



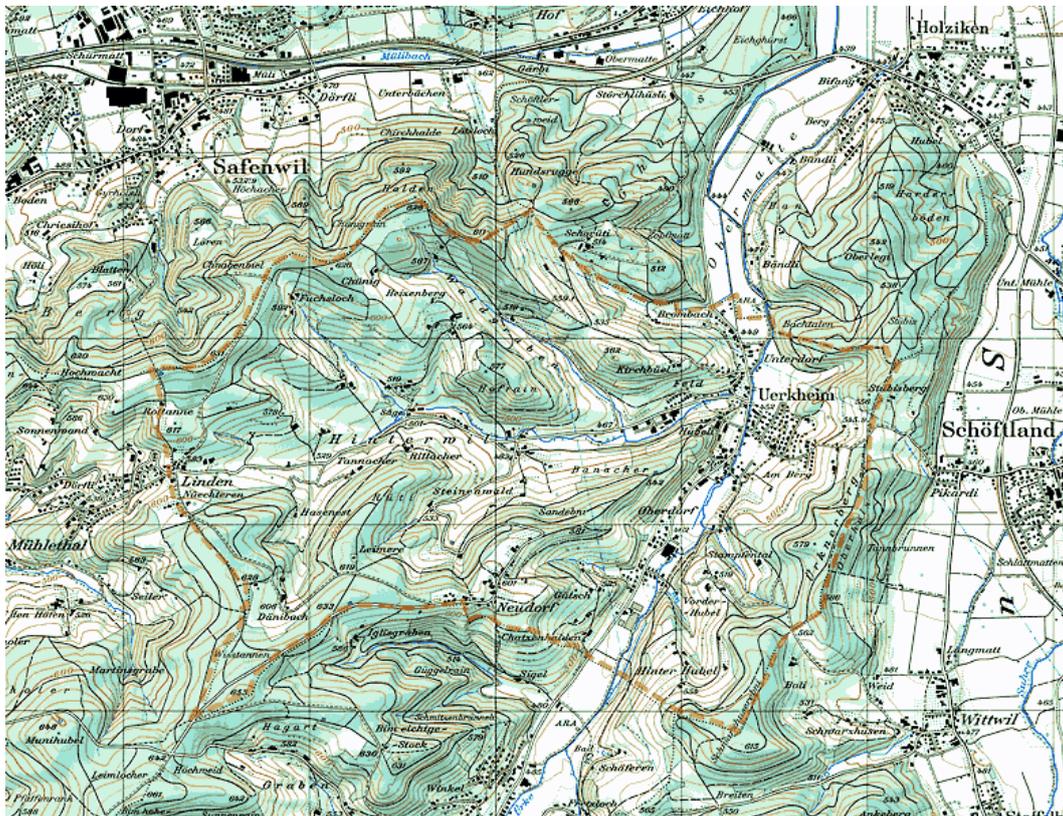
WILLKOMMEN
IN UERKHEIM

Kanton Aargau

Kommunale Nutzungsplanung, Uerkheim

Richtofferte

Aufgabenanalyse, Vorgehenskonzept, Kostenschätzung



5600 Lenzburg
Sägestrasse 6a
Tel. 058 / 733 33 44



6280 Hochdorf
Bellevuestr. 27
4665 Oftringen
Perry Center

5734 Reinach
Marktplatz 2
5703 Seon
Oberdorfstr. 11

5034 Suhr
Tramstr. 11
4800 Zofingen
Untere Brühlstrasse 21

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

Februar 2025
o_RevNupla_250218/mrä

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	2
2	Recht und Ausgangslage der künftigen Raumplanungsaufgaben.....	2
3	Analyse der Arbeiten und Aufgabenumfang.....	4
3.1	Handlungsfelder Innenentwicklung, Bauzonengrösse, Weilerzone	4
3.2	Handlungsfelder kommunale Inventare: Bauinventar und Landschaftsinventar	7
3.3	Handlungsfeld BNO Aktualisierung und Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). .	8
3.4	Handlungsfelder Gefahr Hochwasser/Oberflächenwasser und Gewässerräume ...	9
3.5	Handlungsfelder Landschaften von kant. Bedeutung, Naturschutzgebiete von kant. Bedeutung im Wald, Siedlungstrenngürtel, Weilerplanung und Wildtierkorridore	11
4	Schwerpunkthemen.....	12
4.1	Leben in und mit der Natur	12
4.2	Erhalt der Weiler und zeitgemäße Nutzung derer	13
5	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) → ja.....	16
6	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) → ja.....	19
7	Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.....	20
7.1	Phase 1 – Vorarbeiten, Grundlagenanalyse	20
7.2	Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente	21
7.3	Phase 3 – Kant. Vorprüfung, Mitwirkung.....	21
7.4	Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	21
7.5	Phase 5 – Beschluss, Genehmigung.....	22
8	Themen, die die Entwicklung von Uerkheim positiv beeinflussen.....	22
9	Organisation	23
9.1	Planungskommission.....	23
9.2	Bevölkerung	23
9.3	Gemeinderat	23
9.4	Planerteam.....	24
10	Kosten	26
11	Vorschlag Terminplan.....	28
12	Anhang 1: Kostenschätzung nach Aufwand / Leistungsverzeichnis Gesamtrevision	30
13	Anhang 2 Übersichtstabelle Handlungsbedarf gemäss kant. Grundlagen.....	32
14	Anhang 3: Lebensläufe.....	33

1 Grundlagen

Die vorliegende Offerte beinhaltet einen Vorgehensvorschlag, welcher die wesentlichen Phasen und Teilschritte der Revision der kommunalen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sowie der weiteren im raumplanerischen Zusammenhang stehenden Instrumente der Gemeinde Uerkheim aufzeigt. Die Kosten sowie die Zeitplanung werden in den Kapiteln 10 und 11 erläutert. Die detaillierte Leistungsbeschreibung mit den zugehörigen Kosten sind dem Anhang zu entnehmen.

Die folgende Analyse der Aufgabe und die Vorgehensbeschreibung für eine Revision der Nutzungsplanung basieren auf den Vorgesprächen mit Vertretern der Gemeinde, den Informationen und den Eckpunkten, welche aus den kantonalen Grundlagen der Abteilung Raumentwicklung (vgl. Analyse Matrix) bekannt sind und aus den Erfahrungen von unseren Tätigkeiten als kommunale Bauverwaltung und Nutzungsplanungen für verschiedene Gemeinden.

2 Recht und Ausgangslage der künftigen Raumplanungsaufgaben

Gemäss den kantonalen Vorschriften sind **Nutzungspläne zu überprüfen** und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nutzungspläne müssen im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) wird mit einem Planungshorizont von 15 Jahren gerechnet.

Die Gemeinde Uerkheim verfügt über einen Bauzonenplan - und Kulturlandplan aus dem Jahr 1994. Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde vom Grossen Rat am 17. Mai 1994 genehmigt.

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde im Jahr 2000 gesamthaft überarbeitet und damals auf die übergeordneten Gesetzgebungen angepasst. Der Bauzonenplan wurde 2007 zusammen mit einer Teiländerung des Kulturlandplanes und der Bau- und Nutzungsordnung gesamthaft überarbeitet.

Mit der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung im Jahr 2018 erfolgte die Anpassung an die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB. Damit hat die rechtskräftige Nutzungsplanung als Ganzes den vorgesehenen Planungshorizont von 15 Jahren überschritten und eine **Überarbeitung ist erforderlich**. Die Planbeständigkeit betreffend IVHB ist zu beachten, allfällige Anpassungen sind in begründeten Fällen möglich.

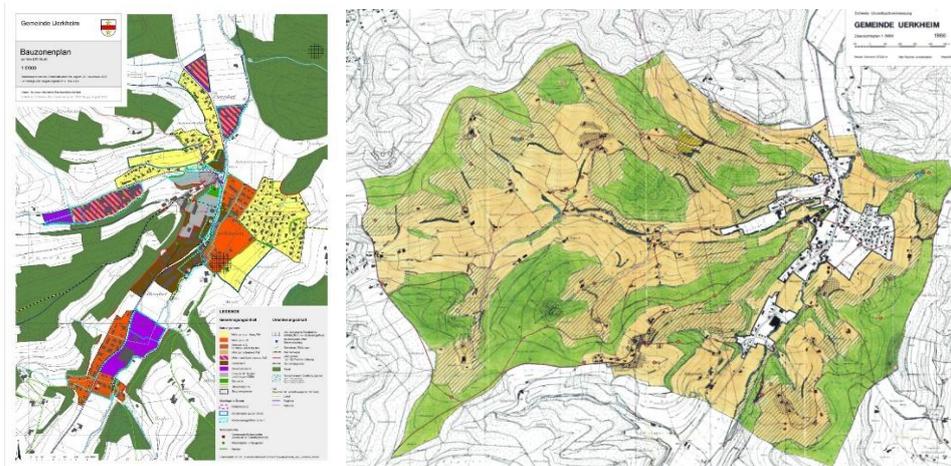


Abb. 1: Bauzonenplan und Kulturlandplan Gemeinde Uerkheim

Des Weiteren bestehen folgende **Sondernutzungsplanungen**, die es auf die Übereinstimmung mit den neuen gesetzlichen Vorgaben zu überprüfen gilt:

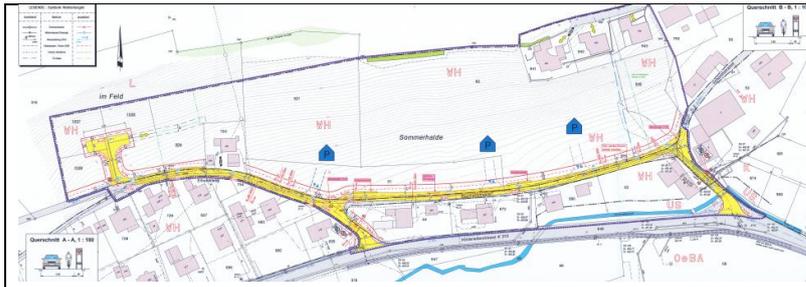


Abb. 2: Erschliessungsplan Sommerhalde im Feld aus dem Jahr 2012

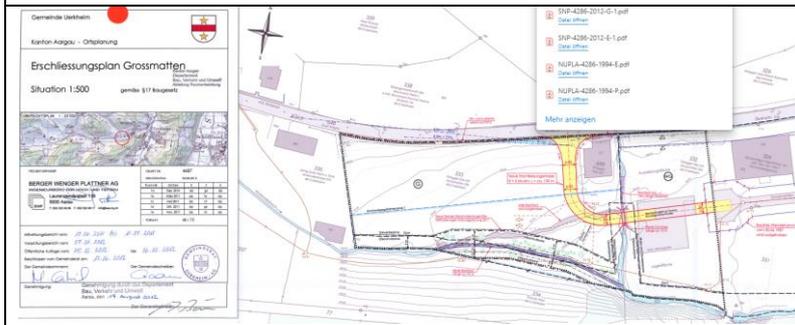


Abb. 3: Erschliessungsplan Grossmatten aus dem Jahr 2012

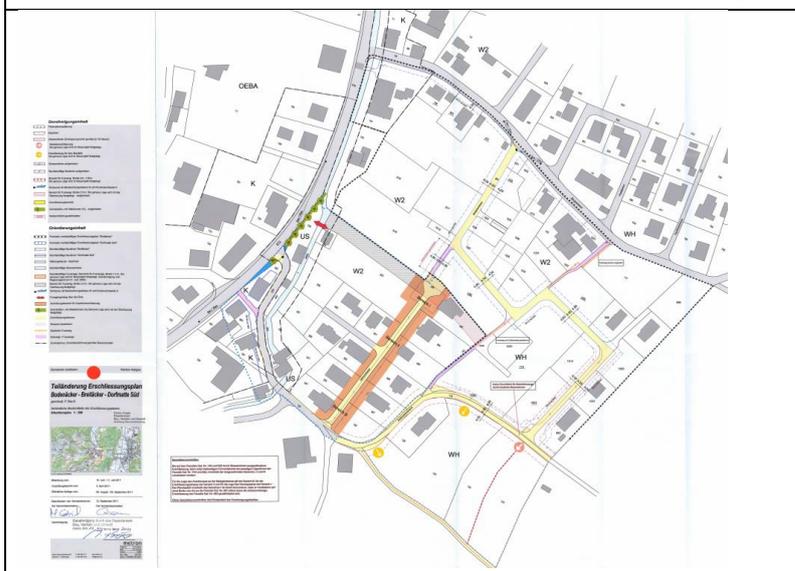


Abb. 4: Teiländerung Erschliessungsplan «Bodenacker – Breitacker – Dorfmatte Süd» aus dem Jahr 2011

