureif. Auf der Parzelle Nr. 6 befindet sich die grösste zusammenhängende, unbebaute Fläche am Baugebietsrand (rund 5'500m²). Die Parzelle befindet sich zwischen der Kantonsstrasse im Süden und dem Chillweg im Norden. Die Parzelle müsste gesamthaft beplant werden, um die Erschliessung für die ganze Parzelle sicherzustellen, wobei eine Erschliessung von der Kantonsstrasse her nicht möglich sein dürfte. Ausserdem wäre eine sehr gute Gestaltung notwendig, da sich die Parzelle am Ortseingang von Olsberg befindet. Die Parzelle weist zusätzlich eine Hanglage und eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr auf. Die Anforderungen an eine Bebauung wären daher sehr hoch. Aufgrund dessen wird diese Parzelle als die am besten geeignete Rückzonungsfläche betrachtet und aus dem Baugebiet entlassen. (Hinweis: Die Parzelle ist im Eigentum des Kantons Aargau). Es wird daher vermutet, dass die Fläche als Reserve für die Stift als «externe» Wohngruppen vorgesehen war. Neue Wohngruppen wurden in den letzten Jahren jedoch dezentral angesiedelt. Ein Bedarf des besagten Baulandes wurde seitens des Kantons nicht geltend gemacht.

3.2.5 Vergleich Flächendaten alter und neuer Bauzonenplan

Zonen (neu)	Total rechtskräftig ¹ [ha]	Total revidiert ² [ha]	Änderung [ha]
D (alt KA, KN, R, F)	3.2	3.65	+ 0.45
W2 (alt NA, NB)	11.0	10.12	- 0.88
Wohn- und Mischzonen Total (gerundet)	14.2	13.77	- 0.43
OeBA	5.4	0.45	- 0.14
SpS		4.81	
Bauzonen Total (gerundet)	19.6	19.03	- 0.57

Tabelle 2: Flächendaten neuer Bauzonenplan

¹ Bauzonenfläche gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan gemäss Grundlagen Kanton

² Bauzonenfläche gemäss revidiertem Bauzonenplan (exkl. Fliessgewässerzone)

In den Wohn- und Mischzonen wird die Fläche durch Auszonungen gemäss den Vorgaben des Richtplanes verkleinert. Die Gesamtfläche der Bauzone wird ebenfalls verkleinert.

3.3 Innere Siedlungsentwicklung

3.3.1 Siedlungsdichte / Vorgaben und Bestand

Mit dem Richtplan werden Zielwerte für die Einwohnerdichte festgelegt. Die Dichtewerte von Wohn- und Mischzonen werden für fünf Raumtypen bestimmt. Olsberg wird dem Raumtyp «ländlicher Entwicklungsraum» zugewiesen.

Die Siedlungsdichte, gemessen am Bestand 2021, beträgt in Olsberg 28 Einwohner pro ha (E/ha / Ermittlung durch Kanton). Die Mindestdichte für ländliche Entwicklungsräume wird in den überbauten Gebieten mit 40 E/ha vorgegeben. In den unüberbauten Gebieten wird eine Mindestdichte von 60 E/ha angestrebt.

Olsberg weist somit Einwohnerdichten deutlich unter den Mindestvorgaben für bebaute Gebiete auf. Die Dichten werden dabei in allen Zonen unterschritten.

3.3.2 Innenentwicklung / Verdichtungspotential

3.3.2.1 Geprüfte Massnahmen zur Innenentwicklung

Gemäss den kantonalen Grundlagen ist die Einführung einer Mindest-AZ sowie die Aufzonierung in die Wohnzone W3 zu prüfen. Die Gemeinde erwägt dazu Folgendes:

- In Olsberg sind bisher keine Ausnützungsziffern (AZ) vorhanden. Die Einführung dieser wäre nur für eine Zone (Wohnzone W2) sinnvoll. In der Dorfkernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Spezialzone Stift Olsberg sind Ausnützungsziffern nicht angebracht. Die Einführung der AZ nur für die Zone W2 wird abgelehnt. Die Verdichtung soll über die Möglichkeit zur Verweigerung der Baubewilligung, falls das Bauland nicht optimal ausgenützt wird, gefördert werden. Grosse Häuser / Villen mit viel Umschwung werden nicht generell verboten, da dies auch als ein Standortvorteil der Gemeinde angesehen wird.
- Eine Aufzonierung der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 wird aufgrund der Hanglage des Baugebietes sowie der bestehenden Ortsstrukturen abgelehnt. Die damit um 50 % höheren Bauten (Gebäude- / Fassadenhöhe) würden sich nicht in das Ortsbild einpassen. Es werden dafür die Bestimmungen in Bezug auf die Zulassung der Gebäudetypen in der Wohnzone 2 entschärft.

3.3.2.2 Massnahme zur Innenentwicklung in der Wohnzone

In der Zone W2 soll bei Wohngebäuden mit zwei oder mehr Wohnungen anstelle des Dach- / Attikageschosses ein Vollgeschoss erstellt werden können. Dies entspricht jedoch keiner Wohnzone W3, da in dieser drei Vollgeschosse plus Dach- / Attikageschosse möglich wären.

Wohnbauten, welche von diesem «Innenentwicklungsboni» profitieren, müssen sich gut in das Quartierbild einpassen und werden durch eine Fachkommission beurteilt. Die einberufene Fachkommission (gemäss den Vorgaben der angepassten Bau- und Nutzungsordnung) gewährleistet die Qualitätssicherung.

3.3.3 Nutzungsverdichtung / Siedlungsqualität (BNO)

Massnahmen zur Förderung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung:

- Vereinfachung der Zonierung im Dorfkern (Abgrenzungen weniger kleinteilig und damit einheitlichere Bebauung)
- Einführung der Fachkommission (verbindliche Festlegung in der BNO)
- Einführung von Einpassungsvorschriften in den Wohn- und Mischzonen
- Vorgaben zur Gestaltung der Umgebung
- Umgebungsgestaltung ist zwingender Bestandteil der Baugesuchsunterlagen
- Möglichkeit zur Verweigerung der Baubewilligung, falls Bauland nicht optimal ausgenützt wird.
- In der Wohnzone sind neu überall Dreifamilienhäuser zulässig. Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen sind neu, mit Ausnahme des Umgebungsschutzes Dorfkern, überall zulässig.
- Möglichkeit zur Umwandlung des Dach- / Attikageschosses in ein Vollgeschoss bei Gebäude mit mindestens 2 Wohnungen in der Zonen W2

3.3.4 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die Gemeinde Olsberg gewährleistet die qualitativ hochwertige Innenentwicklung unter anderem mit folgenden Massnahmen (vgl. auch voranstehende Kapitel):

Thema	Massnahme	Realisierung
Qualität erhöhen	Qualitätsvorgaben in der BNO festlegen	Mit Gesamtrevision Nutzungsplanung
Einwohnerdichten erhöhen	Nutzungsboni festlegen	Mit Gesamtrevision Nutzungsplanung
Bevölkerung sensibilisieren	Bevölkerung in geeigneter Weise über neue Möglichkeiten der Innenentwicklung informieren	Laufend
Bebauung un bebauter / ungenutzter Flächen fördern	Gespräche aufnehmen mit Eigentümern der Parzellen, Beratung von bauinteressierten Eigentümern	Laufend

3.4 Wirkungsabschätzung Innenentwicklungsmassnahmen

Im Folgenden werden die Einwohnerkapazitäten der Wohn- und Mischzonen gemäss revidiertem Bauzonenplan sowie die Wirkung der Innenentwicklungsmassnahmen aufgezeigt.

3.4.1 Bauzonenstatistik

Es werden vorwiegend geringfügige Ein- und Auszonungen zur Arrondierung am Baugebietsrand vorgenommen. Durch die Auszonung «im Kloster» (Parzelle Nr. 6) wird die Fläche der noch unbebauten Wohn- und Mischzonen deutlich reduziert.

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total neu (ha)	Änderungen (ha)	Total Bestand (ha)
Wohn- und Mischzonen					
D	3.65	0.00	3.65	0.45	3.2
W2	9.08	1.04	10.12	-0.88	11.0
Total Wohn- und Mischzonen	12.73	1.04	13.77	-0.43	14.2
Übrige Nutzungszonen					
OeBA	0.45	0.00	0.45	-0.14	5.4
SpS	4.81	0.00	4.81		
Total übrige Zonen	5.26	0.00	5.26	-0.14	5.4
Total Bauzonen ganze Gemeinde	17.99	1.04	19.03	-0.57	19.6

Table 3: Zonenübersicht mit Flächen neu und Änderungen sowie Bestand

Insgesamt wird die Fläche der gesamten Bauzone reduziert. Da die Fliessgewässerzone (innerhalb Baugebiet) als Schutz- und nicht als Nutzungszone gilt, ist sie in der obenstehenden Aufstellung nicht aufgeführt und für die Bestimmung der Baugebietskapazität nicht relevant.

3.4.2 Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan

Im Folgenden werden die Einwohnerkapazitäten für den revidierten Bauzonenplan abgeschätzt, und zwar differenziert gemäss dem RIA-Prinzip.

- R (Reserven): Betrifft alle vorhandenen Reserven an Wohn- und Mischzonen, das heisst die unüberbauten Grundstücke
- I (Innenentwicklung): Betrifft alle innert des Planungshorizonts direkt einwohnerwirksamen, räumlich konkreten Innenentwicklungspotenziale und alle aktivierbaren inneren Nutzungsreserven innerhalb der bereits überbauten Wohn- und Mischzonen
- A (Aussenentwicklung): Durch Einzonungen zusätzlich herbeigeführte Einwohnerpotenziale (in Olsberg sind jedoch keine Einzonungen möglich)

3.4.3 Einwohnerdichten

Die geplanten Anpassungen von BNO und Bauzonenplan unterstützen in erster Linie die Qualität der Siedlungsentwicklung. Die bauliche Nachverdichtung wird durch Anreize gefördert (vgl. Kapitel 3.3).

3.4.4 Berechnung der Einwohnerkapazitäten

3.4.4.1 Reserven in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (R)

Schlüsselgebiete

Als Schlüsselgebiete werden unbebaute Areale bezeichnet, welche in den Wohn- und Mischzonen liegen. Unbebaute Einzelparzellen zählen nicht zu den Schlüsselgebieten. Überbaute Areale, welche künftig einer Wohn- oder Mischzone zugewiesen werden sollen, können auch Schlüsselgebiete sein.

In Olsberg sind keine grösseren unbebauten Gebiete vorhanden. Es finden keine Umnutzungen von Gebieten ohne Wohnnutzung in Wohn- oder Mischzonen statt. Es werden daher keine Schlüsselgebiete ausgeschieden.

Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete

Bei den unüberbauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen handelt es sich meist um Einzelparzellen. Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer geringen Grösse nicht als Schlüsselgebiete.

Die Einwohnerdichten betragen heute rund 28 bzw. 30 E/ha (Zonen W2 bzw. D). Gemäss den Richtwerten des Kantons (kantonale Grundlagen) soll in den unbebauten Flächen eine Einwohnerdichte von 57.5 E/ha in der Wohnzone 2 und von 111.9 E/ha in der Dorfkernzone erreicht werden. Diese Werte werden aufgrund der bestehenden Bebauungsstrukturen und der Topografie als deutlich zu hoch betrachtet.

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)
D	0.00	45	0
W2	1.04	45	47
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.04	45	47

Tabelle 4: Einwohnerberechnung unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete

Die Gesamtfläche der unüberbauten Wohn- und Mischzonen beträgt 1.04 ha, auf welchen bis 2040 eine Einwohnerdichte von 45 E/ha erreicht werden kann. Dieser Wert liegt unter dem Zielwert des kantonalen Richtplans von 60 E/ha. Der kantonale Zielwert wird in Olsberg aufgrund der bestehenden Infrastrukturen (u.a. kein Kindergarten, keine Läden, schlechte ÖV-Anbindung) und der erhöhten Anforderungen ans Ortsbild als zu hoch beurteilt. Auch ein Blick auf das überbaute Gebiet, in welchem eine Einwohnerdichte von 28 bzw. 30 E/ha vorzufinden ist und gemäss nachfolgendem Kapitel eine Zieldichte von 30 resp. 33 E/ha definiert wird, würde eine Einwohnerdichte von 60 E/ha auf den noch unüberbauten Flächen in keiner Weise dem heutigen und auch künftig nachverdichteten Ortsbild entsprechen und fast einer Verdoppelung nachkommen. Die Strukturen sowie Fussabdrücke wären dem Ortsbild fremd. Da sich zudem diverse unüberbaute Parzellen am Dorfrand befinden, würde die kantonal angestrebte Zieldichte den Übergang ins Kulturland im

Vergleich zum restlichen Baugebietsrand überdurchschnittlich «hart» gestalten und die hohe Qualität am Siedlungsrand ginge bis zu einem gewissen Mass verloren. Ausserdem soll die Entwicklung / Verdichtung in den «drei Zentren» gemäss Masterplan (siehe Beilage [2]) geschehen und nicht in der peripheren Wohnzone W2.

3.4.4.2 Reserven in den überbauten Wohn- und Mischzonen (I)

Handlungsgebiete

Als Handlungsgebiete werden überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- und Mischnutzungen bezeichnet, auf welchen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision spezifische planerische Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen werden. Das können spezielle Zonenbestimmungen (Grundnutzungszonen, überlagerte Zonen) oder Sondernutzungsplanpflichten sein.

In Olsberg sind keine Gebiete vorhanden, welche sich für spezifische Massnahmen eignen. Es wird daher auf die Ausscheidung von Handlungsgebieten verzichtet.

Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen

Die Richtwerte des ARE (Kanton Aargau) zum Fassungsvermögen in den bebauten Flächen werden von der Gemeinde als etwas zu hoch betrachtet. Diese Werte stammen aus der Revision des Richtplanes von 2015. Der Zeitraum mit den Innenentwicklungsmassnahmen verkürzt sich laufend, das heisst die vom Kanton vorgegeben Ziele für 2040 werden je länger, je weniger eingehalten werden können. Die Werte für «in 15 Jahren» sind noch problematischer, da sie ab dem Genehmigungsdatum der Gesamtrevision mit Innenentwicklungsmassnahmen berechnet werden und damit immer näher an das 2040 rücken. Die Zahlen von «in 15 Jahren» und 2040 müssen daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die Werte von «in 15 Jahren» werden in Berechnungen nicht mehr berücksichtigt, da dieser Zeitpunkt unterdessen fast zeitgleich mit 2040 ist.

In der Dorfkernzone würde gemäss den Berechnungen des Kantons bis 2040 eine Zunahme von rund 45 %, in der Zone W2 von rund 42 % erfolgen. Diese Zahlen scheinen gemäss der Begründung oben und im Vergleich zu der Entwicklung der Gemeinde in den letzten 20 Jahren auf dem ganzen Baugebiet unrealistisch.

Die Einwohnerdichten werden daher in den bebauten Gebieten deutlich tiefer angesetzt (vgl. Tabelle 5). Die eingesetzten Zahlen zeigen, welches Potential aufgrund des Bestandes und den Revisionsmassnahmen als realistisch erachtet wird. In der Dorfkernzone wird aufgrund der Potenzialen in bestehenden Ökonomiegebäuden und der verbesserten Ausbaumöglichkeiten mit einem grösseren Potential als in der Wohnzone W2 gerechnet und mit einem «Sprung» von heute ca. 25 E/ha auf 30 resp. 33 E/ha mit einer realistischen Innenentwicklung gerechnet.

übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)
D	3.65	33	120	91
W2	9.08	30	272	225
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	12.73	30.86	393	316

Tabelle 5: Einwohnerberechnung bebaute Wohn- und Mischzonen

3.4.4.3 Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen (R+I)

Das Fassungsvermögen des Siedlungsgebiets ist für den Zeithorizont des Richtplans für das Jahr 2040 dargestellt. Die gemäss den kantonalen Vorgaben notwendigen Kapazitäten für 410 Einwohner werden damit bereitgestellt.

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohneranzahl 2040 (E)
Unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.04	47
Überbaute Wohn- und Mischzonen	12.73	393
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	13.77	440
<i>Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen</i>		<i>31.9</i>

Tabelle 6: Realisierbare Einwohnerzahlen in den Wohn- und Mischzonen

Die Berechnungen haben gezeigt, dass trotz tiefer, für das Ortsbild von Olsberg als verträglich angesetzter Zieldichten, das Baugebiet der Revisionsentwürfe eine Überkapazität für ca. 30 Personen (resp. 77 Personen, werden die 47 Einwohnenden ausserhalb der Wohn- und Mischzonen ebenfalls miteinberechnet) aufweist. Folglich müssten jegliche unbebauten Flächen aus dem Baugebiet entlassen werden und dennoch bliebe immer noch eine Überkapazität an Baugebiet. Dies zeigt, dass das grösste (theoretische) Potenzial aufgrund der tiefen Einwohnerdichten auf den bereits bebauten Parzellen liegt, da die Gemeinde mit rund einer Hektare über fast keine Reserveflächen mehr verfügt. Sind die privaten Grundeigentümer also nicht bereit, auf ihren Parzellen eine verdichtete Bauweise anzustreben, würde Olsberg mit den theoretisch notwendigen Rückzonungen über keinerlei Entwicklungspotenzial mehr verfügen. Ausserdem hat der «Stift» Entwicklungsabsichten beim Gemeinderat bekundet und ist auf der Suche nach Räumlichkeiten im Dorf. Unter Berücksichtigung der Wahrung des Entwicklungspotenzials der ländlichen Gemeinde Olsberg sowie dem Fehlen von mehreren sinnvoll rückzuzonenden Flächen (siehe Kapitel 4.1), wird das Beibehalten von rund einer Hektare an Baulandreserven als verhältnismässig und vertretbar betrachtet.

3.5 Ortsbild- und Denkmalpflege

3.5.1 Bauinventar

Parallel zu den Entwurfsarbeiten der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wurde seitens der kantonalen Denkmalpflege das bestehende Kurzinventar der Kulturgüter in der Gemeinde Olsberg überarbeitet. Inzwischen liegt das aktualisierte Bauinventar vom Dezember 2021 vor. Die seitens der kantonalen Behörde erfolgten Anpassungen der erhobenen sowie der vereinzelt aus dem Inventar entlassenen Objekte, sind in die vorliegende Nutzungsplanung eingeflossen (vgl. Kapitel 4.3.2).

