

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU

Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungsgegenstand	6
1.1	Anlass der Revision	6
1.2	Bestandteile der Vorlage	6
1.3	Rechtskräftige Planungsinstrumente	7
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	8
2.1	Rahmenbedingungen Bund	8
2.1.1	Sachpläne	8
2.1.2	Konzepte des Bundes	8
2.1.3	Inventare von nationaler Bedeutung	8
2.2	Rahmenbedingungen Kanton	8
2.2.1	Kantonale Gesetze und Erlasse	8
2.2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Regionale Rahmenbedingungen	11
2.4	Kommunale Rahmenbedingungen	12
2.5	Agglomerationsprogramm Basel	12
2.6	Fazit und Ziele für die Gesamtrevision	13
3	Entwicklungskonzept Kaiseraugst 2040+	14
3.1	Ortsanalyse	14
3.1.1	Lage des Siedlungsgebiets	14
3.1.2	Topographie und Umgebung	14
3.1.3	Landschaft und Freiraum	15
3.1.4	Ortsbildcharakter und Identität	15
3.2	Zielbild	18
4	Bauzonenplan	20
4.1	Entwicklungsgebiete	20
4.2	Weitere Umzonungen	23
4.3	Entwicklung und Kapazitäten Arbeitszonen	29
4.4	Entwicklung und Kapazitäten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	30
4.5	Ortsbild	30
4.6	Baudenkmäler	34
4.7	Naturschutzzonen im Siedlungsgebiet	37
4.8	Archäologische Schutzzonen	38
4.9	Weitere Änderungen	40
4.9.1	Zone für Freizeitnutzung	40
4.9.2	Gestaltungspläne	41
4.10	Zulässigkeit für Silobauten in der Arbeitszone	48
4.11	Flankierende Massnahmen	49

5	Kulturlandplan	51
5.1	Grundzonierung	51
5.2	Materialabbauzone	51
5.3	Weitere Festlegungen	51
5.3.1	Fruchtfolgeflächen	51
5.3.2	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	51
5.4	Durchgangsplatz Augsterstich	52
5.5	Landschaftsschutzzone	53
6	Weitere Handlungsfelder	54
6.1	Massnahmen zur Innenentwicklung	54
6.2	Umsetzung IVHB	57
6.2.1	Fassadenhöhe	58
6.2.2	Gesamthöhe	58
6.3	Höhere Bauten	59
6.4	Verkaufsnutzungen	60
6.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr	61
6.6	Energieplanung	62
6.7	Erschliessungsprogramm	62
6.8	Naturschutz	63
6.9	Vernetzung	65
6.10	Gewässerraum	66
6.11	Hochwasserschutz	68
6.12	Mehrwertausgleich und Entschädigungspflicht	69
6.13	Störfallvorsorge	69
6.14	Mobilfunk	71
6.15	Statische Waldgrenze	72
6.16	Korrektur neue Linienführung K292	72
6.17	Bereinigung übriges Gemeindegebiet	73
6.18	Revision der kantonalen Bauverordnung 2021	74
7	Bau- und Nutzungsordnung	75
7.1	Geltungsbereich	75
7.2	Raumplanung	75
7.3	Zonenvorschriften	76
7.4	Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung	78
7.5	Definitionen / allgemeine Zonenvorschriften	78
7.6	Bauvorschriften	79
7.7	Schutzvorschriften	79
7.8	Vollzug und Verfahren	79
7.9	Schluss- und Übergangsbestimmungen	80
8	Zielerreichung und Auswirkungen	81

8.1	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	81
8.1.1	Bauzonenbilanz	81
8.1.2	Aufbereitung AGIS-Daten	81
8.1.3	Ein und Auszonungen	82
8.1.4	Flächenbilanz gesamte Gemeinde	82
8.1.5	Herleitung der Reserven	82
8.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung	83
8.3	Auswirkungen der Planung	85
8.3.1	Wirtschaftliche Auswirkungen	85
8.3.2	Gesellschaftliche Auswirkungen	85
9	Weiterer Handlungsbedarf	86
9.1	Weiterentwicklung und Sanierung Liebrüti	86
9.2	Umgang mit rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen	86
9.3	Erarbeitung Freiraumkonzept	86
9.4	Neuentwicklung Gebiet Schwimmbad / Campingplatz	86
9.5	Höhere Bauweise	87
9.6	Entwicklung Aurica-Areal	87
10	Organisation und Beteiligte	88
10.1.1	Planungskommission	88
10.1.2	Fachliche Begleitung	88
10.1.3	Kerngruppe	88
11	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	89
11.1	Mitwirkungsverfahren	89
11.2	Vorprüfungsverfahren	89
11.3	Regionale Stellungnahme	90
11.4	Öffentliche Auflage	90
	Anhänge	91
A	Einwohnerdichten und -potentiale	91
B	Flächenbilanz Stand 01.02.2022	91

1 Ausgangslage und Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Revision

Ausgangslage

Die Gemeinde Kaiseraugst hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Diese Auseinandersetzung erfolgte im Lichte der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans, namentlich im Bereich Siedlung, sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsinstrumente. Im Vorfeld der Revision der Planungsinstrumente wurde das "Entwicklungskonzept 2040+" erarbeitet und am 15. Oktober 2018 durch den Gemeinderat beschlossen. Dieses bildet die Grundlage für die weitere räumliche Entwicklung bzw. die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Gründe für eine Gesamtrevision

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont¹ erreicht haben. Die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Kaiseraugst stammt im Wesentlichen aus dem Jahr 2004. Der Bauzonenplan wurde ebenfalls im Jahr 2004 rechtskräftig. Der Kulturlandplan wurde 1999 von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

Der Bauzonenplan wurde letztmals im Jahr 2015 geändert (Teiländerung Altersheim), zudem läuft aktuell die Teiländerung Wurmisweg.

Veränderte Rechtsgrundlage

Inzwischen bestehen neue planerische und gesetzliche Grundlagen (revidiertes Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan, kantonales Baugesetz, kantonale Bauverordnung, Harmonisierung der Baubegriffe IVHB, Gewässerschutz etc.), welche verschiedentlich eine Anpassung der Nutzungsplanung erfordern.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Bestandteile

Das Planungsdossier beinhaltet die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Gemeinde Kaiseraugst. Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Nutzungsplanung Siedlung (Bauzonenplan)
- Nutzungsplanung Kulturland (Kulturlandplan)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, aber nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV).

Folgende Dokumente liegen zur Orientierung auf:

- Änderungspläne Bauzonenplan und Kulturlandplan
- Studie Eignungsgebiete für Hochhäuser und Höhere Bauten Kaiseraugst
- Entwicklungskonzept - Vision 2040+

¹ Im Interesse der Rechtssicherheit müssen Nutzungspläne eine gewisse Planbeständigkeit aufweisen (Planungshorizont 15 Jahre gemäss Art. 15 RPG).

1.3 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung sind rund 16 Jahre alt (Beschluss Gemeinde 2003 und kantonale Genehmigung 2004). Der Kulturlandplan wurde 1989 von der Gemeinde beschlossen und 1992 genehmigt. Diese Planung ist bereits rund 30 Jahre alt.

Jahr	Bestandteile der rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplanung
1989	Kulturlandplan (KLP)
1993	Teiländerung Auszonung Industriezone Hard (KLP)
2004	Bauzonenplan (BZP)
2004	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
2010	Teiländerung Arbeitszone Hirsrüti (BZP)
2012	Teiländerung Materialabbauzone Hard (KLP)
2014	Teiländerung Spezialzone Liebrüti (BZP)
2015	Teiländerung Umzonung Altersheim (BZP)
2019	Teiländerung Wohn- und Arbeitszone (BZP und BNO)

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Rahmenbedingungen Bund

Die rechtliche Grundlage auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000.

2.1.1 Sachpläne

Die Sachpläne sind für den Bund das wichtigste Planungsinstrument, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abstimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können.

In den verschiedenen Sachplänen des Bundes sind keine Vorhaben bezeichnet, welche einen unmittelbaren Einfluss auf Kaiseraugst haben.

2.1.2 Konzepte des Bundes

Konzepte nach Art. 13 RPG zeigen auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt.

Weder das Landschaftskonzept Schweiz LKS noch das Nationale Sportanlagenkonzept NAK enthalten Inhalte und Anweisungen, welche für Kaiseraugst direkt anwendbar wären.

Das Konzept für den Gütertransport auf der Schiene definiert die notwendigen Anlagen für eine Verlagerung des Gütertransportes von der Strasse auf die Schiene. In Kaiseraugst befindet sich ein Standort für den Freiverlad. Das Konzept befindet sich momentan in Überarbeitung und es ist geplant, den Freiverlad in Kaiseraugst nicht mehr zu nutzen, da er auf Grund von Lage etc. nicht wirtschaftlich genutzt werden kann. Vorläufig ist er aber bei der zukünftigen Entwicklung des Bahnhofgebietes zu berücksichtigen.

2.1.3 Inventare von nationaler Bedeutung

In der Nutzungsplanung gilt es die Bundesinventare zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Kaiseraugst von Relevanz sind:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988): Kaiseraugst
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007): verschiedene Streckenabschnitte (ohne Substanz) in Kaiseraugst
- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS (1996): Verschiedene Gartenanlagen

2.2 Rahmenbedingungen Kanton

2.2.1 Kantonale Gesetze und Erlasse

Seit der Genehmigung der kommunalen Planungsinstrumente im Jahr 1997 haben sich auf eidgenössischer und kantonaler Ebene einschneidende Änderungen von Gesetzen und planerischen Vorgaben ergeben. Als massgebende Rechtstitel im Zusammenhang mit der Raumplanung gelten primär:

- Kantonaler Richtplan vom Grossen Rat beschlossen am 20. September 2011
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011

Sowohl auf Bundes- wie auf Kantonsebene existieren weitere überarbeitete Gesetze, welche zu berücksichtigen sind; z.B. Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG), Energiegesetz des Kantons Aargau (EnergieG) u.a.

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Kaiseraugst im kantonalen
Raumordnungskonzept

Im Raumkonzept des Kantons Aargau sind funktionale Räume bezeichnet mit unterschiedlichen, ihren Potentialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten. Das Raumkonzept bildet einen integralen Bestandteil des kantonalen Richtplans. Die Gemeinde Kaiseraugst liegt im urbanen Entwicklungsraum. Die räumliche Entwicklung ist regional abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für urbanes Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Des Weiteren ist ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung festgelegt (vgl. nachfolgende Ausführungen). Im Gebiet für Agglomerationspärke sind siedlungsnah, attraktive Parklandschaften für Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur zu schaffen. Sie dienen als Ausgleichsräume zur dichten Besiedlung. Landwirtschaftliche und forstliche Nutzung sind mit der Freizeit- und Erholungsnutzung zu verbinden.

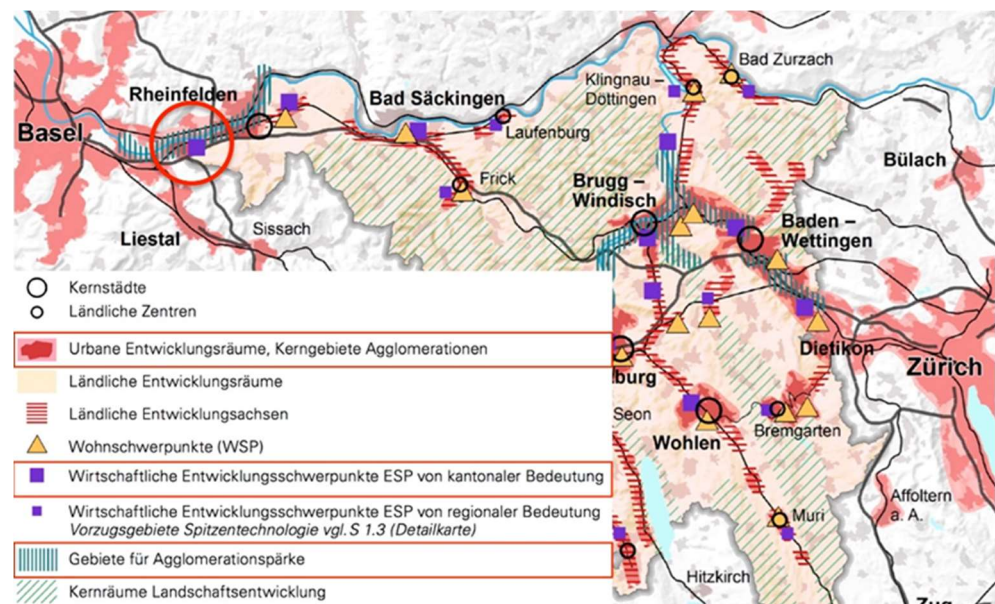


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem kantonalen Raumordnungskonzept (Quelle: Richtplan des Kantons Aargau)

Kaiseraugst im kantonalen
Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen und trifft die räumlichen Festlegungen für die Siedlungs- und Arbeitsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Mit der vom Grossen Rat beschlossenen Überarbeitung des Richtplans (24.03.2015) werden zudem Dichtevorgaben gemacht. Bei der Revision der Nutzungsplanung muss die Gemeinde darlegen, mit welchen Massnahmen sie zur Erreichung der Dichteziele beiträgt.

Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
	2012	2040	absolut	%	Be- stand 2010	Entwick- lung 2000–10	Be- stand 2040	Entwick- lung 2010–40
Kaiseraugst	5'487	7'910	2'420	44%	72	65	83	90

Abbildung 2: Dichteziele der Gemeinde Kaiseraugst (Quelle: Anpassungspaket des kantonalen Richtplans, 10.12.14)

Der wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung betrifft die Gebiete Rinau, Gstalte, Pfaffenacher und Hirsrüti. Diese dienen der produzierenden und verarbeitenden Nutzung (PVN). Die Gemeinde stimmt die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte regional ab. Die Qualitätsanforderungen der Industrie- und Gewerbebezonen sind in der Nutzungsordnung umzusetzen.

B. Die wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) dienen je nach Eignung folgenden Nutzungen:

- produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN),
- arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN),
- Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN),
- Nutzungen mit hohem Personenverkehr (PN).

		Nutzungsseignung				
Nr.	Standort	Substandort	PVN	APN	GFN	PN
ESP von kantonaler Bedeutung						
7	Kaiseraugst / Rheinfeldten	Rinau / Gstalte / Pfaffenacher / Hirsrüti	X			
		Weierfeld West	X			

Abbildung 3: Vorgaben zum wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (Quelle: kantonaler Richtplan, Stand März 2015)

In der Richtplankarte sind weitere zentrale Themen festgesetzt wie z.B.: Ortsbild von nationaler Bedeutung, Trasseefreihaltung der Umfahrungsstrasse, Landschaft von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald, Rheinuferenschutzdekret.

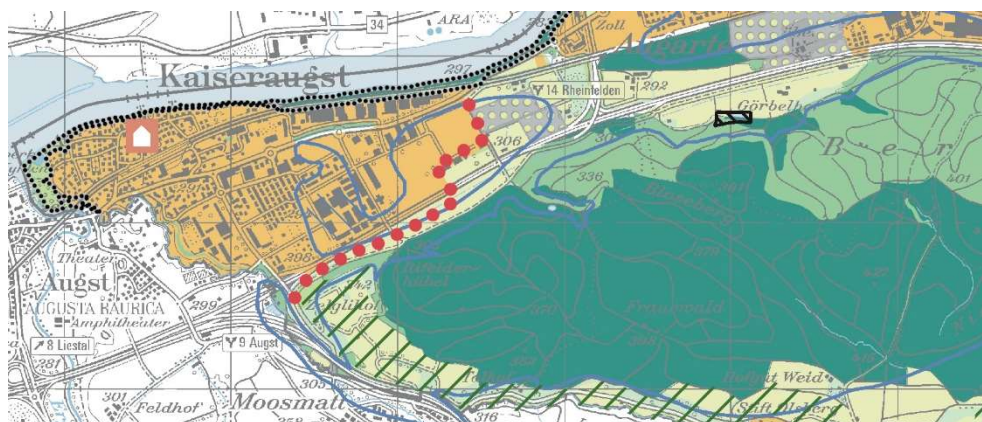


Abbildung 4: Ausschnitt aus der kantonalen Richtplankarte (Quelle: Kantonaler Richtplan, Stand März 2015)

Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, 26. November 2015

Südwestlich grenzt die Gemeinde Kaiseraugst an den Kanton Basel-Landschaft. Zu beachten sind insbesondere folgende Festlegungen in der Gemeinde Augst:

- Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Trasseerhaltung Kantonsstrassennetz
- Vorranggebiet Natur
- Planungssperimeter Salina-Raurica

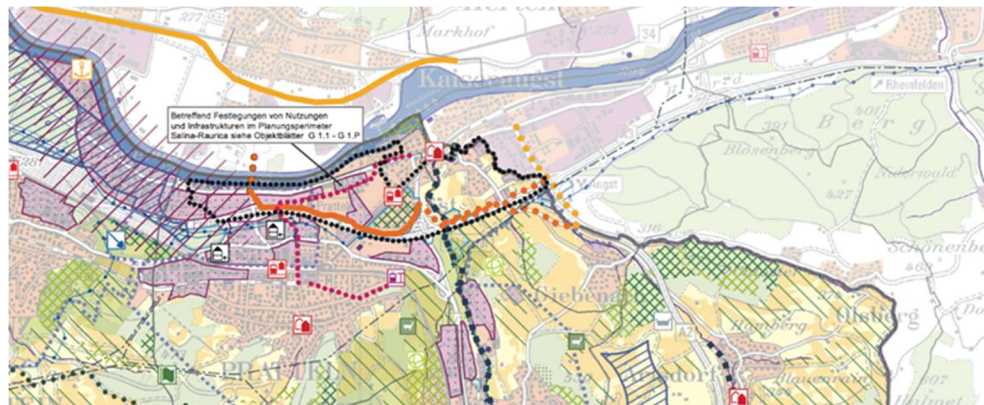


Abbildung 5: Ausschnitt aus der kantonalen Richtplankarte Basel-Landschaft (Quelle: Kantonaler Richtplan, 26. November 2015)

2.3 Regionale Rahmenbedingungen

Regionales Entwicklungskonzept, 2008

Der Planungsverband der Region Fricktal hat in Zusammenarbeit mit Fachplanern im Jahr 2008 ein regionales Entwicklungskonzept erarbeitet. Die Region setzt sich zum Ziel, dezentrale Gewerbegebiete beizubehalten und die Industrieräume zu verdichten. Kaiseraugst ist als Schwerpunkt für Industrie definiert:

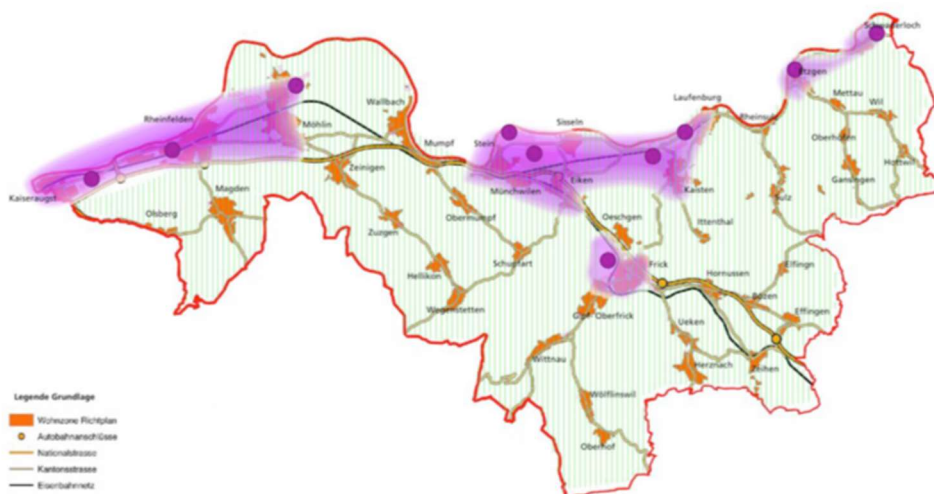


Abbildung 6: Regionales Entwicklungskonzept (Quelle: Fricktal Regio Planungsverband, 2008)

In Kaiseraugst sind daher neben der Wohnnutzung auch möglichst optimale Voraussetzungen für Industrie- und Gewerbebetriebe zu schaffen.

2.4 Kommunale Rahmenbedingungen

Arealentwicklung Roche,
Grundsätze und Eckwerte der
Planung 2012, verkehrliche
Vereinbarung 2015

Die Gemeinde Kaiseraugst und die Firma F. Hoffmann-La Roche AG einigten sich mit der Planung "Grundsätze und Eckwerte" auf eine gebietsdifferenzierte bauliche Dichte, welche insgesamt eine dichte Ausnutzung aufweist. Die zentrale Zone wird geöffnet und mit grosszügigen Begrünungen ausgestattet. Die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs muss verbessert werden. Die Grünraumstrategie bezweckt, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, und sieht ökologische Vernetzungsmassnahmen vor.

Zwischen dem Bund, dem Kanton Aargau, der Gemeinde Kaiseraugst, der Stadt Rheinfelden und der Firma F. Hoffmann-La Roche AG besteht eine Vereinbarung zu verkehrlichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung.

Schulraumplanung, 2013

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt über die beiden Schulstandorte Dorf und Liebrüti. Der prognostizierte Anstieg der Schülerzahlen und die veränderten Unterrichtsformen führen zu einem zusätzlichen Bedarf an Räumen. An beiden Standorten hat es noch Potentiale für Erweiterungen innerhalb der Schulanlagen. Am Standort Liebrüti wurden diese bereits teilweise realisiert, da hier in den vergangenen Jahren auch neuer Wohnraum entstanden ist. Die Schulraumplanung basiert auf einem Szenarium des Bevölkerungswachstums von 2011. Würde innerhalb der nächsten 15 Jahre (Planungshorizont der Nutzungsplanung) ein weiterer Schulraumbedarf entstehen, könnten die beiden bestehenden Standorte bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Sportanlagen

In der Gemeinde Kaiseraugst bestehen Engpässe bei den Turnhallenanlagen. Dies betrifft die Nutzung durch Sportvereine. Die Kapazitäten für die Nutzung durch die Schule sind ausreichend. Bei künftiger Verschärfung der Problematik könnte eine Sporthalle in der Zone für Sportanlagen erstellt werden.

Grünkonzept

Das Grünkonzept 2011 enthält verschiedene massgeschneiderte Massnahmen, welche das Orts- und Landschaftsbild aufwerten.

KGV

Parallel zur Nutzungsplanung wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet. Aus den Erkenntnissen des KGV sind insbesondere zwei Massnahmen in der Nutzungsplanung umzusetzen: Die Ermöglichung von autoarmen oder autoreduziertem Wohnen in der BNO sowie die Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für grössere Entwicklungs-, Wohn- und Arbeitsgebiete.

2.5 Agglomerationsprogramm Basel

Kaiseraugst liegt im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Basel. Folgende Massnahmen wurden noch nicht realisiert:

- LV1-2 Fussgängerverbindung zu den Kulturdenkmälern von Augusta Raurica; Massnahme aus der 2. Generation. Baubeginn bis 31. Dezember 2027, sonst verfällt der Bundesbeitrag.
- Ö1 4 Rheinfelden: Eigentrassierung ÖV (Bus) Kaiseraugst—Rheinfelden (Augarten—Hirsrüti); Massnahme aus der 3. Generation. Baubeginn bis 31. Dezember 2025, sonst verfällt der Bundesbeitrag.

Werden Massnahmen nicht umgesetzt, kann dies den Beitragssatz im gesamten Programmparimeter in folgenden Generationen reduzieren. Die Gemeinde ist daher dazu verpflichtet, diese Massnahmen umzusetzen.

Nach intensiver Beratung hat der Gemeinderat entschieden, auf die Umsetzung der Massnahme LV1-2 zu verzichten. Diese würde den Bau einer Brücke über den Violenbach bedingen. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eines der letzten, wenig beeinträchtigten Gebiete in Kaiseraugst, was auch mit der Schaffung des angrenzenden neuen Naturschutzgebietes 015 (Feuchtgebiet) zum Ausdruck kommt. Da wird auf den Bau der Brücke verzichtet, um dieses Gebiet nicht zusätzlich zu belasten. Der Gemeinderat wird das Agglomerationsprogramm Basel entsprechend informieren. Das Agglomerationsprogramm wird in Absprache mit den für Augusta Raurica zuständigen kantonalen Stellen nach einer alternativen Massnahme, beispielsweise einem Fussweg ohne Brücke, suchen.

2.6 Fazit und Ziele für die Gesamtrevision

In der Revision sind insbesondere die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und dem regionalen Entwicklungskonzept umzusetzen. Dazu zählen:

- Umgang mit den Dichtevorgaben der kantonalen Richtplanung
- Sicherstellung und Ausbau der hochwertigen Industrie (Entwicklungsschwerpunkt)
- Umgang mit dem historischen Ortsbild und den römischen Spuren
- Umgang mit den Landschaftsschutzelementen (Landschaften von kantonomer Bedeutung, Naturschutzzonen von kantonomer Bedeutung im Wald, Rheinuferenschutzdekret)

3 Entwicklungskonzept Kaiseraugst 2040+

Als Basis für die Revision der Nutzungsplanung wurde das Entwicklungskonzept Kaiseraugst 2040+ erarbeitet. Dieses dient der Gemeinde Kaiseraugst als Grundlage und behördenverbindliches Führungsinstrument für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es gibt Auskunft über die Ziele und Absichten der räumlichen Entwicklung im Gemeindegebiet, vergleicht diese mit dem IST-Zustand und definiert Handlungsräume, für welche Handlungsanweisungen für die Nutzungsplanungsrevision festgelegt werden. Im Bereich der Landschaft und Landwirtschaft besteht nur ein geringer Handlungsbedarf. Die übergeordneten Vorgaben werden mit der anstehenden Nutzungsplanung umgesetzt. Das räumliche Entwicklungsleitbild konzentriert sich deshalb vor allem auf das Gebiet innerhalb der Bauzonen.