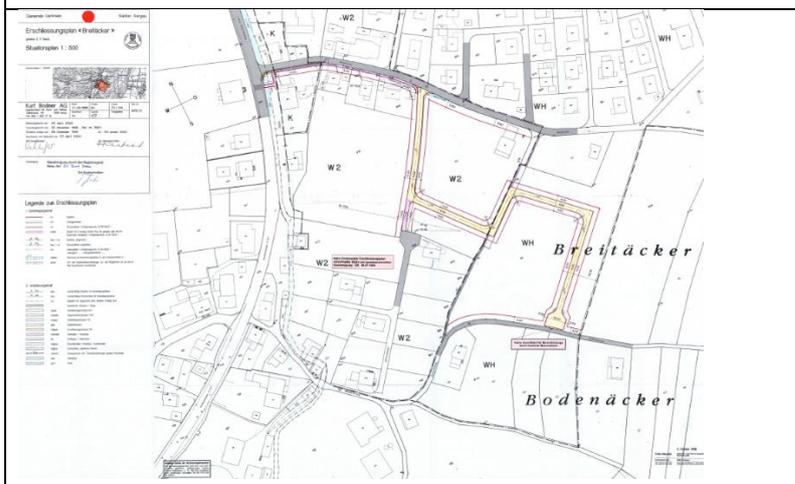


Abb. 5: Erschliessungsplan «Breitacker» aus dem Jahr 2000

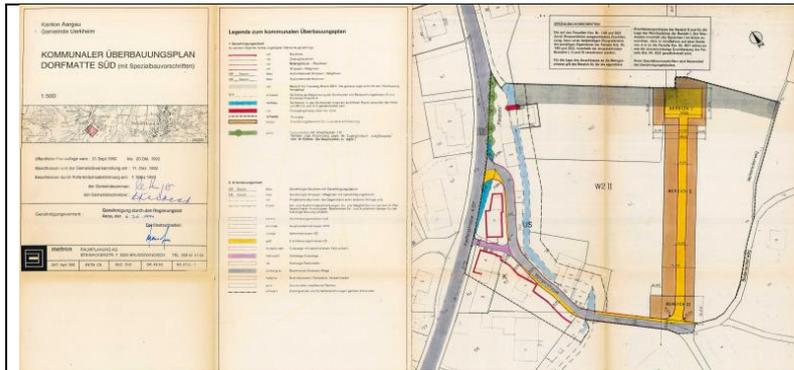


Abb. 6: Kommunaler Überbauungsplan «Dorfmatte Süd» aus dem Jahr 1993

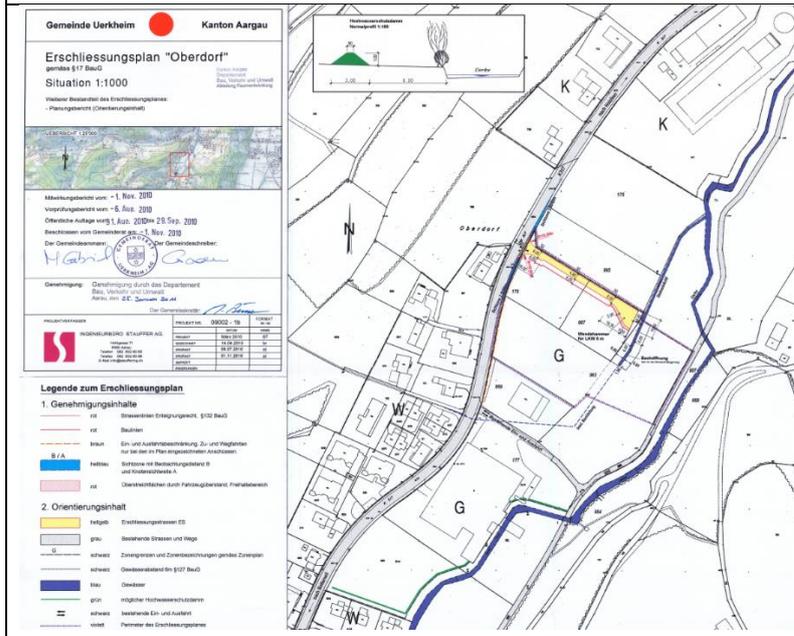


Abb. 7: Erschliessungsplan «Oberdorf» aus dem Jahr 2011

3 Analyse der Arbeiten und Aufgabenumfang

Den Aufgabenumfang der Revision BNO analysieren wir gestützt auf unsere Vorkenntnisse, der Vorbesprechung, den Eckpunkten sowie den erfahrungsgemässen Sachthemen der noch ausstehenden kantonalen Grundlagen wie folgt. Ein Übersicht über die in der Nutzungsplanung zu behandelnden Themen ist im Anhang aufgelistet (vgl. Matrix).

3.1 Handlungsfelder Innenentwicklung, Bauzonengrösse, Weilerzone

Die Gemeinde Uerkheim liegt gemäss Richtplan im ländlichen Entwicklungsraum und sieht sich mit der Situation konfrontiert, dass sie aufgrund der kantonalen Raumplanungsvorgaben nur im Rahmen der bereits bestehenden Zonen Wachstumsmöglichkeiten haben. Bei der Revision wird betreffend die Entwicklung der Gemeinde Uerkheim der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung und den Umgang mit den Liegenschaften in den Weilerzonen zu legen sein.

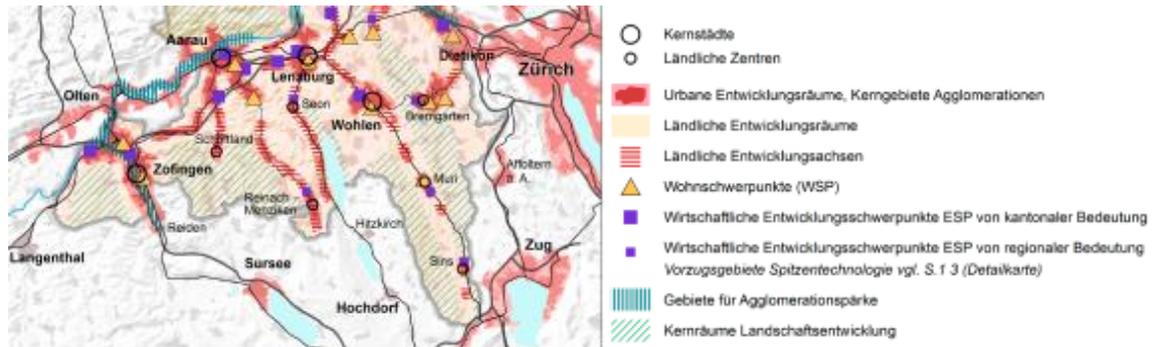


Abb.8: Konzept räumliche Entwicklung Kt. AG

Die Gemeinde Uerkheim weist gemäss dem Geoportal des Kantons zum aktuellen Zeitpunkt noch einige **Baulandreserven** auf (vgl. Abb. 9). Innerhalb der bestehenden Wohnzonen befinden sich die Reserveflächen überwiegend in der Wohnzone am Hang WH und Wohnzone W. Baulandreserven hat es auch in der Zone öffentliche Bauten und Anlagen an der Hinterwilerstrasse. Potential findet sich auch in den Weilerzonen, wobei dort gemäss der neusten Bundesgesetzgebung die Nutzungen einschränkender sind als die bestehenden Weilerbestimmungen.

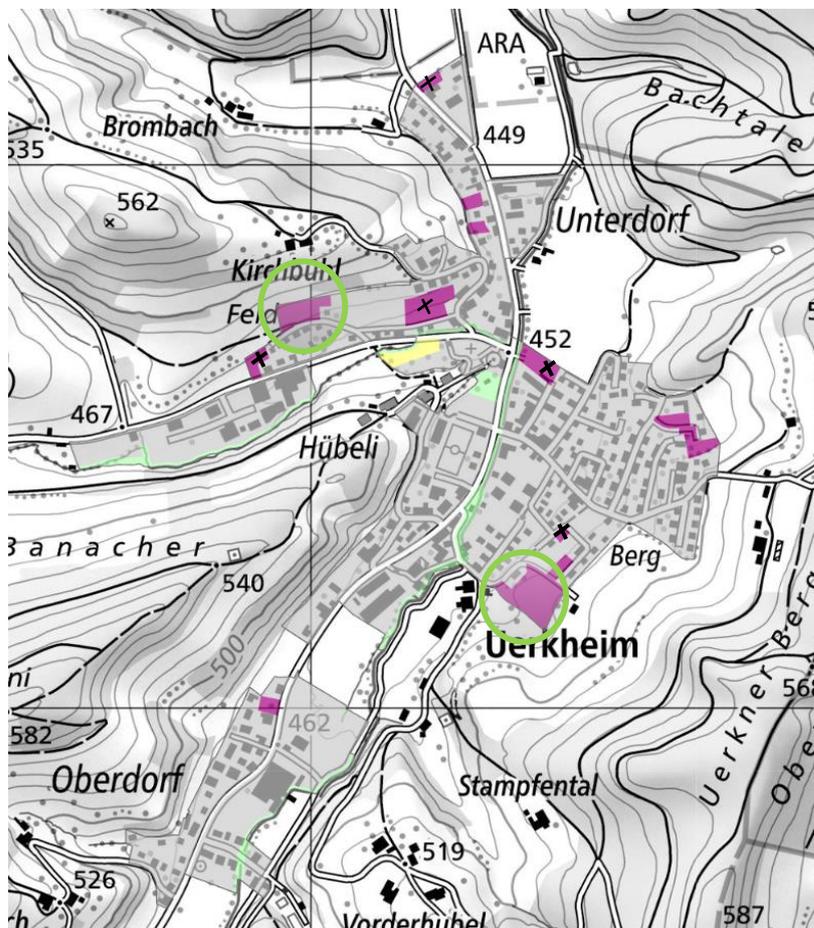


Abb.9: unbebaute Parzellen gemäss Stand der Erschliessung, agis, 2025, Kt. AG

Bei näherer Betrachtung ist ersichtlich, dass z.B. für die Parzellen 8 (Schützenweg), 936 und 1092 (Sonnmattweg), den 2. und 3. Etappen der Terrassensiedlungen Sonnenhalde-im Feld / Brunnmattstrasse (Parzellen 1086, 1087, 60, 61, 1088) sowie Parzelle 16 (Breiackerstrasse) **bewilligte Bauprojekte** bestehen (**schwarze Kreuze**). Bis zur Bearbeitung der Nutzungsplanung werden diese Flächen mit grosser Wahrscheinlichkeit bereits überbaut sein.

Grössere zusammenhängende Flächen sind noch im Gebiet im Feld und im Gebiet Bodenackerstrasse und Chaletweg vorhanden. Wobei bei den beiden **Gebieten «im Feld» und «Bodenacker» bereits Voprojekte bzw. Bauprojekte bestehen (grüne Kreise)**. Für diese Flächen bestehen rechtmässige Erschliessungsplanungen und realisierte Erschliessungen, weshalb diese Grundstücke bis zum Start der Nutzungsplanung allenfalls bereits über eine Baubewilligung verfügen dürften. Somit werden bei der Fertigstellung der Gesamtrevision Nutzungsplanung nur noch wenige unüberbaute Parzellen vorhanden sein. Diese Besonderheiten sind bei der Einholung der kantonalen Grundlagen beim Kanton und allenfalls bei der Region zu erwähnen. Wir gehen davon aus, dass der Kanton keinen weiteren Einzonungen zustimmen wird bzw. trotzdem die Frage nach allfälligen Reduktionen der Bauzonengrösse stellen wird (z.B. Fläche ÖBA). Der Fokus wird bei der Innenentwicklung und der Weiler sein.

Im Rahmen der Revision ist es die Pflicht der Gemeinde, Reserveflächen zu prüfen und der vorgesehenen Nutzung als Bauland zuzuführen. Entsprechend muss im Rahmen des Verfahrens zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern geprüft werden, inwieweit die Flächen in den nächsten 15 Jahren einer Bebauung zugeführt werden können oder ob künftig eine andere Zonenzugehörigkeit erforderlich ist.

Neben dieser Mobilisierung von bislang unbebauten Flächen sind in Abhängigkeit von den künftigen Bevölkerungsprognosen bzw. den bestehenden Einwohnerdichten **Massnahmen zur Nachverdichtung in den bereits überbauten Gebieten zu prüfen**. Hierbei sind auch die bestehenden typischen Wohnformen (z. B. freistehende Einfamilienhäuser) der Zonen und ihre Vereinbarkeit mit einer massvollen Nutzungssteigerung zu untersuchen, wobei das allfällige Ziel des Erhalts des Quartiercharakters gegen eine allzu ehrgeizige Innenentwicklung abzuwägen ist.

Die **demographische Entwicklung** birgt weitere künftige Herausforderungen, wie zum Beispiel das Thema „Wohnen im Alter“, welche in der Nutzungsplanung zu bedenken, und bei Bedarf aufzugreifen sowie entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu fördern sind.