3.5.2 ISOS

Das Ortsbild von Olsberg wird im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als regional bedeutend eingestuft und folgendermassen bewertet:

«Gras- und Ackerbauerdorf in einseitig verbauter Lage mit ehemals besonderen Lagequalitäten durch die optische Wechselwirkung vom Dorf zum Stift, heute durch Neubauten beeinträchtigt. Das dichte Haufendorf verlor im Zentrum durch den Abbruch eines Hofes seine besonderen räumlichen Qualitäten durch Fehlen der Platzdefinition. Gewisse architekturhistorische Qualitäten durch den für die Region seltenen Siedlungstypus und die Vielzahl von Höfen mit ausgeprägten epochenspezifischen Merkmalen, sowie durch das Stift Olsberg.»

Folgende Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen und -richtungen wurden inventarisiert:

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Erhaltungsziel
G	1	Dorfkern	A / B	A
G	2	Vorstadt	A / B	B
B	0.1	Stift Olsberg	A	A
U-Zo	I	Umgebung am Chillweg	a	a
U-Zo	II	Talsole	a	a
U-Ri	III	Westlicher Hang	b	b
U-Ri	IV	Östlicher Hang	a	a
U-Zo	V	Wiese	a	a

Legende (vgl. auch nachfolgende Beschriebe):

G = Gebiet; B = Baugruppe; U-Zo = Umgebungszone; U-Ri = Umgebungsrichtung

Aufnahmekategorie:

A = Ursprüngliche Substanz / B = Ursprüngliche Struktur

a = Unerlässlicher Teil des Ortsbildes / b = empfindlicher Teil des Ortsbildes

Erhaltungsziele:

A = Erhalten der Substanz / B = Erhalten der Struktur

a = Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche / b = Erhalten der Eigenschaften die für das angrenzende Ortsbild wesentlich sind

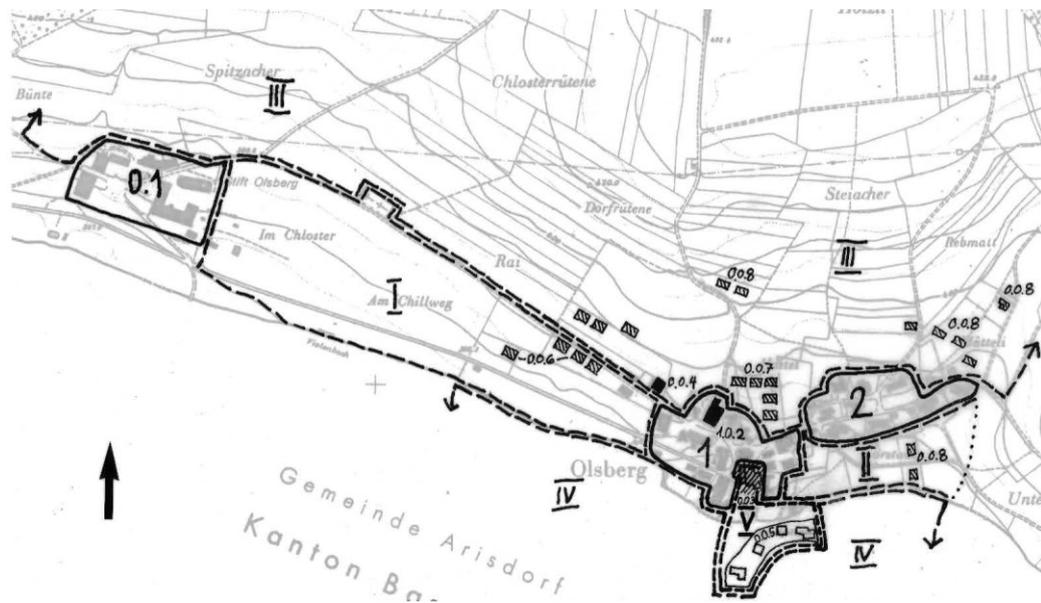


Abbildung 1: Auszug aus dem ISOS, 1976, Gemeinde Olsberg

Beurteilung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das ISOS für Olsberg im Jahre 1976 erstellt wurde. In den seither vergangenen 45 Jahren hat sich das Dorf stark weiterentwickelt. Die Umgebungszone und -richtungen wurden in der Zwischenzeit teilweise überbaut, die Zielsetzung nach ISOS kann damit nicht mehr erreicht werden.

Gebiete 1 Dorfzentrum und Gebiet 2 Vorstadt

Die Flächen in den Gebieten 1 und 2 sind mehrheitlich Bestandteil der neuen Dorfzentrumzone. Einige neuere Bauten sind der Wohnzone 2 zugewiesen. Der Schutz der Substanz bzw. der Struktur kann somit gewährleistet werden.

Baugruppe 0.1 - Stift Olsberg

Der Stift Olsberg liegt in der Spezialzone Stift Olsberg und ist durch den zwingend notwendigen Beizug der kantonalen Denkmalpflege bestmöglich geschützt.

Umgebungszone und -richtungen I - V

Diese Gebiete sollen möglichst von Bebauungen freigehalten werden.

Das Gebiet I ist im östlichen Teil überbaut, der westliche Teil wird weiterhin freigehalten und bietet weiterhin die wichtige Zäsur zwischen Dorf und Stift Olsberg. Das Gebiet II ist vollständig überbaut. Gebiet III ist im talseitigen Bereich teilweise bebaut, die höherliegenden Gebiete verbleiben weiterhin in der Kulturlandschaft. Gebiet IV und V liegen auf dem Gemeindegebiet von Arisdorf und können daher mit der vorliegenden Planung nicht behandelt werden. Das Gebiet IV ist bis auf einzelne Bauten frei von Bebauung, im Gebiet V besteht eine Gebäudegruppe.

Fazit

Die Flächen sind teilweise bebaut worden, mehrheitlich jedoch noch immer unbebaut und Bestandteil der offenen Landschaft. Die Freihaltung dieser Flächen wird mit der vorliegenden Planung gesichert.

3.5.3 ICOMOS

Die ICOMOS – Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ist eine systematische Erfassung von rund 30'000 potenziell schutzwürdigen Freiräumen, die vor 1960 entstanden sind. Die Liste hat keinen verbindlichen Charakter und dient als Inventar. Sie bietet eine gute Grundlage für das Unterschutzstellen von Freiräumen und wird daher im Rahmen der Gesamtrevision beigezogen. Eine Aufnahme der zwei Gartenanlagen aus der Liste als Schutzobjekte wurde geprüft.

Bezeichnung, Lage	Umsetzung in der Gesamtrevision
Friedhof, zwischen Stift und Dorf	Der Friedhof wird weiterhin als Friedhof genutzt und wird einer entsprechenden Zone zugewiesen (siehe Kapitel 4.1.3), womit das öffentliche Interesse gewahrt werden kann; ➡ es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.
Stift Olsberg, Klosteranlage	Die Klosteranlage mit ihrer Umgebung liegt in der Spezialzone Stift Olsberg; Baugesuche sowie Veränderungen unterstehen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege, womit das öffentliche Interesse gewahrt werden kann; ➡ es sind keine weiteren Massnahmen notwendig.

3.5.4 Archäologie

Archäologische Fundstellen wurden früher in den Zonenplänen abgebildet. Da sich der Wissensstand über Lage und Ausdehnung solcher Fundstellen aber laufend verändert, wird nun ausschliesslich auf die im kantonalen Geoportal AGIS einsehbare Fachkarte «Archäologische Fundstellen» verwiesen.

In Olsberg sind acht archäologische Fundstellen bekannt (siehe Abbildung 2):

- Im Innenhof des Heims Stift» die Fundstelle 183(A)6
- Bei der Zufahrt zum Stift die Fundstelle 183(A)7
- Fläche im Kulturland nordöstlich des Stifts die Fundstelle 183(B)5
- In der Dorfmitte die Fundstelle 183(A)8
- In der Flur Chlosterrütene die Fundstellen 183(A)3 b und 183(A)3
- In der Flur Hölzli die Fundstelle 183(A)2 und 183(A)4

Bei Grabungen in diesen Bereichen ist mit archäologischen Funden zu rechnen, weshalb von der Kantonsarchäologie vorgängig zu Bodeneingriffen Sondierungen durchgeführt werden (§ 41 Abs. 2 Kulturgesetz, KG).

Grundsätzlich sind archäologische Funde aber nicht nur in diesen Bereichen möglich. Alle archäologischen Funde sind Eigentum des Kantons, auf dessen Gebiet sie gefunden werden (ZGB Art. 724). Daher sind jegliche archäologische Funde unverzüglich dem zuständigen Departement, dem kantonalen Departement für Bildung, Kultur und Sport BKS, zu melden (§ 41 Abs. 1 KG).

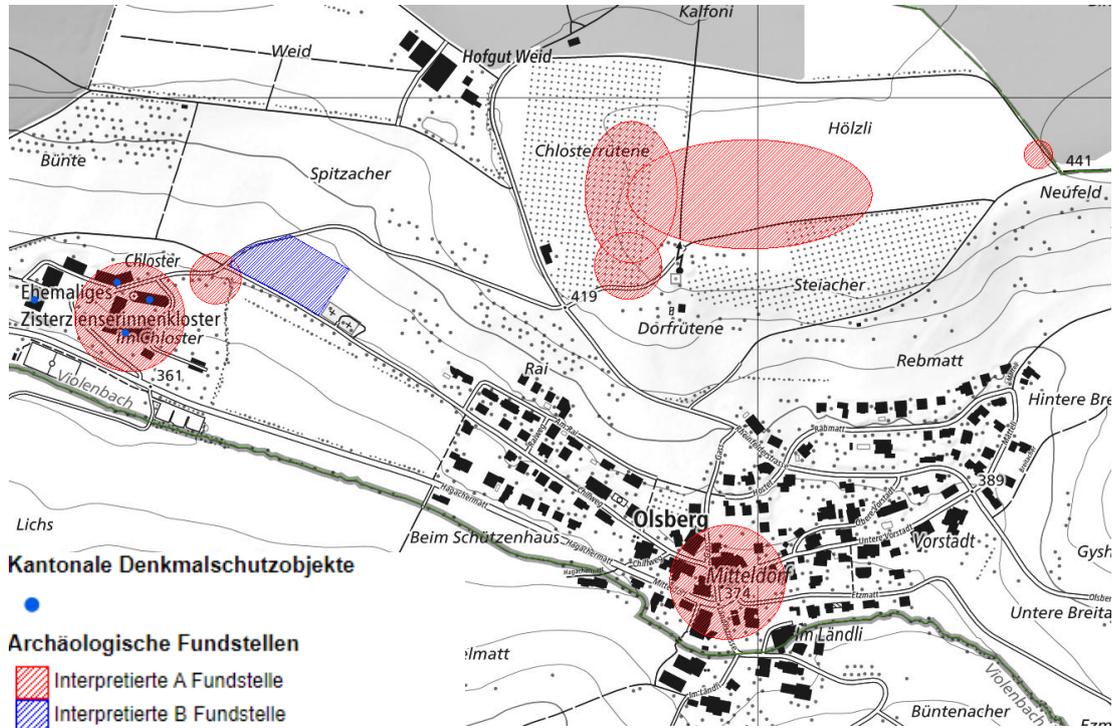


Abbildung 2: Auszug Online-Karte Archäologische Fundstellen (Daten des Kantons Aargau)

Besondere Schutzvorschriften in der BNO sind nicht notwendig, der Schutz von archäologischen Funden ist bereits durch das Aargauer Kulturgesetz (KG) gegeben.

3.6 Publikumsintensive Nutzungen

Laut dem Richtplan bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen - d.h. Verkaufsflächen von 500 m² bis 3'000 m² - ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten in ländlichen Zentren einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Die Grundversorgung der Bevölkerung innerhalb der Ortszentren darf nicht gefährdet werden.

Da die Gemeinde Olsberg kein ländliches Zentrum ist, sind gestützt auf die vorerwähnten Vorgaben neue Standorte für Verkaufsnutzungen über 500 m² oder deren Erweiterung auch in den Kernzonen (Dorfkernzone) zu bezeichnen.

Der Gemeinderat erachtet eine publikumsintensive Nutzung von mehr als 500 m² Verkaufsfläche aus Gründen des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und des fehlenden Bedarfs nicht als erstrebenswert, womit auf einen entsprechenden Eintrag in der Nutzungsplanung zu verzichten ist. Es sind somit gemäss BNO in der Dorf kernzone maximal 500 m² Verkaufsflächen zulässig, in den anderen Zonen sind keine Verkaufsflächen zulässig.

3.7 Verkehr

3.7.1 Strategie mobilitätAARGAU

Die kantonale Mobilitätsstrategie wurde vom Grossen Rat am 13. Dezember 2016 beschlossen. In der Einleitung ist darin festgehalten, dass von 2010 bis 2030 mit einer Verkehrszunahme des schweizweiten MIV um 20% und des öV um 50% zu rechnen ist. Gleichzeitig wird angenommen, dass sich die Grenzen zwischen öffentlichem und Individualverkehr vermehrt verwischen werden (Stichworte «service on demand», Sharing-Systeme, autonome Fahrzeuge). Auf den Güterverkehr könnten sich neben autonomen Fahrzeugen auch unterirdische Transportsysteme revolutionierend auswirken.

Hauptstossrichtung der Strategie ist eine nachhaltige Entwicklung bzw. eine vorausschauende und verantwortungsvolle Gestaltung von Mobilität. Zentraler Bestandteil der Strategie ist die Abstimmung des Verkehrsangebots mit dem Raumkonzept Aargau (gemäss kantonalem Richtplan). Das Ziel für den ländlichen Entwicklungsraum, zu welchem Olsberg zählt, ist, dass mit der Basiserschliessung die gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sichergestellt ist. Für Olsberg relevante Strategie-Aussagen sind:

- ÖV-Basisangebot bereitstellen, Zugang vereinfachen und Durchlässigkeit verbessern
- Kombinierte Mobilität fördern
- Bestehende Infrastruktur effizient nutzen

Das Zielbild, wie sich der Gesamtverkehr bis 2040 verändern soll, sieht für den ländlichen Entwicklungsraum grundsätzlich eine Beibehaltung der heutigen Verkehrszusammensetzung vor, bei leichter Zunahme von Anlagen für Park+Ride (P+R) und Bike+Ride /B+R, siehe Abbildung 3).



Abbildung 3: Zielbild mobilitätAARGAU zur Veränderung des Gesamtverkehrs bis 2040

3.7.2 Motorisierter Verkehr

Die Gemeinde Olsberg ist via Kantonsstrasse K498 (Lokalverbindungsstrasse) an das übergeordnete Strassennetz resp. die Autobahn A2 angebunden (siehe Abbildung 4). Ab Dorfmitte in Richtung Magden herrscht auf der Kantonsstrasse Tempo 30 und sie ist als «Lokalverbindungsstrasse reduziert» klassiert.

Auf der Kantonsstrasse wurde 2024 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 1'116 Fahrzeugen gemessen. Der gemessene DTV fällt damit in die niedrigste Klasse (kleiner als 5'000 Fahrzeuge). Kapazitätsprobleme sind nicht bekannt, ebenso wenig wie besondere Unfallschwerpunkte.

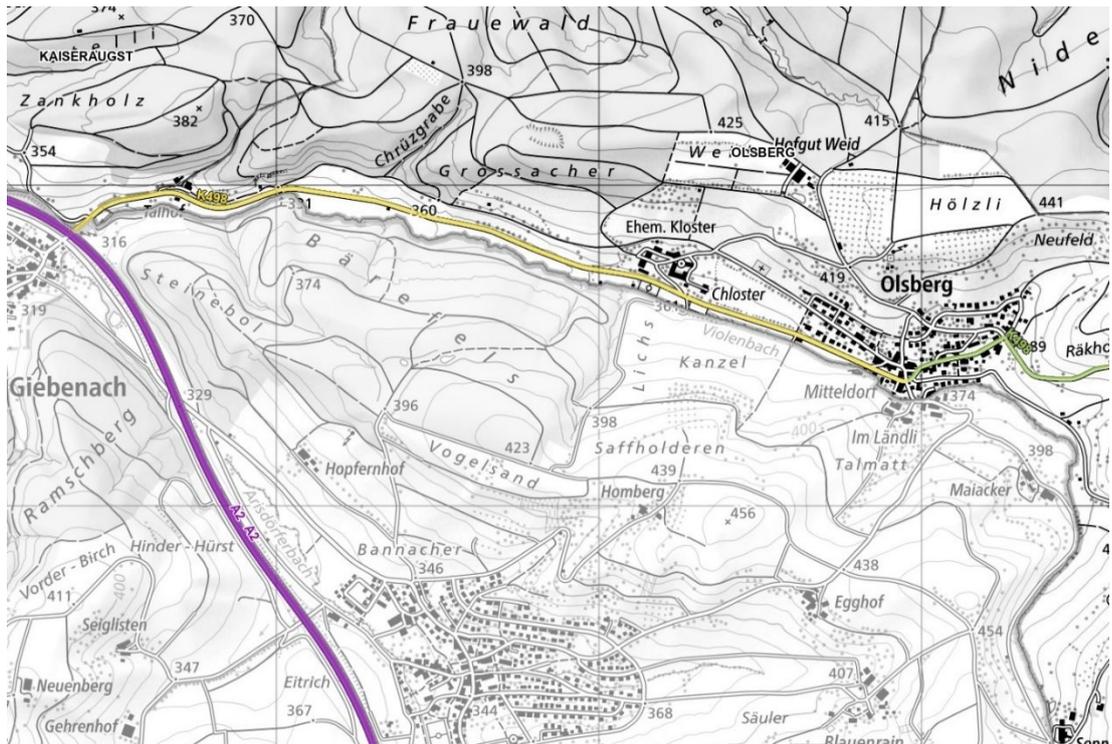


Abbildung 4: Auszug Online-Karte Kantons- und Nationalstrassennetz (Daten des Kantons Aargau)

3.7.3 Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr begrenzt. Die vier Bushaltestellen «Chloster», «Mitteldorf», «Vorstadt» und «Schönenbühl» (siehe Abbildung 5) werden von der Postautolinie 99 in Richtung Magden und Giebenach bedient. Während den Morgen- (zwischen ca. 6:20 Uhr und 8:00 Uhr) und Abendstunden (zwischen ca. 16:20 Uhr und 18:30 Uhr) verkehren in beide Richtungen jeweils 4 resp. 5 Postautos im Halbstundentakt. Während ab 8:00 Uhr bis 12:20 Uhr sowie nach 19:00 Uhr keine Postautos verkehren, herrscht ab Mittag ein Stundentakt. Insgesamt weist das Siedlungsgebiet von Olsberg die geringe öV-Güteklasse E auf.