Das Entwicklungskonzept zeigt einen unbestimmten Zeitpunkt nach 2040 in der Zukunft der Gemeinde Kaiseraugst. Der Zeithorizont ist damit länger als derjenige der Nutzungsplanungsrevision. Diese Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen gilt es, von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bedarfsweise anzupassen. Das räumliche Zielbild 2040+ mit seinen Inhalten erhebt damit keinen Anspruch auf anhaltende und abschliessende Richtigkeit. Seine Aussagen und Inhalte beschränken sich auf die wesentlichen Elemente einer zukunftstauglichen Raumordnung (anzustrebende Funktionalität sowie denkbare Funktionsgefüge der Gemeinde).

Das Entwicklungskonzept zeigt auf, welche Gebiete mit niedriger, mittlerer und hoher Dichte entwickelt werden sollen. Es gibt ausserdem Auskunft über wichtige Arbeitsplätzegebiete, Grün- und Freiräume sowie zentrale Verkehrsverbindungen.

3.1 Ortsanalyse

Im Folgenden werden die wichtigsten Elemente der Ortsanalyse aus dem Entwicklungskonzept wiedergegeben:

3.1.1 Lage des Siedlungsgebiets

Der Siedlungsraum von Kaiseraugst wird im Norden begrenzt durch den Rhein und im Süden durch die Hügelzüge des Tafeljuras. Der Rhein bildet die Grenze zu Deutschland. Im Westen grenzt Kaiseraugst direkt an den Kanton Basel-Landschaft. Kaiseraugst verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Verkehrslinien, insbesondere die Bahn und die Kantonsstrasse, haben aber auch eine starke Trennwirkung im Dorf. Nach Süden wird das Siedlungsgebiet durch die Autobahn A3 begrenzt.

3.1.2 Topographie und Umgebung

Kaiseraugst befindet sich auf zwei Geländestufen südlich des Rheins. Auf der nördlichen, tieferen Stufe befinden sich das historische Dorfzentrum, ein Teil des Gewerbegebietes sowie das Bahnhofsareal. Die Landstrasse (Kantonsstrasse) markiert den Übergang zur oberen Geländestufe mit den neueren Wohnquartieren und den grossen Industriebetrieben. Zwischen der Bahn und der Landstrasse befindet sich eine Hanglage mit vielfältiger Nutzung. Südlich der Autobahn A3 steigt das Gelände weiter leicht an, hin zu den Höhenzügen des

Tafeljuras. Im Westen und Südwesten trennen die Ergolz bzw. der Violenbach die Siedlungsgebiete von Kaiseraugst und Augst (BL). Der höchste Punkt der Gemeinde ist auf 382 m ü. M. im Zankholz, der tiefste bei 261 m ü. M. an der Mündung der Ergolz in den Rhein.

3.1.3 Landschaft und Freiraum

Rund ein Drittel des Gemeindegebiets, vorwiegend im südlichen Teil, besteht aus Wald. Im Osten und Südosten grenzt das Siedlungsgebiet an einzelne Flächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Der Rhein und die Jurahänge sind wichtige Naherholungsgebiete für die Bevölkerung von Kaiseraugst. Die Uferbereiche des Rheins unterliegend dem Rheinufer-schutzdekret.



Abbildung 7: Ortsanalyse Kaiseraugst (Quelle: PLANAR 2018)

3.1.4 Ortsbildcharakter und Identität

Das Siedlungsgebiet von Kaiseraugst wird geprägt von sehr verschiedenen Siedlungstypen. Aufgrund der Geschichte und der Lage am Rhein und im Umfeld der Stadt Basel haben sich unterschiedliche Bebauungsarten und Strukturen herausgebildet. So sind in Kaiseraugst zum Teil in exemplarischer Art und Weise Bebauungsstrukturen von der Römerzeit bis in die jüngste Vergangenheit ablesbar.



Abbildung 8: Analyseplan Siedlungstypen (Quelle: PLANAR 2018)

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Untersuchungen und Analysen sowie Inputs aus der Begleitkommission Gesamtrevision Nutzungsplanung ergeben sich Fragestellungen zur Siedlungsentwicklung. Diesen wird mit Leitsätzen begegnet, welche die Grundlage für die anschliessende Konzeption bzw. das Zielbild bilden.

Innenentwicklung
mit Qualität

Welche Quartiere sollen zu welcher Dichte hin entwickelt werden? Wie können diese heterogenen Quartiere ohne Verlust an Wohn- und Aussenraumqualität zeitgemäss weiterentwickelt werden?

Eine Differenzierung aufgrund der Lage ist wichtig. Sensible Umgebung, Erschliessungsgüte und Nähe zu öffentlichen Einrichtungen und zu Angeboten des täglichen Bedarfs sind diesbezüglich wesentliche Kriterien. In Wohngebieten an guten Lagen ist eine adäquate, aber qualitätsvolle Innenentwicklung angezeigt. Sensible Lagen (Nähe zu Wald, Rhein oder Naturschutzgebiete) und weniger gut erschlossene Gebiete sollen eine moderate und sorgfältige, auf die bestehenden Strukturen abgestimmte Innenentwicklung erfahren. Die Entwicklung hat dabei insbesondere im Hinblick auf die Freiräume mit hoher Qualität zu erfolgen.

Zentrumsfunktionen stärken
und verknüpfen

Wie können die beiden bestehenden Zentren gestärkt und besser verknüpft werden, damit Identität geschaffen, Synergien genutzt und die zentralen Räume als solche wahrgenommen werden?

Ziel ist es, eine gestärkte Verbindung zwischen den beiden bestehenden Zentren im historischen Dorfkern und der Liebrüti zu etablieren. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Entwicklung auf dem Thommenareal an zentralster Lage beim Bahnhof. Dieses Areal soll zu einem neuen Quartier mit einer auf das Wohnen fokussierten Nutzung entwickelt werden. Einzelne Nutzungen, beispielsweise aus dem Dienstleistungssektor, sind denkbar. Diese sollen aber auf den Bedarf vor Ort beschränkt bleiben und keinen zusätzlichen Verkehr erzeugen. Die Gewerbenutzung im Erdgeschoss soll auf einzelne Gebäude beschränkt sein. Durch eine hohe Durchlässigkeit und Attraktivität bildet das Thommenareal einen wichtigen Trittstein für die bessere Verknüpfung der beiden bestehenden Zentren.

Der bauliche Charakter des historischen Dorfkerns ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Freiraumqualitäten und
Naturwerte erhalten und fördern

Die Freiraumqualitäten leisten einen hohen Beitrag zur Siedlungsqualität. Wie können diese erhalten und gefördert werden? Wie können die wertvollen Naturwerte erlebbar gemacht werden? Wie und wo können innerhalb des Siedlungsgebiets öffentlich zugängliche Naherholungsräume geschaffen werden?

Bei der Weiterentwicklung der Siedlung ist – insbesondere in den dichteren Gebieten – eine hohe Freiraumqualität mit ansprechender Gestaltung und von ökologischer Wertigkeit einzufordern. Der öffentliche Raum (Strassen, Plätze, Wege) nimmt eine wichtige Funktion als gemeinsamer Lebensraum ein. Durch eine hohe Aufenthaltsqualität wird die Aneignung durch die Bewohner unterstützt. Mit einer ökologisch wertvollen und auf die heimischen Verhältnisse angepassten Bepflanzung können Trittsteine und Naturwerte geschaffen werden, welche einen Beitrag zur guten Siedlungsökologie leisten. Für die Bevölkerung ist die Zugänglichkeit zu den öffentlichen Erholungsräumen zu gewährleisten.

Die Aufwertung der Freiräume innerhalb der Siedlung soll mit der Realisierung eines oder mehrerer Spielplätze über Parzellengrenzen hinweg kombiniert werden.

Arbeitsplatzgebiete

Wie kann die Gemeinde die Grundlagen für attraktive und markttaugliche Arbeitsplatzgebiete schaffen und gleichzeitig die Emissionen, welche durch diese Nutzungen entstehen, minimieren?

Mit gezielten Vorgaben zu den Arbeitszonen schafft die Gemeinde die Grundlagen, damit Arbeitsplatzgebiete für Unternehmen attraktiv bleiben. Mit den Instrumenten der Nutzungsplanung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, noch nicht genutzte Arbeitsplatzgebiete in ihrer Lage zu optimieren. Über Nutzungsvorgaben kann die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete in die erwünschte Richtung gelenkt werden. Grundlage bilden die zulässigen Nutzungen gemäss der heute rechtskräftigen BNO. Die Nutzungsplanung kann gute Rahmenbedingungen schaffen, der wesentliche Treiber bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen bleibt aber die wirtschaftliche Konjunktur, deren Verlauf nur schwer vorhergesehen werden kann. Bei gewissen Arbeitsplatzgebieten in zentralster Lage (Thommenareal) ist eine Umnutzung in eine Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil anzustreben. Dies reduziert einerseits das Konfliktpotential bezüglich Lärm etc. und schafft andererseits neue Wohnmöglichkeiten an zentraler und gut erschlossener Lage. Die Firma Thommen ist bei der Suche nach einem adäquaten Ersatzstandort zu unterstützen.

Schulen und schulische Sportanlagen

Verfügt die Gemeinde über ausreichende Kapazitäten in den Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen, um den künftigen Bedarf an Schul- und Sportanlagen decken zu können?

Mit einer laufenden Schulraumplanung kann der Platzbedarf auch künftig innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten gewährleistet werden. Zudem verfügt die Gemeinde über Reserven, welche vorderhand beibehalten werden sollen. Die Schulraumplanung wird bei Bedarf angepasst.

Freizeitangebote

Wie ist das Sport- und Freizeitangebot in der Gemeinde Kaiseraugst zu entwickeln? Welche Flächen sind für neue und erweiterte Nutzungen zu sichern?

Die Gemeinde setzt die gemeinsame Planung mit der Roche für die Freizeitzone "im Liner" fort. Zu prüfen sind insbesondere auch die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen (Garderobe etc.) sowie die Schaffung eines Verpflegungsangebots nicht nur für die Freizeitzone, sondern auch für die Bewohner der angrenzenden Quartiere. Die Flächennutzung und Zugänglichkeit im Bereich Schwimmbad und Camping wird überprüft.

Umwelt

Wie können die bestehenden Grundlagen aus dem Energierichtplan in der Nutzungsplanung sinnvoll umgesetzt werden? Welche weiteren Festlegungen zum Thema Umwelt sind umzusetzen?

Die Gemeinde möchte den Einsatz von Ressourcen wie Wärme und Energie auf dem Gemeindegebiet reduzieren und wo möglich auf erneuerbare Ressourcen umstellen. Neben der Umsetzung der Ziele aus dem Energierichtplan sind weitere umweltrelevante Themen wie Lichtemissionen, Elektromobilität etc. zu überprüfen und allenfalls in der Nutzungsplanung umzusetzen. Sämtliche Festlegungen zur Energie haben sich an der übergeordneten aargauischen und eidgenössischen Gesetzgebung zu orientieren. Die ökologische Vielfalt in der Gemeinde soll erhalten und gefördert werden.

3.2 Zielbild

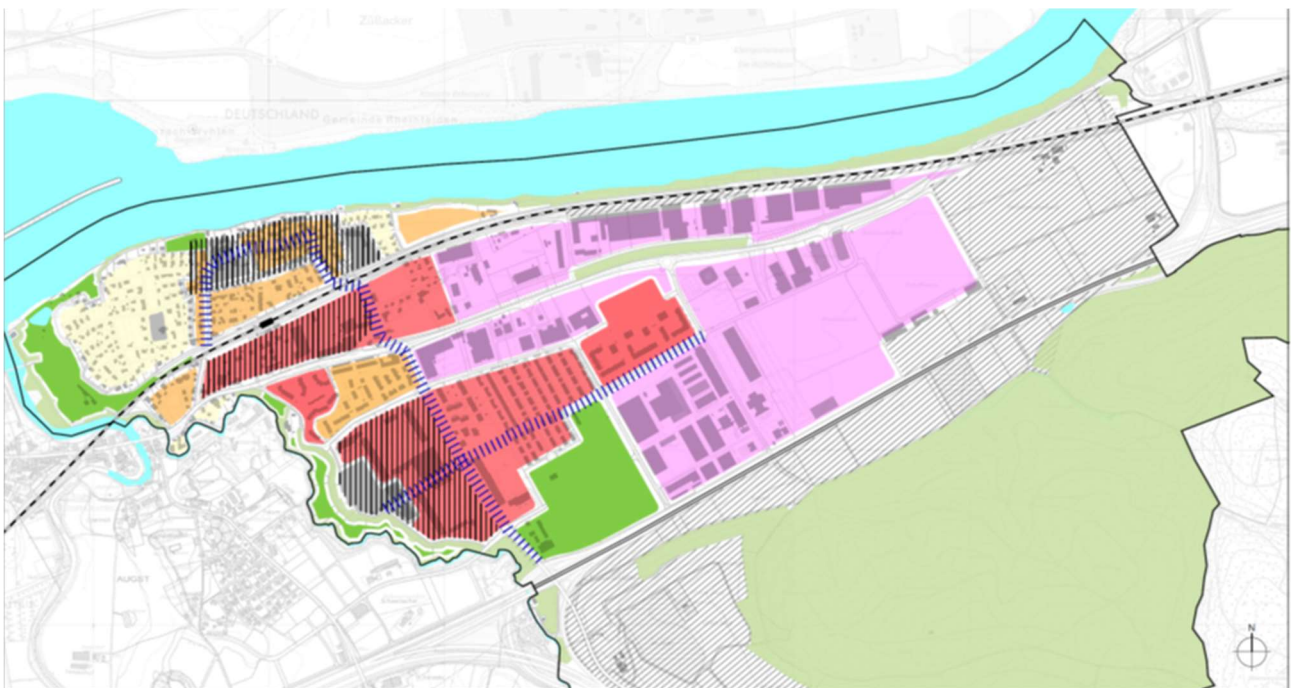


Abbildung 9: Entwicklungskonzept Kaiseraugst 2040+ (Quelle: PLANAR 2018)

Kaiseraugst weist bereits heute vergleichsweise hohe Einwohnerdichten auf. Die Quartiere mit der höchsten Einwohnerdichte befinden sich alle südlich der Landstrasse. Diese Quartiere sollen auch im Jahr 2040 eine hohe Einwohnerdichte (>100 E/ha) aufweisen. Im Bereich zwischen Eisenbahn und Landstrasse sollen durch die Verlagerung der Firma Thommen aus dem Dorfkern Potentiale frei werden für eine hochwertige, dichte Entwicklung an zentraler, gut erschlossener Lage. Zwischen Bahnlinie und Rhein liegen heute der historische Dorfkern und die weniger dichten Wohnquartiere mit grosszügigen privaten Aussen-

räumen. Die Quartiere westlich und östlich des Dorfkerns sollen nur eine leichte Entwicklung erleben und ihre heutigen Qualitäten als grüne, lockere Quartiere bewahren. Das heisst natürlich nicht, dass die Dichte in diesen Quartieren nicht durch Massnahmen wie Bebauung von Baulücken, Generationenwechsel etc. ebenfalls ansteigen kann. Das Quartier zwischen Dorfkern und Bahn soll eine mittlere Dichte erhalten. Ebenfalls eine mittlere Dichte wird für die heute noch unüberbaute Fläche im Gebiet Rinau angestrebt.

Die Arbeitsplatzgebiete von Kaiseraugst liegen im Osten der Gemeinde. Diese sollen auch weiterhin mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen bebaut werden. Flächenintensive Nutzungen wie Lager, Logistik etc. sind nicht gewünscht.

Über wichtige Grün- und Freiräume verfügt die Gemeinde Kaiseraugst vor allem am Rande der Bauzonen im Bereich der Badi, entlang des Rheins und im Gebiet Liner. Ausserdem verfügen grössere Überbauungen wie die Liebrüti oder der Römerpark über halbprivate Freiräume und Einfamilienhausquartiere über private Aussenräume. In Zukunft ist vor allem die Erreichbarkeit dieser Grünflächen zu Fuss oder mit dem Velo zu verbessern. Ausserdem sind weitere siedlungsinterne Grünräume und auch grössere Spielplätze zu prüfen.

4 Bauzonenplan

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an die Raumplanung. Dieses Ziel ist im Artikel 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, aber auch in diversen weiteren Erlassen und Konzepten auf Bundes- und Kantonsebene festgehalten.

Überarbeitung kantonaler Richtplan, 2014

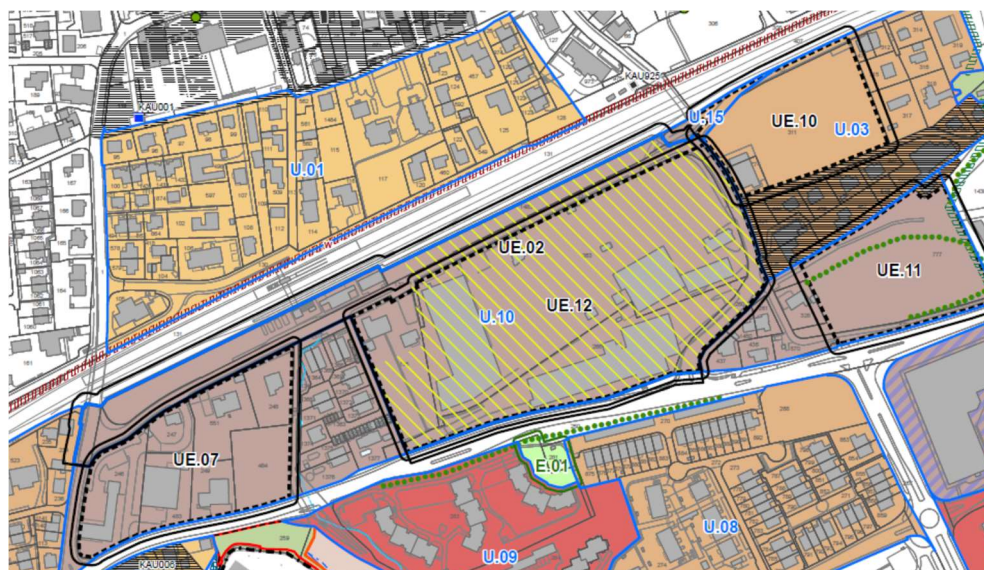
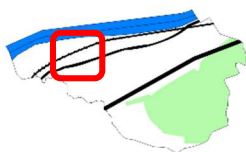
Durch die Überarbeitung des kantonalen Richtplanes, ausgelöst durch die Abstimmung über das Raumplanungsgesetz vom 3. März 2013, erfolgte ein Paradigmenwechsel im Kanton Aargau: Der kantonale Richtplan setzt neu das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Der Gemeinde Kaiseraugst ist kein neues Siedlungsgebiet zugeteilt worden. Damit erhält die Siedlungsentwicklung nach innen eine noch stärkere Bedeutung.

4.1 Entwicklungsgebiete

Thommen / Bahnhofsgebiet

Das grösste Entwicklungspotential für die Gemeinde Kaiseraugst liegt im Bereich zwischen Bahn und Landstrasse auf der mittleren Geländestufe. Südöstlich des Bahnhofes befindet sich das seit über 70 Jahren in Kaiseraugst ansässige Recyclingunternehmen Thommen Recycling AG. War diese Lage direkt an der Bahn bei der Ansiedlung des Betriebes in den 1950er Jahren sehr sinnvoll, verursacht sie seit einigen Jahren vermehrt Probleme. Die Firma ist heute vollständig von Wohn- und Mischgebieten umgeben. Damit fehlt der Firma einerseits der Platz für weitere Expansionen. Andererseits kommt es immer häufiger zu Problemen mit den angrenzenden Wohnnutzungen aufgrund vielfältiger Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch. Durch diese stetigen Emissionen sind die angrenzenden Gebiete auch deutlich weniger dicht bebaut, als es an einer so zentralen Lage angemessen wäre. Um diese für die Firma, die Anwohner und auch die Gemeinde unbefriedigende Situation zu lösen, wird seit Jahren intensiv nach einem alternativen Firmenstandort gesucht. Wenn immer möglich sollte dieser Alternativstandort in Kaiseraugst liegen, damit die Arbeitsplätze in der Gemeinde erhalten bleiben können.

Umzonung 10 Bahnhofsareal

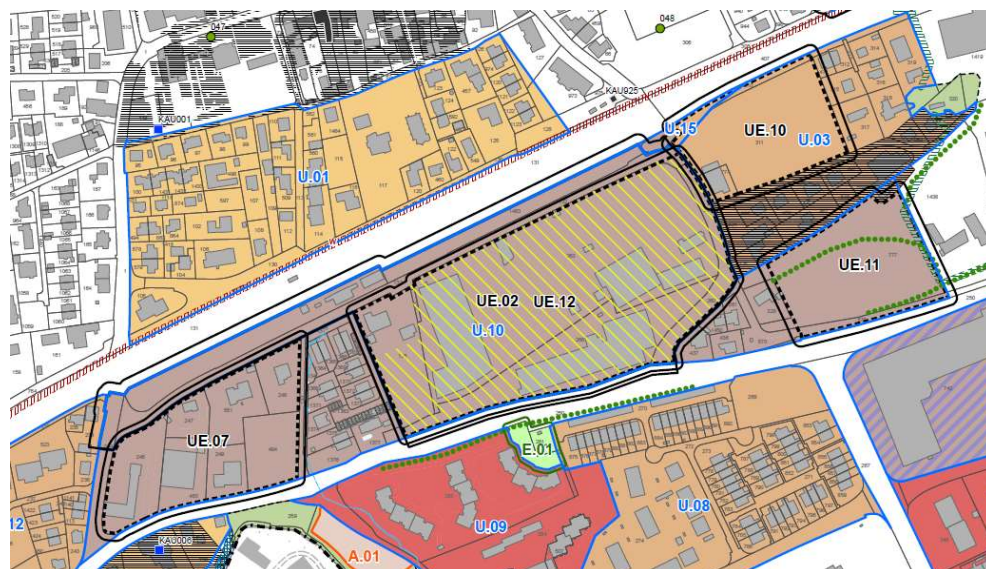


Überlagerung 2

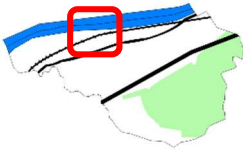
Entwicklungsrichtplan Bahnhofsareal

Damit für das Gebiet eine ganzheitliche Entwicklung sichergestellt wird, ist für das Thomenareal und das angrenzende Bahnhofsareal ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Das Areal des Entwicklungsrichtplanes umfasst insgesamt 50'269 m² und damit rund 3 % der gesamten Bauzonenfläche von Kaiseraugst. Der Entwicklungsrichtplan wird durch die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet und ist ein behördenverbindliches Konzept für dieses zentrale Gebiet der Gemeinde. Er soll Aussagen machen zum Nutzungsmix und der Nutzungsanordnung, zur Erschliessung, zur städtebaulichen Gestaltung, zu den Freiräumen etc. Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungsrichtplanes ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Das Thomenareal wird zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

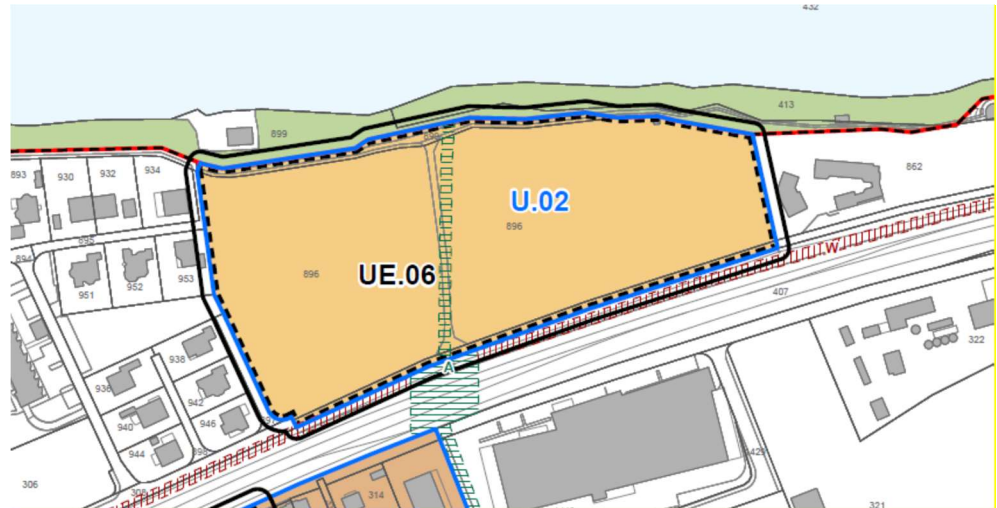
Ursprünglich war vorgesehen für die gesamte Bahnhofszone und die östlich angrenzende Wohnzone W3 einen Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Es hat sich aber während der Bearbeitung gezeigt, dass die Ausgangslage, Bedürfnisse und der Zeithorizont für die Entwicklung innerhalb des Areales sehr unterschiedlich sind. Gebiete mit grossem Handlungspotential grenzen an stabile, kleinräumige Strukturen mit wenig Handlungsdruck und wenig Entwicklungspotential in den kommenden 15 Jahren. Daher wurde der Perimeter für den Entwicklungsrichtplan deutlich reduziert. Dieser beschränkt sich nun auf das Gebiet, in welchem sehr viele offene Fragen bezüglich zukünftiger Nutzung etc. vorhanden sind. Ergänzend wurde für die drei Entwicklungsgebiete Guggeregge, Gstalterain und Mühlegasse eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese Gebiete sollen sich basierend auf der jeweiligen Grundnutzung (Bahnhofszone bzw. W3) entwickeln. Selbstverständlich können sich auch Grundeigentümer aus den angrenzenden, eher kleinräumigen Strukturen auf freiwilliger Basis an diesen Gestaltungsplänen beteiligen. Allerdings wird hier auf Grund der Eigentümerstrukturen und der bestehenden Bebauung das Entwicklungspotential als deutlich geringer eingeschätzt.