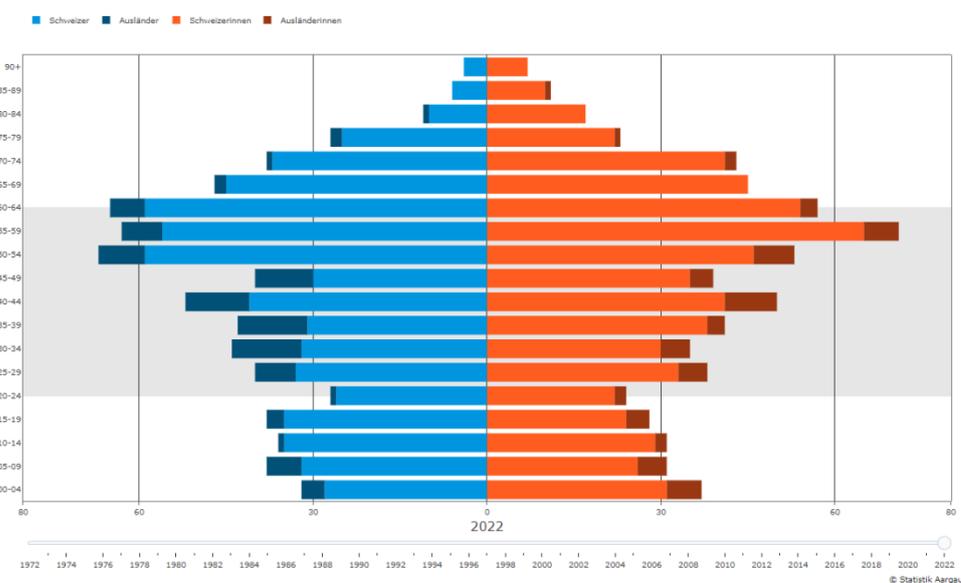


Abb. 10: Alterspyramide aus dem kantonalen Gemeindeportrait Uerkheim

Die Bevölkerung beträgt **Stand 2022 1399 Einwohner**. Aufgrund der bewilligten Bauprojekte sowie den in Projekten Uerkenblick und im Feld wird die Bevölkerung in den nächsten 2- 3 Jahren viel stärker zunehmen als in den letzten Jahren.

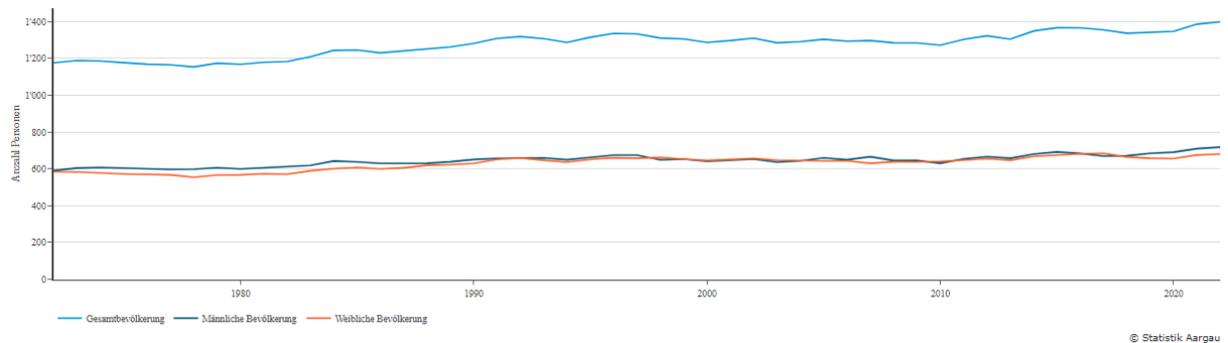


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung aus dem kantonalen Gemeindeportrait Uerkheim

3.2 Handlungsfelder kommunale Inventare: Bauinventar und Landschaftsinventar

Gemäss den kantonalen Grundlagen sowie der weiteren zur Verfügung gestellten Unterlagen sind im Rahmen der Gesamtrevision die verschiedenen Inventare zu überprüfen und einzuarbeiten. Die Umsetzung der Inventarobjekte die nicht umgesetzt wurden in der letzten Revision sind zu prüfen. Allenfalls ist eine Aktualisierung des **Bauinventars** (ehemals Kurzinventar) seitens des Kantons erforderlich. Neben dem Bauinventar ist auch das Inventar historischer Verkehrswege in geeigneter Weise umzusetzen.



Abb. 12: Orthophoto mit den gemäss kant. Kurzinventar umzusetzenden Objekten in Uerkheim (rot)

Das **kommunale Landschaftsinventar** stammt ebenfalls aus der letzten Planung und ist vorzugsweise nachzuführen, damit die Schutzzinhalte der Nutzungsplanung überprüft und angepasst werden können.

Es sind die Objekte zu bestimmen, welche von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind und in der Nutzungsplanung auch unter konkreten Schutz gestellt werden sollen.

Schutz-zonen:	
	Naturschutzzone
	Uferschutzzone
Überlagerte Schutz-zonen:	
	Landschaftsschutzzone
	Besonderer Waldstandort
Schutzobjekte:	
	Hecke bestehend
	Hecke neu
	Einzelbaum neu / bestehend
	Kulturobjekte
	Aussichtspunkte

Abb. 13: Ausschnitt aus der Legende mit den im Kulturlandplan festgelegten Schutz-zonen und -objekten

Diverses

- Aufgrund der vom Bundesamt für Raumplanung erlassenen Grundlagen betreffend der Standortfrage von **Mobilfunkanlagen** sind die gesetzlichen Grundlagen auf kommunaler Stufe diesbezüglich zu überprüfen und in der BNO-Revision zu berücksichtigen.
- Der Umgang mit **Solaranlagen** im Umgebungsschutzperimeter und in der Dorfzone ist aufgrund der neusten Bundesrechts zu prüfen.

3.3 Handlungsfeld BNO Aktualisierung und Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Selbstverständlich sind die Bestandteile der Nutzungsplanung auch auf die übergeordneten Bestimmungen und Gesetzgebungen abzustimmen bzw. anzupassen. Dies betrifft einerseits die neuen Bestimmungen der BauV vom 1.11.2022 und andererseits die BNO hinsichtlich der (IVHB). Uerkheim hat im Jahr 2018 die IVHB **umgesetzt**, grundsätzlich ist diese Aufgabe als erledigt zu betrachten und ist aufgrund der Planungssicherheit zu übernehmen. **Allenfalls** gilt es aufgrund der Erfahrungen in der Umsetzung die Höhenbestimmungen zu überprüfen und allenfalls zu ergänzen. Auch sind die neuen Bestimmungen zu den Dachdurchbrüchen mit in die Überlegungen einzubeziehen (vgl. Abbildung 14 mit neuer Messweise Gesamthöhe). Hierbei wird die Zusammenarbeit mit Bauverwaltung der Gemeinde gesucht.

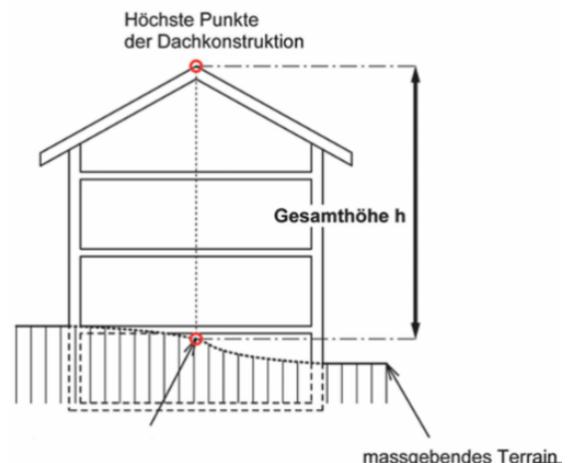


Abb. 14: Neue Messweise Gesamthöhe nach IVHB

Überprüfung bestehender Bestimmungen (IVHB)

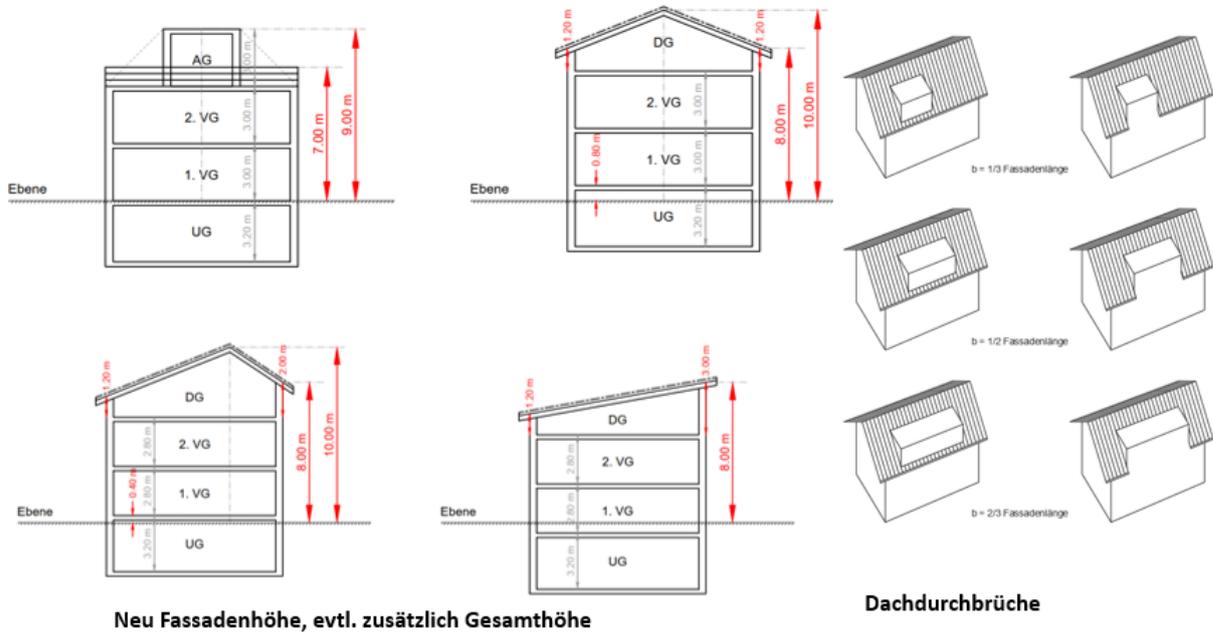


Abb. 15: Beispiele für die Überprüfung der Baumasse (Gesamt- und Fassadenhöhe und Dachdurchbrüche)

3.4 Handlungsfelder Gefahr Hochwasser/Oberflächenwasser und Gewässerräume

Eine gewisse Hochwassergefährdung besteht entlang der Uerke, Hinterwilerbach, Stelzenbächli und dem Stickelbächli, wobei das aktuelle Hochwasserschutzprojekt zu berücksichtigen ist.

Eine Gefährdung von Oberflächenwasser ist ebenfalls vorhanden.

3.5 Handlungsfelder Landschaften von kant. Bedeutung, Naturschutzgebiete von kant. Bedeutung im Wald, Siedlungstrenngürtel, Weilerplanung und Wildtierkorridore

Landschaften von kantonaler Bedeutung / Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung LKB sind im Kulturlandplan mittels überlagerter Landschaftsschutzzonen umzusetzen. Im aktuellen Kulturlandplan sind die LKB nicht (vollständig) umgesetzt. In den Gebieten um den Weiler Uerkheim und entlang der Uerke sind in der Stampfmatte, und Moosmatte noch LKB's umzusetzen.

Siedlungstrenngürtel

Ferner soll der Siedlungstrenngürtel Uerkheim-Bottenwil grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Innerhalb des Trenngürtels können bestehende landwirtschaftliche Siedlungen erneuert und ausgebaut werden, sowie neue den Charakter des Freiraums nicht störende landwirtschaftliche Siedlungsstandorte festgelegt werden.

Weiler

Die Weiler Hinterwil und Neudorf erfordern eine ortsbildliche Analyse, um deren Potenzial zu erfassen. Anschliessend werden die Bestimmungen überarbeitet und sich mit Abgrenzungen oder Aufhebung auseinandergesetzt. Betreffend Kosten für Analyse und konzeptionelle Überlegungen, kann die Gemeinde beim Kanton ein Dekretsbeitragsgesuch stellen.