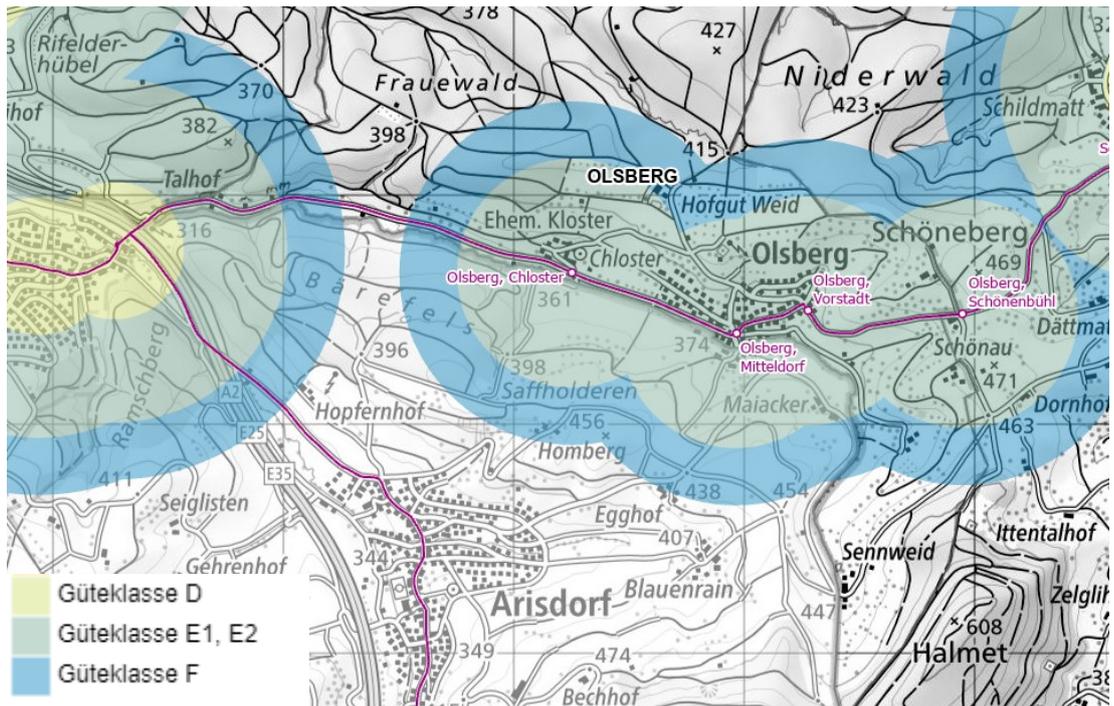


Abbildung 5: Auszug Online-Karte öV-Güteklassen (Daten des Kantons Aargau)

3.7.4 Fuss- und Radverkehr

Der Gemeindebann von Olsberg wird von keiner kantonalen Radroute gequert. Speziell ausgewiesene oder markierte Fuss- oder Radwege sind ebenfalls keine vorhanden. Die Verkehrsführung erfolgt grundsätzlich im Mischverkehr, was gemäss den polizeilich registrierten Unfällen (2011-2023) unproblematisch erscheint und keine Konfliktpunkte auszumachen sind.

Ein Blick auf die Karte der Wanderwege zeigt, dass die bewaldeten Gebiete nördlich sowie südöstlich des Siedlungsgebiets mit einem Wanderweg (Hartbelag) verbunden sind und von der Dorfmitte aus zwei Wanderwege (Hartbelag) in Richtung Norden und Süden ins Kulturland und später in die Wälder führen (siehe Abbildung 6).

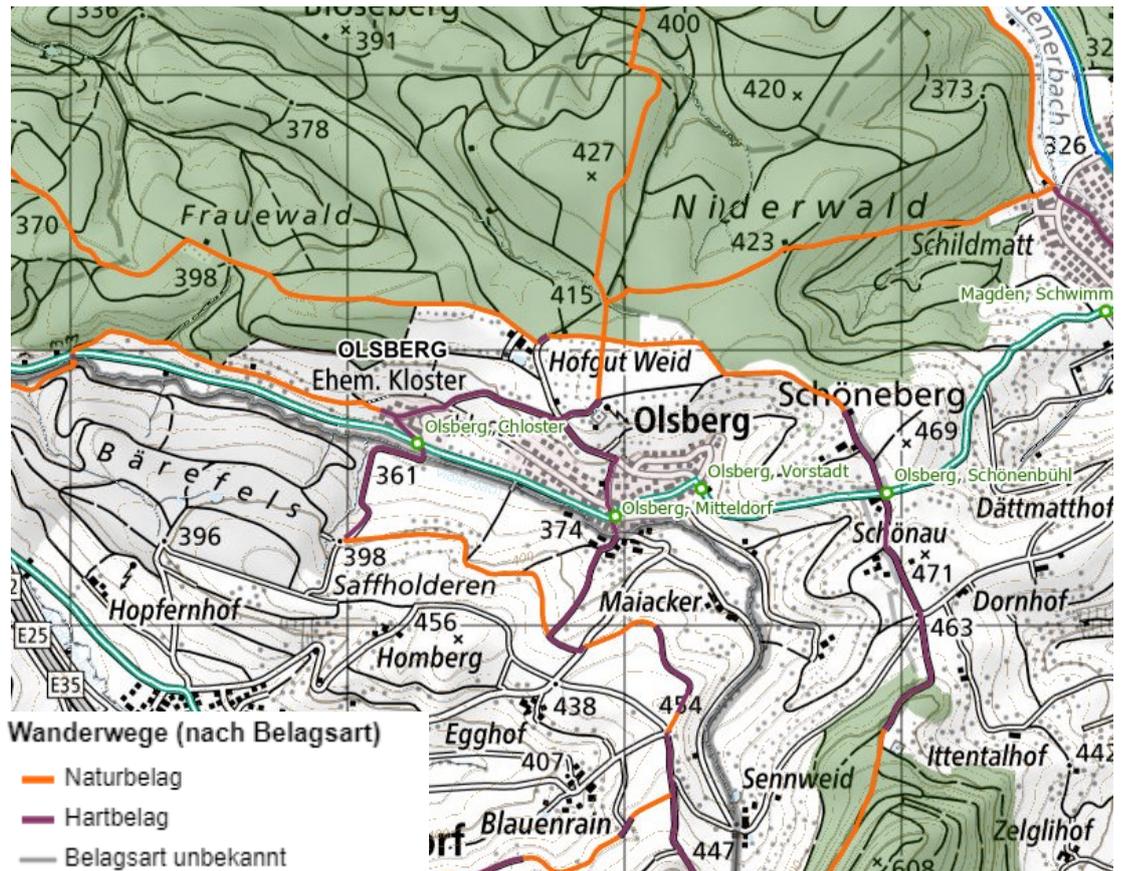


Abbildung 6: Auszug Online-Karte Wanderwege (Daten des Kantons Aargau)

3.8 Abstimmung mit der Infrastruktur

3.8.1 Bedeutung für die technische Infrastruktur

Alle unbebauten Areale gemäss revidiertem Zonenplan sind erschlossen. Im Bereich Wasser erfolgen der laufende Unterhalt und die Erneuerungen gemäss GWP, im Bereich Abwasser gemäss GEP.

Das Verkehrsaufkommen auf den kommunalen Strassen in der Gemeinde Olsberg kann grundsätzlich als unproblematisch beurteilt werden. Die geplanten Umzonungen lösen keinen wesentlichen Mehrverkehr aus. Der zusätzliche Verkehr kann problemlos bewältigt werden. Das Strassennetz ist bereits gut ausgebaut. Investitionskosten fallen für den laufenden Unterhalt an.

3.8.2 Bedeutung für die soziale Infrastruktur

Öffentliche Bauten

Grössere Investitionen in die öffentlichen Bauten (Gemeindehaus, Schule etc.) sind aufgrund der Massnahmen in der Gesamtrevision für den nächsten Planungshorizont keine zu erwarten. Die vorhandene Infrastruktur vermag das erwarteten Bevölkerungswachstum aufzunehmen.

Freizeit

Die Gemeinde Olsberg weist zahlreiche Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe auf. Ein Ausbau der bestehenden Spielplätze und Freizeitanlagen im Siedlungsgebiet ist nicht notwendig.

3.9 Klimawandel

Im November 2022 wurde das Strategie-Kapitel «Klima» im kantonalen Richtplan ergänzt (Kapitel H7). Mit dem Ziel, dass der Kanton Aargau bis 2050 klimaneutral wird, wurden darin verschiedenen Strategien definiert bezüglich folgender für die Revision relevante Themen:

- Abstimmung von Siedlung und Verkehr unter Wandel zu emissionsarmen und ressourcenschonenden Verkehrsmitteln und kurzen Wegen (Förderung von öV, Fuss- und Veloverkehr, Reduktion des Pendlerverkehrs)
- Qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen mit nachhaltigen, klimaangepassten Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen, klimaresilientem Wassermanagement und Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet
- Erhöhung der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und die Wasserrückhaltung in Siedlung und Landschaft
- Raumplanerische Massnahmen nutzen wo immer möglich Synergien mit dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Es zeigt sich, dass Massnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel direkt mit den Themen Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität / Siedlungsbegrünung, Verkehr und Energie zusammenhängen.

Im AGIS hat die kantonale Abteilung Landschaft und Gewässer verschiedene Analysekarten zur Verfügung gestellt, welche bei der gemeindespezifischen Problemanalyse und Definierung von Massnahmen dienlich sein sollen.

Für die Gemeinde Olsberg ist aus der Klimaanalysekarte (siehe Abbildung 7) ersichtlich, dass die bewaldeten Hügel gemeinsam mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gebieten ein zusammenhängendes Kaltluftentstehungsgebiet darstellen. Von diesen strömt kalte Luft in das Siedlungsgebiet. Relevante Wärmeinseleffekte treten keine auf. Zu erwähnen ist zudem eine starke bis sehr starke bioklimatische Belastung, welche fast für den gesamten Siedlungsbereich in der «Planhinweiskarte Tag» aufgezeigt ist. In der Nacht hingegen ist keine Bioklimatische Belastung im Siedlungsgebiet vorhanden.

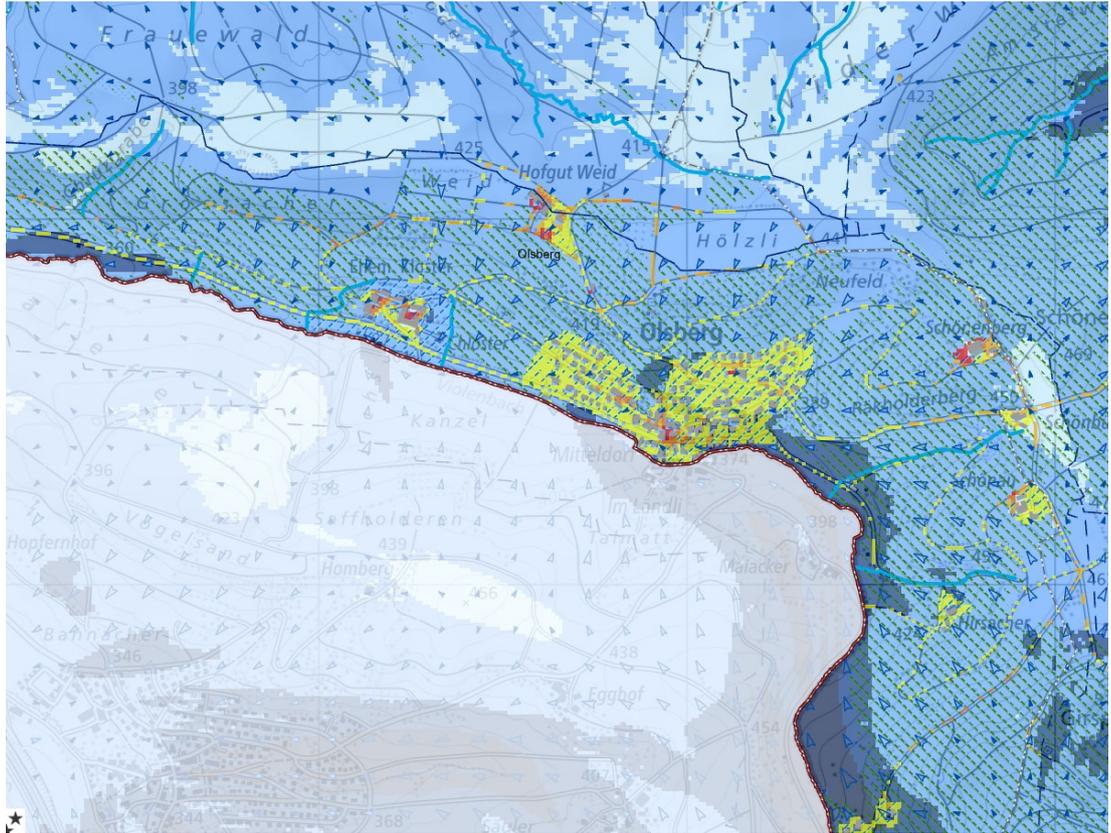


Abbildung 7: Auszug aus der Klimaanalysekarte ALG (Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie), die Pfeile zeigen das Kaltluftströmungsfeld an

Für die Hitzereduktion im Siedlungsgebiet zwei Aspekte wichtig:

- 1) Kaltluftströme dürfen nicht blockiert werden (insbesondere nicht am Siedlungsrand), um die nächtliche Kühlung des Siedlungsgebiets nicht zu verhindern.
In Olsberg bestehen keine langen / breiten Bauten (bspw. Gewerbebauten), welche eine gewisse Minderung der Kaltluftströme bewirken würden. Die mit mehrheitlich Einfamilienhäuser bebaute Gemeinde, weist eine gute Durchlässigkeit auf, weshalb sich hier kein Handlungsbedarf ableiten lässt.
- 2) Für das Lokalklima im Siedlungsgebiet tagsüber sind Begrünung und Verschattung entscheidend. Hier bietet sich Handlungsspielraum mit der vorliegenden Revision, auch wenn die Gemeinde bereits diverse Grünstrukturen innerhalb Siedlungsgebiet aufweist.

3.10 Energie

Bezüglich Energieplanung steht es den Gemeinden frei, entsprechende Energiekonzepte erstellen zu lassen (vgl. § 14 des Energiegesetzes des Kantons Aargau, EnergieG). Die Gemeinde sieht keine weiteren Massnahmen vor.

3.11 Gewässerraum

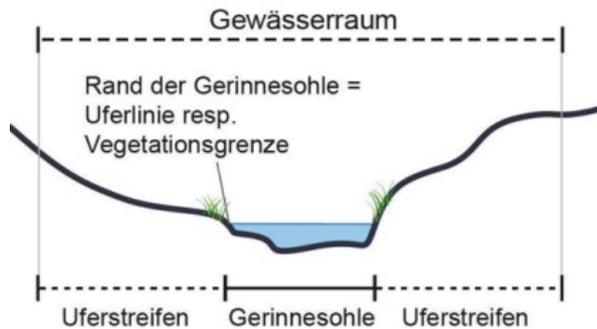


Abbildung 8: Schematischer Gewässerraum, Begriffe

Der Gewässerraum ist eine von der Gewässerbreite abhängige Pufferzone entlang der oberirdischen Gewässer (vgl. Abbildung 8). Er hat die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten und ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Darin werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Art. 41a-c, auf 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und die Kantone verpflichtet, die Festlegung der Gewässerräume bis spätestens 31. Dezember 2018 vorzunehmen.

Die baulichen und anderen Nutzungen innerhalb des Gewässerraums sind bundesrechtlich abschliessend geregelt (grundsätzliches Bauverbot / nur extensive Bewirtschaftung u.a.), weshalb sich das raumplanerische Verfahren primär auf die räumliche Festlegung des Gewässerraums konzentriert. Der Kanton Aargau legt die Gewässerräume mit drei Elementen fest (vgl. § 127 BauG):

- Für die Mehrheit der Gewässer (die vier grossen Flüsse, die stehenden Gewässer und die kleinen und eingedolten Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum im revidierten § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- Für alle übrigen Bäche (2 m breit und grösser) legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.
- Die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume im Detail analysieren und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend umsetzen.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde Olsberg diesem Festsetzungsauftrag nach.

3.12 Altlasten / Störfallvorsorge

Es sind keine belasteten Standorte im Baugebiet vorhanden. Ausserhalb des Baugebietes sind einzelne Standorte (Betriebs- und Ablagerungsstandorte) vorhanden, welche als belastet gelten. Bei diesen sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten bzw. die Anlagen sind weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Es sind keine Anlagen bzw. deren Konsultationsbereiche vorhanden, welche der Störfallvorsorge unterstehen.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan enthält alle grundeigentümergebundene Festlegungen innerhalb des Baugebiets. Die Erarbeitung des revidierten Bauzonenplans erfolgte in einer Arbeitsgruppe innerhalb der Planungskommission. Zusammengesetzt war diese Arbeitsgruppe wie folgt:

- *Michael Marugg, Gemeinderat, Präsident*
- *Karl Bürgi, Gemeindeammann*
- *Walter Eitner, Gemeinderat*
- *André Reuter*
- *Hans Litscher*
- *Daniel Rutz*
- *Stefan Giess, Planer*
- *Fabian Meisser, Planer (ab November 2023)*
- *Sara Hassler, Planerin (bis November 2023)*

Anlässlich mehrerer Sitzungen wurden die relevanten Grundlagen gesichtet und gestützt darauf die (Bau)-Zonenvorschriften, die Zonierung sowie die weiteren baugebietsrelevanten Bestimmungen festgelegt. Die nachfolgenden Kapitel beschreiben die wesentlichen Planungsinhalte / Ergebnisse der revidierten Bauzonenplanung.