Umzonung 2 Rinau



Ein weiteres Entwicklungsgebiet für Kaiseraugst befindet sich im Gebiet Rinau. Das bisher unüberbaute Gebiet in der Rinau mit einer Fläche von 22'271 m² wird aus der bisherigen W 0.45 der neu geschaffenen W2+ zugewiesen. Zusätzlich wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (vgl. Kapitel 4.9.2). An dieser Lage in der Nähe des Bahnhofs und der direkten Nachbarschaft zum Rhein sollen diese Massnahmen gemeinsam zur Entwicklung eines hochwertigen neuen Quartieres mit angemessener Dichte beitragen.

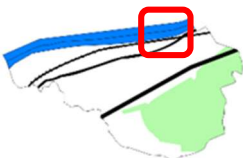


In diesem Gebiet sollen Mehrfamilienhäuser oder mindestens Reiheneinfamilienhäuser geschaffen werden, es sind keine Einfamilienhäuser vorgesehen. Innovative Wohnformen, welche das bisherige Angebot in Kaiseraugst ergänzen, sind anzustreben.

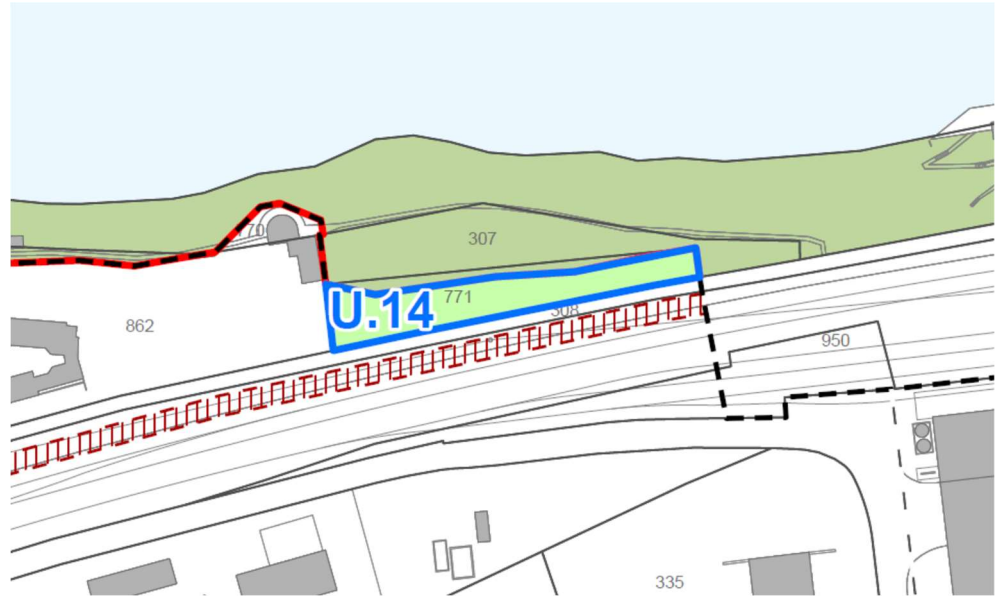
Das Gebiet Rinau wird im Norden vom Rhein und im Süden von der Bahn begrenzt. Damit die Zufahrt mit Autos nicht die angrenzenden Wohngebiete mit niedriger Dichte und den Dorfkern übermässig belastet, ist autoarmes Wohnen vorgesehen.

Für das östlich an das Gestaltungsplangebiet angrenzende Areal der Hippotherapie Obrist wurde die Schaffung einer Spezialzone geprüft. Ziel war die Sicherung des heutigen Betriebes mit Therapieangeboten und Wohnen (für Eigentümer und Mitarbeiter) mittels einer Zone mit spezifischen Nutzungsvorschriften. Gespräche mit den Grundeigentümern haben jedoch ergeben, dass der Betrieb in den kommenden Jahren eingestellt wird (infolge Pensionierung). Das Areal wird daher in der Wohnzone 2 (bisher Wohnzone W 0.45) belassen. Der heutige Betrieb ist in dieser Zone zonenkonform und nach einer Einstellung des Therapiebetriebes ist eine reine Wohnnutzung an dieser Lage sinnvoll.

Umzonung 14



Der östlichste Spickel auf Parzelle 771 ist auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes nicht bebaubar. Er wird daher der Grünzone zugewiesen.



4.2 Weitere Umzonungen

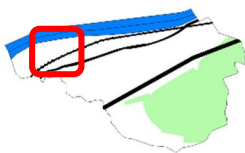
Systematik reine Wohnzonen

Im rechtskräftigen Bauzonenplan weist Kaiseraugst drei reine Wohnzonen auf: Wohnzone 0.45, Wohnzone 0.55 und Wohnzone 0.6. Bei den Wohnzonen 0.45 und 0.55 handelt es sich um zweigeschossige Zonen mit unterschiedlicher Dichte. Die Wohnzone 0.6 ist eine dreigeschossige Zone. Im Rahmen einer Arealüberbauung können aber sechs Geschosse erstellt werden. Dies wurde in Kaiseraugst auch in mehreren Arealen realisiert, beispielsweise im Gebiet Spiegelgrund.

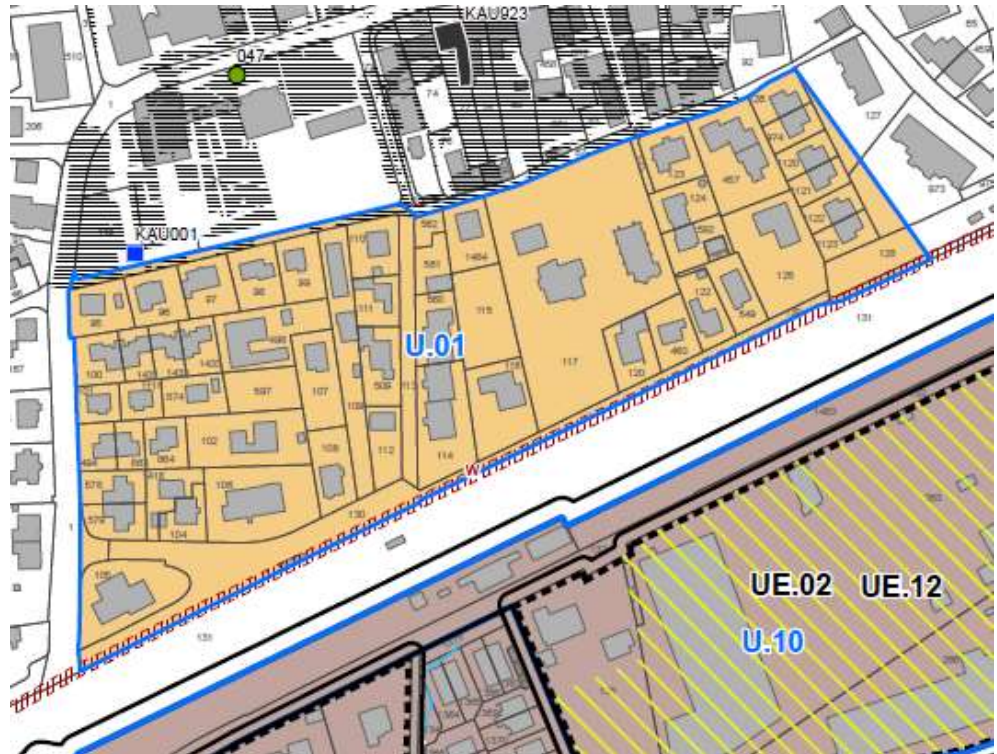
Im Rahmen der Gesamtrevision wird die Systematik folgendermassen angepasst:

- Die bisherige W 0.45 wird zur zweigeschossigen W2 mit einer AZ von 0.45 (reine Änderung der Benennung).
- Die W 0.55 wird zur zweigeschossigen W2+ mit einer AZ von 0.45. Unter gewissen Bedingungen können in dieser Zone dreigeschossige Bauten mit einer AZ von 0.6 realisiert werden (vgl. Kapitel 6.1).
- Die W 0.6 wird aufgeteilt in die dreigeschossige W3 mit einer AZ von 0.65 und die viergeschossige W4 mit einer AZ von 0.8. In dieser Zone können mittels eines Gestaltungsplanes zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden. Es können also wie bisher sechsgeschossige Bauten erstellt werden.

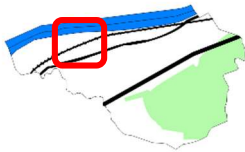
Umzonung 1 Heidemurweg



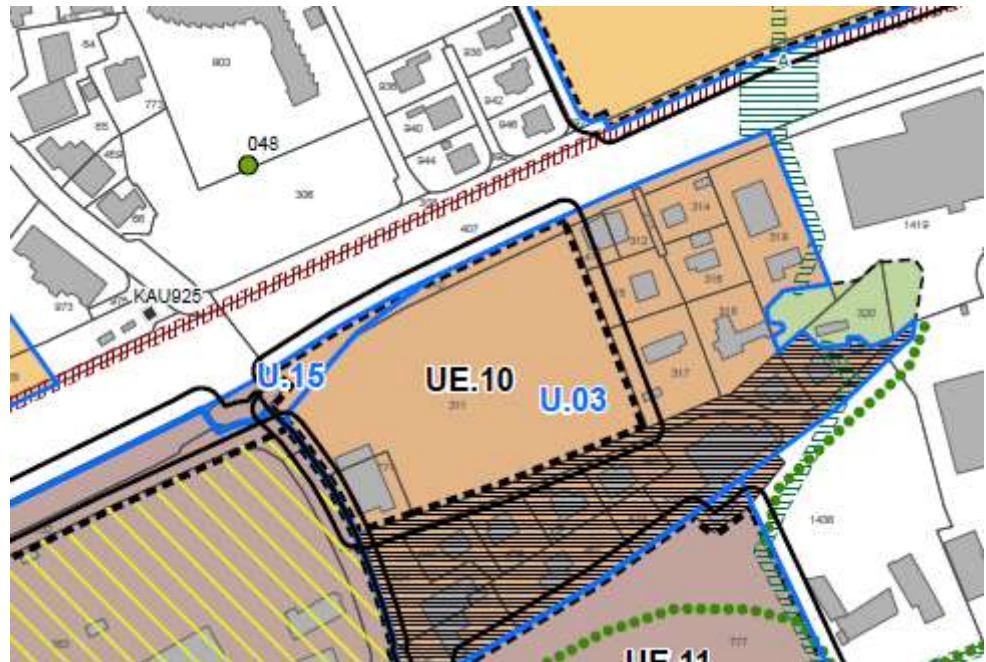
Das Gebiet zwischen Dorfkern und Bahnlinie mit einer Fläche von 41'001 m² wird aus der bisherigen W 0.45 der neu geschaffenen W2+ zugewiesen. An dieser zentralen Lage mit guter ÖV-Erschliessung bietet sich ein Potential für moderate Innenentwicklung im Bestand, ohne dass dies negative Auswirkungen auf den Anteil an Freiflächen oder das Ortsbild hat.



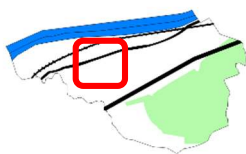
Umzonung 3 Gstaltein



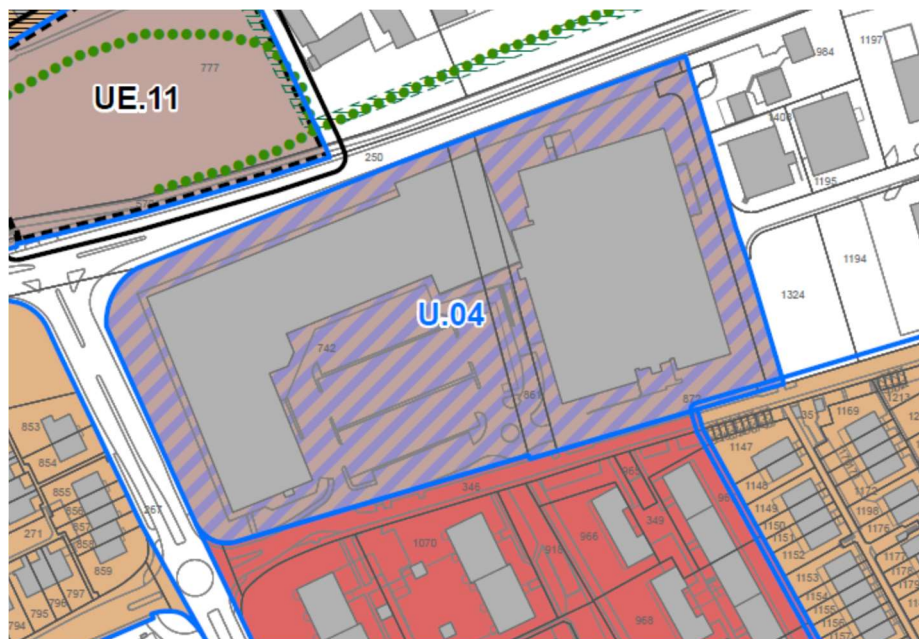
Das Gebiet Gstaltein mit einer Fläche von 25'287 m² wird von der bisherigen W 0.45 der W3 zugewiesen. Das Gebiet grenzt direkt an den Entwicklungsschwerpunkt im Bereich Thommen/Bahnhof und ist auch Bestandteil des Perimeters für den Entwicklungsrichtplan Bahnhof. Durch die Aufwertung des angrenzenden Bahnhofareals und den Wegfall der Emissionen des Thommenareals bietet sich hier die Möglichkeit zur Entstehung eines gegenüber dem heutigen Zustand leicht verdichteten Quartiers.



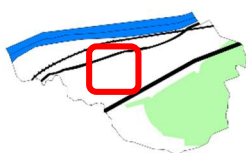
Umzonung 4 Junkholz



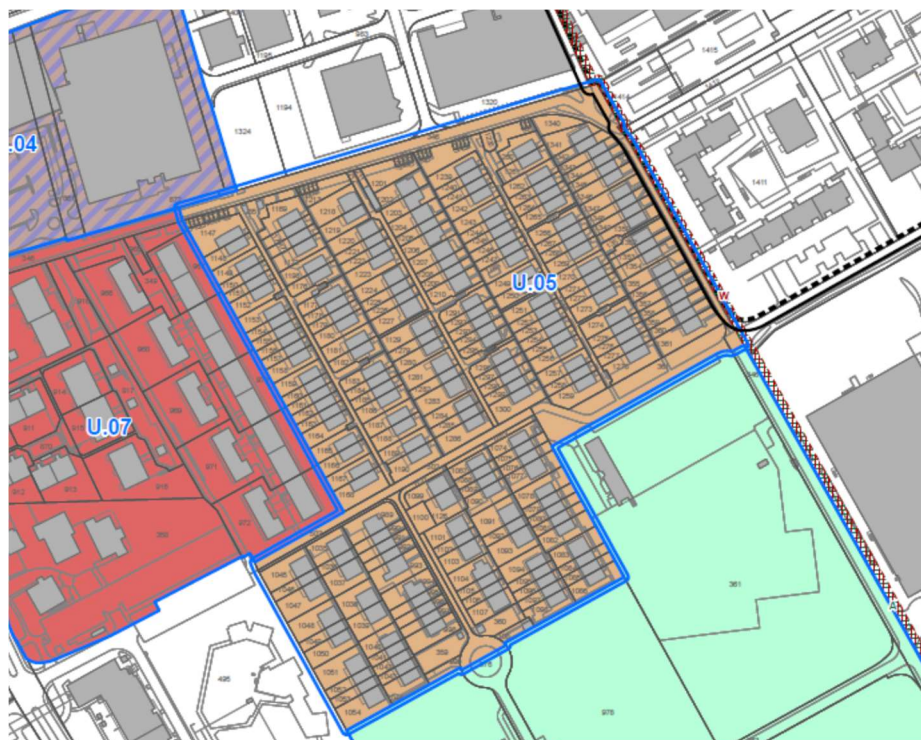
Das Gebiet Junkholz (nördlicher Teil) war bisher in der Spezialzone Junkholz. Neu wird das 28'817 m² grosse Areal der Spezialzone Einkaufen Kaiserhof zugewiesen. Bisher war die Spezialzone Junkholz bezüglich möglicher Nutzungen an die Zentrumszone gekoppelt. Neu wird die Spezialzone Junkholz nur noch für Fachmärkte und Einkaufszentren vorgesehen sein. Aufgrund der heutigen Nutzung ist es unwahrscheinlich und von der Gemeinde auch nicht angestrebt, dass in den kommenden Jahren andere Bebauungen beispielsweise zur Wohnnutzung – entstehen. Daher wird eine neue Zone speziell zugeschnitten auf die Bedürfnisse dieser Einkaufsmärkte geschaffen.



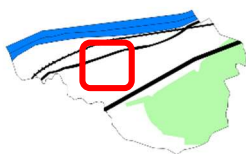
Umzonung 5 Im Sager



Das Gebiet Im Sager mit einer Gesamtfläche von 66'169 m² wird von der bisherigen W 0.6 der dreigeschossigen W3 zugewiesen. Die bestehende Bebauung wurde durch einen Gestaltungsplan realisiert und weist eine hohe bauliche Dichte auf. Gemäss REL ist in diesem Gebiet eine Wohnnutzung mit hoher Dichte vorgesehen, was mit der heutigen Bebauung bereits gegeben ist. Es wird daher auf die Zuweisung zur dichteren Zone W4 verzichtet.



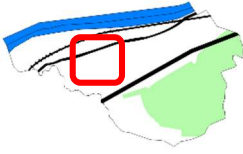
Umzonung 7 Junkholz/ Vi-
olahof



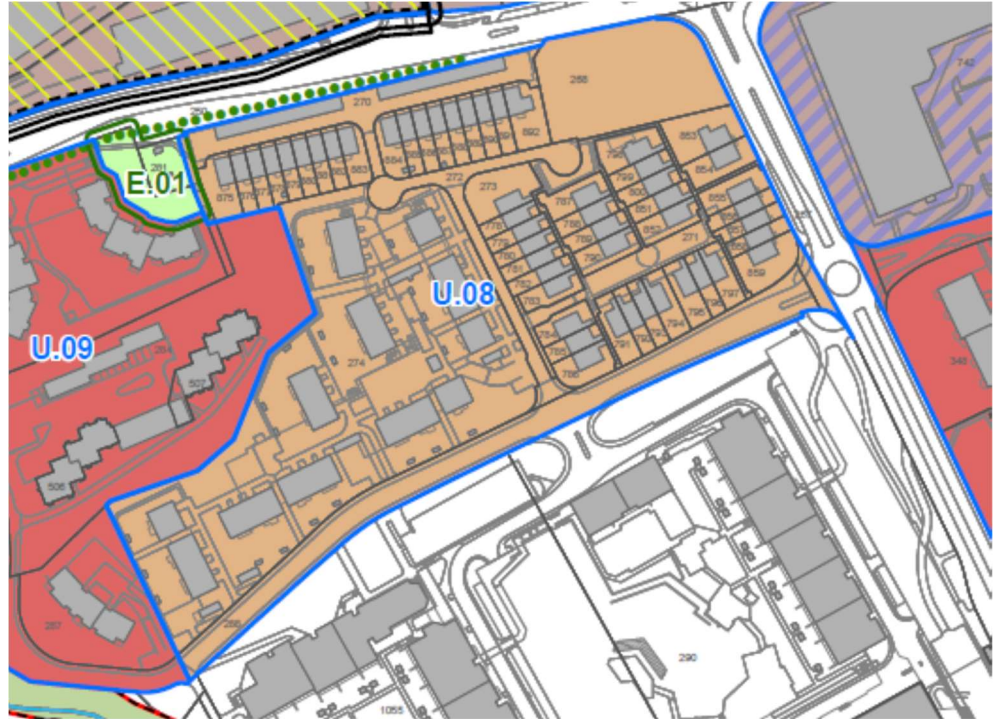
Das Gebiet Junkholz / Violahof liegt heute, wie das angrenze Areal Im Sager in der W 0.6. Neu wird die Fläche von 42'702 m² der W4 zugewiesen. Das Areal weist insbesondere im südlichen Bereich, welcher sich im Besitz der Ortsbürgergemeinde befindet, noch Potential auf. In Kombination mit einem Gestaltungsplan wäre hier eine bis zu sechsgeschossige Bebauung denkbar. In direkter Nachbarschaft zu den noch deutlich höheren Bauten der Liebrüti erscheint dies auch städtebaulich verträglich.



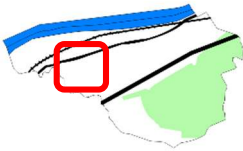
Umzonung 8 Widhag /
Auf der Schanz



Das Gebiet Widhag / Auf der Schanz liegt heute in der W 0.6 und ist mehrheitlich mit zwei- und dreigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern bebaut. Da das Verdichtungspotential wie im Gebiet Im Sager aufgrund der Eigentümerstruktur relativ klein ist, wird die Fläche von 38'135 m² der W3 zugewiesen.



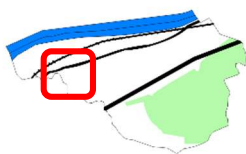
Umzonung 9 Spiegelgrund



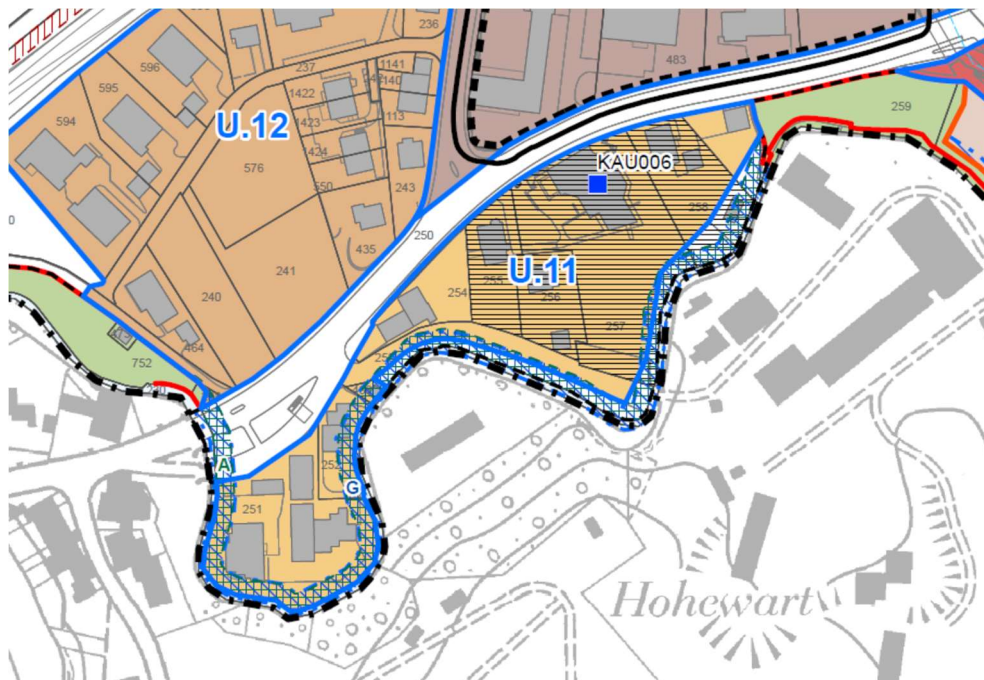
Im Gebiet Spiegelgrund, heute in der Wohnzone 0.6, stehen mittels einer Arealüberbauung realisierte sechsgeschossige Bauten. Da diese bereits ein gewisses Alter haben, soll ein gleichwertiger Ersatz möglich sein. Die Fläche von 26'264 m² wird daher der W4 zugewiesen. In Kombination mit einem Gestaltungsplan ist damit wiederum eine sechsgeschossige Bebauung möglich.