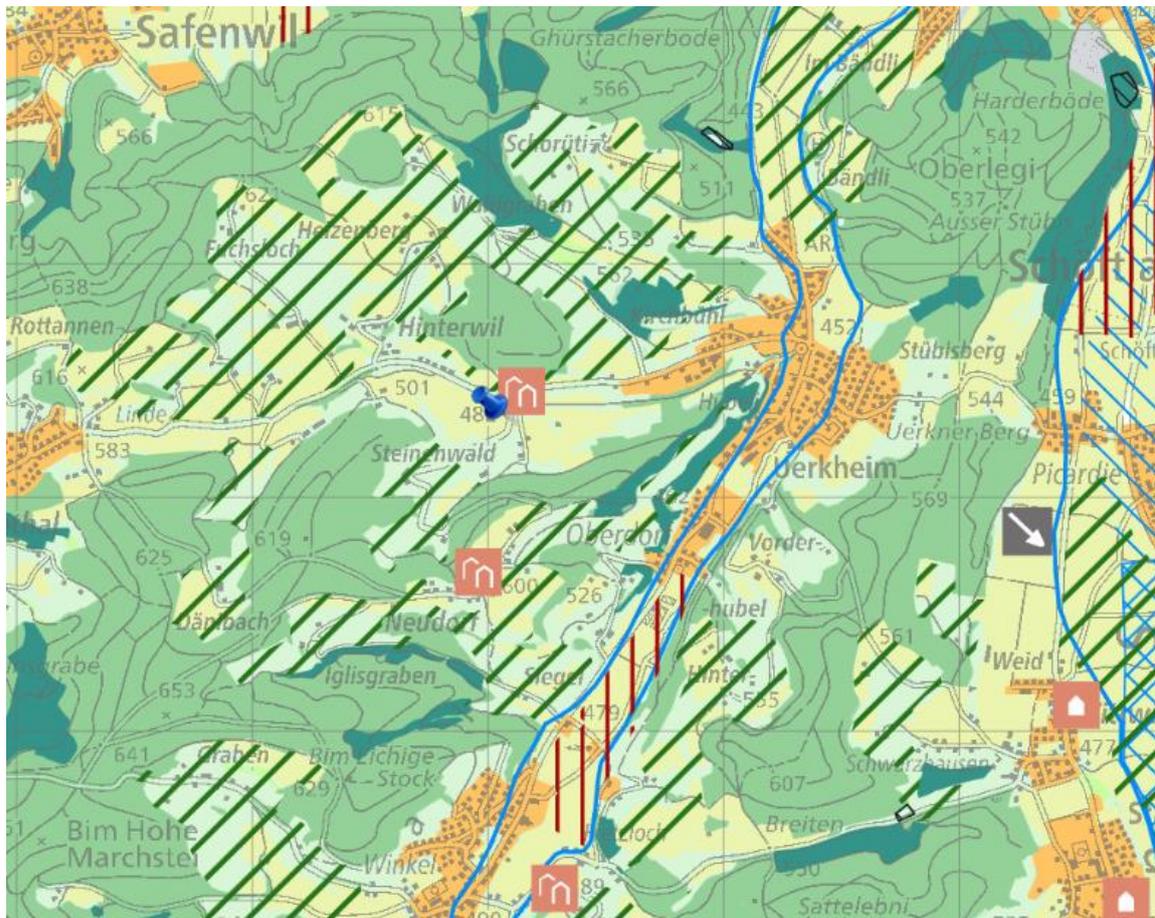


Abbildung 18: Ausschnitt kant. Richtplan Aargau

Wildtierkorridore

Die Ausbreitungsachse der Wildtierkorridore (Uerkner Berg, Vorder-/Hinterhubel, Neudorf, Wysstanne) sind gemäss Richtplankapitel L 2.6 in die Nutzungsplanung aufzunehmen. Sie sind teilweise gleichgesetzt mit den LkB.

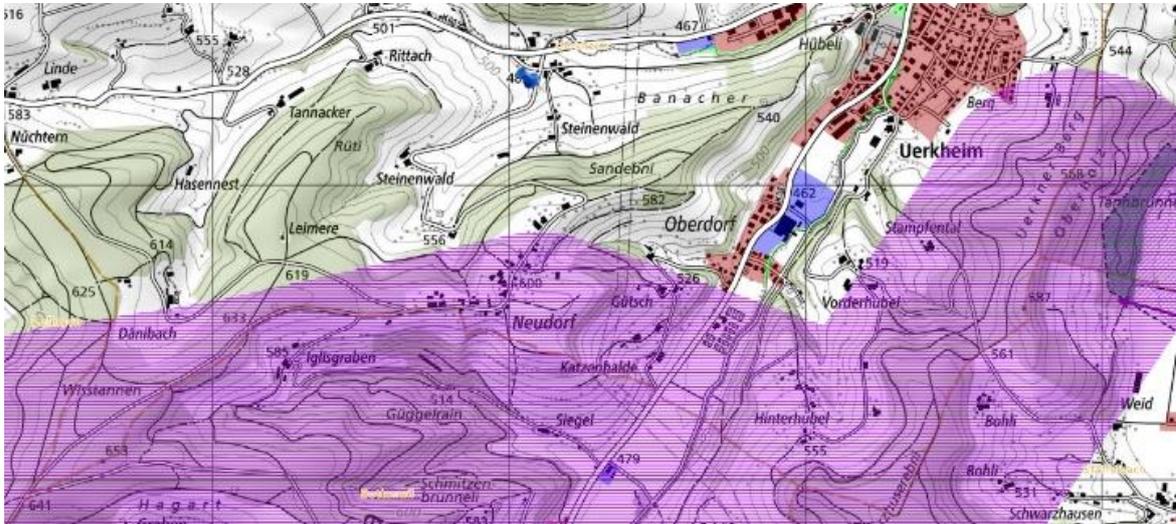


Abb. 19: und Ausbreitungsachsen des Wildtierkorridors

4 Schwerpunktt Themen

Die Gemeinde Uerkheim wünscht im Zusammenhang mit der Offerteingabe für die Revision der Nutzungsplanung die Angabe von ein bis zwei Schwerpunktt Themen, die im Rahmen der Revision erarbeitet werden sollen.

Nebst den gesetzlich abzuarbeitenden Sachthemen Bauzonengrösse und Ausscheidung Gewässerräume sehen wir für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde insbesondere folgende Schwerpunktt Themen:

4.1 Leben in und mit der Natur

Uerkheim liegt inmitten hügeliger Landschaft zwischen den beiden stärker besiedelten Tälern Suhre- und Wiggertal, unweit von den regionalen Zentren Zofingen und Schöffland. Diesen Standortvorteil gilt es auszunutzen und zu stärken. Mit dem Erhalt und Schutz der typischen Landschaftsstruktur soll der Charakter der Gemeinde gestärkt werden. Die vorhandenen Landschaftsräume haben teils kantonale Bedeutung und sollen gemäss den Vorgaben des Kantons geschützt werden. Ebenfalls gilt es das kommunale Landschaftsinventar in Zusammenarbeit mit der Kommission und Vertretern der Landwirtschaft zu prüfen und zu aktualisieren. Darauf aufbauend sollen dann einzelne Objekte mittels Kulturlandplan und dazugehörigen Bestimmungen geschützt werden. Besonders gilt es hier die Unterschutzstellung der strukturreichen west- und südwest-exponierten Hanglagen und Böschungen mit den jeweiligen Grundeigentümern zu prüfen.

Das charakteristische Ortsbild der Weiler Hinterwil und Neudorf soll ebenfalls erhalten bleiben, dies betrifft vor allem strukturbildende Landschaftselemente innerhalb der Siedlung, wie große Bäume oder Böschungen.

Empfehlung Vorgehen: Wir empfehlen ein REL zu erstellen oder zumindest in einem Leitbild über die räumliche Entwicklung der Gemeinde das Thema Siedlungsränder, Natur und Landschaft vertiefter zu bearbeiten. Das Landschaftsinventar ist zu überprüfen und zu aktualisieren. Dazu können die Nutzungsplanungskommission und/oder Leute aus der

Bevölkerung (z.B. Landwirt, Naturschutzkommissionsmitglied, Gärtner, Förster) mit entsprechenden Kenntnissen und Bezug zur Natur eingesetzt werden. Die Umsetzung der für die Öffentlichkeit bedeutenden Schutzobjekte / Schutzzonen erfolgt mit den Instrumenten der Nutzungsplanung.

4.2 Erhalt der Weiler und zeitgemäße Nutzung derer

Die beiden Weiler «Hinterwil» und «Neudorf» sind weiterhin im Richtplan des Kantons festgesetzt. Da die Weilerzonen nicht als Baugebiet nach RPG definiert werden können, gelten hier die Vorschriften der Nichtbauzonen (Art. 24 und 25 RPG), somit sind Neubauten grundsätzlich ausgeschlossen (mit Ausnahme landwirtschaftlich bedingter Bauten). Um die Bauten der historischen Siedlungen für die Wohnbevölkerung zu erhalten ist die Umsetzung in einem begrenzten Rahmen möglich. In erster Linie sind die Bestimmungen für Weilerzonen auf die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und auf die harmonische Eingliederung in die umgebende Landschaft auszurichten.

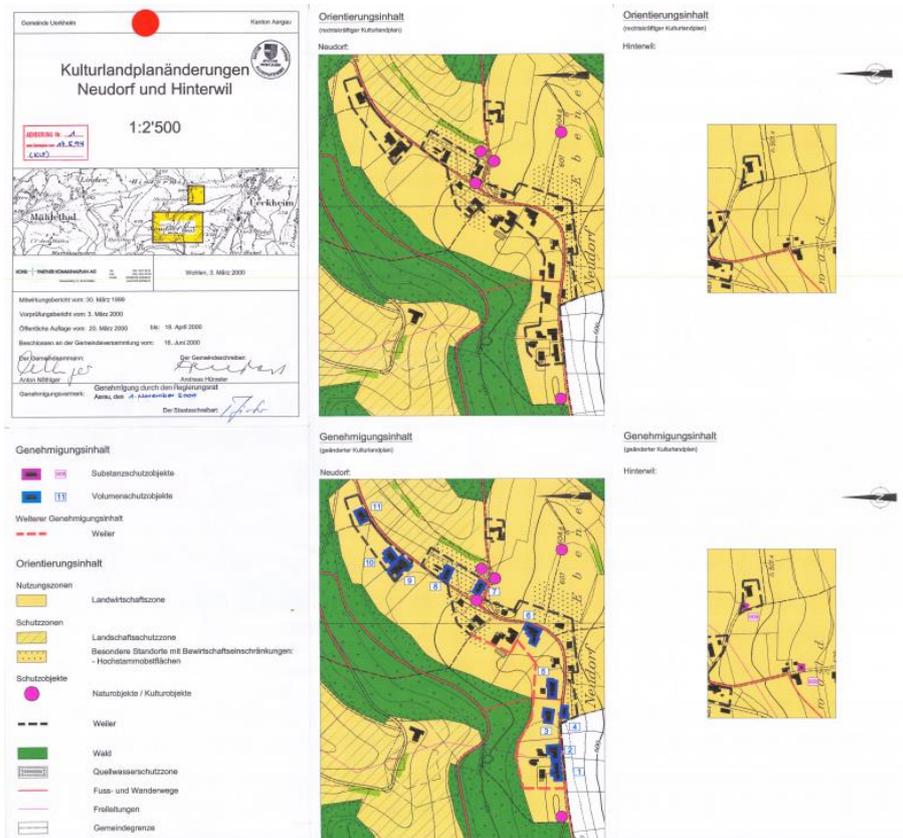


Abb. 20 Ausschnitt Kulturlandplan Weilerzonen Neudorf und Hinterwil

Gut erhaltene Weiler bergen grosses Potential für die Förderung von Charakter und Identität einer Gemeinde.

Die Festsetzung von Weilern bezweckt die Erhaltung der Siedlungsstruktur, der Bausubstanz und der Freiräume sowie und deren harmonische Eingliederung als Gebäudegruppe in die Landschaft. **Eine massvolle Umnutzung** der Bausubstanz in Weilern, die generell dem Nichtbaugebiet zugeordnet sind, kann **zur Stärkung der spezifischen Qualitäten** auf der **Grundlage eines Konzepts** zugelassen werden.

Grundlagen:

Grundlagen für das zu erstellende Weilerkonzept sind Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) und das vom GR beschlossenen Richtplankapitel S 1.6 vom 27. Juni 2023 sowie die Arbeitshilfe zur Weilerplanung und das Mustergesuch für Weilerkonzepte.

Der Grosse Rat (GR) hat am 27. Juni 2023 das erste Paket der Gesamtüberprüfung des Richtplans (GÜP 1) beschlossen. Die beschlossenen Änderungen wurden mit der Aufnahme in die Aargauische Gesetzessammlung (AGS) im August 2023 rechtskräftig und sind damit von allen Behörden im Kanton in ihren Planungen und Projekten zu berücksichtigen. Mit dem vom GR beschlossenen Richtplankapitel S 1.6 verfügt der Kanton über eine bundesrechtskonforme Grundlage für Weilerplanungen nach der Massgabe von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV). Die bisherigen nutzungsplanerischen Regelungen zu Weilern können nun richtplankonform überarbeitet oder es können neue erlassen werden.

Wegleitend dafür sind die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen des Richtplankapitels S 1.6.:

Planungsgrundsätze

A- Die Weiler sind ein wichtiger Teil der ländlichen Kulturlandschaft. Sie sind in ihrem Bestand und traditionellen Charakter in Bezug auf ihre Nutzung, Bausubstanz, Freiräume und Siedlungsstruktur als Gebäudegruppe zu erhalten und in ihrer Qualität aufzuwerten. Dabei ist auf eine substanzielle Pflege der als historisch wertvoll erachteten Bauten und auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft zu achten.