4.1.1 Zonenübersicht

Im Bauzonenplan werden folgende Bauzonen ausgedacht:

- | | |
|---|------|
| • Dorfkernzone | D |
| • Wohnzone 2 | W2 |
| • Spezialzone Stift Olsberg | SpS |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA |
| • Fliessgewässerzone (neu) | FgZ |

Die Kernbautenzonen «Alt» und «Neu», die Randbautenzone und die Freihaltezone werden zusammengefasst und der Dorfkernzone zugewiesen.

Die Neubautenzone «A» und «B» werden in der Wohnzone W2 zusammengefasst.

Die Spezialzonen Stift Olsberg «A» und «B» werden zusammengefasst zur Spezialzone Stift Olsberg.

4.1.2 Kantonsstrassen und Gemeindestrassen

Im rechtsgültigen Bauzonenplan ist keine Baugebietsgrenze eingetragen. Da die Strassen keiner Zone zugewiesen sind, werden für die Ausweisung der Ein-, Um- und Auszonungen in Bezug auf die Strassen des rechtsgültigen Bauzonenplans folgende Grundsätze getroffen:

- Strassenflächen, welche beidseitig von Baugebiet begrenzt werden, gelten als Bestandteil des Baugebietes.
 - Gemeindestrassen «im Baugebiet» werden ohne zusätzliche Erwähnung im Planungsbericht den entsprechenden Zonen zugewiesen (Spezialfall Etmatt, siehe Kapitel Mehrwertabgabe).
 - Kantonsstrassen «im Baugebiet» werden keiner Zone zugewiesen resp. werden im Geodatenmodell als Verkehrsfläche definiert.
- Strassenflächen, welche nur einseitig von Baugebiet begrenzt werden, gelten nicht als Bestandteil des Baugebietes
 - Strassenflächen «ausserhalb Baugebiet» werden eingezont, sofern sie der Erschliessung des Baugebietes dienen und als Gemeinde- / Privatstrassen gelten. Die Einzonung von Strassen am Baugebietsrand, welche Baugebiet erschliessen, ist von Gesetzes wegen erforderlich, da Bauland nicht über Landwirtschaftszone (Nichtbaugediet) erschlossen werden darf. Diese Einzonungen werden nachfolgend einzeln erläutert.
 - Einseitig ans Baugebiet anstossende Kantonsstrassen verbleiben «ausserhalb des Baugebietes».

4.1.3 Auszonungen / Nichteinzonungen

In Kapitel 3.2 wurde aufgezeigt, dass das heutige Baugebiet der Gemeinde Olsberg zu gross dimensioniert ist. Ohne Rückzonungen kann daher keine raumplanungskonforme bzw. genehmigungsfähige Nutzungsplanung erreicht werden. Im kantonalen Richtplan sind für die Gemeinde Olsberg zwar keine Auszonungsflächen festgesetzt (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 4.1), trotzdem sind sie unumgänglich, um das Baugebiet auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre auszulegen.

Das Thema verlangt aber zunächst nach einer Klärung der Begriffe. Im Volksmund wird von einer «Auszonung» gesprochen, wenn heutiges Bauland mit einer Revision aus dem Baugebiet entfernt werden soll. Das Bundesgericht hat die Begrifflichkeiten aber weiter verfeinert: Unter einer **Auszonung** versteht es nur die Zuweisung eines Stücks Bauland zum Nicht-Baugebiet, wenn der bisherige Bauzonenplan bereits den Anforderungen des RPG entsprochen hat.

Anders ist die Ausgangslage, wenn der bisherige Bauzonenplan nicht den Anforderungen des RPG entsprochen hat. Dies ist der Fall, wenn der Bauzonenplan älter ist als das RPG selbst (also vor 1980 erlassen wurde, was aber in Olsberg mit dem 1997 in Rechtskraft erwachsenen Bauzonenplan nicht der Fall ist). Gemäss neuerer Rechtsprechung ist dies aber auch dann der Fall, wenn die Bauzonen überdimensioniert sind – und dies ist in Olsberg gegeben. Das Bundesgericht spricht in solchen Fällen nicht von Auszonungen, sondern von **Nichteinzonungen**. Der Begriff will aussagen, dass ein Grundstück aus rechtlicher Sicht faktisch gar nie hätte eingezont werden dürfen und in diesem Sinne gar nie rechtskonform eingezont war. Aufgrund der Überdimensionierung des heutigen Olsberger Baugebiets ist davon

auszugehen, dass sämtliche mit dieser Revision vorgesehenen Zuweisungen von heutigen Wohn- und Mischzonen zum Nichtbaugebiet als Nichteinzonungen zu beurteilen sind.

Im Gegensatz zu Auszonungen entsteht bei Nichteinzonungen nur unter gewissen Bedingungen eine Entschädigungspflicht. Trotzdem ist es in Olsberg unumgänglich, Nichteinzonungen vorzunehmen, um überhaupt eine RPG-konforme und damit genehmigungsfähige Baugebietsgrösse erreichen zu können (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG).

Aus diesen Gründen sind mit der vorliegenden Revision die nachfolgend in Tabelle 7 zusammengestellten Nichteinzonungen vorgesehen; geringfügige Arrondierungen sind nicht aufgelistet. Visuell sind sie auf dem beiliegenden Plan «Massnahmen Bauzonen: Einzonungen / Rückzonungen» (Beilage [4]) ersichtlich.

Tabelle 7: Übersicht zu den vorgesehenen Nichteinzonungen und Arrondierungen (Nummerierung von links nach rechts im Plan)

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m ²]	Zone bisher	Erläuterung
* Bezeichnet ausschliesslich die von der Massnahme betroffene Fläche					
A-01	Chillweg	13	1'011	OeBA	Der Friedhof bildet gemäss der kantonalen fachlichen Stellungnahme vom 5. April 2024 «eine vom Siedlungsgebiet abgesetzte bestehende Kleinstbauzone». Kleinstbauzonen stehen im Widerspruch zum Bundesrecht. Nach überholter kantonaler Praxis wurden Kleinstbauzonen im Sinne einer Bestandeszone in der Vergangenheit toleriert; dies entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichts. Die bisherige undifferenzierte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen widerspricht jedenfalls dem Bundesrecht. Es ist entsprechend eine für den Friedhofbetrieb angemessene Zone gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG ausserhalb der heutigen Bauzonen festzulegen. Da ein Friedhof jedoch gewisse (betriebsnotwendige) Bauten und Anlagen benötigt, sollen diese unter Zustimmung des kantonalen Departements BVU erlaubt bleiben.
A-02	Chillweg	6, 28	5'687	W2	Das Bauland auf der Parzelle Nr. 6 soll ausgezont werden (zur Begründung vgl. Kapitel 3.2.4.). Die angrenzende Strassenfläche wird ebenfalls ausgezont; sie wird nicht zur Erschliessung des Baugebietes benötigt (die Parzelle Nr. 298 ist über die Strasse «am Rai» erschlossen).
A-03	Etmatt	98	204	W2	Die Baugebietsgrenze der Parzelle Nr. 98 soll zur besseren Bebaubarkeit paralleler zur Erschliessungsstrasse Etmatt ausgerichtet werden. Dafür ist eine Kombination von Ein- und Auszonung vorgesehen (siehe auch E-05, Tabelle 9).

Da das Baugebiet auch mit obenstehenden Rückzonungen rechnerisch noch immer überdimensioniert ist (siehe Kapitel 3.2), wurden sämtliche «Randparzellen»

der Prüfung für die Eignung als Rückzonungsflächen unterzogen, mit folgendem Resultat:

Tabelle 8: Übersicht zu den weiteren geprüften Rückzonungen am Baugebietsrand

Parz. Nr.	Zone	Erläuterung
308	W2	Die Parzelle Nr. 308 grenzt südseitig an die Kantonsstrasse K498 und ist von drei bebauten Parzellen umgeben. Eine Rückzonung würde eine unschöne und nicht sinnvolle Lücke im bebauten Gebiet zur Folge haben. Sie ist ausserdem vollständig erschlossen und es liegt ein Bauprojekt mit drei EFH mit Baubewilligung vom 5. Juni 2023 vor. ➔ Parzelle wird im Baugebiet belassen.
14	W2	Die Parzelle Nr. 14 (östlicher Bereich) ist über die Strasse «Am Rai» erschlossen (inkl. Werkleitungen) und somit baureif. Es handelt sich um eine unbebaute Lücke zwischen den bebauten Parzellen Nrn. 298 und 15, wobei diese Baulücke geschlossen und ein entsprechender Übergang zum Kulturland geschaffen werden soll. Entsprechende Bauungsabsichten seitens Grundeigentümerschaft bestehen. ➔ Parzelle wird (im östlichen Bereich) im Baugebiet belassen.
304	W2	Die Parzelle Nr. 304 ist über die Strasse «Am Rai» erschlossen (inkl. Werkleitungen) und somit baureif; entsprechende Erschliessungsbeiträge wurden verrichtet. Für die Parzelle besteht ein Projekt für eine Überbauung, ein Baugesuch wurde jedoch noch nicht eingereicht, da gleichzeitig auch Verkaufsabsichten (Inserat besteht) vorhanden sind. Mit der Überbauung auf der Parzelle Nr. 320 entsteht mit den Parzellen Nrn. 304 und 305 eine Baulücke, welche es zu schliessen gilt. ➔ Parzelle wird im Baugebiet belassen.
305	W2	Die Parzelle Nr. 305 ist über die Strasse «Am Rai» erschlossen (inkl. Werkleitungen) und somit baureif; entsprechende Erschliessungsbeiträge wurden verrichtet. Es bestehen Verkaufsabsichten (Inserat besteht), womit die Parzelle anschliessen bebaut werden kann/soll. Mit der Überbauung auf der Parzelle Nr. 320 entsteht mit den Parzellen Nrn. 304 und 305 eine Baulücke, welche es zu schliessen gilt. ➔ Parzelle wird im Baugebiet belassen.
320	W2	Die Parzelle Nr. 320 ist über die Strasse «Am Rai» erschlossen (inkl. Werkleitungen) und somit baureif; entsprechende Erschliessungsbeiträge wurden verrichtet. Zurzeit befindet sich ein EFH im Bau, womit sich die Parzelle nicht für eine Rückzonung anbietet. ➔ Parzelle wird im Baugebiet belassen.
47	W2	Die Parzelle Nr. 47 ist über die Rheinfeldstrasse erschlossen (inkl. Werkleitungen) und somit baureif. Die Parzelle befindet sich in einem Ensemble, wo sie im Süden und Osten an überbaute Parzellen grenzt und im Westen und Norden von zwei asphaltierten Strassen abgegrenzt wird. Die westliche Strasse bildet dabei die räumliche Grenze gegenüber dem Kulturland. Mit der Beibehaltung und künftigen Überbauung der Parzelle Nr. 47 kann eine Baulücke im bestehenden Baugebiet geschlossen werden. ➔ Parzelle wird im Baugebiet belassen.
300 / 301	W2	Die beiden Parzellen Nrn. 300 und 301 sind über die Strasse «Räbmatt» erschlossen (inkl. Werkleitungen) und somit baureif. Sie sind zweiseitig umgeben von bebauten Parzellen und im Süden werden sie von der Strasse begrenzt. Mit der Schliessung dieser Baulücke kann eine sinnvolle Abgrenzung gegenüber dem Kulturland geschaffen werden. ➔ Parzellen werden im Baugebiet belassen.
253	W2	Die Parzelle Nr. 253 wird von der Strasse «Mätteli» erschlossen (inkl. Werkleitungen) und somit baureif. Sie ist zweiseitig umgeben von bebauten Parzellen und im Westen wird sie von der Strasse begrenzt. Mit der Schliessung dieser Baulücke kann eine sinnvolle Abgrenzung gegenüber dem Kulturland geschaffen werden. ➔ Parzelle wird im Baugebiet belassen.

Parz. Nr.	Zone	Erläuterung
98	W2	Mit der Umsetzung des im Jahre 2001 beschlossenen und genehmigten Erschliessungsplans «Etmatt» wurde die gesamte Etmatt strassen- und werkleitungstechnisch vollständig erschlossen. → Parzelle wird (in der ersten Bautiefe) im Baugebiet belassen.

4.1.4 Einzonungen

In Kapitel 3.2 wurde aufgezeigt, dass das heutige Baugebiet der Gemeinde Olsberg zu gross dimensioniert ist. Rückzonungen sind daher unumgänglich, um eine genehmigungsfähige Nutzungsplanung zu erreichen. Trotzdem sind einige Einzonungen formalrechtlich notwendig oder aus planerischer Sicht geboten, um eine sinnvolle Zonenabgrenzung zu erreichen.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 3.5, sind kleinflächige Einzonungen für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen zulässig. Die Flächen müssen direkt an die Bauzone angrenzen, dürfen das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern. Dies sind insbesondere:

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal;
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen;
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck;
- d) bestehende Zonenrandstrassen;
- e) Baulücken bis maximal 1'000 m², die wenigstens zu $\frac{2}{3}$ an die Bauzone angrenzen.

Mit der vorliegenden Revision soll der Bauzonenplan in der Gesamtsicht bereinigt werden. Dafür sind einzelne Einzonungen resp. Arrondierungen im Sinne des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 oder Bereinigung im Sinne von unwesentlichen Änderungen gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG / § 11 BauV vorgesehen. Alle Einzonungen, welche über den Anordnungsspielraum nach Richtplan hinausgehen, müssen durch eine flächengleiche Auszonung kompensiert werden, da keine Erweiterung des Baugebiets in Olsberg möglich ist.

Sämtliche Einzonungen sind auf dem beiliegenden Plan «Massnahmen Bauzonen: Einzonungen / Rückzonungen» (Beilage[4]) ersichtlich. Alle Einzonungen sind zudem in Tabelle 9 zusammengestellt und erläutert; geringfügige Arrondierungen sind nicht aufgelistet.

Tabelle 9: Übersicht zu den vorgesehenen relevanten Einzonungen und Arrondierungen. FFF = Fruchtfolgeflächen.

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m ²]	Zone neu	Zone bisher	FFF* [m ²]	Nach Richtplan S 1.2, Pl.a. 3.5	Erläuterung
<i>* Bezeichnet ausschliesslich die von der Massnahme betroffene Fläche</i>								
E-01	Im Chloster	8, 9, 10, 148	1'187	FgZ	LWZ	-	Ja	Der Bereich zwischen Baugebiet und Violenbach war bisher dem Kulturland zugewiesen. Da es sich nur um einen schmalen, landwirtschaftlich schlecht nutzbaren Landstreifen handelt, wird er neu dem Baugebiet zugewiesen, wobei sich die Fliessgewässerzone an der Gewässerraumzone (6.5 m ab Kantonsgrenze, siehe Kapitel 4.3) orientiert.
E-02	Im Chloster	8, 9, 148	218	SpS	LWZ	-	Ja	Siehe E-01; Die Restflächen, welche nicht innerhalb der Gewässerraumzone liegen, werden der angrenzenden Bauzone zugewiesen.
E-03	Dorf	div.	2'164	FgZ	LWZ	-	Ja	Siehe E-01
E-04	Dorf	div.	458	D	LWZ	-	Ja	Siehe E-01 / E-02
			242	W2	LWZ			
E-05	Etzmatt	98	136	W2	LWZ	136	Nein	Die Baugebietsgrenze der Parzelle Nr. 98 soll zur besseren Bebaubarkeit paralleler zur Erschliessungsstrasse Etzmatt ausgerichtet werden. Dafür ist eine Kombination von Ein- und Auszonung vorgesehen (siehe auch A03, Tabelle 7).
E-06	Rai	18, 46, 50, 230	945	W2	LWZ	-	Ja	Einzonung von Gemeindestrassen am Baugebietsrand.
		91						
E-07	Mätteli	77	104	W2	LWZ / (Kt. Strasse NBZ)	8	Ja	Die Gemeindestrasse «Breitacher» am Baugebietsrand wird auf der Höhe der Parzelle Nr. 279 eingezont, da diese vom Breitacher her erschlossen wird. Folglich werden die Flächen der Kantonsstrasse sowie auf der Parzelle Nr. 91 sinnvoll arrondiert, sodass die Baugebietsgrenze von Grenzpunkt zu Grenzpunkt verläuft.
		125						

4.1.5 Umzonungen

Die Kernbautenzonen «Alt» und «Neu», die Randbautenzone und die Freihaltezone werden zusammengefasst und der Dorfkernzone zugewiesen. Die Neubautenzonen «A» und «B» werden in der Wohnzone W2 zusammengefasst. Diese «Umzonungen» werden im Änderungsplan «Umzonungen und Weiteres» (Beilage [5]) nicht dargestellt; sie sind jedoch im Plan «Zusammenstellung Umzonungen Bereich Dorf» (Beilage [6]) aufgeschlüsselt (mit Ausnahme der Zusammenfassung Kernbautenzone zu Dorfkernzone) ausgewiesen.

Gestützt auf den Masterplan Dorfkern, die bestehende Bebauung- und Parzellierungsstruktur werden Umzonungen zwischen dem Dorfkern und der Wohnzone vorgenommen.

Sämtliche wesentlichen Umzonungen, welche von der «Zusammenfassung» ausgenommen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle 10 aufgeführt. Umzonungen von Kleinstflächen werden nicht aufgelistet. Sämtliche Umzonungen sind aber auf dem beiliegenden Plan «Massnahmen Bauzonen: Umzonungen und Weiteres» (Beilage [5]) ersichtlich, wobei die Umzonungen im Dorfkern im Plan «Zusammenstellung Umzonungen Bereich Dorf» (Beilage [6]) detailliert ersichtlich sind.