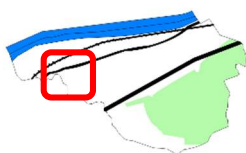
Umzonung 11 Violonried



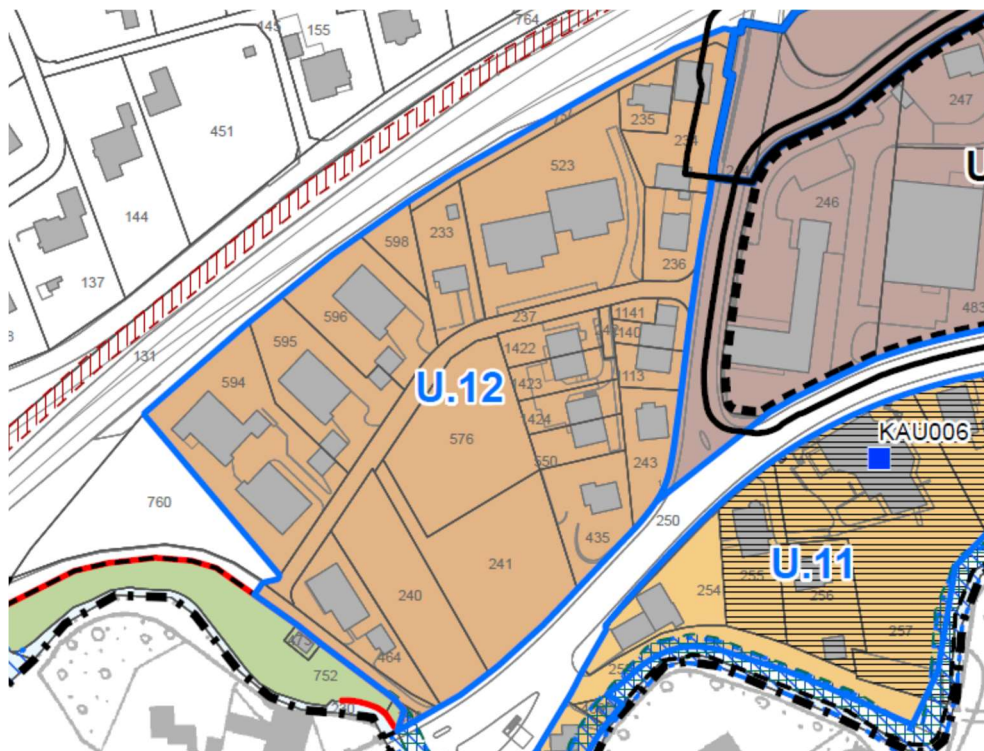
Das Areal Violonried liegt am westlichen Dorfrand zwischen Landstrasse und Violonbach. Eine leichte Erhöhung der Einwohnerdichte gegenüber dem heutigen Zustand scheint hier möglich. Durch die komplexe Ausgangslage mit der Nähe zur Strasse und dem zum Violonbach abfallenden Gelände sind kreative Lösungen gefragt. Um einen gewissen Spielraum zu schaffen, wird die Fläche von 10'531 m² von der Wohnzone W 0.55 der W2+ zugewiesen.



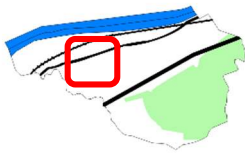
Umzonung 12 auf der Wacht



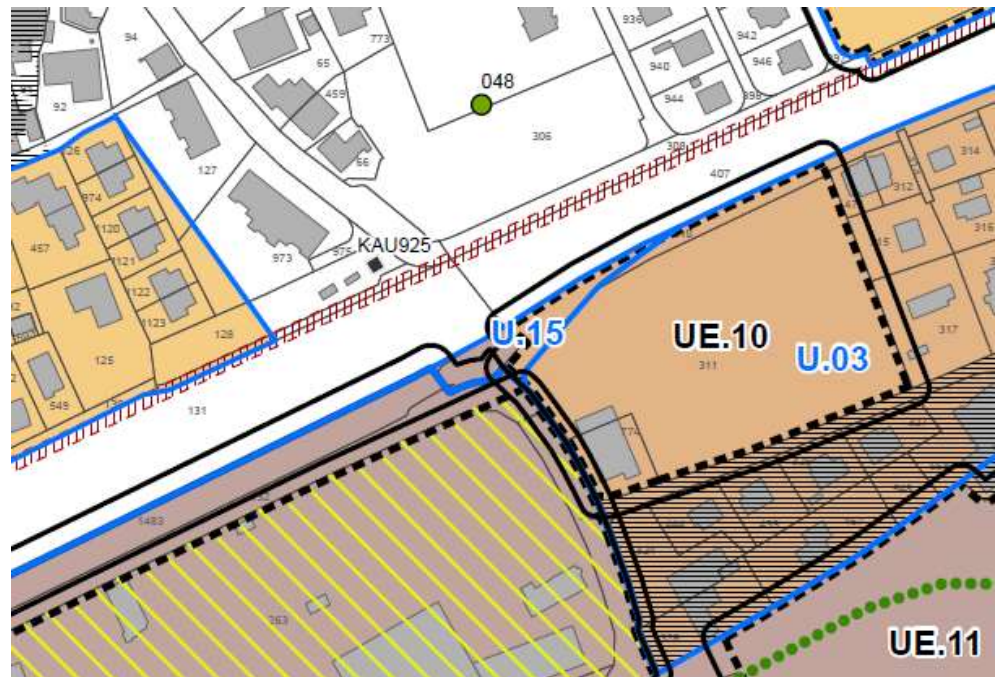
Das Gebiet auf der Wacht liegt heute in der W 0.55 und weist in den überbauten Teilen eine mittlere bis niedrige Dichte auf. Um einen besonderen Impuls zu einer Entwicklung mit mittlerer Dichte auf der noch unüberbauten Fläche und einen Impuls zu gewissen Entwicklungen im Bestand zu geben, wird das Gebiet mit einer Fläche von 18'507 m² der W3 zugewiesen.



Umzonung 15 Bahnhofstrasse



Am östlichen Ende der Bahnhofstrasse liegt die Fussgänger- und Velounterführung zwischen Bahnhofstrasse und Allmendgasse. Diese war bisher als Grünzone zonierte. Da die Fläche aber überbaut ist, wird sie nun der Bahnhofzone zugewiesen.



4.3 Entwicklung und Kapazitäten Arbeitszonen

Kaiseraugst verfügt über Arbeitszonen im Umfang von 75.52 ha. Davon sind gemäss Stand der Erschliessung 2018 momentan 11.02 ha noch unüberbaut. Die grössten unüberbauten Reserven liegen im Bereich des Gestaltungsplanes "Aurica".

Der kantonale Richtplan sieht in Kaiseraugst einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von kantonomer Bedeutung (ESP) vor. Dieser ist gemäss Richtplan für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) vorgesehen. Die Gemeinde Kaiseraugst hat bereits in der rechtskräftigen BNO Nutzungen, welche nicht diesem Ziel entsprechen in den Arbeitszonen verboten. Dazu zählen:

- a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen
- b) Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte; vorbehalten bleiben Tankstellen sowie Läden, in denen vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkauft werden, oder die als Nebenbetriebe zu gewerblichen Hauptbetrieben geführt werden.
- c) Südlich der Landstrasse: Bauten, die hauptsächlich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden.
- d) Südlich der Landstrasse: Bauten und Anlagen zur Verarbeitung sowie Lagerflächen im Freien von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial, Rohstoffen, Hummus und natürlichen Gemischen.

An dieser Regelung soll auf Grund guter Erfahrungen in der Vergangenheit weiterhin festgehalten werden. Neu wird aber auch die Lagerung von Rohstoffen, Hummus und natürlichen Gemischen ausgeschlossen.

Die Gemeinde pflegt zusätzlich einen engen Kontakt mit den grösseren Grundeigentümern in den Arbeitszonen wie beispielsweise der Firma Roche. So konnten in der Vergangenheit durch gemeinsame Vereinbarungen wichtige Qualitätselemente wie die Freiraumgestaltung, Erschliessung etc. in den Arbeitszonen gesichert werden. Auch an diesem Vorgehen soll festgehalten werden.

Die grössten noch unüberbauten Reserven in den Arbeitszonen befinden sich im Gebiet Aurica. Für dieses wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Damit sind neben den zonengemässen Nutzungen auch eine flächensparende Erschliessung, die ökologische Aufwertung sowie die Gestaltung des Dorfeinganges gesichert.

Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen auch im Gebiet Aurica mittel- bis langfristig eine wertschöpfungsintensive Nutzung anzusiedeln. Diese soll die bereits in Kaiseraugst ansässigen Betriebe der Chemie- und Pharmabranche als Zulieferer ergänzen oder selbst in diesen Branchen produzierend tätig sein.

4.4 Entwicklung und Kapazitäten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt momentan über ausreichende Kapazitäten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Erfüllung all ihrer Aufgaben

Schulhaus Liebrüti

Die Firma Metron hat im 2019 im Auftrag des Gemeinderats eine Studie über die Schulraumplanung vorgenommen. Es wird von einem Schüleranstieg in den nächsten 15 Jahren von 25 % (96 Schüler) ausgegangen. Bestehende resp. künftige Engpässe bei den Kindergärten wird mit dem Bau des Doppelkindergartens Wurmisweg entgegengewirkt. Zudem besteht bei den bestehenden Kindergärten Liebrüti die Möglichkeit der Erweiterung des Innenraums womit die notwendigen Kapazitäten erreicht werden können. Diesbezüglich Bestrebungen sind im Gange.

Bereich Gemeindeverwaltung
/ Schulhaus Dorf / Kastell:

Die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung und des Schulhauses Dorf genügen, um die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre zu tragen. Der Kindergarten Dorf besitzt genügend Aussenfläche für eine allfällige Erweiterung der Innenräume bei Bedarf.

Friedhof:

Im Zusammenhang mit der Tendenz zur Bestattungsart Urnenwand resp. Gemeinschaftsgrab in Verbindung mit Grabräumungen nach Ablauf der gesetzlichen Ruhezeit ist die Dimensionierung des Friedhofs und somit auch der Zone OE ausreichend.

Stiftung Alterszentrum Rinau
Park

Das Alters- und Pflegeheim Rinau wurde im 2019 in eine Stiftung umgewandelt. Die Baurechtsverträge auf den Parzellen Nrn. 903 und 306 harmonisiert und die Baurechtsdauer bis 2116 verlängert. Auf der Parzelle 306 ist ab 2021 der Bau eines neuen Alterszentrums mit Pflegeheim (60 Pflegeplätze), betreutem Wohnen mit ca. 30 Wohnungen (2- und 2 ½-Zimmer) und verschiedenen Dienstleistungen vorgesehen. Es handelt sich um eine zukunftsgerichtete Planung und die vorhandenen OE-Flächen sind passend.

4.5 Ortsbild

ISOS

Kaiseraugst verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS. Basis für dieses Ortsbild ist das um rund 300 n.Chr.

zum Schutz des benachbarten Augusta Raurica entstandene römische Kastell, welches sogar nach dem Zerfall von Augusta Raurica weiterbestand. Das spätere Bauerndorf entwickelte sich innerhalb der Kastellmauern, und die Grundform des Kastells ist noch heute erkennbar.

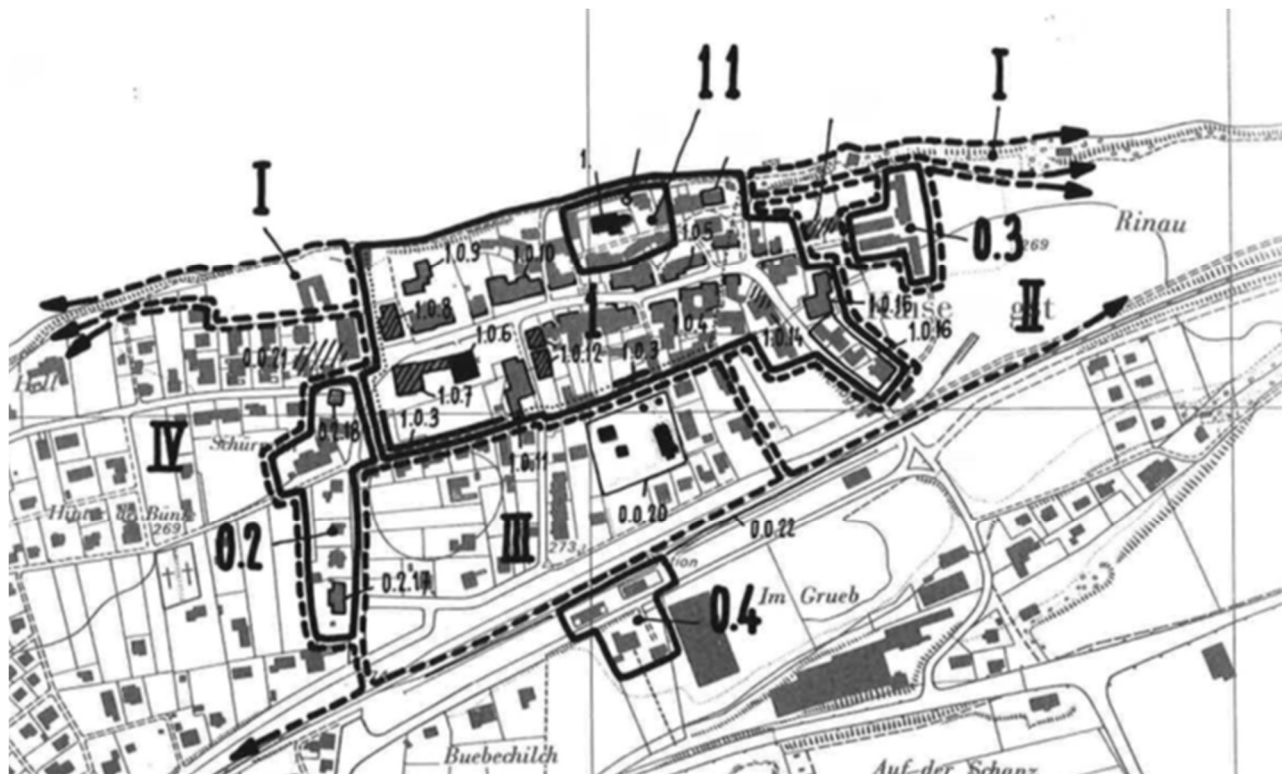


Abbildung 10: Struktur des schützenswerten Ortsbildes von Kaiseraugst (Quelle: ISOS 1985)

Gemäss Kantonaalem Richtplan (Kapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2) ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen. Das ISOS von Kaiseraugst wurde 1976 erhoben und 1985 überarbeitet. Sich zwischenzeitlich ergebene Veränderungen infolge der Entwicklung sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Das ISOS definiert für Kaiseraugst 5 Gebiete und Baugruppen mit den Erhaltungszielen A (Erhalten der Substanz) und B (Erhalten der Struktur) sowie Umgebungszone, Umgebungsrichtungen und Einzelobjekte. Nachfolgend wird im Sinne der Interessensabwägung der Umgang mit den im ISOS bezeichneten Gebieten und Baugruppen mit Erhaltungsziel A und B sowie den Umgebungszone und -richtungen erläutert.

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Behandlung
G 1	A	Ehemaliges Bauerndorf, Ortskern	Im gesamten Ortskern gelten die Vorschriften der Ortskernzone bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gebäude sind hier grundsätzlich zu erhalten, dürfen aber unter gewissen Voraussetzungen umgebaut und erneuert werden. Im Rahmen der Revision wird die Hürde für einen Abbruch deutlich erhöht. Ein Abbruch ist nur noch möglich, sofern das Gebäude für das Ortsbild unwichtig, der

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Behandlung
			Aufwand für eine Sanierung unzumutbar ist, sowie ein fachliches Gutachten beides bestätigt. Zusätzlich muss bereits ein bewilligtes Projekt für einen adäquaten Ersatzneubau vorliegen. Zur Förderung erneuerbarer Energien sollen Solaranlagen auch in der Ortskernzone zulässig sein. Dafür sind aber nur einwandfrei eingeordnete Anlagen auf der strassenabgewandten Seite erlaubt. Mehrere bemerkenswerte Einzelgebäude sind ausserdem als Denkmalschutz- oder Substanzschutzobjekt zusätzlich geschützt. Der Gemeinderat wird zusätzlich eine Ortskernrichtlinie erlassen zur Behandlung von Bauvorhaben in der Ortskernzone. Hier werden Detailfragen zu Farbgestaltung, Materialwahl etc. geklärt. Dies insbesondere auch, um die langjährige, personenunabhängige Bewilligungspraxis fortzuführen.
B 1.1	A	Kirchenbezirk	Der Kirchenbezirk liegt ebenfalls in der Ortskernzone. Zusätzlich handelt es sich bei der christkatholischen Kirche um ein Denkmalschutzobjekt (KAU002) und beim Pfarrhaus um ein Substanzschutzobjekt (KAU022, neu ausgeschrieben im Rahmen der Revision).
B 0.2	B	Hof- und Wohnhausgruppe, Ortserweiterung 19./20. Jahrhundert	Die gesamte Ortserweiterung entlang der Mühlegasse befindet sich, wie auch im rechtskräftigen Bauzonenplan, in der Ortskernzone. Die beiden besonders eindrücklichen Gebäude Mühlegasse 15/17 und 19 sind ausserdem als Substanzschutzobjekte geschützt.
B 0.3	A	Nebenbauten der ehemaligen Zellulosefabrik um 1900	Die Nebengebäude der ehemaligen Zellulosefabrik sind nicht mehr vorhanden. Sie wurden entfernt für den Neubau des Altersheims Rinau. Einziger noch vorhandener baulicher Zeuge der Zellulosefabrik ist das Traföhäuschen an der Bahnlinie (Substanzschutzobjekt KAU925).
B 0.4	A	Bahnhofsgroupe A. 20. Jh.	Das gesamte Bahnhofsensemble liegt in der neuen Bahnhofszone und innerhalb des Perimeters für den Entwicklungsrichtplan Bahnhof. Das Restaurant Bahnhof auf der Südseite der Bahnhofstrasse liegt ausserdem im Perimeter des Gestaltungsplan Thommen. Beim Bahnhofsgebäude handelt es sich um ein Substanzschutzobjekt (KAU919). Der Güterschuppen wurde vor einigen Jahren aufwändig renoviert. Die zukünftige Entwicklung im Bereich des Bahnhofs/Thommen ist von entscheidender Bedeutung für die Gemeinde Kaiseraugst. Um die Entwicklung qualitativ und auch ortsbildverträglich zu gestalten, ist dabei eine Hierarchie von Planungsschritten vorgesehen (Gesamtrevision, Entwicklungsrichtplan Bahnhof, Gestaltungsplan Thommen). Um die Berücksichtigung der Ziele des ISOS sowie den Schutz des Bahnhofsensembles zu gewährleisten, werden diese als Planungsziele für den Gestaltungsplan aufgenommen.

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Behandlung
U-Ri I	a	Rheinufer	Die Umgebungsrichtung I umfasst den Blick auf den historischen Ortskern von der Rheinseite. Um diese Ansicht zu bewahren, wurde für sämtliche direkt an die Ortskernzone grenzenden Gebiete darauf verzichtet, im Rahmen eines Gestaltungsplanes zwei zusätzliche Vollgeschosse zuzulassen. Ausserdem sind im gesamten Bereich nördlich der Bahnlinie höhere Bauten ausgeschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden in der Bahnhofzone unter Einhaltung von hohen Qualitätszielen Höhere Bauten zugelassen. Dies jedoch nur, wenn ihre Lage sowie ihre Gestaltung in einem mehrstufigen Verfahren (Testplanung, danach Gestaltungsplan) erarbeitet und überprüft wurde. Durch die Lage unterhalb der Hangkante entlang der Landstrasse wird ihre Wirkung auf das Ortsbild, insbesondere vom Rhein her gesehen, relativiert.
U-Ri II	a	"Rinau", Uferzone	Die Umgebungsrichtung II umfasst den Blick aus Richtung Osten auf den Ortskern. Dieser präsentiert sich bereits deutlich verändert gegenüber dem Zustand zur Zeit der Aufnahme des ISOS. Die Nebengebäude der Zellulosefabrik sind verschwunden, dafür prägt nur der Bau des Altersheim Rinau das Bild. Durch die Nähe zum Bahnhof handelt es sicher hier um ein wichtiges Entwicklungsgebiet für die Gemeinde. Zukünftig ist hier ein neues Quartier mit einer mittleren Dichte geplant (Gestaltungsplan Rinau). Dieses soll autofrei sein und ein Wohnangebot für möglichst viele Zielgruppen bieten. Die Bebauung soll sich sorgfältig in die sensible Lage direkt am Rhein einfügen. Durch die Zonierung W2+ sind dreigeschossige Bauten mit einem kleineren Fussabdruck möglich. Dies erlaubt grössere Grün- und Freiflächen. Bei der Anordnung und Gestaltung der Bebauung sowie der Freiräume sind die Erhaltungsziele des ISOS zu berücksichtigen.
U-Zo III	b	Ortserweiterung zwischen Dorfkern und Bahnlinie	Die Umgebungszone III ist bereits heute deutlich dichter überbaut, als zur Zeit der Aufnahme des ISOS. Zukünftig soll an dieser zentralen und gut erschlossenen Lage direkt am Bahnhof eine sanfte Verdichtung angestrebt werden. Der Bereich wird daher der neu geschaffenen W2+ zugewiesen. Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Revision wurde intensiv über den Einfluss der neuen W2+ auf das Ortsbild diskutiert. Dies insbesondere im Gebiet zwischen Ortskernzone und Bahnlinie. Diese Zone liegt heute in der W2 in welcher Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe (neu Fassadenhöhe) von 7.00 m und einer Firsthöhe von maximal 13 m zulässig sind. In der neu geschaffenen W2+ sind bei Einhaltung strenger Qualitätsvorschriften 3 Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von 11 m zulässig. Der Unterschied in den Gebäudevolumen zwischen der bestehenden Bebauung

Gebiet Nr.	Erhaltungsziel	Benennung	Behandlung
			und ev. Neubauten entsteht also durch die heutige Nichtnutzung der möglichen Volumen (durch Grundeigentümer gewünschte Unternutzung) und nicht durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Masse. Daher hat die neue Zonierung auch keinen unverhältnismässig stärkeren Einfluss auf das schützenswerte Ortsbild als die heutige Zonierung.
U-Ri IV	b	Wohnquartier 20. Jh.	Die Umgebungsrichtung IV umfasst das Quartier äussere Reben im Westen der Gemeinde. Auch dieses ist heute deutlich dichter bebaut als zur Zeit der Aufnahme. Trotzdem handelt es sich noch immer um ein vergleichsweise locker bebautes, stark durchgrüntes Quartier mit einer einheitlichen Struktur (Satteldächer). Im Rahmen der vorliegenden Revision wird dieses Quartier in der W2 belassen. Auch an Steildächern mit Ziegeleindeckung wird festgehalten. Dadurch soll der einheitliche Charakter des Quartiers erhalten bzw. sanft weiterentwickelt werden.

ICOMOS

In der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS sind für Kaiseraugst sechs Objekte eingetragen. Auf eine separate Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung wird verzichtet. Vier Objekte liegen innerhalb der Dorfkernzone und sind durch deren Vorschriften zum Erhalt von Charakter und Bebauung ausreichend gestützt. Die Liebrüti untersteht den Vorschriften zur Spezialzone Liebrüti. Diese schreibt vor, die bestehenden hochwertigen Aussenräume zu erhalten, zu verbessern und wenn möglich zu ergänzen. Das einzige verbleibende Objekt unter Schutz zu stellen wäre unverhältnismässig und würden den Eigentümer in seiner Freiheit zur Benutzung seines Anwesens übermässig einschränken.

4.6 Baudenkmäler

Das Bauinventar der Gemeinde Kaiseraugst wurde in den Jahren 2010-2013 durch die kantonale Denkmalpflege aktualisiert, Basis bildete das Kurzinventar aus den Jahren 1991-2002. Das Bauinventar hat keinen abschliessenden Charakter, sondern gibt den Wissensstand zum Zeitpunkt der Aufnahmen wieder. Ergänzungen und Korrekturen sind jederzeit möglich, wenn sich neue Erkenntnisse aus der Bau- und Geschichtsforschung ergeben. Gemäss dem aktuellen Auftrag wird bei der Objekterfassung die Zeitgrenze von 1920 grundsätzlich beibehalten. Da aber bei Planungen und Fragen der Siedlungsentwicklung zunehmend auch jüngere Wohn- und Industriequartiere betroffen sind, ist in näherer Zukunft eine Fortschreibung des Inventars bis 1980 vorgesehen.

Das Bauinventar hat nur eine begleitende, aber keine rechtsverbindliche Bedeutung. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision.

Entlassung aus
Bauinventar

Folgende Objekte wurden aus dem Bauinventar entlassen:

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.	Bemerkung
KAU901	ISOS-Perimeter <i>Dorfkern</i>	Dorfstrasse, Allmendgasse, Kastellstrasse, Fährweg, Tränkgasse, Kirchgasse	div.	div.	kein Bestandteil des Einzelbauinventars
KAU902	Röm. Gewerbehäus	Landstrasse 30	500	257	formelle Entlassung (neu kant. Denkmalschutzobjekt KAU006)
KAU903	Röm. Thermen	Dorfstrasse 19	459	5	formelle Entlassung (neu kant. Denkmalschutzobjekt KAU004)
KAU904	Röm. Ziegelbrennöfen	Schwarzerstrasse	357	1057	formelle Entlassung (neu kant. Denkmalschutzobjekt KAU005)
KAU910	Gasthof zum Löwen (1891)	Heidemurweg 21/ Kastellstrasse 2, 4	73, 162	72	Inventarentlassung (abgebrochen)
KAU916	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Allmendgasse 6	98	127	Inventarentlassung (abgebrochen)

Neuaufnahmen ins
Bauinventar

Folgende Objekte wurden neu ins Bauinventar aufgenommen:

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
KAU922	Christkatholisches Pfarrhaus (1493)	Kirchgasse 9	31	22
KAU923	Bäuerlicher Vielzweckbau (um 1800)	Dorfstrasse 26	79	77
KAU924	Grenzstein zum Kanton Baselland (1862)	Giebena-cherstrasse	---	---
KAU925	Trafohäuschen (1912)	Allmendgasse 26	9226	128
KAU926	Brücke über die Ergolz (1909)	Kraftwerkstrasse	---	229, 764

Die Objekte KAU922, KAU923 und KAU925 wurden neu als Substanzschutzobjekte in den Bauzonenplan aufgenommen. Die Objekte KAU924 und KAU926 wurden als Kulturobjekte grundeigentümergebunden geschützt.