Planungsanweisungen

1.1- Uerkheim Hinterwil (E8), Uerkheim Neudorf (E8)

2.1- Die Gemeinden können für die unter Planungsanweisung 1.1 festgesetzten Weiler Weilerzonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiets festlegen. Dabei beachten sie namentlich, dass der Zonenperimeter eng, um die bestehenden Bauten zu ziehen ist und keine Flächen für Neubauten umfasst.

2.2- Die Gemeinden bestimmen in der Nutzungsplanung (zum Beispiel in Ergänzungsplänen) die zulässigen Bauten, Anlagen, Freiräume und Nutzungen auf der Grundlage dokumentierter, konzeptioneller Überlegungen gemäss den Planungsgrundsätzen A und B. Sie berücksichtigen dabei namentlich die bundesrechtlich untersagten Neu- und Ergänzungsbauten für landwirtschaftsfremde Nutzungen.

Die Arbeitshilfe zur Weilerplanung dient Gemeinden und Planenden als Richtschnur und Überblick für die Umsetzung der Weilerzonen nach Raumplanungsgesetz, Raumplanungsverordnung und kantonaler Richtplanung im Rahmen einer Revision der Raumplanung. Diese zeigt einerseits auf, wie die gebotene Wahrung und Stärkung der ländlichen Identität

in den Weilern nach Bundesrecht und den neuen Richtplanvorgaben gelingen kann. Andererseits veranschaulicht sie die Vorteile der weitergehenden Umnutzungsmöglichkeiten gegenüber dem reinen (bundesrechtlich abschliessend geregelten) Bauen ausserhalb der Bauzonen.

Aufgrund des öffentlichen Interesses an hochwertigen Weilerplanungen kann die Abteilung Raumentwicklung (ARE) auf Gesuch hin finanzielle Beiträge (CHF leisten, wenn Ortsanalysen und konzeptionelle Überlegungen für die Weilerplanung wichtig und mit Aufwand verbunden sind. Die Gemeinden können die entsprechenden Beiträge beantragen, sofern die Weiler im Richtplankapitel S 1.6 definiert sind und ein Weilerkonzept nach den Schritten der Arbeitshilfe "Weilerplanung" erarbeitet wird.

Vorgehen:

Das Vorgehen richtet sich nach Ziffer 2 der Arbeitshilfe "Weilerplanung" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt.

1. Ausgangslage	2. Vorgehen in 3 Schritten		3. Baukasten als Hilfestellung	Ergebnis Weilerplanung
Rechtlicher Rahmen	Ortsbauliche Analyse	Auswählen von	Baukastenelemente	Abgrenzung im Kulturlandplan
+	Erhaltungsziele und Umnutzungspotenzial	Verorten im	Ergänzungsplan	Verortung im Ergänzungsplan
Mögliche Instrumente	Nutzungsplanerische Umsetzung	Umsetzen durch	Musterbestimmung	Bestimmung in der BNO
		Finanzielle Unterstützung		Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Abb. 21 Übersichtsgrafik zum Vorgehen bei der Weilerplanung

Mit den beschriebenen Schritten 1 und 2 werden die massgeblichen Ziele des Richtplankapitels S 1.6 gewahrt (vgl. insbesondere Planungsgrundsatz A sowie die Planungsanweisungen 2.1 und 2.2):

- **Schritt 1 - Ortsbauliche Analyse:** Es gilt, die charakteristischen Qualitäten und Strukturmerkmale (prägende Elemente) zu ermitteln, zu umschreiben (Bericht) und soweit nötig räumlich konkret in einer Skizze (Plan) festzuhalten. Zusammen mit der Analyse der vorhandenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft usw.) lassen sich daraus die zweckmässige räumliche Abgrenzung und die massgeblichen Ordnungsprinzipien des Weilers ableiten. Zudem ergeben sich begleitende Hinweise zu gebäude-, anlage- und freiraumbezogenen Strukturen beziehungsweise deren Schutz- und Erhaltungszielen (umfassende Interessenermittlung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung [RPV]). In diesem Arbeitsschritt sind auch die einschlägigen Inventare und die in der Arbeitshilfe vorgeschlagenen strukturellen Analyseelemente zu berücksichtigen.
- **Schritt 2 - Erhaltungsziele und Umnutzungspotenzial:** Abgestützt auf die in Schritt 1 hervorgebrachten Erkenntnisse ist eine Bewertung im Sinne von Art. 33 RPV vorzunehmen. In diesem wichtigen Schritt gilt es ein Gleichgewicht zwischen dem bundesrechtlich geforderten Erhalt (substanziell und/oder strukturell) und der, dadurch ermöglichten Umnutzung zu finden. Es ist nachvollziehbar aufzuzeigen, welche räumlich konkreten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen welchen Umnutzungspotenzialen gegenübergestellt werden (Plan sinngemäss dem Baukasten

unter Ziffer 3 der Arbeitshilfe). Dabei ist im Bericht auszuweisen, mit wie vielen Wohneinheiten und Gewerberäumen im Rahmen der Umnutzungen ungefähr zu rechnen ist und wie die damit verbundenen infrastrukturellen Anforderungen wie Erschliessung, Aussenraum oder (integrierte) Parkfelder auf den Bestand und auf die Situation abgestimmt sind (Auswirkungen auf Raum und Umwelt).

Die einzureichende Schlussdokumentation der Planungsgrundlagen für Weiler umfasst einen Bericht und Planskizzen gemäss den obigen Schritten 1 und 2.

- **Schritt 3 - Nutzungsplanerische Umsetzung:** In Schritt 3 gilt es, das in den vorhergehenden Schritten evaluierte weilerspezifische Gleichgewicht zwischen Erhalt und Umnutzung in der Nutzungsplanung rechtsklar (räumlich konkret) und grundeigentümergebunden umzusetzen. Die Planungsanweisung 2.2 im Richtplankapitel S1.6 empfiehlt hierfür den Erlass eines **Ergänzungsplans als detaillierter Weilerzonenplan** (Beispiel siehe Baukasten, Ziffer 3). Weil nicht in jedem Fall ein Ergänzungsplan erforderlich ist, ist dieser auch nicht vorgeschrieben. Die Erfahrung zeigt aber, dass Ergänzungspläne die Rechtssicherheit insbesondere im Vollzug markant erhöhen.:

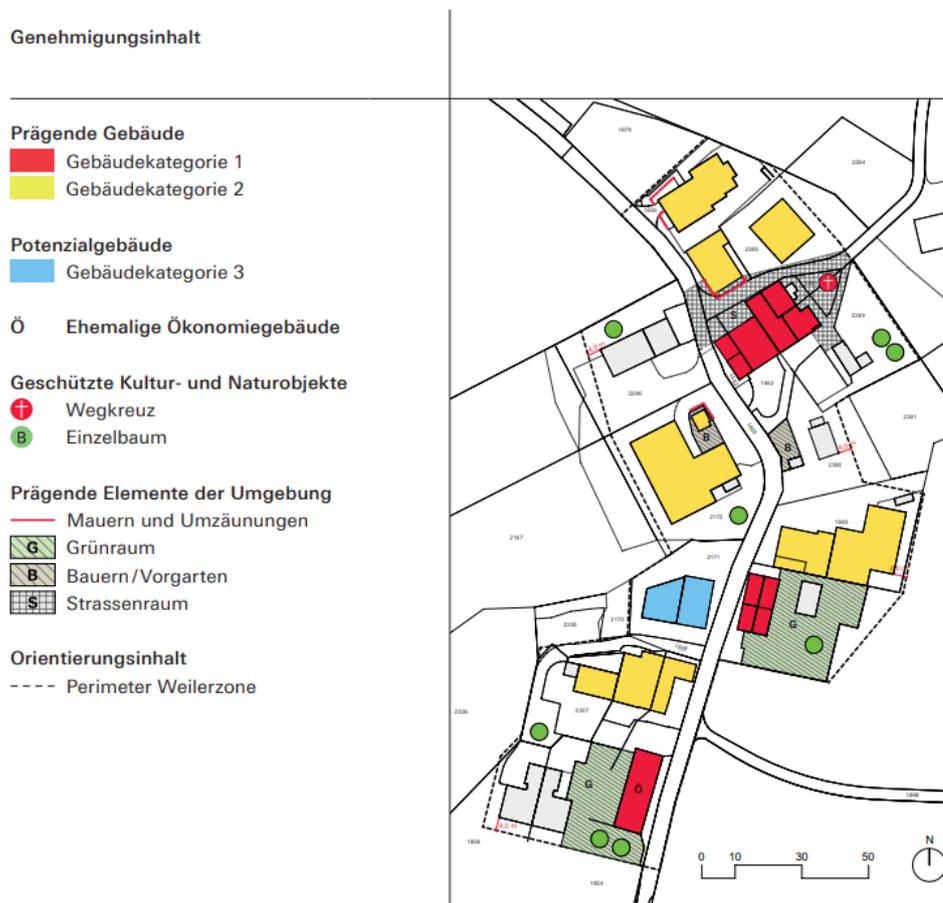


Abb. 22 Weilerplanung: Ergänzungsplan zum Kulturlandplan mit Legendeneinhalt.

5 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) → ja

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen empfiehlt die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau derzeit im Vorfeld einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL). Dieses behördenverbindliche Instrument dient dazu die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale

räumlich zu identifizieren (Baulandreserven und Verdichtungsmöglichkeiten) und bildet damit eine wichtige Grundlage für die Revision der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung.

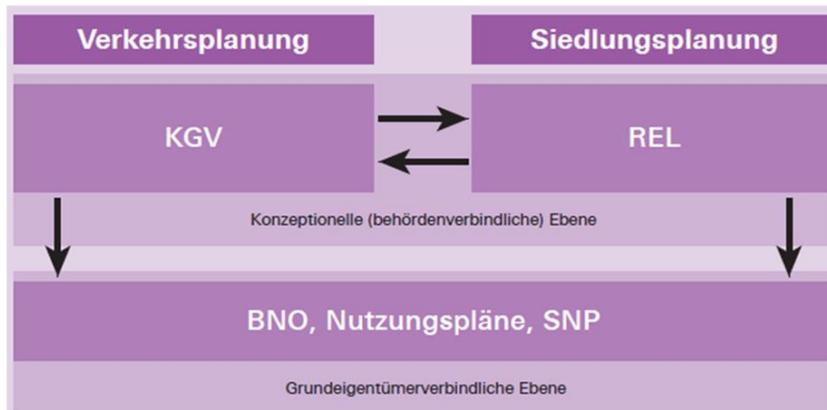


Abbildung 22: Das Zusammenspiel von KGV, REL und Nutzungsplanung

Das REL stellt eine räumliche Gesamtschau des Gemeindegebietes dar und zeigt insbesondere die Entwicklungspotentiale der verschiedenen Gemeindequartiere auf. Vor dem Hintergrund der landesweiten Minimierung des Flächenverbrauchs ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes gilt es seitens der Gemeinde strategische Überlegungen bezüglich einer Entwicklung nach Innen (Verdichtung der bestehenden Quartiere und gesteigerte, hochwertige Nutzung bislang ungenutzter Baulandflächen) zu treffen. Die Herausforderung bei der Erarbeitung des REL besteht insbesondere in der Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität, indem die Siedlungs- und Freiraumqualitäten gesteigert werden.

Von besonderer Bedeutung bei der Erarbeitung des REL ist die Information und Einbindung der Bevölkerung, um die Entwicklungsziele gemeinsam zu erarbeiten und erfolgreich realisieren zu können. Dabei sind verschiedene Varianten des Einbezugs und der Mitwirkung der Bevölkerung möglich (vgl. Kapitel 9.1).

Gemäss dem kantonalen Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen“ der Abteilung Raumentwicklung empfehlen wir die Erarbeitung des REL in fünf Schritten (vgl. Abbildung 2). **Als erstes sollte dazu eine Startsituation mit dem Gemeinderat und dem zuständigen Kreisplaner sowie ggf. einem Vertreter der zuständigen Regionalplanungsverbänden (Zofingen Regio) erfolgen**, um die allgemeinen Anforderungen sowie das grundsätzliche Vorgehen zu klären. Anschliessend sind die bestehenden Grundlagen zusammenzustellen und aufzuarbeiten. Hierbei sind sowohl übergeordnete Planungen als auch das kommunale Leitbild, welches grundsätzliche Zielsetzungen zur Weiterentwicklung von Uerkheim beinhaltet, gebührend zu berücksichtigen. Zudem bedarf es einer umfassenden Analyse der Gemeinde, welche Schwächen aber auch Stärken der verschiedenen Gemeindebereiche und Quartiere aufzeigt. Zentrale Themen werden dabei v.a. die bestehende Baustrukturen und Entwicklungsmöglichkeiten der Weilerzonen sowie identitätsstiftende Elemente, Frei- und Erholungsräume sowie die Anbindung der Quartiere an das Fuss- und Velowegnetz inkl. Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sein.