Tabelle 10: Übersicht zu den vorgesehenen relevanten Umzonungen

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m ²]	Zone neu	Zone bisher	Erläuterung
<i>* Bezeichnet ausschliesslich die von der Massnahme betroffene Fläche</i>						
U-01	Im Chloster	9, 147, 148	308	FGZ	SpS	Der Bereich zwischen Baugebiet und Violenbach war bisher dem Kulturland zugewiesen. Da es sich nur um einen schmalen, landwirtschaftlich schlecht nutzbaren Landstreifen handelt, wird er neu dem Baugebiet zugewiesen, wobei sich die Fliessgewässerzone an der Gewässerraumzone (6.5 m ab Kantonsgrenze, siehe Kapitel 4.3) orientiert. Da sich die Gewässerraumzone teilweise über die SpS erstreckt, werden diese Flächen in die FGZ umgezont.
U-02	Mitteldorf	39	236	D	W2	Die Zonierung wird an die Parzellengrenzen angeglichen.
U-03	Mitteldorf	78, 79, 80, 81	1'658	D	W2	Die betroffenen Flächen liegen im ISOS-Gebiet Dorfkern (Erhaltungsziel A). Hinsichtlich der mittelfristigen Entwicklung des Orts und der zentralen Lage der Parzellen am historischen Ortseingang, ist die Umzonung in die Dorfkernzone angezeigt.

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m ²]	Zone neu	Zone bisher	Erläuterung
U-04	Etmatt	95, 258, 314	1'738	D	W2	Gemäss dem Masterplan Dorfkern befindet sich die Liegenschaft Nr. 258 im «Fokusraum – bestehende Struktur stärken» und soll deshalb in die Dorfkernzone umgezont werden. Um einen nachvollziehbaren Zonenabschluss zu erhalten, wird die gegenüberliegende Liegenschaft Nr. 314 (inkl. den Restflächen der Parzelle Nr. 95) analog in die Dorfkernzone umgezont.
U-05	Obere Vorstadt	287, 312	470	W2	D	Teile der Parzellen Nrn. 287 und 312 sind bereits als Wohnzone W2 zoniert und eine entsprechende Bebauung ist vorhanden, wobei sie sich in die rückliegende W2-Struktur einfügt. Die restlichen Teile der beiden Parzellen werden zwecks praktikablen Vollzugs in die W2 umgezont, womit die beiden Parzellen eine einheitliche Zonierung erfahren.
U-06	Obere Vorstadt	60	398	D	W2	Die bestehenden Liegenschaften in der ersten Bautiefe ab der Strasse «Obere Vorstadt» werden gemäss dem Masterplan Dorfkern als «Erhalten / Sichern, Gebäude und Freiraum sind identitätsstiftend» eingestuft. Die zweite Bautiefe resp. die Bereiche, welche an die Rheinfelderstrasse angrenzen, erfahren keine besonderen Festlegungen das Ortsbild betreffend. Aufgrund dessen wird die erste Bautiefe ab der Strasse «Obere Vorstadt» der Dorfkernzone und die zweite Bautiefe der W2 Zone zugewiesen.
		60, 62	111	W2	D	
U-07	Untere Vorstadt / Etmatt	246, 257	750	D	W2	Ab der Parzellengrenze der Parzellen Nrn. 258 und 87 ist gegen Osten die erste Bautiefe der «Etmatt» grundsätzlich als W2 zoniert, was auch den Vorgaben des Masterplans Dorfkern entspricht. Die zweite Bautiefe resp. die Bereiche, welche an die Strasse «Untere Vorstadt» anstossen, sind grösstenteils als Dorfkernzone zoniert. Die Zonierung wird nun an den Verlauf der Parzellen Nrn. 256, 292 und 293 angeglichen.
		246, 256, 292, 293	225	W2	D	
U-08	Etmatt	90	751	D	W2	Um das noch vorhandene Entwicklungspotenzial der Parzelle Nr. 90 bspw. bei einer Gesamtüberbauung besser auszuschöpfen sowie praktikablerem Vollzug, wird die gesamte Parzelle als Dorfkernzone zoniert.
U-09	Etmatt	318	867	D	Kant. Strasse	Mit der Umsetzung des Erschliessungsplans «Etmatt» sowie dem

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m ²]	Zone neu	Zone bisher	Erläuterung
			1'961	W2	Kant. Strasse	Verkauf an die Gemeinde Olsberg, verloren diese Flächen faktisch den Status der Kantonsstrasse im Geodatenmodell und sind nun den angrenzenden Zonen zuzuweisen.
U-10	Violenbach	45, 82, 95	172	FGZ	D	Die Fliessgewässerzone wird analog dem Gewässerraum ausgeschieden, wobei dies kleine Arrondierungen / Umzonungen zur Folge hat.
		96, 318	3	FGZ	W2	

4.1.6 Bauzonen- und Fruchtfolgeflächen / Baupflicht

Unter Berücksichtigung der in den vorausgehenden Kapiteln beschriebenen Ein- und Auszonungen ergibt sich ein Auszonungsüberhang. Bei den Einzonungsflächen handelt es sich grundsätzlich um Arrondierungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 Beschluss 3.5; die entsprechenden Flächen müssen nicht kompensiert werden und sind bereits dem Siedlungsgebiet zugewiesen (im Richtplan) bzw. nutzen den Arrondierungsspielraum gemäss Richtplan. Einige wenige Einzonungen gehen über eine reine Arrondierung hinaus und sind daher kompensationspflichtig. Sie werden teilweise auf der gleichen Parzelle kompensiert. Angesichts der grossflächigen Auszonung «Im Chloster» (A-02) steht für derartige (planerisch sinnvolle) Umlagerungen ausreichend Kompensationsfläche zur Verfügung.

Die Ausweisung der Fruchtfolgeflächen ist grundsätzlich nicht Aufgabe der kommunalen Nutzungsplanung; diese sind im Richtplan (grob) festgesetzt; durch die Ein- und Auszonungen ergeben sich jedoch einzelne Änderungen. Die eingezonten Flächen sind Strassen oder nicht als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen – es werden daher keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Es werden jedoch durch die Auszonung auf der Parzelle Nr. 6 «Im Chloster» zusätzliche Fruchtfolgeflächen in der Grössenordnung von bis zu 5'500 m² gesichert.

Die Einzonungen lösen keine Baupflicht aus, da es sich mehrheitlich um Arrondierungen oder um bereits bebaute Flächen handelt.

4.1.7 Mehrwertabgabe

Die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes hatten Anpassungen des kantonalen Baugesetzes zur Folge, welche am 1. Mai 2017 in Kraft getreten sind. Im neuen § 28a BauG wird ein minimaler Abgabesatz von 20 % des Mehrwerts bei Einzonungen gefordert. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Die Gemeinde Olsberg übernimmt den minimalen Ansatz von 20 %.

Die mehrwertabgaberelevanten Grundstücke wurden in einer Tabelle erfasst und deren Schätzung beim kantonalen Steueramt beantragt. Die betroffenen Grundeigentümer werden vor der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Mehrwertabgabe informiert.

4.1.8 Aufhebung Sondernutzungspläne

Es empfiehlt sich, die bestehenden Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne oder Erschliessungspläne) im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zu überprüfen. Dabei lassen sich Sondernutzungspläne nur aufheben, wenn die Vorschriften (soweit weiterhin sinnvoll) in die Nutzungsplanung übernommen, die Erschliessungswerke bereits erstellt oder die Festlegungen hinfällig wurden.

In Olsberg ist nur ein rechtskräftiger Erschliessungsplan («Etmatt») vorhanden. Die inhaltliche Prüfung hat ergeben, dass der Erschliessungsplan aufgehoben werden kann. Das Verfahren zur Aufhebung erfolgt parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

4.1.9 Lärmschutz

Für die Erschliessung von Gebieten oder für die Neuzuweisung in die Bauzone ist die Einhaltung der Planungswerte im Nutzungsplanungsverfahren nachzuweisen (Art. 29 und 30 LSV). Im überbauten Gebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

In Olsberg ist die für die Gesamtrevision relevante Lärmquelle die Kantonsstrasse K 498. Entlang dieser ist gemäss Grobkataster des AGIS die Strassenparzelle und in bis zu ca. 2.5 m Distanz dazu das private Baubauland von kritischen Grenzwerten in der ES II betroffen. Im Kulturland ist der betroffene Bereich infolge der höheren Fahrgeschwindigkeiten (= ausserorts) grösser. Gemäss Grobabschätzung (Agis-Fachkarte) werden aber bei sämtlichen Gebäuden, auch bei jenen direkt an der Strasse, die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Die Einzonungen liegen, mit der Ausnahme einer Zufahrt im Breitacher, nicht im Einflussgebiet der Kantonsstrasse. Mit den vorgesehenen Umzonungen werden Flächen von der ES III (Dorfkernzone) der ES II (Wohnzone 2) zugewiesen. Aufgrund der oben genannten Ausgangslage ist dies in Hinblick auf die Lärmbelastung jedoch als unproblematisch zu beurteilen.

4.1.10 Uferschutz / Fliessgewässerzone

Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Eine genügend konkrete und grundeigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums kann nur über die Nutzungsplanung erfolgen. Die Gemeinden sind daher gehalten, die neuen Bestimmungen in ihre Planung mit einzubeziehen und den Raumbedarf der Gewässer planerisch festzulegen.

In der Gemeinde Olsberg liegt die Mehrheit der Bäche ausserhalb des Baugebietes. Der Violenbach war bisher überall dem Kulturland zugewiesen. Neu wird er dem Baugebiet zugewiesen, wo er direkt an andere Bauzonen anschliesst. Konkret wird der Violenbach ab Höhe Etmatt 18 bis Mitteldorf 2 sowie angrenzend zur Spezialzone Stift (soweit nicht im Wald) der neuen Fliessgewässerzone im Baugebiet

zugewiesen. Bachabschnitte im Wald sind dem Waldareal zugewiesen und damit weiterhin ausserhalb des Baugebietes.

Der Bach «Im Chloster» grenzt das Gebiet des Stiftes im Osten vom offenen Kulturland ab. Dieser Bach wird ebenfalls dem Baugebiet zugewiesen.

4.2 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan enthält alle grundeigentümergebundene Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Die Erarbeitung des neuen Kulturlandplans erfolgte in einer Arbeitsgruppe innerhalb der Planungskommission. Zusammengesetzt war diese Arbeitsgruppe wie folgt:

- *Denise Lanicca, Gemeinderätin*
- *Peter Haumüller*
- *Kurt Meier,*
- *Kurt Bürgi*
- *Fabian Meisser, Planer (ab 2025)*
- *Viktor Oeschger, Planer (bis Ende 2021)*
- *Robin Brodmann, Planer (bis Ende 2024)*

An mehreren Sitzungen wurden die Vorgaben des Kulturlandes gestützt auf die vorhandenen Grundlagen und Begehungen vor Ort überarbeitet und die Vorgaben und Festlegungen in der BNO und dem Kulturlandplan überarbeitet. Zudem bot die Vorstudie zum Thema Natur- und Umweltförderung wichtige Grundlagen für die Entscheidungsfindung innerhalb der Kommission. Die nachfolgenden Kapitel beschreiben die wesentlichen Planungsinhalte / Ergebnisse der revidierten Bauzonenplanung.

4.2.1 Landwirtschaftszone

Das ausserhalb des Baugebietes und des Waldes landwirtschaftlich genutzte Areal wird, mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Schutzzonen, der ordentlichen Landwirtschaftszone zugewiesen.

In Landwirtschaftszone soll die bodenabhängige landwirtschaftliche oder gartenbauliche Produktion Vorrang haben. Die Landwirtschaftszone bildet die Grundlage für die produzierenden Landwirtschaftsbetriebe und sichert gleichzeitig die Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF sind im Kulturlandplan informativ mit einem Punktraster der Landwirtschaftszone überlagernd dargestellt. Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richten sich weitgehend nach dem Bundesrecht (RPG / RPV). Die wichtigsten Einschränkungen bezüglich Landschaftseingliederung und Baumasse sind in den entsprechenden BNO-Bestimmungen definiert.

Die Nutzungsintensität ist in der Landwirtschaftszone nicht eingeschränkt. Innerhalb der Zone haben jedoch die meisten Landwirte ihre, mit Nutzungseinschränkungen versehenen, Biodiversitätsförderflächen (BFF). Die diesbezüglichen

Einschränkungen sind mittels einzel- oder gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsverträgen zwischen Bewirtschafter und Kanton auf freiwilliger Basis und auf jeweils 8 Jahre geregelt.

4.2.2 Naturschutzzonen Kulturland

Flächen, welche sich durch eine grosse Artenvielfalt auszeichnen oder welche als Lebensraum bedrohter oder seltener Arten gelten, sollen ihre spezielle Aufgabe nachhaltig ausüben können; sie werden deshalb unter Schutz gestellt.

Im Bereich Bünthe wird der Hochstammobstgarten mittels einer überlagernden Hochstammschutzzone mit entsprechenden Bestimmungen geschützt. Bei den Hochstammbäumen handelt es sich vorwiegend um ProSpecieRara Sorten. Die gemeinnützige Organisation ProSpecieRara rettet als treibende Kraft die genetische und kulturhistorische Vielfalt der Kulturpflanzen und Nutztiere für künftige Generationen.

Ansonsten verfügt Olsberg, neben den von Landwirten freiwillig abgeschlossenen kantonalen Bewirtschaftungsverträgen (Labiola), über keine schützenswerten Naturschutzzonen im Kulturland. Die im Rahmen von Labiola abgeschlossenen Bewirtschaftungsverträge finden keinen Einzug in den Nutzungsplan.

4.2.3 Landschaftsschutzzone (überlagerte Schutzzone)

Mit der Landschaftsschutzzone wird die im kantonalen Richtplan definierte Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) grundeigentümergebunden auf Gemeindeebene umgesetzt. Die Landschaftsschutzzone bezweckt in erster Linie die Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaftsräume in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Mit der Zonierung sollen Landschaftsveränderungen in Form von baulichen Massnahmen verhindert werden können. Die Zone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Als Grundnutzung bleibt die Landwirtschaft, auch bezüglich ihrer Nutzungsintensität, uneingeschränkt. Die Landschaftsschutzzone verbietet, dies legt die Bau- und Nutzungsordnung fest, insbesondere das Errichten von grösseren Hochbauten sowie Terrainveränderungen. Um jedoch den Landwirten neue Produktionsformen mit der Zone nicht zu verunmöglichen, sind beispielsweise Fahrnisbauten, Weideställe, Witterungsschutzanlagen (Hagelschutznetze, Regendächer) auf Intensivobstanlagen und dergleichen zulässig. Gemäss Richtplantext L 2.3, Beschluss 1.2, schützen die Gemeinden die LkB in der Nutzungsplanung und legen die Rechtswirkungen und die genauen Gebietsabgrenzungen fest.

Ausser nördlich des Olsberger Siedlungsbereichs ist die offene Landschaft der Gemeinde grossmehrheitlich Bestandteil der LkB und wird somit als Landwirtschaftsschutzzone festgelegt. Die erarbeitete Festlegung der Landschaftsschutzzone in Olsberg entspricht im Grundsatz den LkB-Flächen. Im Bereich Weid wurde die Landschaftsschutzzone bis an den Waldrand erweitert und den lokalen Gegebenheiten angepasst. Kleinere Anpassungen gegenüber der LkB-Fläche erfolgten auch im Gebiet Wangliste, Gyshübel und Untere Breitacher, wo die Landschaftsschutzzone an die Parzellengrenzen angepasst wurde.

Die innerhalb der Landschaftsschutzzone liegenden Landwirtschaftsbetriebe wurden mit dem Symbol «L» versehen. Damit wird ihnen eine bauliche Weiterentwicklung am bestehenden Standort ermöglicht, sofern das Schutzziel der Landschaftsschutzzone nicht übermässig beeinträchtigt wird. Bei der Festlegung der Bauweise und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft. Bei den beiden Liegenschaften in den Gebieten Sennweid und Hofgut handelt es sich gemäss der Abteilung Landwirtschaft um keine «aktiven Landwirtschaftsbetriebe», d.h. sie werden nicht als landwirtschaftlicher Betrieb anerkannt und/oder weisen nicht mindestens 0.2 Standardarbeitskräfte (SAK) auf. Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Sennweid beabsichtigt den Verkauf des Hofes inkl. der Betriebsgebäude, womit die Liegenschaft wieder als aktiver Landwirtschaftsbetrieb fungieren wird. Ohne die Festlegung eines L-Standorts würde der künftige Landwirtschaftsbetrieb in seiner Entwicklung dermassen eingeschränkt, dass ein rentabler Betrieb kaum möglich sein wird. Analoges gilt für die Liegenschaft im Gebiet Hofgut Weid. Die bestehenden Betriebsgebäude sowie der Hof werden heute teilweise landwirtschaftlich genutzt und bieten Potenzial für eine verstärkte landwirtschaftliche Nutzung, sodass er auch per Definition der Abteilung Landwirtschaft als «aktiver Landwirtschaftsbetrieb» gelten kann. Aufgrund dessen sollen beide genannten Liegenschaften als «L-Standort» festgelegt werden, um die heutige sowie künftige landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt wird resp. grosse Hürden für die künftigen Landwirtschaftsbetriebe gesetzt werden.

Ausserdem wird die Freihaltung des Wildtierkorridors im westlichen Gemeindegebiet (siehe Abbildung 9) mit der Landschaftsschutzzone inkl. entsprechenden BNO-Bestimmungen gesichert. Die Durchgängigkeit des ins Landwirtschaftsgebiet hineinragenden Wildtierkorridors wird damit auf Gemeindeebene sichergestellt (Richtplankapitel L 2.6, Planungsanweisung 1.2). Dieses Gebiet wird teilweise als Weide benutzt. Entsprechende betriebsnotwendige Einzäunungen bleiben weiterhin erlaubt, müssen aber so ausgestaltet werden, dass sie für Wildtiere nicht unüberwindbar sind (keine «Barrieren»).