Folgende Objekte verbleiben im Bauinventar und werden wie bisher als Substanzschutz- bzw. Kulturobjekte in der Nutzungsplanung umgesetzt:

Inventar Nr.	Objekt	Strasse / Nr.	Vers. Nr.	Parz. Nr.
KAU906	Röm.-kath. Pfarr- kirche (1900)	Heidemurweg 32	148	117
KAU907	Röm.-kath. Pfarr- haus (1901)	Heidemurweg 30	150	117
KAU908	Gasthof zum Ad- ler (um 1800)	Dorfstrasse 35	46	16
KAU909	Gasthof zur Sonne (1800)	Dorfstrasse 52	93	93
KAU911	Doppelmehrfami- lienhaus (1908)	Mühlegasse 15, 17	164, 169	164
KAU912	Villa Natterer (1928)	Mühlegasse 19	200	165
KAU913	Wohnhaus (1557)	Dorfstrasse 51, 53	21	50
KAU914	Bäuerlicher Viel- zweckbau (18. Jh.)	Dorfstrasse 30	82	80
KAU915	Bäuerlicher Viel- zweckbau (um 1800)	Dorfstrasse 50	95	92
KAU917	Wohnhaus (1577)	Lindenweg 4	14	63
KAU918	Altes Schulhaus (1900)	Dorfstrasse 20	144	71
KAU919	Bahnhof und Gü- terschuppen (1921, 1875)	Bahnhofstrasse 39	168	131
KAU920A	Brunnen Dorf- strasse 24 (1863)	Dorfstrasse 24	---	533
KAU920B	Brunnen aus Gusseisen (um 1900)	Am Fähriweg bei der Fährstelle	---	58
KAU920C	Brunnen Dorfstrasse 40 (um 1900)	Dorfstrasse 40	-	84
KAU921A	Wegkreuz Mühle- gasse (1703)	Mühlegasse 1	---	243
KAU921B	Wegkreuz Land- strasse (20. Jh.)	Junkholzweg 1	---	742
KAU921C	Wegkreuz Dorfstrasse (um 1750)	bei Dorfstrasse / Kirchgasse	---	28

Das Objekt KAU905 römische Architekturfragmente wurde gemäss Rücksprache mit der Abteilung für Denkmalpflege (Mail von Herrn Pius Räber vom 16.11.2020) nicht als kommunales Schutzobjekt umgesetzt. Dies deshalb, weil insbesondere die witterungsausgesetzten Objekte mittelfristig geborgen und in das Depot von Augusta Raurica verschoben werden sollen.

4.7 Naturschutzzonen im Siedlungsgebiet

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Kaiseraugst (Genehmigung 2. Dezember 1992) wurden vier Naturschutzzonen ausgeschieden (Grundnutzung), die innerhalb der Bauzone liegen. Im rechtskräftigen Bauzonenplan der Gemeinde (Genehmigung 26. Mai 2004) sind diese Objekte als Informationsinhalt, aber überlagernd zur jeweiligen Grundnutzung eingetragen. In zwei Fällen (Objekte 010 und 005) handelt es sich bei dieser Grundnutzung um Grünzonen. Die Absichten der beiden Zonen sind damit zumindest ähnlich. In zwei Fällen (Objekte 006/007 und 008/014) handelt es sich bei dieser Grundnutzung aber um die Arbeitszone. Da jeweils der zuletzt genehmigte Plan in einem Gebiet verbindlich ist, wären mit dieser Festlegung die Naturschutzzonen also nicht mehr grundeigentümerverbindlich gesichert.

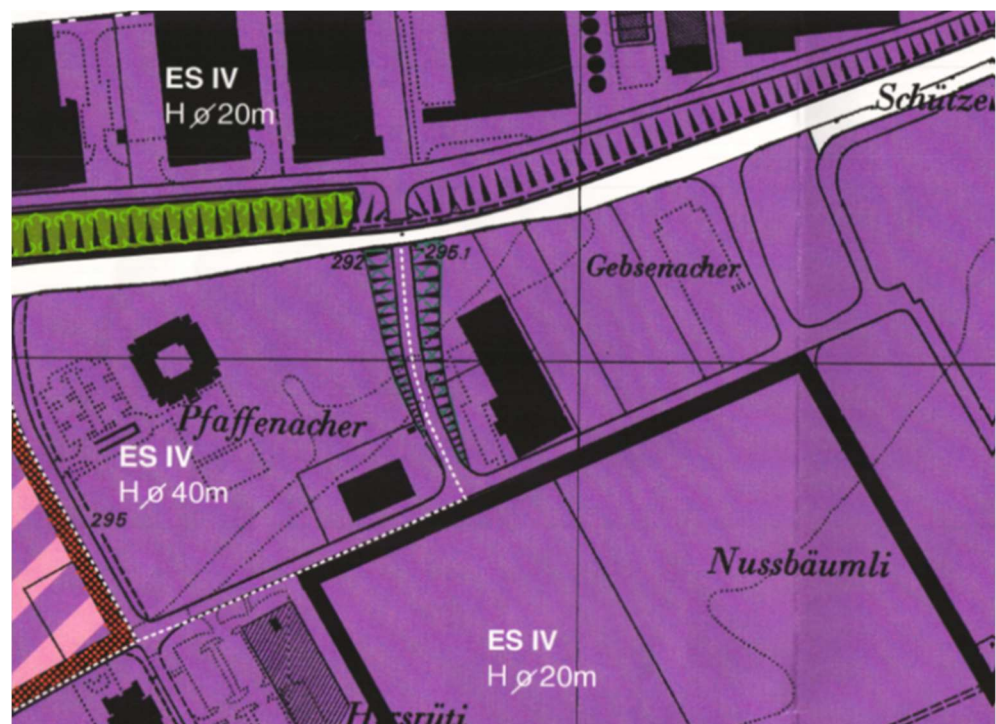


Abbildung 11: Beispiel für eine im rechtskräftigen Bauzonenplan als Überlagerung dargestellte Naturschutzzone (Quelle: Bauzonenplan der Gemeinde Kaiseraugst)

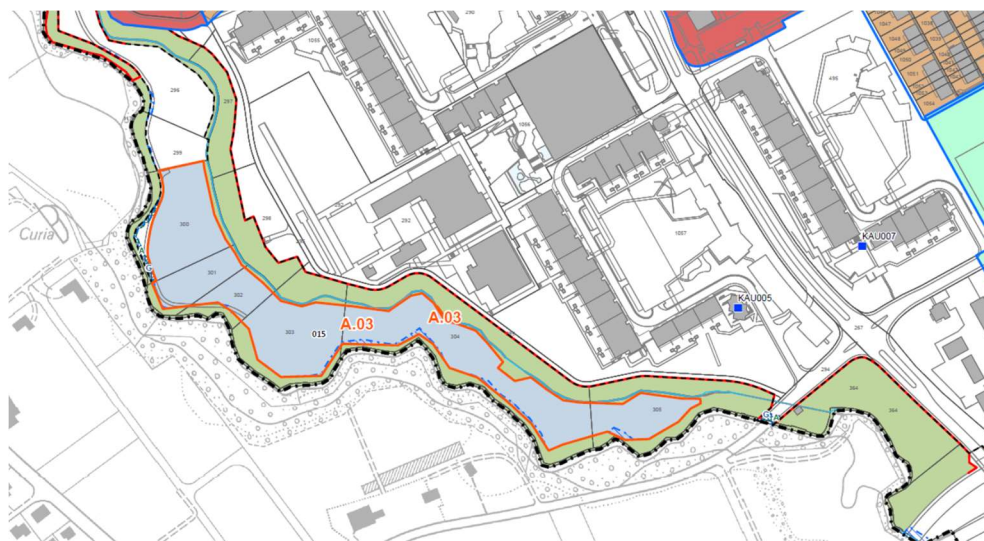
Das Objekt 005 wird neu als Naturschutzzone, Typ Magerwiese, ausgeschieden und im Kulturlandplan dargestellt. Formell handelt es sich dabei um eine Auszonung, da es sich bei einer Naturschutzzone als Grundnutzung um eine Nichtbauzone handelt.

Die Objekte 006, 007 und 010 sind komplett von Bauzonen umgeben, was eine Darstellung im Kulturlandplan planerisch wenig sinnvoll macht. Da gemäss kantonalem Datenmodell und M-BNO keine Naturschutzzonen im Baugebiet vorgesehen sind, wird die Fläche 010 neu als Grünzone mit Überlagerung Naturschutz dargestellt. Es gelten hier die Vorschriften der entsprechenden Naturschutzzone. Die beiden Objekte 006 und 007 sind mittlerweile nicht mehr als Magerwiesen vorhanden, sondern bestockt. Diese Flächen werden daher der Arbeitszone zugewiesen mit einer geschützten Hecke als überlagerndes Schutzobjekt.



Weitere neue Naturschutzzonen/Auszonungen

Zusätzlich wird ein Teil der bisherigen Grünzone im Gebiet Böötmte neu als schützenswertes Feuchtgebiet festgelegt (Objekt 015). Auch hierbei handelt es sich formell um eine Auszonung.



4.8 Archäologische Schutzzonen

Grundsatz

Die Gemeinde Kaiseraugst weist ein reiches Erbe an verschiedenen Fundstellen aus römischer Zeit auf. Die Gemeinde ist sich dieses Erbes und der Verantwortung für dessen Bewahrung sehr bewusst.

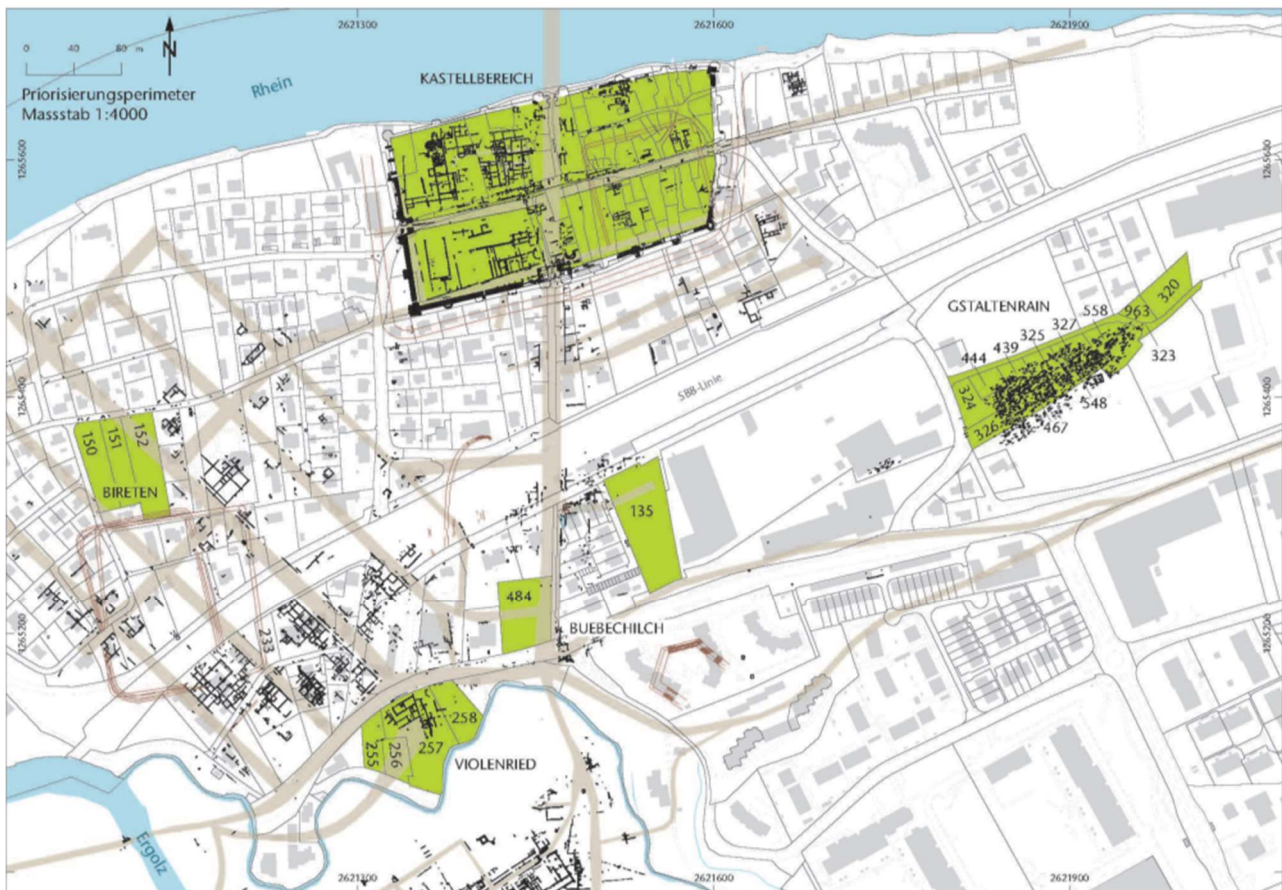


Abbildung 12: Übersicht bisher noch nicht erforschter, besonders wichtiger Fundstellen aus römischer Zeit in Kaiseraugst (Quelle: Kantonsarchäologie 2019)

Zur Bewahrung der bekannten Fundstellen wird ein zweistufiges Vorgehen angewendet:

Archäologische Schutzzone

Zusätzlich wird neu in drei Bereichen (Kastell, Violenried und Gstaltein/Guggeregge) eine überlagernde "archäologische Schutzzone" geschaffen. In diesen Bereichen sind Bodeneingriffe ohne Zustimmung der Kantonsarchäologie nicht erlaubt. Das Prinzip des "Bauens über Ruinen" wird empfohlen. Dies entspricht der neuen Praxis der Kantonsarchäologie, bekannte Fundstellen nicht laufend vor geplanten Baueingriffen auszugraben, sondern diese möglichst vor Eingriffen zu bewahren und damit zukünftigen Generationen die Möglichkeit zu geben, mit noch besseren Methoden weitere Erkenntnisse zu gewinnen. Für den Kastellbereich wird diese Schutzzone auf die bisher noch nicht beeinträchtigten Bereiche beschränkt. Im Gstaltein/Guggeregge umfasst die Schutzzone die im Kanton Aargau einzigartige römische Grabstätte mit Körper- und Brandbestattungen.

Gestaltungsplangebiete

In den drei Gestaltungsplangebieten Thommen, Mühlegasse und Äussere Reben befinden sich ebenfalls bisher nicht beeinträchtigte Fundstellen. Da diese drei Gebiete für die Entwicklung der Gemeinde von zentraler Bedeutung sind, wurde im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung entschieden, für diese Gebiete auf eine Zuweisung zur archäologischen Schutzzone zu verzichten. Die Planungsziele der drei Gestaltungspläne wurden aber dahingehend ergänzt, dass im Rahmen der Gestaltungspläne aufzuzeigen ist, wie die Entwicklung der Gebiete mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf die bekannten Fundstellen

erfolgen kann. Bodeneingriffe, beispielsweise für Tiefgaragen, sind damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sind aber möglichst zu begrenzen und so anzuordnen, dass möglichst grosse Flächen unberührt bleiben.

Zone von besonderem archäologischem Interesse

Auf den Eintrag der bisherigen Zone von besonderem archäologischem Interesse wird im Sinne der Entschlackung des Planwerkes verzichtet.

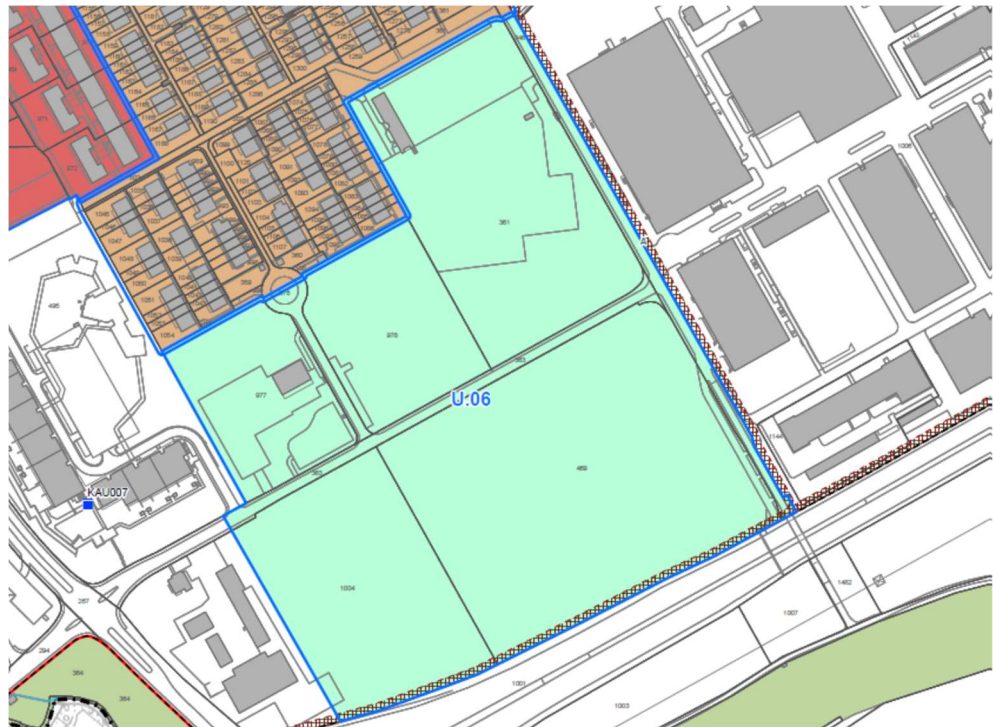
4.9 Weitere Änderungen

4.9.1 Zone für Freizeitnutzung

Gebiet "im Liner"

Im Gebiet "im Liner" zwischen der Wohnbebauung und der Autobahn bestand bisher die Zone für Sportanlagen und die Spezialzone "im Liner" Familiengartenareal. Die Zone für Sportanlagen ist bestimmt für verschiedenste Bauten zu Sport- und Erholungszwecken und ist heute rund zur Hälfte überbaut mit Tennisplätzen, einem Fussballplatz, einer Skateanlage, einem Beachvolleyplatz etc. Die Spezialzone "im Liner" Familiengartenareal ist für Familiengärten, dazugehörige Sanitäranlagen und einen Kinderspielplatz vorgesehen. Diese Fläche ist heute rund zu einem Drittel zonengemäss genutzt. Rund ein Drittel wird durch die angrenzende Pferdepension als Auslauf genutzt.

Neu werden diese beiden Flächen der neu geschaffenen Zone für Freizeitnutzungen zugewiesen. Gemäss Entwicklungsleitbild soll hier in einer gemeinsamen Planung der beiden Grundeigentümer Roche und Einwohnergemeinde Kaiseraugst eine Freizeitzone mit unterschiedlichsten sportlichen Angeboten entstehen. Durch die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturanlagen wie Garderoben können Synergien genutzt und auch Flächen eingespart werden. Von einem neu zu schaffenden Verpflegungsangebot in Form eines Vereinslokals o.ä. sollen nicht nur die Nutzer der Freizeitzone, sondern auch die Bewohner der angrenzenden Quartiere profitieren. Ebenfalls denkbar sind (temporäre) Angebote in Form von Food Trucks. Nicht vorgesehen sind Restaurants ohne Bezug zu den anderen Nutzungen in der Zone.



Schwimmbad und Camping

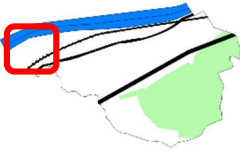
Gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan der Gemeinde Kaiseraugst liegt das Areal des Schwimmbades und des angrenzenden Campingplatzes direkt am Rhein in der Sperrzone gemäss Verordnung über den Schutz des Rheins und seines Ufers. Dabei handelt es sich um eine kantonale Festlegung und nicht um eine kommunale Grundnutzung.

Da im Schwimmbad ein grösserer Sanierungsbedarf besteht und gleichzeitig aus der Bevölkerung der Wunsch besteht das Areal des Campingplatzes einer anderen Nutzung zuzuweisen und damit einer grösseren Bevölkerungsgruppe zur Naherholung zur Verfügung zu stellen, wurde auch für diese Fläche eine Zuweisung zur neuen Zone für Freizeitnutzung geprüft. Leider ist dies nicht möglich, da das Rheinuferenschutzdekret eine gleichzeitige Zuweisung zu einer kommunalen Grundnutzung nicht vorsieht und auch nicht zulässt. Das Rheinuferenschutzdekret ist jedoch in Überarbeitung, was auch eine Anpassung im Gebiet von Kaiseraugst bedeutet (vgl. Kapitel weiterer Handlungsbedarf).

4.9.2 Gestaltungspläne

Im Rahmen der Gesamtrevision werden sieben neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht definiert. Eine Gestaltungsplanpflicht stellt sicher, dass ein funktionell und räumlich zusammengehörendes Gebiet auch als Einheit geplant wird. So können Erschliessung, Parkierung, aber auch Städtebau und Freiraum in einem grösseren Kontext betrachtet werden. Gestaltungspläne dürfen von der Grundnutzung abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird. So dürfen beispielsweise in Kaiseraugst im Rahmen eines Gestaltungsplanes zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden. Ausgeschlossen ist diese Möglichkeit in der Ortskernzone sowie den Wohnzonen W2 und W2+. Hier würden zwei zusätzliche Vollgeschosse zu einem unverhältnismässigen Massstabssprung zur angrenzenden Bebauung führen. Diese zwei zusätzlichen Vollgeschosse sind aber nicht nur bei den Pflichtgestaltungsplänen, sondern auch bei freiwilligen Gestaltungsplänen möglich. Mittels in der BNO definierten Planungszielen kann die Gemeinde ausserdem für einzelne Gestaltungspläne spezifische Ziele vorgeben. Das Baugesetz sieht

Überlagerung 1
Gestaltungsplanpflicht
"Äussere Reben"

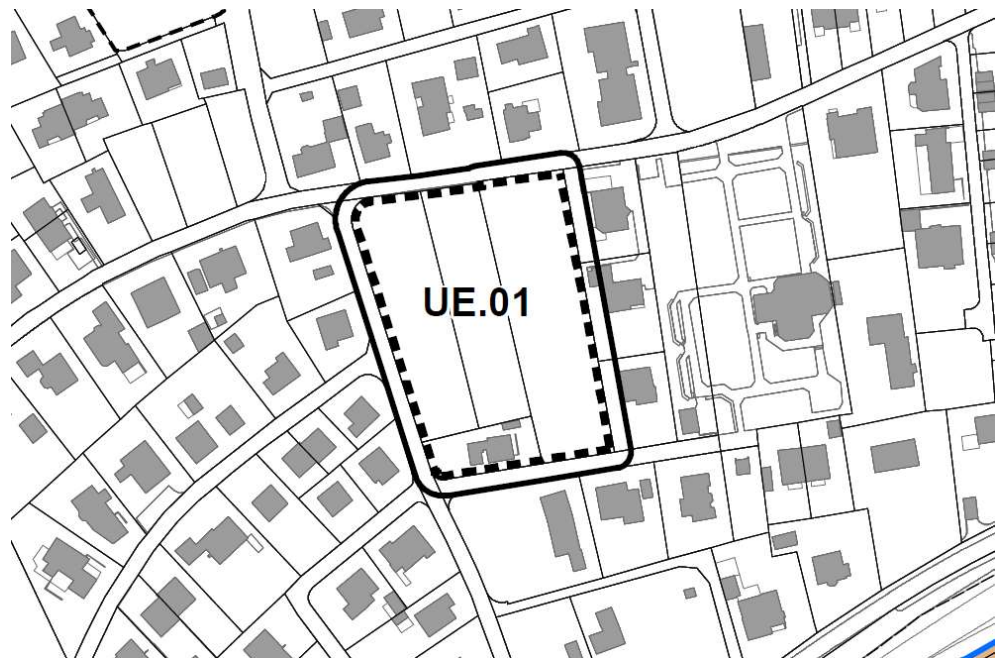


vor, dass Gestaltungspläne jederzeit auf freiwilliger Basis auch in Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht erarbeitet werden können.

Das Gestaltungsplangebiet "Äussere Reben" mit einer Fläche von 5'617 m² umfasst die letzte grössere unbebaute Fläche in der W2 in Kaiseraugst.

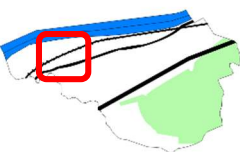
Für den Gestaltungsplan werden folgende Ziele definiert:

- Es ist eine Bebauung mit mittlerer Dichte anzustreben. Auf freistehende Einfamilienhäuser ist zu Gunsten der Freiräume weitestgehend zu verzichten.
- Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist aufzuzeigen, wie das Gebiet mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf die vorhandenen wertvollen Fundstellen aus römischer Zeit entwickelt werden kann.



Wenn mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss § 9 Abs.1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die entsprechenden Qualitätsanforderungen gemäss § 39 BauV erfüllt sind.