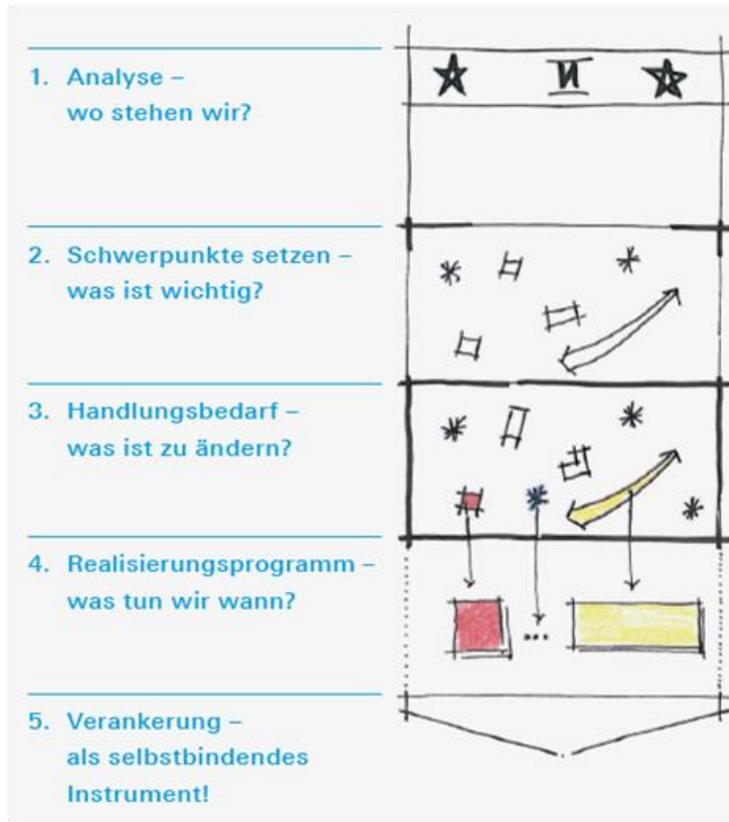


Abbildung 23: Vorgehen räumliches Entwicklungsleitbild

Des Weiteren sind die bestehenden Baulandpotentiale in Zusammenarbeit mit der Gemeinde (Bauverwaltung) zu bestimmen. Hierbei ist die Identifikation von (teilweise) überbauten Parzellen zu verstehen, für die bislang keine Bau- oder Planungsabsichten bekannt sind. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer dieser Parzellen werden dazu hinsichtlich ihrer Bau- und Planungsabsichten (sowie ggf. Verkaufsabsichten) befragt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bezüglich der Baulandverfügbarkeit sowie der eventuellen Baulandhortung stellen wichtige Informationen bei der Erarbeitung des REL dar. So können im REL beispielsweise Gebiete für mögliche Umzonungen definiert werden, welche an anderer Stellen zu flächen- bzw. wertgleichen Einzonungen genutzt werden können.

Basierend auf der Analyse werden in einem **zweiten Schritt** die entsprechenden Entwicklungsziele pro Quartier / Gebiet erarbeitet. Hier ist vor allem die konzeptionelle Bearbeitung der Weilerzonen der eigentliche Schwerpunkt.

Im dritten Schritt wird basierend auf den erarbeiteten Entwicklungszielen und der Ortsanalyse mittels eines Soll-Ist-Vergleichs abgeleitet, welche Änderungen welcher Handlungsbedarf besteht. In diesem Zusammenhang sind Handlungsempfehlungen pro Quartier zu definieren. Ein Teil der Empfehlungen bzw. Massnahmen kann bereits in der Revision der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Daneben braucht es allerdings weitere Instrumente und Massnahmen, welche über die Nutzungsplanung hinausgehen, wie z. B. die Beratung von privaten Bauherren oder die Sensibilisierung der Bevölkerung.

Im Sinne eines **Abgleichs der kommunalen Entwicklungsstrategien mit den kantonalen Strategien und Zielen** kann, das erarbeitete REL, sofern es der Gemeinderat als sinnvoll erachtet, bei der **Abteilung Raumentwicklung zu einer vorläufigen Beurteilung** eingereicht werden.

Vorliegend macht es natürlich Sinn dies mit dem Kanton zu besprechen, da auch die **konzeptionelle Bearbeitung der Weiler** von Bedeutung ist für die Umsetzung in der Nutzungsplanung.

Beitrag zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung:

Für die Ausarbeitung des REL ist ein integraler Planungsansatz wichtig. Eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung bedingt daher auch die Berücksichtigung der Hitzevorsorge. Im Räumlichen Entwicklungsleitbild können Synergien und Konflikte mit anderen Planungszielen sehr gut erfasst und abgewogen werden. Die Gesamtsicht des REL auf die Gemeinde ermöglicht, die grossräumigen Zusammenhänge des klimatischen Systems aufzuzeigen und aufeinander abzustimmen. Wichtige **Freiraumstrukturen** können erkannt werden (Option Freiraumplanung). Auch können im REL Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser und zur Verwendung klimaoptimierter Materialien erarbeitet werden.

Verfahren / Einbezug Bevölkerung

Des Weiteren bietet es sich an, die Bedürfnisse der Bevölkerung mittels einem kleinen Workshop abzuholen und in der Erarbeitung des REL mitzubedenken. Nach Vorliegen der Stellungnahme des Kantons zum REL empfiehlt es sich ein Mitwirkungsverfahren (ggf. mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu Beginn der Auflage der Mitwirkung) durchzuführen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, die gesamte Bevölkerung einzubeziehen, das Verständnis für die angestrebte Entwicklung und damit verbundene Veränderungen zu stärken sowie mögliche bis dahin nicht berücksichtigte Aspekte in das Leitbild aufzunehmen. Abschliessend wird das REL vom Gemeinderat beschlossen und als behördenverbindliches Element verankert.

6 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) → ja

Eine weitere Grundlage für die Nutzungsplanungsrevision hinsichtlich der verkehrlichen Entwicklung der Gemeinde stellt der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) dar. Ziel eines KGV ist gemäss § 54a des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) die Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit dem Verkehrsaufkommen und den Verkehrskapazitäten. Entsprechend soll die Verkehrsentwicklung unter Einbezug aller Aspekte der Mobilität für die nächsten 10 bis 15 Jahre abgeschätzt werden. Diese Gesamtbetrachtung ist auch im Hinblick auf eine gute Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmer sinnvoll. Ein Überblick über mögliche Inhalte eines KGV ist in § 2 Abs. 2 der Bauverordnung des Kantons Aargau (BauV) gegeben.

Mit Hilfe des KGV sollen einerseits bestehende Schwächen der Verkehrsinfrastruktur ermittelt und andererseits geprüft werden, inwieweit die im Rahmen des REL identifizierten Innenentwicklungspotentiale Auswirkungen auf die zukünftige Verkehrsentwicklung haben. Für Uerkheim sollte ebenfalls ein KGV ausgearbeitet werden. Insbesondere auch um entsprechende Grundlagen für das öV-, Fuss- und Radwegnetz und zum Thema Tempo 30 zu erhalten. Damit erhält man eine gute Abstimmung Siedlung und Verkehr. Alternativ können auch Leitsätze zum Verkehr ins REL aufgenommen werden.

7 Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Die Mindestinhalte der Revision der Nutzungsplanung sind entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung die Folgenden:

- Regelung zu Art und Mass der Nutzung und übergeordnete Bestimmungen
- Ausscheidung der Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen inkl. Gewässerräume, Hochwasserschutz,
- Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht inkl. Richtplan: Umsetzung Wildtierkorridore, kant. Schutzzonen im Wald und Landschaften von kantonaler Bedeutung.
- Bauzonenplan, Kulturlandplan und BNO sind dabei die grundeigentümergebundenen Instrumente und Ergebnisse der Gesamtrevision.
- REL, KGV, Erschliessungsprogramm und Inventare sind behördenverbindliche Unterlagen und Grundlagen.
- Planungsberichte und Änderungspläne dienen der Orientierung.

Aus unserer Erfahrung heraus haben wir die Durchführung der Nutzungsplanungsrevision in die folgenden 5 Phasen unterteilt, welche einerseits sinnvollen Arbeitsschritten und andererseits den zwingend durchzuführenden Verfahrensschritten entsprechen. Diese Gliederung wurde auch zur Ermittlung der Kosten verwendet.

Die einzelnen Phasen werden in den folgenden Abschnitten kurz hinsichtlich der heute erkennbaren Schwerpunkte beleuchtet. Selbstverständlich können im Rahmen der Erarbeitung des Pflichtenheftes hierbei Änderungen vorgenommen werden, welche sich allenfalls auch auf die Kosten auswirken.

7.1 Phase 1 – Vorarbeiten, Grundlagenanalyse

Die erste Phase der Nutzungsplanungsrevision beinhaltet die Zusammenstellung und Aufbereitung der Grundlagen. Hierunter fällt die digitale Aufbereitung des Bauzonen- und Kulturlandplanes auf Basis der aktuellen Vermessungsgrundlagen unter Einbezug der seit der letzten Gesamtrevision vorgenommenen Teiländerungen. Zudem werden die Pläne entsprechend des aktuellen Geodatenmodells des Kantons aufgearbeitet.

Die bestehende BNO wird ebenfalls aufbereitet und in Form einer Synopse der Muster-BNO des Kantons gegenübergestellt. Die Muster-BNO und Hinweise des Kantons dienen dabei als Grundlage für die künftige BNO der Gemeinde und wird im weiteren Verlauf der Planung an die speziellen Bedürfnisse und Anforderungen der Gemeinde Uerkheim angepasst. Selbstverständlich sind auch die weiteren Grundlagen und Anforderungen an die Revision der Nutzungsplanung aufzuarbeiten bzw. zu analysieren.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass durch die vorgelagerte Erstellung von REL und KGV der Aufwand in dieser Phase erheblich reduziert wird, da vorhandene Synergieeffekte genutzt werden können. Dementsprechend würde die Analyse ohne REL und KGV um einiges umfassender ausfallen, was sich in einem erhöhten Zeitbedarf sowie entsprechend höheren Kosten für die Umsetzung niederschlägt.

Mit der Aufbereitung der Grundlagen kann bereits während der Erarbeitung der vorgelagerten behördenverbindlichen Instrumente REL und KGV begonnen werden. Dies gilt z. B. für die Begleitung der Aktualisierung des Bauinventars, welches die Grundlage für die kommunalen Substanzschutzobjekte bildet. Es wird empfohlen, diesen Arbeitsschritt möglichst

frühzeitig in Angriff zu nehmen (sofern nicht bereits erfolgt) bzw. mit den kantonalen Fachstellen Ortsbildschutz und Denkmalpflege anlässlich einer Besprechung zu koordinieren.

7.2 Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente

Basierend auf der vorangegangenen Analyse sowie den vorgängig erarbeiteten behördenverbindlichen Instrumenten werden nun die ersten Entwürfe des künftigen Bauzonen- und Kulturlandplanes und der BNO erstellt. Dabei sind, wie bereits erwähnt, die übergeordneten Vorgaben (z. B. BauG, BauV, Gewässerräume, etc.) zu berücksichtigen sowie ggf. als Orientierungsinhalt (z. B. Schutzgebiete, etc.) aufzunehmen. Zudem sind die verschiedenen Inventare (Bauinventar, Landschaftsinventar, Inventar historischer Verkehrswege) entsprechend umzusetzen.

Mit Ende dieser zweiten Phase liegen folgende revidierten Unterlagen als Entwürfe vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan, zzgl. Änderungspläne und Flächenstatistik;
- BNO, als synoptische Darstellung der Änderungen;
- Planungsbericht gem. Art. 47 RPV (inkl. Innenentwicklungspfad).

Diese werden durch den Gemeinderat zu Handen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und parallel dazu dem zuständigen regionalen Planungsverbänden zur Stellungnahme übermittelt.

7.3 Phase 3 – Kant. Vorprüfung, Mitwirkung

Erfahrungsgemäss wird seitens des Kantons zunächst eine fachliche Stellungnahme (provisorischer Vorprüfungsbericht) erstellt, welche Ergänzungen und Anpassungen der im Entwurfsstadium befindlichen Planungsunterlagen beinhaltet. Vorliegend empfehlen wir das Mitwirkungsverfahren gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung vorzunehmen.