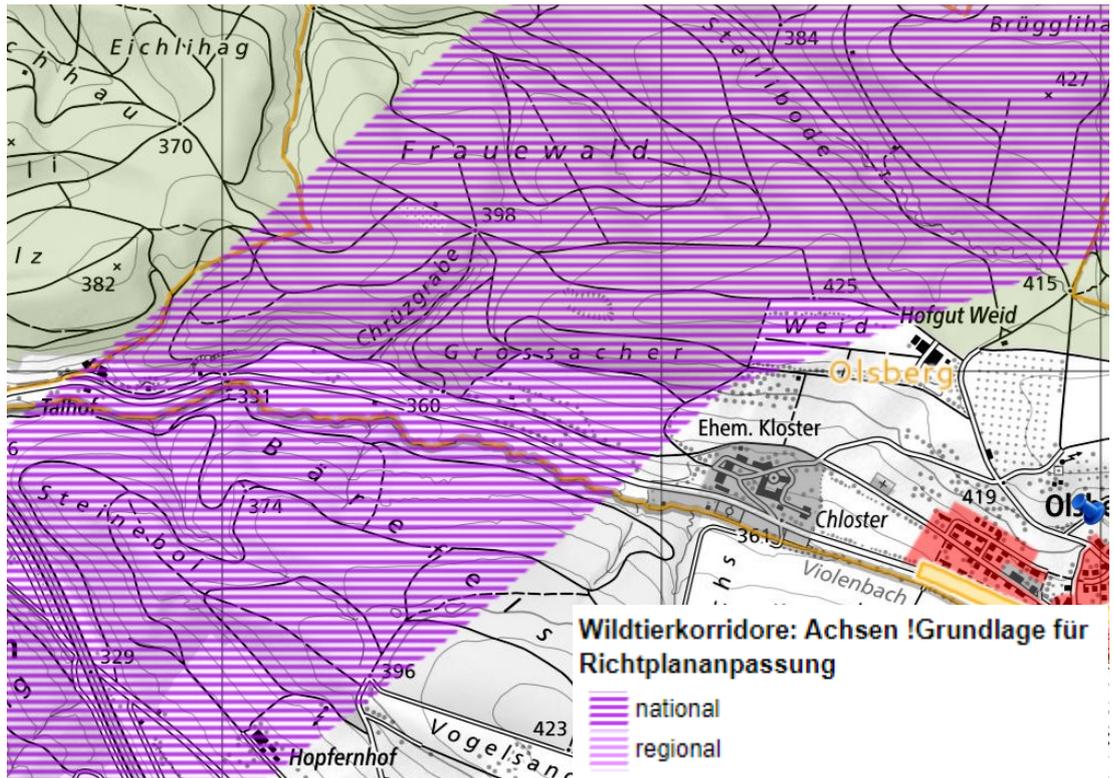


Abbildung 9: Auszug Online-Karte Wildtierkorridore (Daten des Kantons Aargau)

4.2.4 Naturschutzzonen Wald (überlagerte Schutzzonen)

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan weist in Olsberg einige Waldungen den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung im Wald (NKBW) zu. Obwohl deren Zielsetzungen und Schutzbestimmungen zwischen Kanton und Grundeigentümer vertraglich geregelt sind, werden diese Besonderheiten zusätzlich über den kommunalen Nutzungsplan grundeigentümergebunden unter Schutz gestellt.

4.2.4.1 Eichenwaldreservat

Eichenwälder beherbergen eine überdurchschnittlich hohe Artenvielfalt. Durch die Ausscheidung von Eichenwaldreservaten werden die Lebensräume langfristig gesichert. Die Zielsetzungen und Schutzbestimmungen für die alten- und neuen Eichenbestände sind vertraglich geregelt. Die Eichenwaldreservate sind ein Hauptbestandteil des kantonalen Naturschutzprogramms Wald; unter anderem geht es darum, Lebensräume für den heimischen Mittelspecht zu erhalten.

4.2.4.2 Altholzinsel

Olsberg verfügt über Altholzinseln im Böwald (ca. 5.5 ha), beim Stellibode (ca. 2.5 ha) und im Chüller (ca. 0.5 ha); das Areal Stellibode befindet sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Die anderen beiden sind Eigentum des Kantons Aargau. Durch einen langfristigen Verzicht auf forstliche Nutzungen (50 Jahre) sollen die heute schon mehrheitlich alten und naturnahen Bestände weiter an ökologischem Wert hinzugewinnen und so wertvollen Lebensraum für seltene Pflanzen- und

Tierarten bieten. Entsprechende Zielsetzungen, Massnahmen und Abgeltungen sind vertraglich geregelt.

4.2.4.3 Strauchreicher Lichter Wald

Zur Umsetzung der Ziele des Naturschutzprogramms Wald sind neben Flächen mit Nutzungsverzicht auch Spezialreservate mit ortsspezifischen Pflegeverträgen erforderlich. Diese Flächenverträge zwischen Kanton und Grundeigentümer werden vorrangig in NKBW-Gebieten abgeschlossen. In Olsberg betrifft dies eine Fläche von rund 0.5 ha im Gebiet Hell.

4.2.4.4 Naturwaldgemässe Bestockung

Im Gebiet Halmet und Brügglihuu zeichnen sich Teile des Waldes durch ihre Naturnähe, das heisst durch ihre weitestgehend standortheimische, laubholzreiche Bestockung, aus. Diese Flächen wurden im Waldnaturschutzinventar festgehalten und im Richtplan als NKBW (Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald) ausgewiesen. Sie werden als Zone mit naturwaldgemässer Bestockung in den kommunalen Nutzungsplan aufgenommen und so grundeigentümerverbindlich geschützt. Die Einschränkungen sind moderat. Standortfremde Baumarten sollen mittelfristig entfernt und Verjüngungen, wo nötig, natürlich und nur mit standortheimischen Baumarten getätigt werden.

4.2.5 Weitere Planinhalte

Im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes werden Angaben gemacht/dargestellt, welche zum besseren Verständnis des Planes beitragen. Einige dieser Inhalte wurden in einem anderen Verfahren rechtlich festgesetzt.

Das im Kulturlandplan orientierend eingetragene Waldareal entspricht der aktuellen Waldausscheidung. Im Plan dargestellt sind auch die offenen und eingedolten Fliess- und stehenden Gewässer, die Fruchtfolgeflächen, die Wanderwege sowie auch die Grundwasserschutzzonen.

4.3 Gemeinsame Festlegungen Bauzonen- und Kulturlandplan

4.3.1 Gewässerraum

Der Violenbach ist das prägende Gewässer der Gemeinde Olsberg und bildet die süd- und südwestliche Grenze zur Nachbargemeinde Arisdorf und somit auch zum Kanton Baselland. Alle übrigen Bäche und Dolungen münden in den Violenbach.

Hinweis: Der Violenbach bildet die Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze. Zwecks praktischen Vollzugs wurde deshalb auf die Konstruktion der Gewässermittellinie verzichtet und die Kantonsgrenze als Basis für die Gewässerraumkonstruktion (beidseitiger Puffer der jeweils halben Gewässerraumbreite) verwendet. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind jeweils die auf dem Gemeindebann von Olsberg liegenden Gewässerraumzonenbreiten beschriftet, wobei es sich dabei um die Hälfte der ermittelten Gewässerraumzonenbreite (für das gesamte Gewässer) handelt.

Baugebiet (Bauzonenplan):

Innerhalb Baugebiet weist die kantonale Fachkarte dem Violenbach Gewässerraumbreiten zwischen 11 m und 14 m zu. Da das Baugebiet z.T. als «dicht überbaut» gilt, wird der Gewässerraum auf 13 m, der einfacheren Handhabung durchgängig, festgelegt (dies gilt auch für den Bereich zwischen den beiden Siedlungsgebieten, welcher bis dato nicht mit einer Uferschutzzone versehen war). Es wird davon ausgegangen, dass im angrenzenden Kanton Basel-Landschaft, in dessen Bereichen noch die Übergangsbestimmungen von 10 m Uferstreifen gelten, der Gewässerraum analog festgelegt wird.

Ausserhalb Baugebiet (Kulturlandplan):

Ausserhalb des Baugebiets ist der Violenbach derzeit mit einer Uferschutzzone versehen. Diese umfasst einen Uferstreifen von 5 m (siehe auch Abbildung 8), gemessen ab der Uferlinie resp. der Zonenfläche gemäss Eintrag im Kulturlandplan östlich des Stiftes bis Baugebietsgrenze des Dorfes sowie westlich des Stiftes bis zur Gemeindegrenze. Gemäss der behördenverbindlichen Gewässerraumkarte weisen, abgesehen von wenigen kurzen Abschnitten, sämtliche Fliessgewässer ausserhalb Baugebiet eine natürliche Sohlenbreite von unter 2 m auf. Die Bewirtschaftung der bestehenden Uferschutzzone entlang des Violenbachs mit Landwirtschaftsfahrzeugen ist jedoch nach wie vor nur eingeschränkt möglich, da es sich um vernässte Standorte handelt. Die jahrelange extensive Bewirtschaftung sowie die Förderung von diversen Feuchtstandorten in der Uferschutzzone führte zu einer ökologisch wertvollen Ufervegetation und einem diversen Lebensraum entlang des Violenbachs. Aus diesem Grund wird gemäss Art. 41a Abs. 3 lit. c der eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV) der bis anhin im Kulturlandplan ausgewiesene Umfang der Uferschutzzone beibehalten und gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz von 2011 neu als überlagerter Gewässerraum definiert, welcher jedoch im Minimum 11 m beträgt und stellenweise die bisherige Uferschutzzone überragt. Ab der südöstlichen Baugebietsgrenze wird für den Violenbach ein Gewässerraum von 11 m ausgeschieden, da seine Sohlenbreite unter 2 m liegt. Dasselbe gilt für den Stellibode, welcher in Magden entspringt und anschliessend kurzzeitig den Gemeindebann von Olsberg quert. Als Grundnutzung wird in den genannten Abschnitten neu die Landwirtschaftszone festgelegt.

Der Spitzacher sowie der Bach «Im Chloster» fliessen abschnittsweise durchs Baugebiet oder ganz am Rande von diesem. Beide weisen eine natürliche Sohlenbreite von ca. 0.4 m auf und in der kantonalen «Fachkarte Gewässerraum» ist eine Gewässerraumbreite von 12.4 m festgesetzt. Diese wird so in der vorliegenden Planung übernommen, der Einheitlichkeit halber auch für diejenigen Bereiche, welche im Kulturland liegen oder eingedolt sind.

Von den eingedolten Gewässern sind Lage und die Kaliberbreite teilweise bekannt. Die Gewässerraumbreite wird anhand der Kaliberbreite und des notwendigen Uferstreifens von 6 m, gemessen ab Innenkante der Bachleitung, wie folgt festgelegt und der einfachen Handhabung auch gleich für die restlichen offenen Abschnitte der jeweiligen Bäche fortgeführt:

- Schönebüel (Kaliber: 15-20 cm): 12.2 m
- Silberberg (Kaliber: 20-25 cm): 12.2 m

Bei den eingedolten Abschnitten des Talhofbachs und des Chrüzigrabens konnten die genaue Lage nicht bestimmt werden (weder vor Ort noch mit den vorhandenen Grundlagendaten wie z.B. dem Bachkataster des Kantons). Die Dolung des Talhofbachs hat gemäss Sichtung vor Ort einen Durchmesser von rund 0.3 m. Für diese beiden Gewässer wird der Gewässerraum schematisch mittels blauen Kreisen dargestellt. Die Gewässerraumzonen betragen bei diesen Bächen 12.5 m, gemessen je hälftig ab Mitte des Eindolungsbauwerks.

Beim Grossacher wird im Interesse eines praktikablen Vollzuges, die Gewässerraumzone des offenen Abschnittes (11 m), für den eingedolten Abschnitt übernommen.

Der Gewässerraum darf nur extensiv genutzt werden, d.h. es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die diesbezüglichen Details und Ausnahmen regelt Art. 41c der GSchV. Innerhalb des Gewässerraumes gilt ein grundsätzliches Bauverbot. Ein beidseitiger Bauabstand von 6 m ab Uferlinie gilt generell, d.h. auch bei Gewässern unter 2 m Gerinnebreite und bei Dolungen.

4.3.2 Schutzobjekte

4.3.2.1 Gebäude mit Substanzschutz

In Olsberg wurden die schützenswerten Gebäude im Baugebiet bisher über die Festlegung in der Grundnutzung (Gebäude als «Kernbautenzone alt») und Vorgaben zu den Fassaden (Schutzmasse «Substanz», «Charakteristik» und «Kubus») geschützt. Mit der Vereinfachung der Zonierung im Dorfkern wird auch der bisherige Fassadenschutz aufgehoben. Ausserhalb des Baugebietes waren die Gebäude als Kulturobjekte geschützt.



Abbildung 10: Alte Trafostation am Chillweg

Die im Bauinventar bezeichneten Objekte (Gebäude) wurden besichtigt und ihre Schutzwürdigkeit beurteilt. Die schützenswerten Objekte sind neu im Bauzonenplan und Kulturlandplan dargestellt sowie in der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) im Anhang aufgelistet. Die damit verbundenen Schutzmassnahmen werden in den zugehörigen Bestimmungen der BNO festgeschrieben (Festlegung als Gebäude mit Substanzschutz). Zusätzlich zu den Gebäuden aus dem Bauinventar wird die alte Trafostation am Chillweg unter Substanzschutz gestellt. Die Trafostation stellt einen für Olsberg einzigartigen Zeitzeugen dar, wie er in vielen anderen Gemeinden heute nicht mehr zu finden ist.

4.3.2.2 Kulturobjekte

Die im neuen Bauzonenplan und Kulturlandplan eingetragenen Kulturobjekte (Brunnen, Grenzsteine) stammen aus dem von der kantonalen Denkmalpflege im Jahre 2021 erarbeiteten Bauinventar der Gemeinde Olsberg. Der Grenzstein OLS921H wird nicht als Kulturobjekt übernommen. Er liegt gemäss den aktuellen Grenzen vollständig auf dem Gemeindegebiet von Arisdorf (BL), eine Unterschutzstellung durch die Gemeinde Olsberg ist damit nicht zulässig. Grenzsteine auf bestehenden Gemeindegrenzen hingegen werden unter Schutz gestellt.

Zusätzlich werden die weiteren Grenzsteine gemäss Grenzsteininventar der Gemeinde Olsberg vom März 1990 als Kulturobjekte ausgeschieden. Das Grenzsteininventar setzt sich sowohl aus kommunalen wie auch aus kantonalen Grenzsteinen zusammen.

4.3.2.3 Naturobjekte

Das offene Kulturland von Olsberg bietet gute Voraussetzungen für eine ackerbauliche Nutzung. Dementsprechend sind, im Gegensatz zum Wald, naturnahe Flächen und Objekte relativ rar. Nichtsdestotrotz gibt es einige sehr wertvolle und schützenswerte Objekte.

Besondere/r Baumgruppen oder Einzelbaum

Gesamthaft elf Einzelbäume bzw. Gruppen die als besonders markant oder schützenswert eingestuft werden, werden unter Schutz gestellt. Diese werden entsprechend entweder im Kulturland- oder Bauzonenplan dargestellt. Daneben wird die Eichenallee (nur talseitig) am Chillweg zwischen Stift und Dorf als Ganzes geschützt.

Hochstammbäume

Hochstammbäume gehören, auch historisch gesehen, zum Landschaftsbild von Olsberg. Sie haben nicht nur einen ästhetischen und identitätsstiftenden, sondern auch einen ökologischen Wert. Die Hochstammbäume sollen zukünftig noch besser geschützt und gefördert werden. Durch finanzielle Beteiligung der Gemeinde an Neu- und Ersatzpflanzungen sowie an die Pflege, soll im ganzen Gemeindegebiet ein Anreiz geschaffen werden, dass der in den letzten Jahrzehnten schrumpfende Bestand wieder zunimmt. Für abgehende Bäume, die von der Gemeinde finanziell

unterstützt wurden, ist wenn möglich Ersatz zu leisten. Wo dies nicht möglich ist, kann die Gemeinde zukünftig die gesprochenen Beiträge auch zurückverlangen.

Ökologisch wertvoller Waldrand

Der gesamte Waldrand zum Rheinfelderberg wird als ökologisch wertvoll eingestuft und im Kulturlandplan so ausgewiesen. Er wurde in den vergangenen Jahren durch den Forstbetrieb mittels einer angepassten Pflege ökologisch aufgewertet. Dies soll auch künftig so gehandhabt werden. Folglich wird dieser Waldrand als schützenswertes Naturobjekt mit Pflegeverpflichtung in den neuen Kulturlandplan aufgenommen.

Analoges gilt für den Waldrand im Staatswald Böwald im Gebiet Buechmatt an der Kantongrenze. Mit der Festlegung als ökologisch wertvoller Waldrand wird die Pflege dessen an die Bestimmungen der Waldränder der angrenzenden Gemeinde Hersberg (BL) gemäss Art. 7 Abs. 5 Zonenreglement Landschaft angeglichen.

Hecken, Feld- oder Ufergehölz

Die bis anhin als ökologisch und landschaftlich bedeutungsvoll eingestuften Hecken, Feld- und Ufergehölze werden auch im neuen Nutzungsplan wieder aufgenommen, sofern sie diese Eigenschaften noch erfüllen. Teilweise werden auch Hecken, Feld- und Ufergehölze, bei welchen die ökologischen Qualitäten in den letzten Jahren abgenommen haben, wieder ins Inventar aufgenommen; dies mit dem Ziel, diese in den nächsten Jahren wieder gezielt zu fördern bzw. aufzuwerten, da deren Standort bzw. Wert als kommunal bedeuten eingestuft wird. Sie alle werden, mit den entsprechenden Bestimmungen in der BNO, unter kommunalen Schutz gestellt.

Nicht alle Hecken, welche im Rahmen von kantonalen Bewirtschaftungsverträgen (Labiola) von den Landwirten freiwillig und auf eine Vertragsdauer von maximal 8 Jahren neu angelegt wurden, finden Einzug in den Kulturlandplan. Einzug finden nur diejenigen, die bereits seit Jahrzehnt im Rahmen des Kulturlandplans unter kommunalem Schutz standen, oder bei welchen durch die Arbeitsgruppe (siehe Kapitel 4.2) ein besonderer kommunaler Wert identifiziert wurde, weil sie z.B. das Landschaftsbild aufwerten.

Keinen Eingang mehr in den überarbeiteten Kulturlandplan fanden Hecken- bzw. Feldgehölz im Bereich Ezmatt, Wangliste und um das Hofgut Weid. Entweder sind die Objekte bereits vor Jahren verschwunden oder sie sind aus ökologischer Sicht nicht mehr schützenswert. Demgegenüber ermöglichen es die heute zur Verfügung stehenden digitalen Grundlagendaten, bestehende Hecken- bzw. Feldgehölz Gruppierungen besser zu kartieren und im Kulturlandplan ganzheitlich unter Schutz zu stellen. So wurden z.B. die Heckenstrukturen im Gebiet Sennweid und Geissespitz, Silberberg oder Schönbüel umfassend kartiert und in den Kulturlandplan aufgenommen. Die zusätzlichen Hecken- und Feldgehölze kompensieren die zuvor erwähnten weggefallenen Objekte deutlich, weshalb auf eine detaillierte Gegenüberstellung bzw. Bilanzierung verzichtet wird.