Überlagerung 12
Gestaltungsplanpflicht "Thommen"

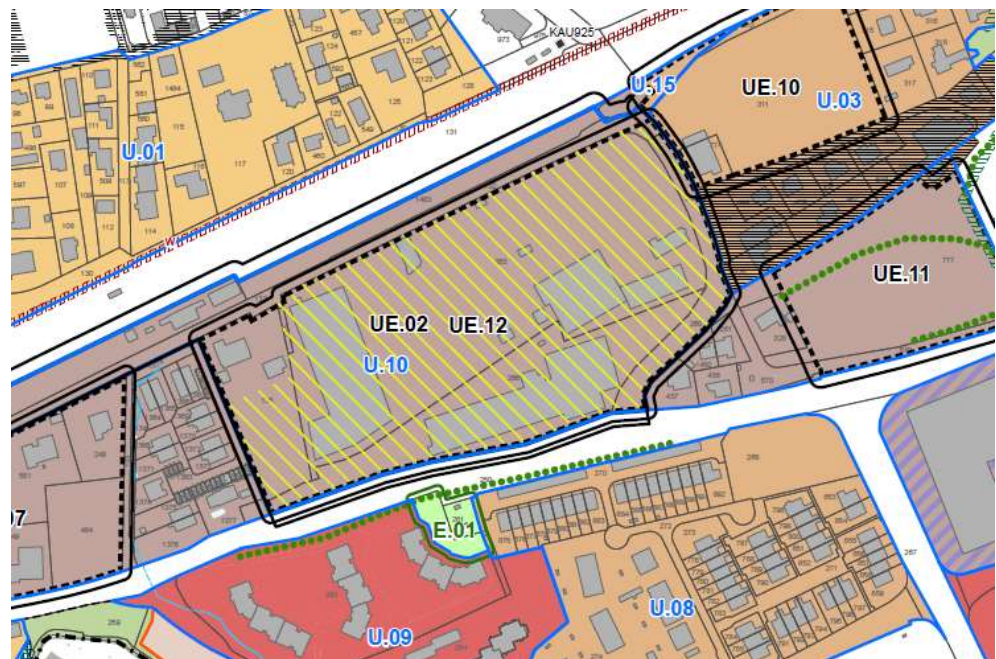


Das Gestaltungsplangebiet "Thommen" umfasst das heutige Betriebsgelände der Firma Thommen, das westlich anschliessende Grundstück mit dem Restaurant Bahnhof und die östlich des Gestaltenrains gelegene unüberbaute Fläche in der W3. Das Areal umfasst eine Fläche von 48'728 m². Das gesamte Areal ist ausserdem Bestandteil des Entwicklungsrichtplans Bahnhofsareal (vgl. Kapitel 4.1).

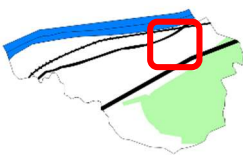
Für den Gestaltungsplan werden folgende Ziele definiert:

- Der Gestaltungsplan setzt die Erkenntnisse aus dem Entwicklungsrichtplan Bahnhof grundeigentümerverbindlich um.
- Der Bahnhofsbereich ist attraktiv zu gestalten für Besucher, ÖV-Nutzer und Anwohner.

- Der motorisierte Individualverkehr ist möglichst frühzeitig von der Bahnhofstrasse abzuleiten, damit diese vorwiegend dem Fuss- und Fahrradverkehr und dem ÖV dient. Zu diesem Zweck sind an der Peripherie des Bahnhofbereiches Parkierungsmöglichkeiten anzubieten für Besucher und Kunden.
- Mittels eines Mobilitätskonzeptes ist nachzuweisen, wie autoarmes Wohnen realisiert werden kann. Die Parkierung für die Bewohner hat unterirdisch zu erfolgen.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu verbessern. Bestehende Verbindungen zwischen dem Ortskern und der Liebrüti sind zu erhalten und neue nach Möglichkeit zu schaffen.
- Es ist ein Nachweis zu erbringen, wie das angrenzende Gebiet städtebaulich und erschliessungstechnisch integriert werden kann.
- Im Bereich der Parzellen 135 und 484 sind besonders wertvolle, bisher unberührte Fundstellen aus römischer Zeit vorhanden. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist aufzuzeigen, wie das Gebiet mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf diese Fundstellen entwickelt werden kann.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV einhält.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes dürfen maximal 3'000 m² Nettoladenfläche realisiert werden. Dabei darf ein Geschäft maximal 500 m² aufweisen. In begründeten Fällen können diese Grenzwerte überschritten werden.



Überlagerung 3
Gestaltungsplan "Aurica"

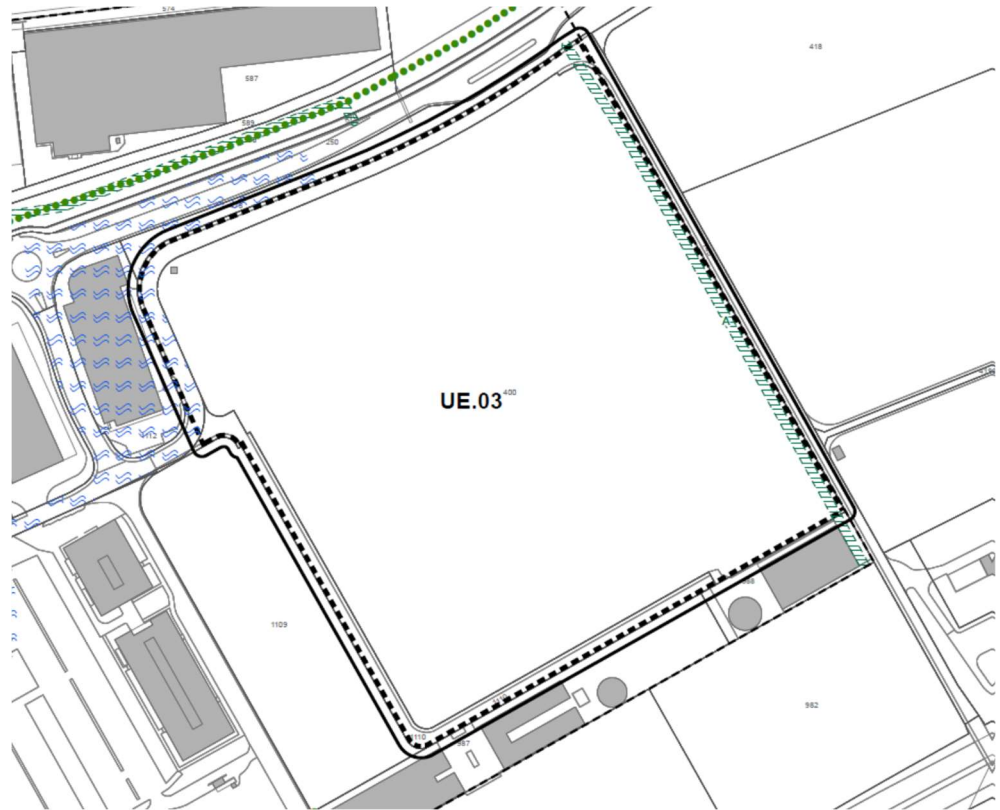


Das Areal "Aurica" umfasst eine Fläche von 81'721 m² und liegt in der Arbeitszone. Üblicherweise werden Gestaltungspläne eher in Wohn- und Mischzonen verwendet. Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um die letzte Reserve der Gemeinde Kaiseraugst in der Arbeitszone. Ausserdem haben die zukünftige Nutzung und Gestaltung einen grossen Einfluss auf den Ortseingang, wenn man von Osten (Rheinfelden/ Autobahn) nach Kaiseraugst hineinfährt.

Für den Gestaltungsplan "Aurica" werden die folgenden Ziele definiert:

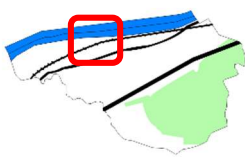
- Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten.

- Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.

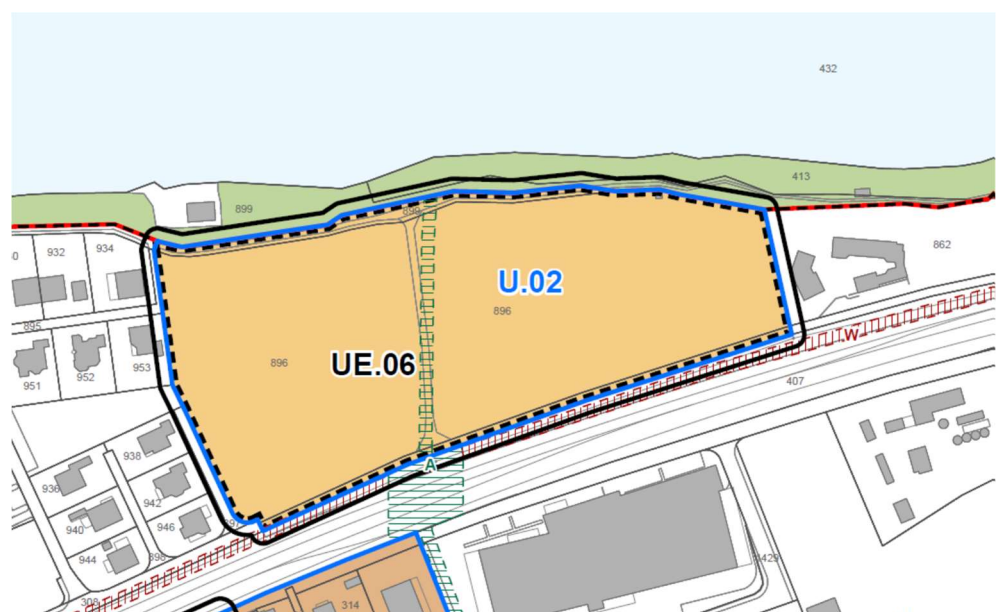


Um die Entwicklung des Gebietes zu sichern ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen und ein grundeigentümerverbindlicher Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basierend auf diesem Entwicklungsrichtplan sind auch Teil-Gestaltungspläne möglich.

Überlagerung 6
Gestaltungsplan "Rinau"



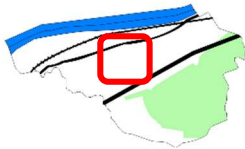
Das Gebiet "Rinau" ist neben dem Bahnhofsareal das zweite wichtige Entwicklungsgebiet von Kaiseraugst. Für die Fläche von 22'27 m² soll ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, der sich unter anderem mit der Erschliessung und Mobilität, aber auch mit der Problematik der Lärmbelastung durch die angrenzende Eisenbahn befasst.



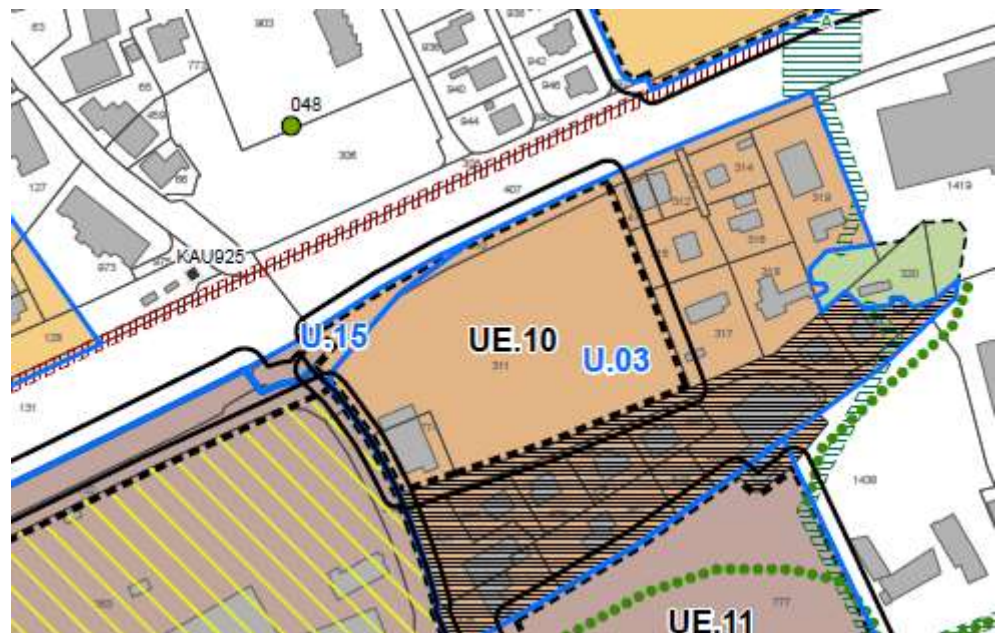
Für den Gestaltungsplan "Rinau" werden folgende Ziele definiert:

- Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen hat zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abzudecken, namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.
- Es sind Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zu erstellen.
- Es ist eine Einwohnerdichte von 70 E/ha zu erreichen.
- Entlang der Bahnlinie ist durch gestalterische Massnahmen – wie Anordnung der Gebäude und Aussenräume, geeignete Anordnung lärmempfindlicher Räume etc. – für einen guten Lärmschutz zu sorgen. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist möglichst ohne Bau einer Lärmschutzwand zu gewährleisten. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV einhält.
- Durch ein Mobilitätskonzept ist nachzuweisen, wie der Anteil an Autos reduziert werden kann. Ausserdem ist eine Anordnung der Parkierung südlich der Bahnlinie zu prüfen. Die Parkierung hat mit Ausnahme von Besucherparkplätzen unterirdisch zu erfolgen.
- Das Areal ist mit Ausnahme von Notzufahrten vom motorisierten Verkehr freizuhalten.

Überlagerung 10 Gestaltungsplanpflicht "Guggeregge"



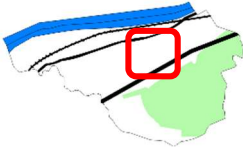
Das Gebiet Guggeregge grenzt direkt östlich an das Areal Thommen und umfasst vor allem die noch unüberbaute Fläche auf Parzelle 311.



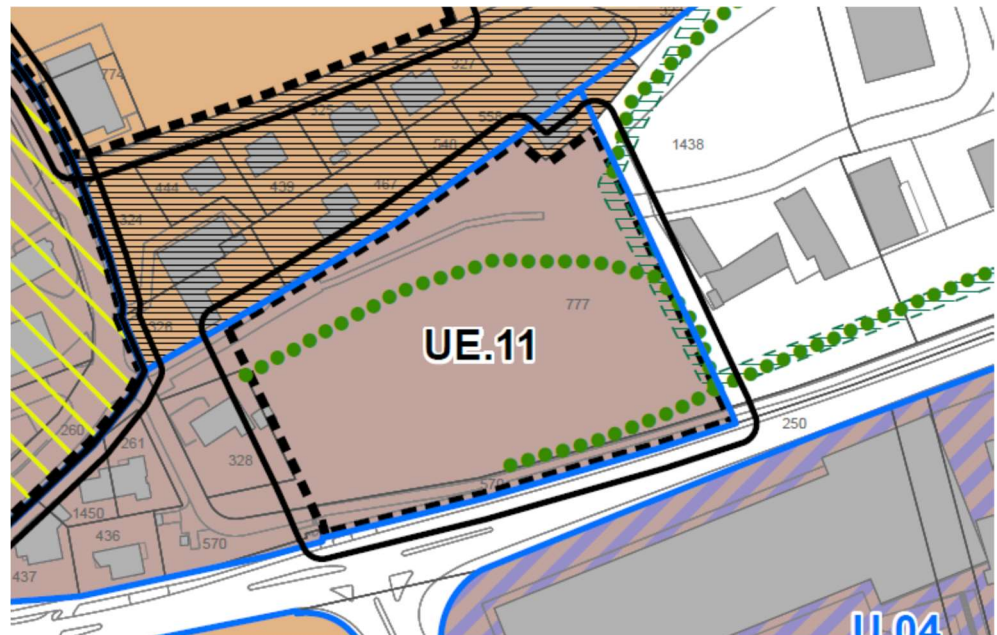
Für den Gestaltungsplan "Guggeregge" werden folgende Ziele definiert:

- Es ist eine Bebauung mit hoher Dichte anzustreben, die städtebaulich auf die Situation entlang der Bahn reagiert
- Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV einhält.

Überlagerung 11 Gestaltungsplanpflicht "Gstalterain"



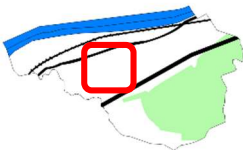
Das Gebiet Gstalterain umfasst die unüberbaute Fläche der Parzelle 777. Heute wird diese als Lager- und Abstellfläche der Firma Ernst Frey AG genutzt. Zukünftig ist hier aber eine Mischnutzung mit hoher Dichte denkbar.



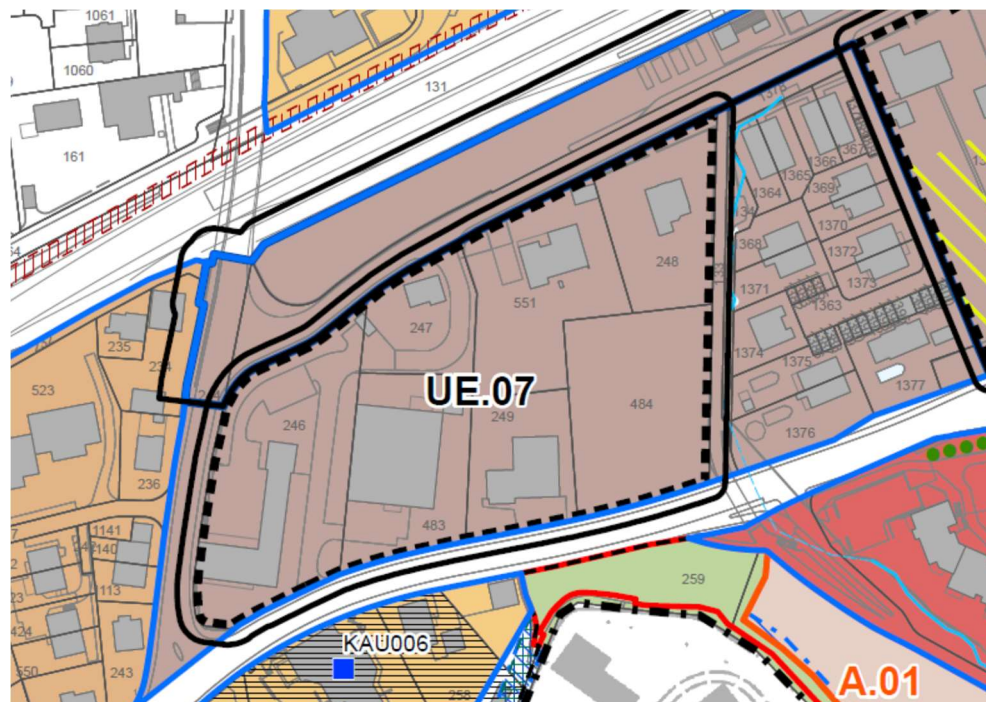
Für den Gestaltungsplan "Gstalterain" werden folgende Ziele definiert:

- Es ist eine Bebauung mit hoher Dichte anzustreben, die städtebaulich auf die Situation entlang der Landstrasse reagiert.
- Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV einhält.

Überlagerung 07 Gestaltungsplanpflicht "Mühlegasse"



Das Gebiet Mühlegasse liegt zwischen Landstrasse, Mühlegasse und Bahnhofstrasse. Es handelt sich hierbei um grosse, teilweise unüberbaute oder unternutzte Parzellen mit Mischnutzungen. Hier ist eine neue Bebauung mit hoher Dichte anzustreben. Dabei ist insbesondere eine städtebauliche Antwort auf die Lage zwischen den beiden Lärmquellen Landstrasse und Bahn zu finden. Die Entwicklung in diesem Gebiet ergänzt die Neugestaltung des Thommenareals.

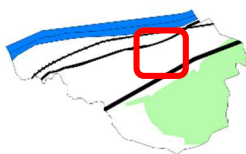


Für den Gestaltungsplan "Mühlegasse" werden folgende Ziele definiert:

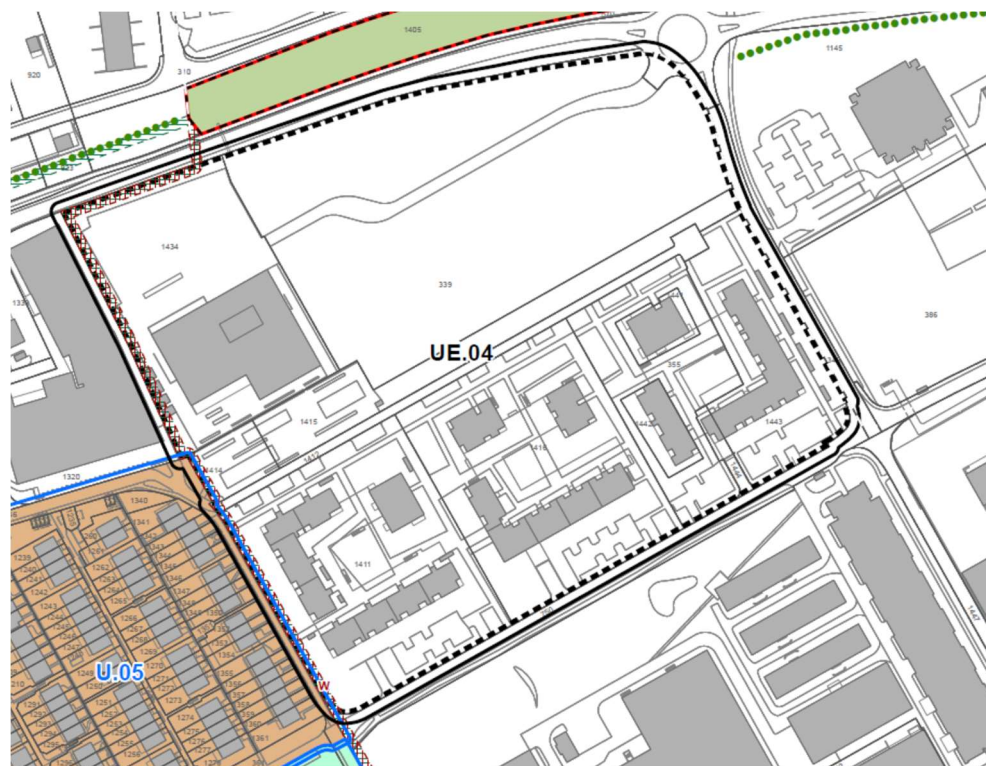
- Es ist eine Bebauung mit hoher Dichte anzustreben, die städtebaulich auf die Situation entlang der Landstrasse und der Bahn reagiert.
- Die Freiräume sollen mehrheitlich für die gemeinsame Nutzung vorgesehen sein.
- Die Parkierung hat mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch zu erfolgen.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist nachzuweisen, dass das Richtprojekt Art. 30 LSV einhält.
- Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist aufzuzeigen, wie das Gebiet mit möglichst grosser Rücksichtnahme auf die vorhandenen wertvollen Fundstellen aus römischer Zeit entwickelt werden kann.

In zwei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wurden in der vergangenen Planungsperiode ein Gestaltungsplan und die darauf basierende Bebauung realisiert:

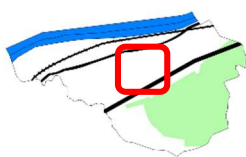
Überlagerung 4 Gestaltungsplanpflicht "Wurmisweg"



Im Gebiet "Wurmisweg" in der Wohn- und Arbeitszone wurde im südlichen und westlichen Teil des Areals die Überbauung bereits realisiert. Parallel zu dieser Gesamtrevision läuft eine Revision des rechtskräftigen Gestaltungsplanes für den nördlichen Teil. Trotz der bereits realisierten Bebauung bleibt die Gestaltungsplanpflicht bestehen und wird wieder im Bauzonenplan eingetragen. Dies dient der zukünftigen Sicherung der einheitlichen, qualitätvollen Bebauung.



bestehender Gestaltungsplan
"Im Sager"



Im Gebiet "Im Sager" wurden ein freiwilliger Gestaltungsplan und die darauf basierende Bebauung ebenfalls bereits realisiert. Im aktuellen Planungshorizont erscheint eine Änderung der Bebauung unwahrscheinlich. Eine Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans erscheint ausserdem unwahrscheinlich, da nur durch diesen die heutige Mehrnutzung gesichert ist. Bei einer Aufhebung würde die heute Bebauung widerrechtlich, da die Ausnutzung gegenüber der Grundnutzung zu hoch ist. Für eine Erneuerung der Bebauung ist allenfalls ein neuer Gestaltungsplan denkbar. Dieser müsste aber wieder sämtliche qualitätssichernden Massnahmen wie Vorprüfung, Fachgutachten etc. durchlaufen. Es wird daher auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet verzichtet. Der Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans Im Sager wird als Informationsinhalt im Bauzonenplan eingetragen.

4.10 Zulässigkeit für Silobauten in der Arbeitszone

Im Gebiet Rinau wird die Arbeitszone mit einer Schraffur überlagert. In diesem Bereich sind Silobauten zur Lagerung mit einer Fassadenhöhe bis max. 60 m zulässig. Dabei sind Bauten, welche die zulässige Gesamthöhe gemäss § 17 BNO übertreffen zurückhaltend zu gestalten.

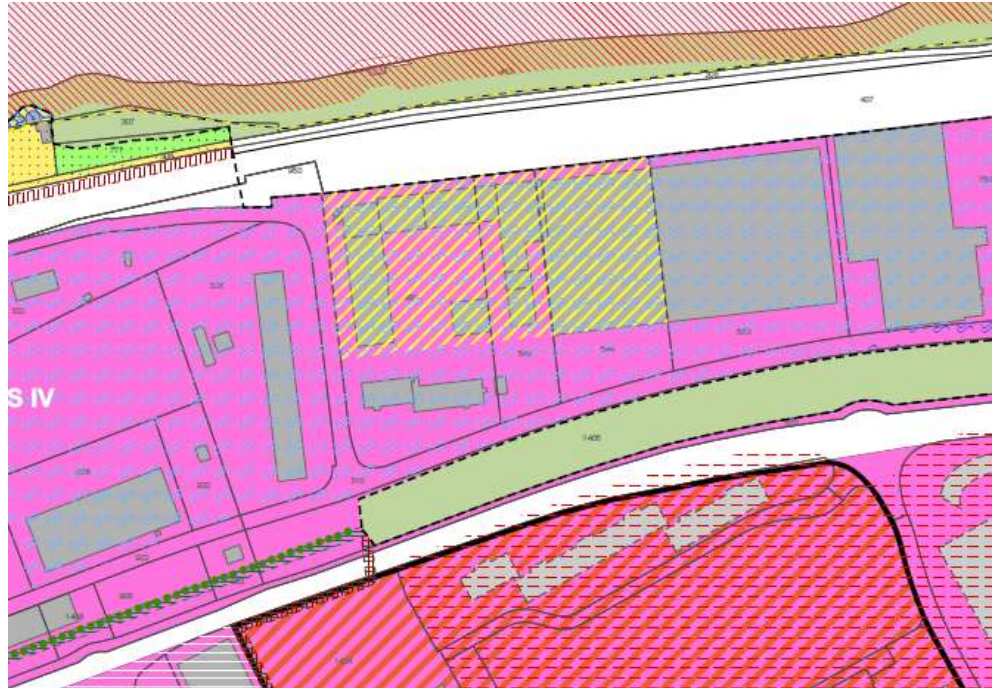


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Bauzonenplan (Quelle: PLANAR 2022)

Gemäss dem Bundesgesetz über die wirtschaftliche Landesversorgung (SR531_BG_LVG) sind Unternehmen, welche lebenswichtige Güter einführen, herstellen, verarbeiten oder zum ersten Mal in Verkehr bringen, verpflichtet, ein Pflichtlager anzulegen und zu bewirtschaften. In der Schweiz ist die Produktion von Getreide rückläufig. Bei steigender Bevölkerungszahl müssen mehr Rohstoffe importiert werden. Schiffftransport ist die nachhaltigste Art von Gütertransport. Um dieser Entwicklung und den Vorschriften zur Bewirtschaftung eines Pflichtlagers entsprechen zu können, soll der bereits in Kaiseraugst an diesem Standort ansässigen Firma Granovit ermöglicht werden, die bestehenden Silos zu ergänzen.