Das Mitwirkungsverfahren findet parallel zur kantonalen Vorprüfung statt und ist fester Bestandteil des Verfahrens der Revision Nutzungsplanung. Zu Beginn der Auflage der Mitwirkung ist eine Orientierungsveranstaltung (Option) sinnvoll, bei der die Planung vorgestellt und die Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Nutzungsplanung erläutert werden. Je nach Wunsch des Gemeinderates sollte die Bevölkerung vor dieser ersten eigenständigen Informationsveranstaltung mindestens bei allfälligen Gemeindeversammlungen kurz über den Stand der Revision informiert werden. Eine umfassendere Information könnte beispielsweise mittels Hinweise und Kurzberichten über die Homepage oder das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde erfolgen.

Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens werden in einem entsprechenden Bericht zusammengefasst und fliessen, zusammen mit den Punkten der fachlichen Stellungnahme des Kantons sowie einer Besprechung mit den entsprechenden kantonalen Fachstellen in die Planung ein, sofern die Planungskommission und der Gemeinderat sie als erforderlich und sinnvoll erachten. Nach dieser Bereinigung der Unterlagen wird die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht. Alternativ kann das Mitwirkungsverfahren auch parallel dazu erfolgen.

7.4 Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Mit dem Vorliegen des abschliessenden Vorprüfungsberichtes und der damit verbundenen grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Planungsunterlagen können diese durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet werden.

Aufgrund allfälliger Änderungen gegenüber der Fassung der revidierten Unterlagen des Mitwirkungsverfahrens sowie einem grösseren zeitlichen Abstand, ist die Durchführung einer Orientierungsveranstaltung (Option) zu Beginn der öffentlichen Auflage sinnvoll hinsichtlich eventueller Einwendungen.

Die während der Auflagefrist eingereichten Einwendungen sind durch die Planungskommission zu behandeln und dem Gemeinderat zusammen mit einer Empfehlung vorzulegen. Der Gemeinderat führt die erforderlichen Einwendungsverhandlungen durch und entscheidet nachfolgend über die Einwendungen.

7.5 Phase 5 – Beschluss, Genehmigung

Abschliessend erfolgt ggf. eine Schlussbereinigung der revidierten Planungsunterlagen sowie des erläuternden Planungsberichtes. Der Gemeinderat verabschiedet die bereinigten Unterlagen zu Händen der Gemeindeversammlung, bei der die Revision der Nutzungsplanung durch den Gemeinderat und die Planungskommission nochmals kurz vorgestellt und durch die Teilnehmer der Gemeindeversammlung beschlossen wird. Im Anschluss erfolgt das Genehmigungsverfahren des Kantons.

8 Themen, die die Entwicklung von Uerkheim positiv beeinflussen

Insbesondere folgende Themen vermögen die Entwicklung der Gemeinde positiv beeinflussen.

1. **Räumliches Entwicklungsleitbild (bei Gesamtrevision):** Aufgrund der Gesamtschau können Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken erkannt und die Handlungsfelder konkret und zielgerichtet angegangen werden. Unter anderem das Thema Weilerzone konzeptionell bearbeitet werden. Das REL kann bis auf das Thema Weiler (muss vertiefter bearbeitet werden) einfach (Kurzbeschreibung und Planskizze) gehalten werden und die Handlungsfelder auf Leitsätze und Empfehlungen für die nächsten Schritte beinhalten.
2. **Inventar NS + LS, Bauinventar überprüfen:** Die Gemeinde erhält eine aktuelle Grundlage und ein aufgefrischtes Bewusstsein über ihre einzigartige Landschaft und kann diesbezüglich bei Vorhaben in oder ausserhalb des Baugebietes gezielt Vorgaben machen und lenkend die Grundeigentümer beraten (vgl. Ziffer 4.1)
3. **BNO an die aktuellen Bestimmungen anpassen:** Die Grundeigentümer und Bauherrschaften erhalten eine auf die heutige Situation angepasste Planungsgrundlage (Innenverdichtungsmöglichkeiten, wie Boni in der Ausnützung), von welchem sie profitieren. Die Verwaltung kann auf mit dem übergeordneten Recht abgeglichenen BNO-Bestimmungen die Gesuche prüfen. Widersprüche, welche durch die neusten kantonalen gesetzlichen Anpassungen entstanden sind, fallen weg.
4. **Weilerbestimmungen:** Basierend auf den konzeptionellen Überlegungen in der Weilerplanung kann die Grundlage für die Begründung der Bestimmungen in der BNO für die Umnutzungsmöglichkeiten erarbeitet und soweit möglich die Entwicklung der Weiler sichergestellt werden (vgl. Schwerpunktthema in Ziff. 4.2).

In der übrigen Landwirtschaftszone gelten für die Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten die Bestimmungen des Bundes, hier kann die BNO (bis auf die Ausscheidung von Spezialzonen keine besonderen und eigenen Bestimmungen festlegen.

5. Mit dem Erstellen des **Geodatenmodelles** erhält man eine verlässliche Grundlage für alle Planungsarbeiten sowohl für Teil- als auch Gesamtrevision, welche auch die späteren Planungen wesentlich vereinfacht.

9 Organisation

Die Organisation solch umfassender Projekte wie die Nutzungsplanungsrevision erfordert ein umfassendes Verständnis und kurze Kommunikationswege. Die Flury Planer + Ingenieure AG bietet aufgrund Ihrer Präsenz im Aargau und dem Sitz der Raumplanungsabteilung in Lenzburg die Möglichkeit, die Planungen auf „kurzen Wegen“ auszuführen und schafft somit eine optimale Ausgangslage.

9.1 Planungskommission

Unserer Erfahrung nach ist es ausgesprochen sinnvoll, für die Erarbeitung der vorgelagerten behördenverbindlichen Instrumente sowie der eigentlichen Nutzungsplanungsrevision eine eigenständige Planungskommission zu bilden. Diese sollte wenn möglich wenigstens ein bis zwei Mitglieder des Gemeinderates beinhalten, um diesbezüglich die Kommunikation und Transparenz zu fördern. Daneben sind Kommissionsmitglieder aus den unterschiedlichsten Bereichen der Gemeinde (z. B. Gewerbetreibende, Lehrer, Landwirte, Ruheständler, Bewohner mit einem anderen Arbeitsort, etc.) sinnvoll, um die unterschiedlichen Interessen zu vertreten und Ideen einzubringen. Von besonderer Bedeutung sind auch Mitglieder, welche bereits in anderen Kommissionen teilnehmen, damit der Wissenstransfer sichergestellt ist.

Wir verstehen die Planungskommission einerseits als Bindeglied zum Gemeinderat, der auf entsprechenden Antrag die Verfahrensschritte beschliesst, und andererseits als die Gruppe, die in Zusammenarbeit mit dem Planer strategisch durch den gesamten Prozess führt. Die Kommissionsmitglieder können über persönliche oder briefliche Anfragen, öffentliche Ausschreibung oder beispielsweise auch im Rahmen vorgängiger Workshops angefragt werden. Entsprechend der jeweiligen Bedarfslage sollte unserer Ansicht nach zudem die Möglichkeit bestehen, weitere Personen mit spezifischem Wissen zu bestimmten Themen heranzuziehen.

9.2 Bevölkerung

Als Alternative zu einer Planungskommission können die behördenverbindlichen Instrumente wie das **räumliche Entwicklungsleitbild (REL)** und **kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)** natürlich auch mit einer erhöhten Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von Workshops erarbeitet werden.

Mitwirkungsthemen: Weiler, Innenentwicklung, Gestaltung Siedlungsränder, Landschaftsinventar.

Auch die Überarbeitung des **Landschaftsinventars** kann durch die Bevölkerung gut miteinbezogen werden. Die Nutzungsplanungskommission und/oder Leute aus der Bevölkerung (z.B. Landwirt, Naturschutzkommissionsmitglied, Gärtner, Förster) mit entsprechenden Kenntnissen und Bezug zur Natur können eingesetzt werden. Für Überarbeitung des Landschaftsinventars ist eine Fachperson beizuziehen, die die Inventarisierung vornimmt oder die Leute aus der Bevölkerung anleitet und begleitet.

9.3 Gemeinderat

Grundlegende Aufgabe des Gemeinderates ist es, die Planungen kritisch zu hinterfragen und auf die Ziele der Gemeinde hin zu prüfen. Der Gemeinderat beschliesst die einzelnen Elemente der Planung und verabschiedet u.a. die jeweiligen Planungsentwürfe zur kantonalen Vorprüfung / Beurteilung. Daher ist es unerlässlich, dass der gesamte Gemeinderat über die Planungen informiert ist und die getroffenen Entscheidungen mitträgt.

9.4 Planerteam

Das Planerteam versteht sich als unparteiischer Berater und Aufzeiger von Möglichkeiten, Chancen sowie Risiken. Es trifft somit keine eigenen Entscheidungen, sondern berät die Arbeitsgruppe bei der für die Gemeinde zukunfts führenden Planung und sorgt für die Einhaltung erforderlicher Verfahrensschritte. Zudem wird durch die Dokumentation des Verfahrens langfristig für die notwendige Transparenz und Nachvollziehbarkeit gesorgt.

Das Projektteam der Flury Planer + Ingenieure AG der Arbeiten im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Gemeinde Uerkheim setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

- **Matthias Räber (Projektleitung, Bereichsleiter Raumplanung)**
Kat. B
Dipl. Kultur- und Vermessungsingenieur ETH / SIA
Bauverwalter NDS,
Akustiker CAS

- **Victoria Molina (Stv. Projektleitung)**
Kat. C
MAS Raumplanung ETH
Dipl. Architektur UBA

- **Marcel Bertschi (Sachbearbeiter)**
Kat. D
Stadt-, Verkehrs- und Raumplaner FH / FSU
Geomatiker

- **Giona Bellaggio (Sachbearbeiter)**
Kat. E
Geomatiker, Praktikant Raumentwicklung

- **Maria Benito (Sachbearbeitung, Spezialistin Verkehrsplanungen)**
Kat. C
Dipl. Kultur- und Vermessungsingenieurin ETH / SIA

Die genannten Personen arbeiten als ein eingespieltes Team und werden selbstverständlich durch weitere Mitarbeiter wie z. B. Zeichner unterstützt. Neben den Erfahrungen aus verschiedenen Nutzungsplanungsrevisionen inkl. der vorgelagerten Erstellung von räumlichen Entwicklungsleitbildern bestehen weitreichende Erfahrungen im Bereich der Sondernutzungsplanungen, der Bauverwaltung sowie weiteren Themenfeldern. Zudem hat die vorgesehene Projektleitung anhand verschiedenartiger Projekte eine hohe Vertrautheit im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und der zugehörigen Moderations- und Mediationsmethoden erlangt.

Die Flury Planer + Ingenieure AG umfasst ein technisch gut ausgerüstetes und leistungsfähiges Büro, welches die Arbeiten und das oben genannte Planerteam in allen Belangen unterstützt. Die Arbeit im Team ermöglicht den fachlichen Austausch und gewährleistet die Stellvertretung. Darüber hinaus ist für uns die Zusammenarbeit mit weiteren Fachleuten der Flury Gruppe sowie mit externen Fachleuten eine Selbstverständlichkeit.

Wir sind aktuell an der Bearbeitung der Gesamtrevisionen Holziken, Brittnau, Niederlenz und Wiliberg. Im Jahr 2021 wurde die von uns begleitete Gesamtrevision von Bottenwil genehmigt, am 31. Mai 2023 diejenige von Fischbach-Göslikon.

Zudem sind die Synergieeffekte aufgrund unserer Tätigkeit als Bauverwaltung der Gemeinde Uerkheim und die damit verbundenen Kenntnisse von erheblicher Bedeutung. Auch ist eine allfällige kurzfristige Einbindung von Oliver Flury, Geschäftsführer und Geometer in das Projektteam durchaus möglich, sofern dies Vorteile verspricht und durch die Gemeinde unterstützt wird.

10 Kosten

Gemäss Leistungsverzeichnis im Anhang rechnen wir für die Arbeiten mit Planerhonoraren von:

	Umfang (Leistungsverzeichnis und Auflistung gemäss Anhang 1)
1. rund Fr. 171'850.00	Gesamtrevision Nutzungsplanung inkl. REL, Weilerplanung; Planerhonorar, Nebenkosten exkl. Einwendungsverfahren
2. rund Fr. 20'000.00	Einwendungsverfahren geschätzt
3. rund Fr. 76'860.00	Optionen: KGV, Erschliessungsprogramm, Aktualisierung Natur- und Landschaftsinventar, Freiraumplanung, Überprüfung Sondernutzungspläne
4. rund Fr. 91'290.00	Kosten seitens der Gemeinde: Sitzungsgelder, Publikationen, Druck Pläne usw., Unvorhergesehenes, Rundung
5. rund Fr. 360'000.00	Geschätzte Kosten Gesamtrevision Nutzungsplanung

Das Planerhonorar entspricht dem Kostenstand 2025. Wir offerieren Ihnen unsere Arbeiten nach Aufwand im Zeittarif. Der Kalkulation haben wir die Stundensätze gemäss Kostenstand 2025 zugrunde gelegt.