Weiher, Tümpel, Feuchtstandort

Weiherr, Tümpel und Feuchtstandorte bilden insbesondere im Verbund wichtige Lebensräume wie auch Trittsteinbiotope für z.B. gefährdete Amphibienarten. Die unter Einbezug von Naturschutzorganisationen in den letzten Jahren neu erstellten Objekte werden aus diesem Grund, zusammen mit den bisherigen, in die BNO aufgenommen und unter kommunalen Schutz gestellt. Die unter Schutz gestellten Objekte setzen sich oftmals aus mehreren kleinen Tümpel oder Feuchtstandorte zusammen; dies, da in Olsberg Amphibien wie z.B. die Gelbbauchunke gefördert werden, die auf temporär austrocknende Kleinstgewässer angewiesen sind. In der BNO werden deshalb die Ausprägung (einzelne oder mehrere Objekte) sowie die Örtlichkeit beschrieben.

Vier der unter Schutz gestellten Objekte befinden sich im Wald, drei im Kulturland im Bereich Tal und einer im Gebiet Sennweid.

Die Weiherr des Hofguts Weid und des Hofes bei Schönau werden jedoch nicht mehr unter Schutz gestellt. Bei beiden handelt es sich um stark beanspruchte, weitgehend unnatürliche Gewässer in unmittelbarer Nähe zu stark beanspruchten Grünanlagen bzw. Landwirtschaftsgebäuden, ohne umsetzbaren Krautsaum von 6 m. Zusätzlich ist ein nicht einheimischer Fischbesatz beim Hofgut Weid anzunehmen und eine weit fortgeschrittene Verlandung beim Weiherr des Hofes bei Schönau feststellbar. Abgesehen davon, dass der ökologische Wert dieser beiden Weiherr äusserst gering ist, ist eine Umsetzung der Schutzbestimmungen gemäss BNO bei den betroffenen Objekten nahezu ausgeschlossen bzw. nicht zweckmässig.

Quellen

Natürliche und ungefasste Quellen beherbergen zahlreiche Tierarten. Diese frei fliessenden Quellen zählen weltweit zu den gefährdetsten Feuchtlebensräumen. Seit 2019 werden im Kanton Aargau alle natürlichen Quell-Lebensräume kartiert. Im Gemeindegebiet von Olsberg befinden sich zwei solcher Quell-Lebensräume (Sturzquellen) «Silberberg» und «Stöcklibode 2», welche im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung unter Schutz gestellt und Pflegemassnahmen sowie Nutzungseinschränkungen definiert werden.

Ruderalstandorte

Olsberg verfügt über drei Ruderalstandorte mit entsprechend reichhaltiger Artenzusammensetzung. Diese Besonderheiten gilt es der Nachwelt zu erhalten. Die Nutzungsplanung bietet hierzu das passende Planungsinstrument.

Der Ruderalstandort Tal-West 1 fungierte lange Zeit als Autowerkstatt bzw. intensiv genutzter Abstellplatz. Noch heute wird dieser als Lagerplatz beansprucht, vornehmlich für landwirtschaftliche Fahr- und Werkzeuge. Der Ruderalstandort Tal-West 2 figuriert im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KBS) als Betriebsstandort (Stao-Nr. AA4257.0003-4). Für den Betriebsstandort existiert kein Untersuchungsbedarf und es werden keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen erwartet. Der dritte Ruderalstandort Stift wurde seinerzeit von der Stift Olsberg als Steinbruch beansprucht. Der Steinbruch wird heute nicht mehr als solcher verwendet und

erfährt heute als naturnah gestalteter Lebensraum mit integriertem Tümpel einen reinen ökologischen Verwendungszweck.

In den vergangenen Jahren stellte sich bei den Ruderalstandorten auf natürliche Weise eine Ruderalflora ein, welche durchaus ihren ökologischen Wert hat. Dieses Sukzessionsstadium soll erhalten bleiben, d.h. es soll verhindert werden, dass die Flächen mit Bäumen und Sträuchern einwachsen. Entsprechend werden die Areale neu als Ruderalstandorte mit entsprechenden Pflege- und Nutzungsbestimmungen zoniert.

4.3.3 Gefahren und Überflutungszonen

In Olsberg gibt es keine grösseren Gewässer, welche grossflächige Gebiete überfluten können. Die Hochwassergefährdung entsteht mehrheitlich durch den Violenbach. Es sind hauptsächlich Flächen im Kulturland betroffen, aber auch Flächen im Baugebiet entlang des Violenbaches, einerseits im Dorfkern sowie im Stift. Zusätzlich besteht eine gewisse Hochwassergefährdung im westlichen Teil des Stiftes aufgrund des möglichen Überlaufes des Baches Spitzacher.

Aufgrund der Schutzdefizite und ausgehend von den Gefahrenstufen und die Fliesstiefen gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Aargau werden für die Bauzonen Flächen als Hochwassergefährdungzone 1 und Flächen mit Restgefährdung (Gefahrenstufe ohne Schutzdefizit) im Bauzonenplan definiert.

Gemäss Richtplan muss das Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland mit der Nutzungsplanung sichergestellt werden. Auf dem Gemeindegebiet von Olsberg sind keine Flächenausscheidungen im Plan notwendig. Die allgemeine Bestimmung sind in der BauV geregelt; es sind daher keine Regelungen in der BNO notwendig.

Hinweise auf den Anfall von Oberflächenwasser sind primär aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt BAFU ersichtlich. Informationen über konkrete Vorkommnisse in der Vergangenheit können bei der Aargauischen Gebäudeversicherung nachgefragt werden. Aufgrund der Lage des Dorfes Olsberg (Talkessel) ist die Überprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zwingend erforderlich. Ein Eintrag im Bauzonenplan ist auf Grund der sich fortlaufenden neuen Erkenntnisse zu den Oberflächenabflüssen nicht angezeigt. Die Vorgaben zum Schutz vor Oberflächenwasser sind in der BauV geregelt und daher in der BNO nicht mehr zu behandeln.

4.3.4 Waldgrenzen

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt wurden. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung in Kraft getreten. Damit erfolgte der Wechsel von dynamischen (Einwachsen möglich) zu festen, statischen Waldgrenzen. Mit dem kantonalen Waldgrenzenplan liegt eine einheitliche rechts- und grundeigentümerverbindliche Grundlage für alle öffentlich-rechtlichen Planungen und Entscheide im Zusammenhang mit dem Wald vor.

Das im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragene Waldareal entspricht demjenigen, wie es mit dem kantonalen Waldgrenzenplan über den ganzen Kanton rechtskräftig festgesetzt wurde.

4.3.5 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze usw.). Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Planlesbarkeit wird auf eine Aufnahme in den Bauzonen- oder Kulturlandplan verzichtet. Zuhanden des Gemeinderates wurde jedoch ein separater Plan mit sämtlichen IVS-Objekten angefertigt. Mit diesem Plan hat der Gemeinderat ein Instrument, welches ihm einen Überblick vermittelt und anhand dessen, allfällige Beeinträchtigungen dieser Zeitzeugen schnell erkannt werden können. Um Zerstörungen der noch vorhandenen Substanz auszuschliessen, hat der Gemeinderat bei allfälligen Bauvorhaben im Bereich von IVS-Objekten den Plan resp. das hinterlegte Inventar zu konsultieren und nötigenfalls Auflagen zu erteilen.

Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde im Jahre 2008 genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahre (Art. 15 RPG) ist somit bald erreicht.

4.3.6 Rechtsbeständigkeit

Die formellen und materiellen Anpassungen erfolgen im Wesentlichen aufgrund des revidierten übergeordneten Rechts (insbesondere BauG / BauV). Jedoch besteht aufgrund der revisionsbedürftigen Pläne (Bauzonenplan / Kulturlandplan) zusätzlich Anpassungsbedarf, womit die mit der vorliegenden Gesamtrevision erfolgten BNO-Änderungen gerechtfertigt sind.

4.3.7 Ersatz ABauV durch BauV (Einführung IVHB)

Der Grosse Rat hat 2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung vereinheitlicht. Das Konkordat ist seit 2010 rechtskräftig.

2011 erfolgte die Inkraftsetzung der harmonisierten Baubegriffe und der neuen Messweise mit dem Ersatz der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) durch die Bauverordnung (BauV). Die Gemeinden im Kanton Aargau sind dabei angehalten, ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung der BauV an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB anzupassen. Die neuen Begriffe und Messweisen werden in die neue BNO übernommen.

4.3.7.1 Aufhebung Gebäudehöhe

Mit Einführung der BauV wurde die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe und die Firsthöhe durch die Gesamthöhe ersetzt. Mit der Revision der BNO müssen die Begriffe daher angepasst werden. Die Gemeinde Olsberg definiert in der gültigen BNO

die Höhen der Gebäude über die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse, die Gebäudehöhen und die Firsthöhe und die Gebäudehöhe. Es erscheint deshalb auf den ersten Blick folgerichtig, die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe und die Firsthöhe durch die Gesamthöhe zu ersetzen. Bei einer genaueren Betrachtung ergeben sich dabei jedoch Probleme.

Die Grunddefinition der Fassadenhöhe zusammen mit der Regelung der Dachgeschosse (vgl. oben) hat zu grossen Problemen in der Auslegung der Vorschriften geführt bzw. es wurden dadurch Bauten möglich, die nicht erwünscht waren, bei denen kaum mehr eine Dachfläche (vgl. $\frac{2}{3}$ -Regelung für Dachdurchbrüche) vorhanden ist. Mit der Revision der BauV im Jahre 2021 wurde versucht, dies zu verbessern. Es gilt damit nun:

BauV Anhang 1, Definition 5.2

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

§ 21a BauV

¹ Ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe sind

- a) Dachdurchbrüche, die von Fassadenflucht oder Dachrand um wenigstens 50 cm zurückversetzt sind,*
- b) Dachdurchbrüche, die fassadenbündig angeordnet oder weniger stark zurückversetzt sind als gemäss lit. a, wenn sie nicht breiter sind als ein Drittel der Fassadenlänge,*
- c) Attikageschossfassaden, die um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind.*

Die Regelung wurde damit zwar klarer, ist jedoch in der praktischen Anwendung umständlich und wirft zusätzlich neue Fragen auf. Auch muss die Fassadenhöhe weiterhin verfeinert definiert werden (z.B. traufseitig und / oder talseitig gemessen). Bei Attikageschossen in der Ebene (Gefälle Terrain kleiner 10%) muss zudem eine zusätzliche Lösung gefunden werden, wenn das Attika an mindestens einer Seite fassadenbündig angeordnet werden dürfen soll.

Ausserdem ist die Kombination von Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Anzahl Vollgeschosse grundsätzlich schwierig: Bei der Anzahl Vollgeschosse wird von den Geschosshöhen gemäss § 22 BauV ausgegangen. Diese sind jedoch nur anwendbar, wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt.

Gemäss der Empfehlung zur «Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)» der kantonalen Abteilung Raumentwicklung vom August 2011 waren vor der Einführung der IVHB folgende Kombinationsmöglichkeiten in Bezug auf die Höhen vorhanden:

	Kriterium I	Kriterium II	Kriterium III
Variante I	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Vollgeschosse
Variante II	Gebäudehöhe	Firsthöhe	-
Variante III	Gebäudehöhe	-	Vollgeschosse
Variante IV	-	-	Vollgeschosse
Variante V	-	Firsthöhe	Vollgeschosse

Abbildung 11: Kombinationsmöglichkeiten Höhen an Gebäuden in der BNO vor IVHB; die bisher angewandte Variante (I) ist grün markiert

Mit der IVHB sind folgende Kombinationen möglich:

	Kriterium I	Kriterium II	Kriterium III
Variante I	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Vollgeschosse
Variante II	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	-
Variante III	Fassadenhöhe	-	Vollgeschosse
Variante IV	-	-	Vollgeschosse
Variante V	-	Gesamthöhe	Vollgeschosse

Abbildung 12: Kombinationsmöglichkeiten Höhen an Gebäuden in der BNO mit IVHB; blau markiert die zur heutigen Lösung analoge Variante (I), rot markiert die neu vorgeschlagene, sinnvollere Variante (V)

Dazu wird in der Empfehlung erläutert: «Bei der Wahl der Bauhöhen ist darauf zu achten, dass sich die Grundmasse einerseits gut ergänzen und andererseits das bauliche Volumen als Ganzes im beabsichtigten Rahmen erfasst wird. Um dies am ehesten gewährleisten zu können, sind in der Regel die Höhen an der Fassade (mittels Vollgeschosszahl oder Fassadenhöhe) wie auch am höchsten Punkt eines Gebäudes (mittels Gesamthöhe) zu definieren. Zu empfehlen ist in der BNO eine der beiden Varianten II oder V zu wählen.»

In Olsberg wurde daher überprüft, auf welche der «überflüssigen» Vorgaben (Vollgeschosse oder Fassadenhöhe) in Zukunft zwecks einer eindeutigen Regelung verzichtet werden soll.

	Aufhebung Vollgeschoss	Aufhebung Fassadenhöhe
+	Fassadenhöhe auf den ersten Blick ersichtlich	Komplexe Regelungen der Fassadenhöhe müssen nicht angewandt werden Weniger Zusatzregelungen in der BNO notwendig
-	Vollgeschosse sind für den Laien besser vorstellbar wie Fassadenhöhe, bei der Aufhebung der Vollgeschoss wird die Vorstellung der Höhe dadurch erschwert	Die «Fassadenhöhe» muss «zusammengesetzt» werden aus: Anzahl Vollgeschosse und Vollgeschoss dazu kommen die Vorgaben an Kniestock und Untergeschoss welche eingehalten werden müssen.

Die Aufhebung der Fassadenhöhe wird gesamthaft als die bessere Variante beurteilt. Die Vorteile überwiegen die Nachteile bei weitem, was bei der Aufhebung der Vollgeschosse nicht der Fall ist. Das «Zusammenrechnen» der Höhen ist mit geringem Aufwand zu bewältigen. Es soll daher die Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe) aufgehoben werden.

Gemäss § 22 Abs. 2 BauV gilt: «Wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, ..., im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.». Wenn die Gesamthöhe in der BNO vorgeschrieben ist, kann § 22 Abs. 2 BauV daher nicht angewandt werden. Sofern die Vollgeschosse für das Bestimmen der Bauvolumen notwendig sind, muss die zulässige Höhe der Vollgeschosse deshalb in der BNO geregelt werden.

Es resultieren daraus folgende Anpassungen in der BNO:

- Aufhebung der Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe) und aller damit verbundenen Vorgaben.
- Neu: Die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses dürfen im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen (analog Vorgaben im BauV).

4.3.7.2 Gesamthöhe

Bei der «Gesamthöhe» (alt Firsthöhe) wird neu der grösste Unterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain gemessen.

Die «Gesamthöhe» kann somit im Gegensatz zur bisherigen «Firsthöhe» auch im Gebäudeinnern liegen. Die «Gesamthöhe» gilt neu auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein.

Diese Messweise hat zur Folge, dass die «Gesamthöhe» anhand der vorhandenen Geländeneigungen und Dachformen unterschiedlich ausfallen kann.

Beispielsweise kann bei Anordnung des Firstes parallel zum Hang und der Anordnung des Firstes senkrecht zum Hang das entsprechende Mass der «Gesamthöhe» deutlich variieren. Festzustellen ist jedoch, dass mit Einführung der «Gesamthöhe» mit gleichbleibenden Masswerten der noch geltenden «Firsthöhe» nicht ein kleineres, sondern ein gleich grosses oder sogar grösseres Bauvolumen erstellt werden kann.

Zusammengefasst wird in der revidierten BNO in Anwendung von § 64 BauV die «Firsthöhe» durch die «Gesamthöhe» ersetzt.

4.3.8 Revisionen BauV

Die BauV wurde seit ihrer Einführung mehrfach revidiert. Folgende Anpassungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die revidierte BNO.

4.3.8.1 Dachdurchbrüche

Die kantonale Bauverordnung wurde per 1. Januar 2015 bezüglich der Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen revidiert. Bei Gemeinden, welche die IVHB übernommen haben, erhöht sich die Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen von $\frac{1}{3}$ auf $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge. Die kantonale Regelung bezüglich der Dachdurchbrüche dient der Definition der Dachgeschosse in Abgrenzung zu Vollgeschossen. Die gestalterischen Vorgaben von Dächern, die nicht als Vollgeschosse zählen, werden damit nicht festgelegt. Die gestalterischen Anforderungen an solche Dächer sind, wo sinnvoll und notwendig, in der BNO zu regeln. Die Gemeinden können weitere Einschränkungen festsetzen.

In der Gemeinde Olsberg soll die neue Regelung der Dachdurchbrüche ohne weitere kommunale Einschränkung zugelassen werden. Damit können die Dachgeschosse besser ausgenutzt (Wohnhygiene) und die innere Verdichtung gefördert werden.

4.3.8.2 Revision der BauV zur Entlastung der BNO

Bestimmte Begriffe und Definitionen wurden seit Einführung der BauV in (fast) allen revidierten BNOs gestützt auf die kantonale Muster-BNO festgelegt. Die mehrheitlich identischen Definitionen wurden mit der Revision vom 1. November 2021 direkt in die BauV überführt, um die BNO zu entlasten. Gestützt darauf sind in der neuen BNO die folgenden Vorgaben zu streichen bzw. nicht einzuführen:

- Störmass von Betrieben
- Verkaufsfläche
- Allgemeine Anforderungen (Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen)
- Definition der Hanglage
- Raumhöhen, minimale Fensterflächen und Nebenräume
- Oberflächenabfluss und Hochwasser (ohne Flächenausscheidung im Plan)

4.3.9 Änderungen

Nachfolgend die **wichtigsten** geplanten, materiellen Änderungen (Verweis auf die entsprechenden Paragraphen gemäss revidierter Bau- und Nutzungsordnung):

§ 1: Übergeordnetes Recht

Der Verweis auf die einzelne Gesetze sowie das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht wird gestrichen, da es nicht mehr nachgeführt wird.