Der für den neuen Silobau vorgesehene Standort befindet sich unterhalb der Hangkante, welche nördlich der Landstrasse verläuft. Auf dieser Hangkante befindet sich ausserdem ein Wald. Der Neubau wird also von der Südseite nicht sichtbar sein. Auch auf der Nordseite, zwischen dem Standort und dem Rhein, befindet sich ein Waldstreifen, welcher die Sichtbarkeit reduziert. Zudem beträgt die Distanz zum historischen Ortskern (Ortsbild von nationaler Bedeutung) über 700 m. Der Einfluss des neuen Silos auf das Ortsbild und dessen Fernwirkung ist also äusserst gering.

Durch die grösstmögliche Beschränkung der schraffierten Fläche sowie die Einschränkung der zulässigen Nutzung auf die Lagerung wurde die neue Vorschrift so weit als möglich auf die für die Erfüllung der Bundesaufgabe des Pflichtlagers notwendigen Bauten zugeschnitten. Es ist keinesfalls eine generelle Zulässigkeit von neuen Silobauten mit einer Fassadenhöhe von 60 m vorgesehen. Es sollen daraus auch keine Ansprüche auf ähnliche Silobauten in anderen Bereichen der Arbeitszone hergeleitet werden können.

4.11 Flankierende Massnahmen

Die Bau- und Nutzungsordnung von Kaiseraugst enthält eine Vielzahl von Vorschriften zur Qualitätssicherung. Deren Anzahl wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision

nochmals deutlich gesteigert. Daher kann bei den Aufzonungen auf weitere flankierende Massnahmen zur Qualitätssicherung verzichtet werden.

5 Kulturlandplan

5.1 Grundzonierung

Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets, welche nicht einer anderweitigen Grundnutzung oder Wald zugeordnet sind, werden als Landwirtschaftszone festgesetzt (ausgenommen sind Kantonsstrassen). Infolge der Behebung von Digitalisierungsfehlern – insbesondere entlang Wäldern, Gewässern und Zonenabgrenzungen – gab es einige kleinere Anpassungen der Ausdehnung der Landwirtschaftszone.

5.2 Materialabbauzone

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt über Materialabbauzonen im Gebiet Hohlandschaft/Hard Ost. Diese wurden letztmals im Jahr 2012 im Rahmen einer Teilrevision angepasst. Dabei wurde eine bereits abgebaut und rekultivierte Fläche im Osten wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dafür wurde die Materialabbauzone im Gebiet Hard nach Westen ausgedehnt. Vor und nach dem Kiesabbau unterliegen die Flächen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Die Parzelle 1124 ist mittlerweile vollständig abgebaut und rekultiviert (Endabnahme ausstehend). Diese wird daher wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Innerhalb der Bauzone sind im Bereich der Arbeitszone ebenfalls Kiesvorkommen vorhanden. Diese sind nach Möglichkeit vor einer Bebauung zu nutzen.

Die Kiesvorkommen in Kaiseraugst sind im kantonalen Richtplan nicht eingetragen als Materialabbauvorkommen von kantonomer Bedeutung.

5.3 Weitere Festlegungen

5.3.1 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Beschluss 2.3 des Richtplanabschnitts L 3.1 sind die Fruchtfolgeflächen als orientierender Teil im Zonenplan darzustellen.

Da keine Ein- oder Auszonungen mit Auswirkungen auf die Fruchtfolgeflächen vorgenommen werden, kann auf eine Bilanzierung der Fruchtfolgeflächen verzichtet werden.

5.3.2 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Historische Verkehrswege sind durch historische Dokumente oder durch ihr traditionelles Erscheinungsbild im Gelände belegbare Verbindungen früherer Epochen. Gemäss Richtplankapitel S 3.2 sind Wege mit hoher Bedeutung und vorhandener Substanz inkl. ihrer wichtigsten Wegbegleiter zu schützen.

Die Wegabschnitte in Kaiseraugst von nationaler Bedeutung (zum Beispiel Landstrasse) weisen keine Substanz mehr auf. Bei Abschnitten von lokaler und regionaler Bedeutung ausserhalb Baugebiet ist teilweise Substanz vorhanden. Da keine Wegstrecken von wichtiger Bedeutung in Kaiseraugst noch Substanz aufweisen, wird auf eine Unterschutzstellung im Rahmen der Nutzungsplanung verzichtet. Sämtliche historischen Verkehrswege werden aber im Kulturlandplan als Informationsinhalte dargestellt.

5.4 Durchgangsplatz Augsterstich

Im Gebiet Augsterstich wurde im Jahr 2003 durch einen kantonalen Nutzungsplan nach BauG § 10 ein Durchgangsplatz für Fahrende ausgeschieden. Dieser ersetzt in diesem Bereich die Festlegungen des rechtskräftigen Kulturlandplans der Gemeinde Kaiseraugst. Im Kulturlandplan werden die Abgrenzungen als Informationsinhalt dargestellt.

Nutzungsvorschriften

§ 1

Die Zone „Durchgangsplatz Augsterstich“ dient der Erstellung und dem Betrieb eines Durchgangsplatzes für Fahrende. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Wohn- und Gewerbenutzung). Die betriebsnotwendigen Hochbauten sind ausschliesslich auf der speziell bezeichneten Fläche zulässig.

§ 2

Der „Durchgangsplatz Augsterstich“ ist einzuzäunen. Die Anlage ist - soweit es die betrieblichen Anforderungen zulassen - durch Hecken (entlang der Zäune) und Einzelbäume zu begrünen.

§ 3

Auf eine Hecke entlang der Zäune innerhalb der Anlage kann verzichtet werden, soweit die Hecken auf und entlang der angrenzenden Zone beziehungsweise erstellt werden.

§ 4

Die mit „Lärmschutzdamm“ bezeichnete Fläche dient der Erstellung des für den Lärmschutz notwendigen Schutzdamms. Soweit für einen Ausbau der SBB-Linie diese Fläche benötigt wird, kann der Damm parallel nach Nord-Osten verschoben werden.

§ 5

Innerhalb der Fläche des Kantonalen Nutzungsplanes (Zone Durchgangsplatz Augsterstich, Lärmschutzdamm mit Hecke und Erschliessungsstrasse) werden mit dem Kantonalen Nutzungsplan die kommunalen Festlegungen der Kulturlandplanung vom 29. November 1989 (Genehmigt vom Grossen Rat am 24. November 1992) aufgehoben.

Legende

Beschlussinhalt

-  Zone „Durchgangsplatz Augsterstich“ (§ 1)
-  Bereich für betriebsnotwendige Hochbauten (§ 1)
-  Lärmschutzdamm mit Hecke (§ 4)
-  Erschliessungsstrasse

Informationsinhalt

-  Hecken (§ 2)
-  Einzelbäume (§ 2)



Abbildung 14: Situationsplan und Vorschriften zum kantonalen Nutzungsplan Augsterstich (Quelle: Kanton Aargau, 2003)



Abbildung 15: Darstellung des kantonalen Nutzungsplanes als Orientierungsinhalt im KLP (Quelle: PLANAR 2019)

5.5 Landschaftsschutzzone

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone entspricht der Landschaft von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan.

Siedlungseier

Ein bestehender Landwirtschaftsbetrieb innerhalb der Landschaftsschutzzone wird mit einem L bezeichnet. In den mit einem Symbol überlagerten landwirtschaftlichen Siedlungen können neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden. Es handelt sich dabei um den Betrieb von Ernst Fäs. Der Betrieb selbst befindet sich in Olsberg, einzelne Nebengebäude befinden sich aber auf dem Gemeindegebiet von Kaiseraugst. Es handelt sich um einen noch aktiven Landwirtschaftsbetrieb.

Für den Zelglihof musste auf die Festlegung eines Siedlungseis verzichtet werden, da es sich aktuell nicht um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb handelt. Gestützt auf die heutige Ausgangslage ist nicht davon auszugehen, dass sich dies künftig ändert.

Informationen zu weiteren thematischen Festlegungen, welche auch den Kulturlandplan betreffen, finden sich in Kapitel 6.

6 Weitere Handlungsfelder

6.1 Massnahmen zur Innenentwicklung

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Ein zentrales Anliegen der Raumplanung ist die haushälterische Nutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes. Dieses Ziel ist in Art. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, aber auch in diversen weiteren Erlassen und Konzepten auf Bundes- und Kantonsebene festgehalten.

Die Frage der konkreten Umsetzung dieser Forderung wurde im Rahmen der neuen Entwürfe des Bauzonenplans und der Bauordnung diskutiert. Es zeigte sich rasch, dass die konventionellen Ansätze allein wenig bewirken und dass undifferenzierte Massnahmen wie das isolierte Erhöhen oder gar das Abschaffen einer Dichteziffer den gewünschten Verdichtungseffekt nicht erzielen werden. Die Problematik wird deshalb auf mehreren Ebenen bearbeitet und in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Für eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum weist die Gemeinde Kaiseraugst bereits eine vergleichsweise hohe Einwohnerdichte auf. Trotzdem ist sie selbstverständlich daran interessiert, die vorhandenen Potentiale zu nutzen und die Entwicklung insbesondere in den Entwicklungsgebieten zu lenken. Basis ist dabei das Entwicklungsleitbild Kaiseraugst 2040+ mit den pro Quartier angestrebten Dichtezahlen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden verschiedene Massnahmen und Werkzeuge entwickelt, um nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die Einwohnerdichte in Kaiseraugst zu erhöhen. Da eine rein bauliche Verdichtung vermieden werden soll (Komfortgewinn ohne zusätzliche Einwohner) wurde auf die Erhöhung der Ausnützungsziffer weitgehend verzichtet. Lediglich in der Wohnzone W3 (bisher Wohnzone 0.6) wurde die AZ von 0.60 auf 0.65 erhöht.

Folgende Massnahmen wurden zur Steuerung der Innenentwicklung durchgeführt:

- Einführung der neuen Wohnzone W2+
- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für vier für die Entwicklung zentrale Gebiete
- zwei zusätzliche Vollgeschosse im Rahmen eines Gestaltungsplans

Wohnzone W2+

Vergleiche der möglichen Kubaturen und der Folgen für das Quartierbild und allfällige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft haben gezeigt, dass zwischen zweigeschossigen Bauten mit zusätzlichem Dach- oder Attikageschoss und einem dreigeschossigen Bau ohne letztere ein relativ geringer Unterschied besteht.

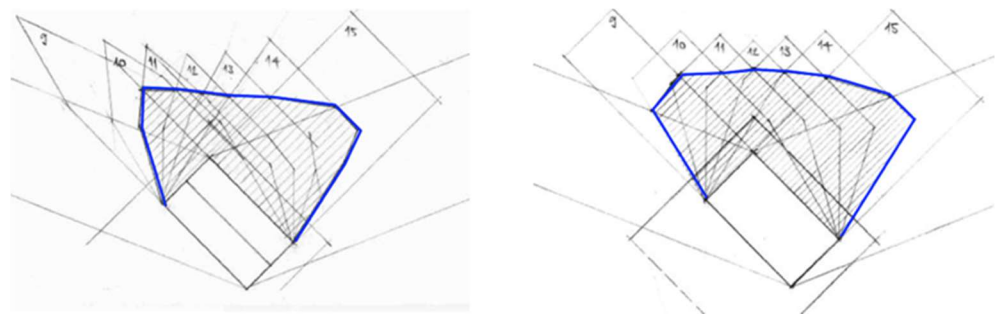
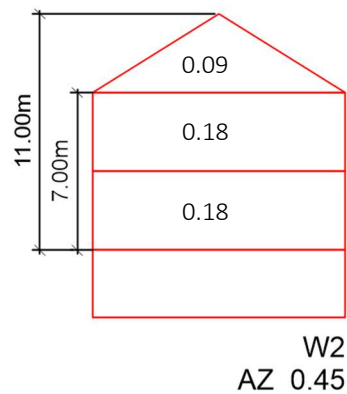


Abbildung 16: Vergleich 2-Stunden-Schatten (Wintermittelwert) zwischen zweigeschossigem Gebäude mit Schrägdach (7.00 m Gebäudehöhe, links) und einem dreigeschossigen Gebäude mit Flachdach (10.00 m Gebäudehöhe, rechts) (Quelle: W. Schibli, 2012)

In der neu geschaffenen W2+ darf gegenüber der Regelbauweise der W2 ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, wobei jedoch auf begehbare Dachflächen und zusätzliche Dach- oder Attikageschosse zu verzichten ist. Vorausgesetzt wird eine minimale Grundstücksfläche von 1'000 m², um der architektonischen Einpassung, ausreichenden Freiräumen sowie einer guten Gesamtwirkung nicht entgegenzuwirken. Die qualitativen Anforderungen gemäss § 39 BauV an Arealüberbauungen gelten sinngemäss. Zum Qualitätsnachweis kann ein Fachgutachten angeordnet werden.

Zonierung bisher



Innenentwicklung

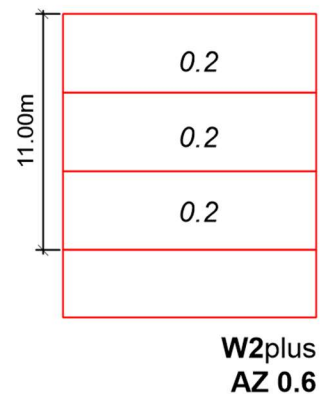


Abbildung 17: Gebäudevolumen W2 und W2+ im Vergleich (Quelle: PLANAR 2019)

Die Wirkung, welche mit dem Schritt von einer zwei- in eine dreigeschossige Bautypologie bezüglich realer Einwohnerdichte erzielt werden kann, zeigt nachfolgende Grafik mit der Visualisierung des "Dichtesprungs" auf.

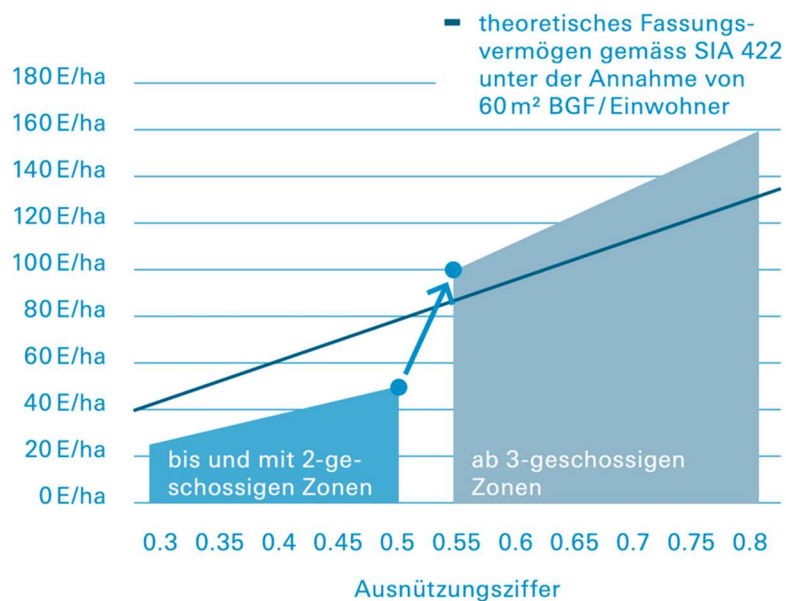


Abbildung 18: Dichtesprung zwischen 2- und 3-geschossigen Zonen (Quelle: ARE 2017 / Metron AG, 2011)

Gestaltungsplanpflicht	Wichtige Entwicklungsgebiete und grössere, unbebaute und zusammenhängende Areale werden mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und mit entsprechenden Zielvorgaben in der BNO ergänzt. Es betrifft dies die Areale Thommen (Bahnhofszone), Rinau (Wohnzone W2+), Äussere Reben (Wohnzone W2), Mühlegasse (Bahnhofszone), Guggeregge (W3), Gсталterain (Bahnhofszone) und Aurica (Arbeitszone). Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat zwei zusätzliche Vollgeschosse bewilligen, wenn dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erreicht und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Dies kann insbesondere beim Umgang mit dem Geländesprung entlang der Landstrasse hilfreich sein. Von dieser Möglichkeit ausgenommen sind die Ortskernzone und die Wohnzonen W2 und W2+. In diesen Zonen ist nur ein zusätzliches Vollgeschoss möglich (Abweichung von der Grundnutzung gemäss § 21BauG). In diesen Zonen wäre der Grössensprung von zwei auf vier bzw. fünf Vollgeschosse gegenüber der umgebenden Bebauung unverhältnismässig. Der Gemeinderat kann diese zwei zusätzlichen Vollgeschosse auch im Rahmen von freiwilligen Gestaltungsplänen bewilligen.
Zonenkonforme Bebauung herbeiführen	Als Massnahmen für eine gute Ausschöpfung der zulässigen baulichen Reserven und zur Verhinderung von übermässigem Landverbrauch wird eine Bestimmung festgesetzt, die verlangt, dass Bauland im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen ist. Nicht zonengemäss bebaubare Teilgrundstücke sollen verhindert werden. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzumutbar ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann. In ausgewählten Gebieten wird in der BNO geregelt, dass der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig ist, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.
Haushälterische Nutzung mittelgrosser Grundstücke	Mittels Nutzungsboni wird in den weniger dichten, zweigeschossigen Wohnzonen (W2) ein Anreiz zur langfristigen Innenentwicklung geschaffen. Bezweckt wird eine effektive Erhöhung der Einwohnerdichte (E/ha) anstelle einer rein baulichen Verdichtung, welche häufig nur zur Befriedigung erhöhter Komfortansprüche genutzt wird. Wenn auf Grundstücken von weniger als 2'000 m² pro Wohneinheit weniger als 330 m² anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert wird, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer um 15 %. Zur Sicherstellung einer qualitativ vollen Innenentwicklung sind die qualitativen Anforderungen gemäss Arealüberbauung (§ 39 BauV) sinngemäss anzuwenden.
Förderung des Generationenwechsels in W2-Zonen	Die Gemeinde Kaiseraugst bemüht sich aktiv den Generationenwechsel in den W2-Zonen zu fördern. Wie im Alterskonzept der Gemeinde festgehalten ist, sind bereits verschiedene Angebote an Alterswohnungen etc. vorhanden. Es fehlen jedoch Angebote der neuen Wohnformen wie Betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Senioren-Wohngemeinschaften, Senioren-Hausgemeinschaften und Angebote zum Generationenwohnen. Vor allem flexible Wohnformen wie „Betreutes Wohnen“ sind gefragt. Zusätzlich sind Erweiterungen beim Pflegeheim und neue Angebote im „Betreuten Wohnen“ nötig. Diese sind ab 2021 geplant. Dies entspricht auch dem Bedürfnis der älteren Generation möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu leben. Damit dies möglich ist, sollen in Zusammenarbeit mit Privaten und öffentlichen Trägern zusätzliche Angebote geschaffen werden, damit diese Genera-

tion in der eigenen Gemeinde eine Alternative zum heutigen Einfamilienhaus hat. Das Einfamilienhaus wird dann frei für eine neue Nutzung durch die eigenen Kinder und Grosskinder oder für einen Verkauf.

Erleichterung für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten

Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten ausserhalb der thermischen Gebäudehülle und ohne heiztechnische Installationen wird insofern ein Nutzungsbonus gewährt, indem diese im Ausmass der effektiven Grösse, maximal aber bis 15 m² Geschossfläche pro Wohneinheit, nicht der Ausnützung angerechnet werden müssen.

6.2 Umsetzung IVHB

Einführung der IVHB im Rahmen der Nutzungsplanung

Der Kanton Aargau ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diesbezüglich wurde per Mai 2011 die Bauverordnung (BauV) entsprechend angepasst und per 1. September 2011 in Kraft gesetzt. Die IVHB definiert rund 30 Baubegriffe und Messweisen, welche bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung auf kommunaler Stufe entsprechend umzusetzen sind bzw. ältere Definitionen ablösen. Aus diesem Grund müssen auch in Kaiseraugst die Massvorschriften überprüft und angepasst werden. Dabei müssen einige Begriffe und die dazugehörigen Masse korrigiert sowie Ergänzungen vorgenommen werden.

BNO_{ALT}	BNO_{NEU} (IVHB)
Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung gemessen.	Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.
Firsthöhe: Die Firsthöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen.	Gesamthöhe: Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
Lichte Raumhöhe: Wird neu rein begrifflich durch die lichte Höhe ersetzt.	Lichte Höhe: Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Tabelle 1: Baubegriffe bisher und nach IVHB (Quelle: PLANAR, Kanton Aargau Anhang 1 und 2 BauV)

Die Absicht der vorliegenden Revision ist es, die bestehenden Messweisen in der rechtskräftigen BNO abzulösen und neue Bestimmungen zu finden, die möglichst geringe Abwei-

chungen zur heutigen Messweise der bisherigen BNO aufweist. Für die abschliessende Definition der Bauhöhen in der neuen BNO anbieten sich die nachfolgenden Baubegriffe nach IVHB.

6.2.1 Fassadenhöhe

Bei Firstdächern ist die Fassadenhöhe traufseitig zu messen. In der Ebene, d.h. bei einem Gefälle des massgebenden Terrains von weniger als 10 %, gilt bei Gebäuden mit Attikageschoss für die Fassadenhöhe das Mass der Gesamthöhe, da das Attikageschoss in die Fassadenhöhe einzurechnen ist. Ist das Gefälle grösser als 10 % – also in Hanglagen –, ist bei Flach- und Pultdächern die Fassadenhöhe talseitig zu messen. Damit wird automatisch erreicht, dass ein allfälliges Attikageschoss wegen Überschreitung der talseitig gemessenen Fassadenhöhe hangseitig angeordnet wird. Mit der hangseitigen Anordnung des Attikageschosses wird eine bessere Einpassung erzielt. Zudem kann an Hanglagen die Fassadenhöhe um 1.3 m erhöht werden, da die Brüstung neu in die Fassadenhöhe eingerechnet wird.

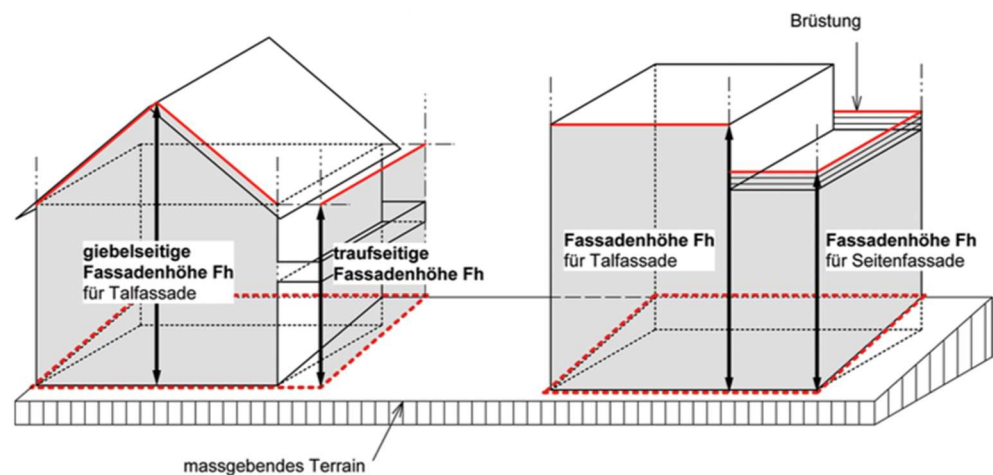


Abbildung 19: Definition der Fassadenhöhe (Quelle: Kanton AG Anhang 2 BauV)

6.2.2 Gesamthöhe

Die Gesamthöhe weicht nur geringfügig von der altrechtlichen Firsthöhe ab, da sie gegen den tiefsten Punkt (lotrecht) unter der Firstlinie gemessen wird und die Dacheinkleidung nicht berücksichtigt (Messung auf der Dachkonstruktion).