Mitarbeiter	Kategorie	Stundenansatz (CHF)
Leitender Ingenieur / Experte	B	192.00
Planer (Projektleiter)	C	166.00
Techniker (PL-Stv.)	D	141.00
Zeichner / Sekretariat	E	117.00
Zeichner	F	107.00
Zeichner	G	102.00
Lehrling	G2 / G3	51.00 / 76.50

abzüglich 10 % Spezialrabatt auf Personalkosten,
 zuzüglich MwSt. von derzeit 8.1 %

Die Nebenkosten werden gemäss den Verrechnungsansätzen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt in Rechnung gestellt.

	Einseitig (CHF)	Zweiseitig (CHF)
Plot s/w (m ²)	12.00	-
Plot col. (m ²)	20.00	-
A4 s/w (Stk.)	0.10	0.15
A4 col. (Stk.)	0.80	1.20
A3 s/w (Stk.)	0.20	0.30
A3 col. (Stk.)	1.60	2.40

Die Rechnungsstellung erfolgt in der Regel alle zwei Monate und beinhaltet den entsprechenden Arbeitsrapport sowie eine Budgetübersicht.

Hinweis zu den weiteren Kosten (Pos. 3 und 4):

Externe Kosten, externe Fachspezialisten wie Landschaftsarchitekt sowie Entschädigungen von Verwaltungs- und Kommissionsmitgliedern sind ebenfalls als Schätzung in den vorgeschlagenen Kosten enthalten. Zusätzliche Orientierungsveranstaltungen, Workshops o. ä., die von der Gemeinde gewünscht werden, werden separat nach Aufwand in Rechnung gestellt. Hinweis: Für die Einholung des Budgetkredites sind diese weiteren/externen Kosten zu berücksichtigen.

Die Einhaltung der Kosten erfordert eine gute Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten. Es wird angestrebt, den Aufwand möglichst gering zu halten.

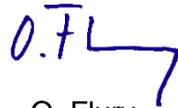
11 Vorschlag Terminplan

Gemäss unserer derzeitigen Einschätzung ist für die Arbeiten folgender Terminplan möglich. Dieser erfordert eine gute Zusammenarbeit aller involvierten Parteien.

Gemeindeversammlung Uerkheim	13. Juni 2025
Planersubmission	Juli – Aug. 2025
Phase 1 – Grundlagenanalyse, Leitbild und Entwicklungsziele	ca. 9 Monate
Grundlagenaufbereitung, digitale Nachführung Bauzonen- und Kulturlandplan inkl. Integration, Abstimmung mit GIS	Sept. – Okt. 2025
Analyse der Grundlagen, Startsituation mit Gemeinderat, Planungskommission; Aktualisierung Inventar Natur und Landschaft	Nov. – Dez. 2025
Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen, Problemanalyse, Zielvorstellung / Leitbild mit Gemeinderat / Planungskommission (ev. Umfragen Bevölkerung) REL / KGV	Nov. 2025 – Feb. 2026
Orientierungsveranstaltung bzgl. Ziele & Leitbild Siedlung, Leitbild Kulturland	März / April 2026
Bereinigungen und Zustellung Kanton zur Prüfung (KGV), REL nur Sichten und Stellungnahme	April – Aug. 2026
Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente	ca. 6 Monate
Erstellen der Entwürfe <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revision Bauzonen- und Kulturlandplan ▪ Neue Bau- und Nutzungsordnung (Integration IVHB) ▪ Planungsbericht gem. Art. 47 RPV ▪ Ergänzung Flächenstatistik Und Diskussion der Entwürfe mit Gemeinderat / Planungskommission	Aug. 2026 – Feb. 2027
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der kant. VP	Feb. / März. 2027
Phase 3 – Kantonale Vorprüfung, Mitwirkung	ca. 9 Monate
Orientierungsveranstaltung, Mitwirkungsverfahren parallel kantonale Vorprüfung	April – Okt. 2027
Bereinigung und abschliessende Prüfung durch den Kanton	Nov. – Dez. 2027
Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren	ca. 4 Monate
Orientierungsveranstaltung, Öffentliche Auflage gem. § 22 BauG, 30 Tage	Jan. - Feb./ März 2028
Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat Ev. Schlussvereinbarungen	April 2028 – Juli 2028
Phase 5 – Beschluss, Genehmigung	ca. 4 – 6 Monate
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	Winter 2028
Genehmigungseingabe an den Kanton Genehmigungsverfahren (durch den Regierungsrat)	Anschliessend

Lenzburg, 17. Februar 2023

Flury Planer + Ingenieure AG

Handwritten signature of O. Flury in blue ink, consisting of the letters 'O.FL' followed by a stylized flourish.

O. Flury

Handwritten signature of M. Räber in blue ink, featuring a stylized 'M.' followed by the name 'Räber'.

M. Räber

12 Anhang 1: Kostenschätzung nach Aufwand / Leistungsverzeichnis Gesamtrevision

Revision Nutzungsplanung Uerkheim

Arbeiten:	Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung	Fr.
Position 1.1	Vorarbeiten / Beschaffung Grundlagen	12'200.00
	1 Startsituation mit Gemeinderat, kant. Fachstellen und Repla Grundlagenaufbereitung, Kanton, Gemeinde Vorbereitungssitzung mit Ausschuss Gemeinderat 1 Startsituation Planungskommission Geodatenmodell erstellen gemäss kant. Vorgaben; Grundlagenpläne Nutzungsplan auf Basis der neusten Vermessungsgrundlage, Digitale Nachführung / Kontrollen Bauzonenplan und Kulturlandplan	
Position 1.2	Analysen / Grundlagenarbeiten	15'600.00
	Analyse Grundlagen Kanton, Aufgaben/Problemkatalog Bauzonenimentionierung: Identifikation von Baulandreserven Befragung der Grundeigentümer von Baulandreserven bzgl. Bau- und Planungsabsichten, Auswertung der Befragung Lärmschutz: Überprüfung Hauptlärmquellen, vorbelastete Gebiete, Einhaltung LSV Begleitung der Aktualisierung Bauinventar Objektschutz (Überprüfung und Ergänzung) 2 Begehung / Besprechung Fachstelle Ortsbildschutz / Denkmalschutz (Bauinventar) 2 Besprechungen Gemeinderat / Planungskommission	
Position 1.3	REL Entwicklungskonzept mit Szenarien für die zukünftige Entwicklung	31'000.00
	Trend-/Bedarfsanalyse Räumliches Entwicklungskonzept Siedlung (Wohnen, Gewerbe, Bedarf bauliche Entwicklung, ÖBA; Verdichtungspotentiale, Freiraum, Verkehr, etc.) Ableitung Handlungsprogramm Innenentwicklung 1 Besprechung mit kant. Fachstellen/Gemeinderat/Planungskommission Einbezug Bevölkerung im Rahmen eines Workshops Begleitung Mitwirkungsverfahren und Informationsveranstaltung 4 Besprechungen Gemeinderat/Planungskommission, Infoveranstaltung	
Position 1.4	Weilerplanung	28'400.00
	Ortsbauliche Analyse und Interessenermittlung «Charakteristische Qualitäten erkennen» Erhaltungsziele und Umnutzungspotenzial «Basis für eine mögliche Umnutzung legen» Nutzungsplanerische Umsetzung (Ergänzungsplan erstellen) «Rechts- und Planungssicherheit schaffen» 3 Sitzungen und Infoveranstaltung mit Betroffenen	
Position 2.1	Entwürfe der Vorlage und Bereinigungen Teil BNO / Bauzonenplan	31'600.00
	Umsetzung sämtlicher relevanten Sachverhalte in Bauzonenplan und BNO: Bauzonenplan (Basis Grundbuchplan), Überprüfung Zonenabgrenzung Flächenstatistik, Abschätzung Fassungsvermögen Bauzone Anpassung BNO an neues BauG, BauV, Überprüfung best. Werte Interkantonale Harmonisierung Baubegriffe (IVHB) Umsetzung Gewässerraum, Hochwasserschutz (Gefahrenkarte) Umsetzung IVS, ISOS, ICOMOS, aktualisiertes Bauinventar (BZP, BNO) evtl. Umsetzung Klimaangepasste Siedlungsentwicklung gemäss Freiraumkonzept Entwurf Planungsbericht nach Art. 47 RPV 5 Besprechungen mit Gemeinderat/Planungskommission Nachführung Stand der Erschliessung, Erstellen Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht	
Position 2.2	Entwürfe der Vorlage und Bereinigungen Teil Kulturlandplan	23'000.00
	Umsetzung sämtlicher relevanten Sachverhalte in Kulturlandplan und BNO: Kulturlandplan (Basis: Grundbuchplan sowie ggf. aktualisiertes Landschaftsinventar) Anpassung BNO Teil Kulturland neue Gesetzgebung, Bestimmungen Weilerzone an neue Gesetzgebung Umsetzung Landschafts- und Naturschutz, Siedlungstrenngürtel, Wildtierkorridor Umsetzung Gewässerraum, Hochwasserschutz (Gefahrenkarte) Umsetzung IVS, ISOS, ICOMOS, Integration aktualisiertes Bauinventar (KLP, BNO) Entwurf Planungsbericht nach Art. 47 RPV Bedarfsüberprüfung Entwicklungsstandorte Landwirtschaft 3 Besprechungen mit Gemeinderat/Planungskommission	
Position 3.1	Kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	4'500.00
	Bereitstellen der Unterlagen für kant. Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren 1 Informationsveranstaltung Bevölkerung (Vorbereitung und Teilnahme)	
Position 3.2	Bereinigungen, Besprechungen	16'000.00
	3 Besprechungen Kanton, Gemeinde/Kommission Auswertung kant. Vorprüfung Bereinigung der Entwürfe, Mitwirkungsbericht (Matrix, Annahme 40 Eingaben) Bereitstellen der Unterlagen für abschliessende kant. Vorprüfung	
Position 4.1	Öffentliche Auflage der Planung	3'200.00
	Bereitstellung der Unterlagen für die öffentliche Auflage 1 Informationsveranstaltung Bevölkerung (Vorbereitung und Teilnahme) oder öffentliche Sprechstunden (Annahme 3 Abende)	
Position 4.2	Einwendungsverfahren	nach Aufwand
	3 Besprechungen Gemeinderat/Kommission Behandlung der Einwendungen und Anpassung der Vorlage (Annahme 15 Einwendungsverhandlungen), Auswertung in Stichworten)	
Position 5	Beschluss, Genehmigung	6'000.00
	Bereitstellen der Unterlagen für die Gemeindeversammlung, Unterstützung Weisungstext Teilnahme an Gemeindeversammlung Bereitstellung der Unterlagen für die Eingabe Genehmigung (gem. kant. Merkblatt)	
Total	Planerhonorar	171'500.00
	Rabatt 10% auf das Planerhonorar	-17'150.00
Total	Planerhonorar inkl. Rabatt	154'350.00
	Nebenkosten vgl. sep. Position	0.00
	MwSt 8.1 %	12'500.00
Total	Planerhonorar inkl. 8.1 % MwSt (exkl. Nebenkosten, Fremdkosten)	166'850.00
	Schätzung der Nebenkosten (inkl. MwSt)	
	Kopien und Plots (Selbstkosten, Verrechnung mit detaillierten Angaben)	5'000.00
Total	Total inkl. NK und MwSt.	171'850.00

Optionen (exkl. MwSt):		
Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)		20'900.00
Aktualisierung Erschliessungsprogramm		10'500.00
Aktualisierung Natur- und Landschaftsinventar		21'100.00
Freiflächenplanung / Konzept		14'600.00
Überprüfung Sondernutzungspläne		4'000.00
Total Optionen exkl. MwSt		71'100.00
Total Optionen inkl. MwSt. von derzeit 8.1 %		76'860.00
Total	Gesamtkosten inkl. MwSt 8.1 % exkl. Einwendungsverfahren	248'710.00
	Einwendungsverfahren geschätzt Pos. 4.2 inkl. Mwst.	20'000.00
Total	Gesamtkosten inkl. MwSt 8.1 % inkl. Einwendungsverfahren	268'710.00
Kosten seitens der Gemeinde		
Kommissionsentschädigung		13'000.00
Publikationen		1'500.00
Druck BNO Pläne		3'000.00
<i>Zwischentotal 1 inkl Kosten Gemeinde</i>		<i>286'210.00</i>
unvorhergesehenes 25 %		71'552.50
<i>Zwischentotal 2 inkl. Kosten Gemeinde</i>		<i>357'762.50</i>
Rundung		2'237.50
Total	Gesamtkosten inkl. MwSt 8.1 % inkl. Einwendungsverfahren, inkl. Kosten Gemeinde	360'000.00

13 Anhang 2 Übersichtstabelle Handlungsbedarf gemäss kant. Grundlagen

14 Anhang 3: Lebensläufe

- Mattias Räber
- Victoria Molina
- Marcel Bertschi
- Giona Bellaggio
- Maria Benito