§ 3: Planungsgrundsätze

Basierend auf dem Leitbild der Gemeinde Olsberg sowie den Vorgaben der kantonalen Muster- Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) werden behördenverbindliche Planungsgrundsätze erlassen. Diese bezwecken die Umsetzung der Ziele gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG in der Nutzungsplanung.

§ 4: Weitere Planungsinstrumente

Es wird auf die weiteren Planungsinstrumente verwiesen sowie ihre Rechtswirkung festgehalten.

§§ 5 ff.: Bauzonen (allgemein)

- Die Kernbautenzonen KA und KN, die Randbautenzone R und die Freihaltezone F werden zur Dorfkernzone D zusammengefasst.
- Die Neubautenzonen NA und NB werden zur Wohnzone W2 zusammengefasst.
- Die Spezialzonen SpA und SpB werden zur SpS (Spezialzone Stift Olsberg) zusammengefasst.
- In der Dorfkernzone werden die Masse generell in Abwägung der Interessen im Einzelfall festgelegt (vgl. Kapitel 3.1).
- Die Fassadenhöhe wird abgeschafft (vgl. Kapitel 4.3.7).
- Es sind grundsätzlich keine zusätzlichen Vollgeschosse möglich.

§ 6: Dorfkernzone D

- Die Unterscheidung in die verschiedenen Schutzstufen bei den Gebäuden entfällt.
- Als Grundlage für die Beurteilung der Bauvorhaben und Planungen gilt der Masterplan Dorfkern.
- Gebäude sind inkl. ihrer Umgebung zu erhalten. Abbrüche sind nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Einhaltung der Ausnahmevoraussetzungen mittels neutralem Fachgutachten belegt werden. Der Abbruch ist nur zulässig, wenn ein bewilligtes Projekt für einen gut eingepassten Neubau vorliegt.
- Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern eine für das Ortsbild mindestens gleichwertige Lösung entsteht. Dies gilt analog für Ergänzungsbauten. Neu- und Ersatzbauten müssen sich gut in die bestehende Bebauung einfügen.
- Für die Festlegung von Baumasse und Gestaltungsvorschriften orientiert sich der Gemeinderat an der bestehenden Überbauung und der Umgebung.
- Es gelten Vorgaben zur Gestaltung der Bauten und Anlagen (u.a. Dächer und Anlagen zur Energiegewinnung). In Bezug auf Solaranlagen gilt es hinsichtlich der «guten Einpassung» Art. 32a Abs. 1 RPV zu beachten.

§ 7: Wohnzone W2

Die Neubautenzonen NA und NB werden zur Wohnzone W2 zusammengefasst. Neu sind grundsätzlich in der ganzen Zone Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohnungen zulässig. Im «Umgebungsschutz Dorfkern» (überlagerter Schutzbereich) sind keine Mehrfamilienhäuser zulässig. Reihenhäuser sind nicht mehr zulässig. Bauten müssen sich gut in das Quartierbild einordnen und es muss eine entsprechende Durchgrünung sichergestellt werden. Die Sicherstellung der entsprechenden Qualität erfolgt durch die Fachkommission.

§ 8: Spezialzone Stift Olsberg

Die Vorgaben der Dorfkernzone gelten sinngemäss. Es wird neu festgehalten, dass auch Veränderungen im Aussenraum der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege unterstehen. Dafür wird neu auf die explizite Unterschutzstellung einzelner Naturobjekte im Aussenraum verzichtet. Da allfällige Baugesuche neu die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege benötigen, wird auf den bisherigen «Freihaltbereich Stift», in welchem lediglich Klein- und Gärtnerbauten zulässig waren, verzichtet.

§ 9: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Gegenüber angrenzenden Wohnzonen sind neu deren Abstandsvorschriften einzuhalten.

§§ 10 ff.: Landwirtschaftszonen / Schutzzonen / Überlagerte Schutzzonen / Schutzobjekte

Die Bestimmungen wurden partiell auf die örtlichen Gegebenheiten korrigiert und dem kantonalen Muster bzw. dem aktualisierten übergeordneten Recht angepasst. Bezüglich der materiellen Anpassungen verweisen wir auf die Kapitel 4.2 und 4.3.

§ 12: Fliessgewässerzone

Für die neue Fliessgewässerzone (im Baugebiet) werden die notwendigen Vorschriften erlassen.

§§ 27: Gebäude mit Substanzschutz

Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ausgeschiedenen Gebäude werden entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit als Substanzschutzobjekte ausgewiesen. Es werden die notwendigen Schutzvorschriften erlassen (vgl. auch Kapitel 3.5.1).

§§ 29 - 33: Abstände

Es werden folgende Anpassungen zur gültigen BNO vorgenommen:

- Gegenüber bestehenden Bauten muss lediglich der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.
- Festlegung von reduzierten Strassenabständen für Parkfelder, Einfriedungen und Stützmauern sowie Böschungen.
- Festlegung von Abständen gegenüber dem Kulturland für Gebäude, Einfriedungen und Böschungen; Terrainveränderungen sind als Böschungen auszubilden, bzw. zurückzusetzen und zu staffeln.
- Festlegung von Mindestabständen von Bauten und Anlagen gegenüber Fliessgewässern.
- In § 19 Abs. 3 BauV ist festgehalten, dass «Kleinbauten wie Kabelverteilkästen und ähnliche Bauten im öffentlichen Interesse» an die Parzellengrenze gestellt werden dürfen. Da in der Praxis diverse im öffentlichen Interesse liegenden Einrichtungen

wie z.B. Brunnen oder Personenunterstände bei Bushaltestellen auf Parzellengrenzen stehen oder erstellt werden müssen, wird dies explizit erlaubt.

§ 34 ff.: Technische Bauvorschriften / Ausstattung

Es werden folgende Anpassungen zur gültigen BNO vorgenommen:

- Beschädigte, zerstörte sowie baufällige Bauten müssen innert neu innert eines Jahres abgetragen oder wieder hergestellt werden (früher 2 Jahre).
- Aussenbeleuchtungen müssen zwecks Vermeidung von Lichtemissionen, mit Ausnahme von Beleuchtungen für die Sicherheit, zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ausgeschaltet werden. Ausnahmen davon (z.B. während der Adventszeit) können vom Gemeinderat bewilligt werden. Die Beleuchtungen sind grundsätzlich nach unten auszurichten. Exzessive Beleuchtungen wie Skybeamer sind verboten.
- Es werden neu Vorgaben zur Begrünung des Strassenraumes gestellt.
- Die Vorgaben zur Ausstattung werden zeitgemäss und an die kantonalen Vorgaben (bspw. § 36a BauV) angepasst und bereits auf kantonaler Ebene definierte Vorgaben werden aus der BNO gestrichen.

§§ 43 ff.: Ortsbild- und Siedungsqualität

Es werden folgende Anpassungen zur gültigen BO vorgenommen:

- Bezüglich § 41 BNO, Innere Siedlungsentwicklung, vgl. Kapitel 3.3.2.2.
- Die Bestimmungen zum Aussenraum werden ergänzt mit Vorschriften zu maximalen Höhen von Stützmauern, Bepflanzungsart, Beschränkung von Steingärten, Flachdachbegrünung, Siedlungsrand, Materialisierung etc. Damit soll eine ansprechende und ökologisch wertvolle Siedlungsdurchgrünung gefördert werden.

§§ 49 - 51: Ökologischer Ausgleich

Die Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich werden neu in die BNO aufgenommen. Die Bestimmungen führen dazu, dass zukünftig bei Erstellung, Erweiterung und umfassenden Sanierungen von Bauten und erheblichen Umgestaltung der Aussenräumen, von der Grundeigentümerschaft ökologisch hochwertige Aussenraumgestaltungen eingefordert werden können. Der ökologische Ausgleich muss mind. 15 % der Bodenfläche, die durch das Bauvorhaben verändert werden, betragen. Die Möglichkeiten zu anrechenbaren Aussenraumgestaltung bzw. dem ökologischen Ausgleich sind vielfältig. So kann die Eigentümerschaft z.B. Hochstammbäume, standortgemässe Sichtschutzhecken, Nisthilfen für Vögel, aber auch naturnah begrünte Flachdächer an den ökologischen Ausgleich anrechnen lassen. Damit wird in der Gemeinde Olsberg zukünftig neben der Landwirtschaft (ökologischer Ausgleich im Rahmen der Direktzahlungsverordnung vom Bund) und potenzielle Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen (gemäss § 40a BauG), auch für übrige Bauten ein ökologischer Ausgleich erforderlich sein. Somit sollen mitunter die Ziele des sich in Erarbeitung befindlichen Leitbildes des Gemeinderats, die Massnahmenempfehlungen der Vorstudie zum Thema Natur- und Umweltförderung sowie die von

der Gemeindeversammlung verabschiedeten Vorgaben des Masterplans Dorfkern Rechnung getragen werden.

§ 53: Fachkommission

Das Beurteilungsgremium für Bauvorhaben wird in der BNO genauer definiert. Es wird festgehalten, bei welchen Bauvorhaben die Fachkommission beigezogen werden muss und welche Grundlagen / Kriterien für die Beurteilung relevant sind.

Anhang

Neu befinden sich im Anhang Listen mit den kantonalen Schutzobjekten sowie den Substanzschutzobjekten.

Gebührenreglement

Die Baubewilligungsgebühren werden in einem separaten Gebührenreglement geregelt. Der Grund dafür ist, dass diese Gebühren nicht der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen und die Gemeindeversammlung abschliessend zuständig ist.

5 Interessensabwägung

5.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Beratungen in der Planungskommission ist sie laufend vorgenommen worden. Massgebend waren die im Kapitel 1.3 erwähnten Zielsetzungen.

Das Konfliktpotential der vorgenommenen Änderungen ist unterschiedlich gross. In vielen Fällen handelt es sich um Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse, die unbestritten sein dürften. Die wesentlichsten Interessen, deren Punkte in den Detailerläuterungen im Kapitel 3 erwähnt sind, führten zu folgenden Entscheidungen und Bearbeitungsschwerpunkten:

- Erstellung Masterplan Dorfkern;
- Vereinfachung der Dorfkernzone;
- Umsetzung des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege;
- Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser und des Gewässerraumes;
- Erstellung Vorstudie Natur- und Umweltförderung sowie durch den Gemeinderat verabschiedetes Leitbild Natur und Landschaft
- Erhalt und Förderung der bestehenden, bedeutenden Natur- und Landschaftswerte;
- Erhalt der unverbauten Landschaft bei gleichzeitiger Wahrung der landwirtschaftlichen Nutzung.

5.1.1 Bauzonen

Die Gegenüberstellung des Bedarfs bis 2036 (400 E) und des im Rahmen der Gesamtrevision theoretisch möglichen neuen Wohnraums für 483 Einwohner ergibt eine Differenz (Überschuss) von 83 Einwohnern. Die im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung vorgenommenen Ein- und Auszonungen stehen hinsichtlich ihrer Fläche im Gleichgewicht. Innerhalb der Bauzonen findet jedoch eine Verschiebung von Wohn- und Mischzonen zu den übrigen Zonen (Fliessgewässerzone) statt. Die Bauzonengrösse ist abgestimmt auf die prognostizierten Einwohnerzahlen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass gewisse Parzellen eventuell erst nach dem Planungshorizont bebaut werden und die Kapazitäten der un bebauten Reserven deshalb mit gewissen Vorbehalten zu geniessen sind. Auch beim Verdichtungspotenzial muss aufgrund ungewisser und unvorhersehbarer Realisierungswahrscheinlichkeiten mit Ungenauigkeiten gerechnet werden.

5.1.2 Innere Siedlungsentwicklung und Erhöhung der Siedlungsqualität

Die Nutzungsplanungsrevision fördert eine qualitätsvolle Nachverdichtung und Erneuerung von innen heraus. Die Siedlungsentwicklung wird gemäss dem Handlungsprogramm Innenentwicklung gefördert.

Wichtige Voraussetzungen für eine hohe Siedlungsqualität sind die gute bauliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume. Rechtliche Grundlagen zur Sicherung der Innenentwicklung sowie zur Stärkung qualitativer Aspekte sind deshalb auch fester Bestandteil der Nutzungsplanungsrevision. Die BNO enthält zu diesem Zweck eine Reihe von Bestimmungen (vgl. Kapitel 3.3.3).

- **Dorfkern**

Der Dorfkerne mit den historisch gewachsenen Strukturen ist zu erhalten. Diesbezüglich dürfen gemäss Bau- und Nutzungsordnung die bestehenden Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen nur bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist.

- **Wohnquartiere**

In den Wohnquartieren gilt es insbesondere, die heutigen Quartiere mit ihren baulichen Strukturen und dem hohen Anteil an Grünflächen zu bewahren. In den «Einfamilienhausquartieren» wird eine «Innenentwicklung» gefördert (u.a. Massnahmen zur Förderung der Einwohnerdichte). Der Gemeinderat legt zudem seine gestalterischen Schwerpunkte in der Farbgebung und die Kubaturen von Bauten (Form, Gliederung, Proportionen usw.) sowie der Siedlungsdurchgrünung. Diese Vorgaben werden in den entsprechenden Bestimmungen der BNO umgesetzt.

5.1.3 Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung

Mit den folgenden Massnahmen zur Hitzeminderung (siehe auch Kapitel 4.3.9) wird im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume verbessert:

- Verankerung der «Klimaangepassten Siedlungsentwicklung» in der BNO als Planungsgrundsatz
- Sicherstellung der Quartier-Durchgrünung in der W2
- Unterschutzstellung diverser Bäume innerhalb Siedlungsgebiet
- Schutz und Förderung der Hochstammbäume (Anreizsystem)
- Vorschrift, dass der öffentliche Strassenraum, wo möglich und sinnvoll, mit Bäumen o.Ä. zu gestalten ist und der Längsvernetzung von Lebensräumen dienen soll.
- Erhöhte Anforderung an die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung (Beschränkung Versiegelung, hitzeangepasste Materialisierung / Beschaffenheit / Einfärbung von Verkehrsflächen u. dgl. sowie deren Beschattung durch Bäume, Beschränkung von reinen Steingärten)

- Pflicht zur Leistung eines ökologischen Ausgleichs bei der Erstellung, Erweiterung und umfassenden Sanierungen von Bauten sowie bei erheblicher Umgestaltung der Aussenräume

5.1.4 Ortsbildschutz

Die gemäss Bauinventar schützenswerten Bauten werden unter Substanzschutz gestellt bzw. als Kulturobjekte ausgedient (vgl. Kapitel 4.3.2).

Zusammen mit den Qualitätsanforderungen gemäss BNO wird der Ortsbildschutz abgestimmt auf das Ortsbild gut umgesetzt.

5.1.5 Verkehr

Die im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung vorgesehenen Massnahmen haben nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Verkehrsmenge und stellen keine Probleme dar in Bezug auf die heutigen Strassenkapazitäten. Die Strassenräume weisen die notwendige Qualität auf. Es sind daher keine Massnahmen geplant.

Siedlung und Verkehr sind bereits heute aufeinander abgestimmt. Eine Neubeurteilung im Rahmen der Gesamtrevision ist aufgrund des minimalen Mehrverkehrs nicht angezeigt.

5.1.6 Bundesrecht (RPG / RPV)

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG / Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 RPV). Sie trägt durch gezielte Ein- / Aus- / Umzonungen zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem für entsprechende Teilgebiete verbesserte bauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes bzw. des Kantons Aargau. Dem Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Vorsorgeprinzips (Art. 1 ff USG) wird im Rahmen der Nutzungsplanung die notwendige Beachtung geschenkt (vgl. Kapitel 4.1.9 ff). Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert (vgl. Kapitel 2.3.1).

Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung erfolgt mittels der gesetzlich vorgegebenen öffentlichen Auflagen, insbesondere der öffentlichen Mitwirkung (Art. 4 Abs. 2 RPG).

5.2 Zielerreichung und Planbeständigkeit

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die rechtskräftige Nutzungsplanung von Olsberg an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Die im Kapitel 1.3 erwähnten Zielsetzungen und Planungsmassnahmen wurden mehrheitlich umgesetzt. Damit liegt ein Planungsinstrument für die Gemeinde vor, welches für die nächsten 15 Jahre Bestand haben wird.

5.3 Weiterer Handlungsbedarf

Bezüglich des weiteren Handlungsbedarfs und der weiteren Handlungsschritte wird auf das Kapitel 3.3.4 Handlungsprogramm Innenentwicklung verwiesen.

6 Ablauf / Information / Mitwirkung

Planungsbeginn

Die Begleitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde mit Beschluss der Einwohner-Gemeindeversammlung vom 29. November 2018 dem Büro Koch + Partner, Laufenburg in Auftrag gegeben.

Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonale Behörde erfolgt das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG). Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Angesprochen sind nicht nur die Grundeigentümer oder politische Parteien, sondern alle Einwohner.

Die Mitwirkung findet vom 24. Januar 2025 bis 25. März 2025 statt.

Öffentliche Auflage

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG).

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage orientiert der Gemeinderat über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe (§ 28a ff. BauG).

Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat resp. den Grossen Rat (§§ 26, 27 BauG).

Beilagen zum Planungsbericht

- [1] Gemeinde Olsberg, Aktualisierte Liste Bauinventar, Kantonale Denkmalpflege Aargau, Bearbeitung Dezember 2021
- [2] Gemeinde Olsberg, Masterplan Dorfkern, Husistein + Partner AG, Aarau, April 2019
- [3] Gemeinde Olsberg, Vorstudie Natur- und Umweltförderung, Koch + Partner, Laufenburg, August 2022

Planungsakten

Genehmigungsakten

- [1] Bauzonenplan 1:2'000
- [2] Kulturlandplan 1:5'000
- [3] Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Orientierende Akten

- [4] Änderungen Bauzonenplan: Ein- / Rückzonungen 1:2'000
- [5] Änderungen Bauzonenplan: Umzonungen und Weiteres 1:2'000
- [6] Zusammenstellung Umzonungen Bereich Dorf 1:1'000
- [7] Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) 1:5'000
- [8] RIA Übersicht Baulandreserven 1:2'500
- [9] Planungsbericht mit Beilagen