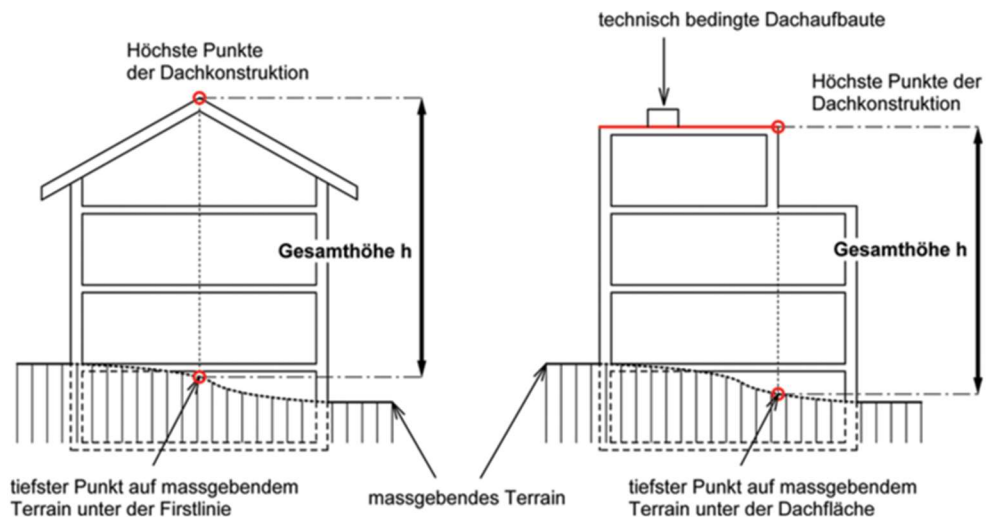


Abbildung 20: Definition der Gesamthöhe (Quelle: Kanton AG Anhang 2 BauV)

6.3 Höhere Bauten

Festsetzen von Eignungsgebieten in der Nutzungsplanung

Neu werden im Bauzonenplan Gebiete bezeichnet, in denen auch Höhere Bauten, welche das zulässige Mass gemäss Grundnutzung übersteigen, denkbar sind. Die Bezeichnung der Eignungsgebiete für Höhere Bauten basiert auf der Studie "Eignungsgebiete für Höhere Bauten in Kaiseraugst" (vgl. separate Beilage). In der Studie werden Gebäude in die drei Kategorien Hochhäuser, Höhere Bauten und Bauten in der Regelbauweise eingeteilt.

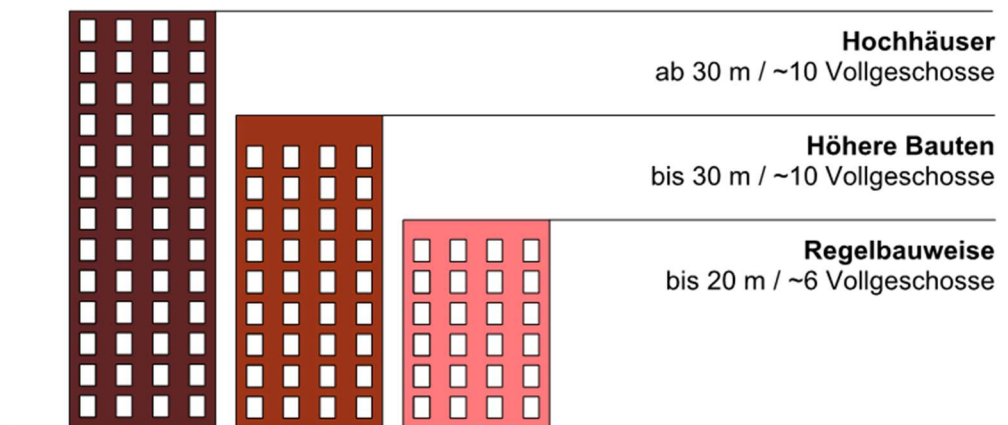


Abbildung 21: Höhenangaben für Höhere Bauten und Hochhäuser (Quelle: PLANAR 2019)

Das schrittweise Evaluations- und Ausschlussverfahren, bei welchem die Grundzonierung, die Erschliessung durch den MIV und ÖV sowie landschaftliche und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden, kommt zum Schluss, dass Hochhäuser für Kaiseraugst als Typus ungeeignet sind. Höhere Bauten werden städtebaulich entlang der Langstrasse und im Bahnhofsgelände als geeignet angesehen.

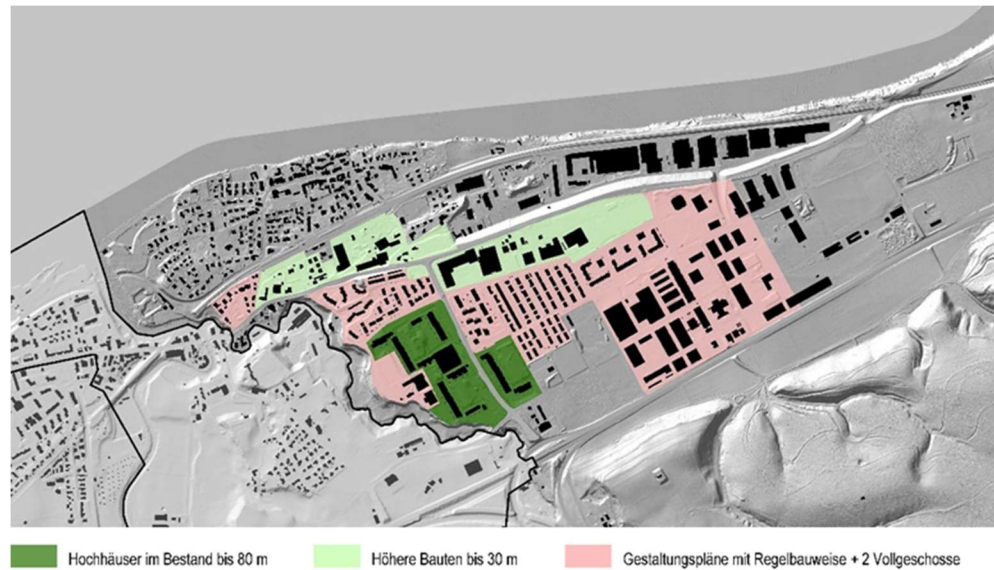


Abbildung 22: Syntheschema mit Eignungsgebieten (Quellen: PLANAR, Geoportal Kt. AG, 2019)

Erfüllung städtebaulicher Kriterien

Neben der Lage in einem der Eignungsgebiete hat eine Höhere Baute verschiedene städtebauliche Kriterien zu erfüllen. Diese stellen Anforderungen hinsichtlich Städtebaus, Landschaft, Freiräumen, Architektur, Verkehr und Mobilität. Zusätzlich sind nochmals die Auswirkungen auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung zu prüfen. Gesichert werden diese qualitativen Kriterien als Zielsetzung und Pflicht zum Gestaltungsplan in der BNO.

Umsetzung

Die Gemeinde hat entschieden in der vorliegenden Revision die Gebiete, welche grundsätzlich für höhere Bauten geeignet sind, nur in denjenigen Gebieten grundeigentümerverbindlich umzusetzen, in denen eine Entwicklung in den kommenden 15 Jahren absehbar ist. Die Studie "Eignungsgebiete für höhere Bauten" wird aber als strategisches Instrument beibehalten und weitere Umsetzungen werden fortlaufend geprüft (vgl. Kapitel 9).

Wurmisweg

Das Gebiet Wurmisweg wurde trotz seiner Eignung nicht als Eignungsgebiet für Höhere Bauten ausgeschieden, da in der parallel durchgeführten Teiländerung eine Gesamthöhe von max. 25 m festgelegt wurde.

6.4 Verkaufsnutzungen

Als Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum sind Verkaufsnutzungen in den Kern- und Zentrumsgebieten ohne ausdrückliche Bezeichnung zulässig. Die bisherigen Vorgaben der Gemeinde bezüglich Verkaufsnutzungen haben sich bewährt. So konzentrieren sich Verkaufsnutzungen heute im Dorfkern, in der Liebrüti und insbesondere in der Spezialzone Junkholz (neu: Spezialzone Einkaufen Kaiserhof). In den Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte ausgeschlossen. Ausgenommen sind Verkäufe von mehrheitlich auf dem Areal hergestellten Waren. An diesem Verbot soll festgehalten werden. Um eindeutig festzulegen, wo Verkaufsnutzungen in welchem Umfang zulässig sind, wird in der Bau- und Nutzungsordnung die zulässige Verkaufsfläche für alle Zonen definiert, in denen Verkaufsnutzungen zulässig sind. Grundsätzlich beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche 500 m². Davon weichen folgende Zonen ab: Ortskernzone, Bahnhofzone, Spezialzone Einkaufen Kaiserhof und Spezialzone Liebrüti. In der Ortskernzone werden die zu-

lässigen Verkaufsnutzungen auf 200 m² beschränkt. Dies entspricht dem Massstab der bereits heute vorhandenen Geschäfte und wird als ortsverträglich beurteilt. Für die Spezialzone Liebrüti wird die bereits bestehende Beschränkung auf 4'000 m² belassen. Für die Spezialzone Einkaufen Kaiserhof wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 21'000 m² festgelegt. Dies entspricht 500 m² mehr als dem heutigen Bestand. Damit soll nicht in erster Linie eine bauliche Erweiterung angestrebt werden, es soll aber ein Spielraum eingeräumt werden beispielsweise für zusätzliche Aussenverkaufsflächen für Saisonaktionen etc. In der Bahnhofszone sind prinzipiell auch nur Geschäfte mit max. 500 m² zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann davon abgewichen werden. Im gesamten Perimeter des GP Thommen sind 3'000 m² Verkaufsfläche erlaubt. Diese können sich auf ein oder mehrere Geschäfte verteilen.

Lange galt in Kaiseraugst die Maxime, sämtliche Verkaufsnutzungen auf die beiden Standorte Ortskern und Liebrüti zu konzentrieren. Davon wurde bereits mit dem Bau des Coops in der Spezialzone Kaiserhof abgewichen. Durch die Neuentwicklung des Bahnhofsgelbietes möchte die Gemeinde die Möglichkeit schaffen auch in Bahnhofsnähe im Rahmen des Gestaltungsplanes Thommen Einkaufsnutzungen in mittlerer Grösse zu schaffen. Dies, da durch die hervorragende ÖV-Erschliessung dadurch nur wenig Zusatzverkehr zu Lasten des übergeordneten Netzes generiert wird. Dies ist durch ein entsprechendes Mobilitätskonzept (vgl. Planungsziele des Gestaltungsplans Thommen) zu sichern.

Für die Wohnzonen gilt ebenfalls die Grenze von 500 m² pro Geschäft. Damit sollen insbesondere kleinere Geschäfte zugelassen werden, die beispielsweise als Nebenerwerb dienen und durch ein eingeschränktes Angebot und reduzierte Öffnungszeiten auch nur wenig Mehrverkehr auslösen.

6.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 54a BauG ein kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Der KGV ist ein relativ neues Planungsinstrument des Kantons Aargau und bezweckt eine Koordination der Verkehrsentwicklung auf Gemeindeebene. Damit sollen ungewollte Folgen einer unkoordinierten Siedlungsentwicklung vermieden und Herausforderungen frühzeitig erkannt werden. Ziel ist, dass die Verkehrs- und Siedlungsentwicklung aufeinander abgestimmt und die richtigen Schlussfolgerungen für die Bau- und Nutzungsordnung, die Verkehrsinfrastruktur, für das Verkehrsangebot und zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens getroffen werden.

Ziele und konkrete Massnahmen

Im KGV werden verschiedene Ziele formuliert. Daraus wurden wiederum Massnahmen abgeleitet. Einige davon haben direkte Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsordnung bzw. sind in dieser grundeigentümerverbindlich festzulegen.

In der Nutzungsplanung werden folgende Massnahmen, welche teils aus dem KGV stammen, für eine optimale Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung umgesetzt:

- Für grössere Entwicklungs- und Arbeitsplatzgebiete ist zwingend ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.
- Es wird die Möglichkeit geschaffen, autoarmes Wohnen zu bewilligen, wenn durch ein Mobilitätskonzept eine reduzierte Nachfrage nachgewiesen und mit flankierenden Massnahmen gesichert wird.

- In Parkieranlagen für zehn oder mehr Personenwagen oder Zweiräder sind bauliche Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu schaffen.
- Für Motorräder sind mindestens 15 % der PW-Parkplätze vorzusehen.
- In der BNO wird die Grundlage zur Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung für alle öffentlichen und der Öffentlichkeit zugänglichen Parkplätze geschaffen.

6.6 Energieplanung

Energiesachplan

Kaiseraugst verfügt über einen Energiesachplan aus dem Jahr 2015, erstellt von ENCO Energie-Consulting AG, Liestal. Dieser dient als behördenverbindlicher Sachplan für die Wärmeversorgung mit Wärmeverbänden und Erdgas. Ausserdem werden Massnahmen zur Umsetzung des Energiesachplans vorgeschlagen.

Basierend auf dem Energiesachplan wurden durch die Energiekommission Kaiseraugst, unter Begleitung der PLANAR AG für Raumentwicklung, in einem Positionspapier Vorschläge für eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung in der Nutzungsplanung erarbeitet. Dabei geht es einerseits um Massnahmen zur Reduktion von Energieverbrauch, aber insbesondere auch um die Anschlusspflicht an neue oder bestehende Wärmeverbände innerhalb der im Energiesachplan definierten Potentialgebiete.

Folgende Vorschriften aus den Vorschlägen der Energiekommission wurden in die BNO übernommen:

- Vorschrift zur energieeffizienten Erstellung von Gebäuden (Reduktion von grauer Energie)
- Festlegung zu einem Pflichtanteil an erneuerbarer Energie bei Neu- und Anbauten sowie beim Ersatz des Wärmeerzeugers
- Pflicht zum Vorlegen eines Mobilitätskonzeptes für grössere Entwicklungs- und Arbeitsplatzgebiete
- Pflicht zur Vorbereitung für einzeln abrechenbare Lademöglichkeit in grösseren Parkieranlagen
- Pflicht zur Einführung einer Parkplatzbewirtschaftung für öffentliche und öffentlich zugängliche Parkplätze
- Reduktion von Lichtemissionen

Mehrere dieser Punkte decken sich mit den Massnahmen basierend auf dem KGV (vgl. Kapitel 6.5).

Auf die Festlegung einer Anschlusspflicht an bestehende und geplante Wärmeverbände wird nach intensiven Diskussionen in der Begleitkommission und dem Gemeinderat verzichtet.

6.7 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt bisher nicht über ein Erschliessungsprogramm. Dieses ist nach der Revision der Nutzungsplanung zu erstellen. Neuerschliessungen stehen in Kaiseraugst, mit Ausnahme einiger Feinerschliessungen wie in der Rinau, nicht an. Die Planung der Erneuerung und des Ausbaus von Infrastrukturen wie Wasser- und Abwasserleitungen etc. sind aber insbesondere auch wichtige für die Finanzplanung der Gemeinde.

6.8 Naturschutz

Basis für die Ausscheidung von Naturschutzzonen und Naturobjekten bildeten die Schutzobjekte des rechtskräftigen Kulturlandplanes aus dem Jahr 1993. Zusätzliche Grundlage bildete der von Hintermann & Weber im Jahr 2013 erarbeitete Bericht "Erfolgskontrolle Naturschutzkonzept Rheinebene inkl. Empfehlungen im Hinblick auf die BNO-Revision". Insbesondere die tabellarische Auflistung der Natur-objekte mit Beschreibung, Bewertung, Fotos etc. lieferte wertvolle Hinweise zur Umsetzung als Schutzobjekte. Bei den Schutzzonen und -objekten wurde nicht unterschieden, ob diese innerhalb oder ausserhalb des Baugebietes liegen. Die Schutzobjekte werden jeweils im Bauzonenplan bzw. Kulturlandplan dargestellt, je nachdem ob sie innerhalb oder ausserhalb der Bauzonengrenze liegen.

Bestehende Schutzzonen- und -objekte

Die meisten der bisherigen Schutzzonen und -objekte wurden übernommen und auch im neuen Kulturlandplan als schützenswert eingestuft. Auf das bisherige Schutzobjekt 008 wird verzichtet. Durch den weiterhin bestehenden Schutz der Hecke 056 ist der Schutz dieser Böschung ausreichend gesichert. Die beiden Objekte 004 (Magerwiese) und 005 (Hecke) wurden bei der Überprüfung durch Hintermann & Weber nicht mehr vorgefunden. Daher wurden sie als Schutzobjekte gelöscht.

Neuaufnahmen

Fünf von Hintermann & Weber vorgeschlagene Objekte wurden neu als Naturschutzzonen aufgenommen. Es handelt sich dabei um die folgenden Objekte:

Kategorie	Nummer	Lage	Plan
Trockenstandorte			
	013	Schofbaum	KLP
	014	Hohlandschaft	KLP
Feuchtstandorte	015	Böötme	KLP
Naturschutzzone mit Mehrfachfunktion	016	Augsterstich	KLP
	017	Hard	KLP

Auf die ursprünglich vorgesehene Aufnahme des Objektes 012 wird in Absprache mit dem Grundeigentümer verzichtet.

Im Falle des Feuchtstandortes Böötme (Objekt 015) handelt es sich um Teile der bisherigen Grünzone. Formell handelt es sich bei dieser Fläche also um eine Auszonung.

Im Gebiet "Challere" wurde durch einen Vertrag eine Altholzinsel geschaffen. Diese wurde als Naturschutzzone im Wald in den KLP aufgenommen.

Kategorie	Nummer	Lage	Plan
Altholzinsel	055	Challere	KLP

Ein als wertvoll bewerteter Hochstamm-Obstbestand wurde als Naturschutzobjekt übernommen. Hochstamm-Obstbestände sind ein wichtiges, landschaftsprägendes Element im Fricktal, verschwinden aber leider immer mehr. Die noch vorhandenen sind soweit möglich zu schützen und allenfalls sogar zu vergrössern.

Zusätzlich wurden acht als sehr wertvoll oder wertvoll bewertete Hecken sowie drei Einzelbäume als Schutzobjekte aufgenommen. Diese spielen eine wichtige Rolle als Grün- und auch Vernetzungselemente sowohl innerhalb wie ausserhalb der Bauzone.

Ausserdem werden Aussichtspunkte neu als eigene Schutzkategorie eingeführt. Diese waren bisher nur als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan eingetragen. Neu sind sie geschützt, und die Aussicht ist von Bauten und bleibenden Pflanzungen freizuhalten.

Kategorie	Nummer	Lage	Plan
Hecken mit Pufferstreifen	030	Bifang	KLP
	037	Gstalterain	BZP/KLP
	038	Gstalterain	BZP
	039	Wolfheulete	KLP
	040	Gassenacher	KLP
	041	Im Zelgli	KLP
	042	Uf em Berg	KLP
	056	Rinau	BZP
Hochstamm-Obstbestände	046	Lienerthalde	KLP
Einzelbäume	047	Kaiseraugst	BZP
	048	Hinter de Mure	BZP
	049	Uf em Berg	KLP
Aussichtspunkte	052	Langi Jurte	KLP
	053	Rifelderbode	KLP
	054	Wolfheulete	KLP
	057	Im Zelgli	KLP

Kantonale Schutzobjekte /
überlagerte Schutzzonen

Die kantonalen Schutzobjekte Landschaft von kantonomer Bedeutung, Landschaft von kantonaler Bedeutung im Wald und geschützte Waldränder wurden im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die Landschaftsschutzzonen entsprechen den Landschaften von kantonomer Bedeutung (LkB) aus dem kantonalen Richtplan und dienen der Schonung dieser Gebiete (Einschränkungen bezüglich Bebauung und Terrainveränderungen). Einige Gebäude des Landwirtschaftsbetriebes Ernst Fäs (Talhof) an der Gemeindegrenze Kaiseraugst/Olsberg befinden sich innerhalb der Landschaft von kantonomer Bedeutung. Bei der Umsetzung der LkB als Landschaftsschutzzone werden diese Gebäude daher mit einem Siedlungsei von der Landschaftsschutzzone ausgenommen. Dieses Siedlungsei wird neu als Punktsymbol und nicht wie in früheren Planungen als Aussparung aus der Landschaftsschutzzone dargestellt. Diese Darstellung mit einer Aussparung führte in der Vergangenheit wiederholt zu Missverständnissen, da deren Abgrenzung als absolute Grenze interpretiert wurde.

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung im Wald wurden als Naturschutzzone Wald bzw. Eichenwaldreservat umgesetzt (basierend auf einem langjährigen Pflegevertrag zwischen Kanton und Grundeigentümer).

6.9 Vernetzung

Um die Biodiversität mittel- bis langfristig erhalten zu können, müssen die Lebensräume der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten untereinander vernetzt sein. Insbesondere bodengebundene Tierarten müssen von einem Lebensraum zum anderen gelangen können, damit der genetische Austausch zwischen den Populationen gewährleistet ist und einer allfälligen Inzucht entgegengewirkt werden kann.

Der Hochrheinebene von Basel bis Koblenz (AG), in welcher auch die Gemeinde Kaiseraugst liegt, kommt eine wichtige Bedeutung als Vernetzungsachse für wärmeliebende Arten zu. In der Gemeinde Kaiseraugst ebenfalls von Bedeutung sind Gewässerlebensräume (Gewässer und deren Ufer), Lebensräume der Waldränder, Hecken und Säume sowie naturfreundliche Lebensräume im Siedlungsgebiet (naturfreundlich gestaltete Gärten und Restflächen im Strassenraum).

Hintermann & Weber hat dazu im Jahr 2016 ein Konzept zur Schaffung von Vernetzungskorridoren und deren grundeigentümerverbindlichen Umsetzung in der Nutzungsplanung erarbeitet.

Vorgehen	Basierend auf vorhandenen Inventaren und insbesondere den in den Nachbargemeinden bereits ausgeschiedenen Vernetzungskorridoren wurden für drei Arten von Zielgruppen Korridore definiert: – Vernetzungskorridore Gewässer für strikt gewässergebundene Arten und weitere gewässergebundene Arten – Vernetzungskorridore für wärmeliebende Arten – Vernetzungskorridore für Arten der Waldränder, Hecken und Säume
Grundeigentümerverbindliche Umsetzung	Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung im Bauzonen- bzw. Kulturlandplan wurden diese Korridore mit einem Puffer versehen und als überlagerte Schutzzonen definiert.
Arten der Waldränder, Hecken und Säume	- Hecken: Gemäss den nationalen Vorgaben für Biodiversitätsförderflächen in der Landwirtschaft muss eine Hecke eine Mindestbreite von 2 m aufweisen und zudem beidseits einen extensiven Krautsaum von 3 m. Das ergibt eine Korridorbreite von mindestens 8 m. Wenn die Hecke entlang eines Weges verläuft, kann eine maximal auf eine Streifenbreite von 6 m reduziert werden. Ab befestigter Strasse heisst das: 1 m Bankett mit extensivem Krautstreifen, dann 2 m breit Gehölz und dann 3 m breit extensiver Saum hin zur Fruchtfolgefläche. -Wald: Entlang des Waldrandes beträgt die Streifenbreite 5 m. Im Bereich des Waldes wird auf eine Darstellung bzw. eine Festlegung verzichtet. Die Waldgesetzgebung sichert die Ziele der Vernetzungskorridore ausreichen.
Wärmeliebende Arten	Für wärmeliebende Arten beträgt die Korridorbreite 5 m. Verläuft der Korridor parallel zu einem anderen Korridor, werden diese überlagert, da die Schutzziele ähnlich sind und die Auswirkungen auf das private Grundeigentümer minimiert werden sollen.
Wassergebundene Arten	Für die wassergebundenen Arten wird der Korridor abhängig von der Gewässerbreite bzw. dem Gewässerraum definiert. Entlang der Ergolz entspricht dies einer Breite von 10 m und

entlang des Violenbaches einer solchen von 6 m. Teilweise überlagert diese Breite andere Naturschutzelemente bzw. den Wald. Im Bereich des Waldes wird der Korridor in diesen Abschnitten nicht dargestellt. Bei einer Überlagerung anderer Naturschutzobjekte aus Informationsgründen aber schon.

Wo immer sinnvoll wurden die Korridore zusammengefasst und teilweise an die Verhältnisse vor Ort angepasst. So wurden beispielsweise kleine Restflächen auf ansonsten nicht betroffenen Parzellen möglichst vermieden.

In der Bau- und Nutzungsordnung wird ein neuer Artikel Vernetzungskorridore eingeführt, der unterteilt nach den Zielarten Massnahmen für diese Bereiche definiert.

Naturschutzzone Durchlässigkeit

Zusätzlich zu den Korridoren wird die Naturschutzzone Durchlässigkeit geschaffen. Diese bezweckt möglichst hindernisfreie, naturfreundlich gestaltete und mit einheimischen Pflanzen bestockte Umgebungsflächen. Zudem sollen sämtliche Strassenabschlüsse mit abgeschrägten Randsteinen gestaltet sein und Ablaufschächte sollen, wo möglich Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere aufweisen. Grosse Teile der Zone überlagern das Areal der Roche, welches bereits nach diesen Grundsätzen bebaut ist. Für die noch unüberbauten Gebiete wie Liner oder Aurica sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Interessenabwägung

Die Vernetzungskorridore betreffen zu grossen Teilen bereits bestehende Verbindungen beispielsweise entlang der Autobahn oder der SBB-Strecke. Es sind nur sehr wenige private Grundeigentümer von dieser Massnahme betroffen. Der Wert für die ökologische Vielfalt in der Gemeinde Kaiseraugst ist damit höher zu gewichten als die Einschränkungen für die betroffenen Grundeigentümer.

6.10 Gewässerraum

Neue übergeordnete gesetzliche Grundlagen

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 01.01.2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 01.06.2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, ihre Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Vorgehen

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2016-000289 vom 16. März 2016 wurde die Revision BauG in Kraft gesetzt und die Gewässerraumkarte beschlossen. Der revidierte § 127 BauG ist am 1. Mai 2016 in Kraft getreten. Für die Gebiete ausserhalb der Bauzonen trat er am 1. Januar 2017 in Kraft. Die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungsplanung um. Bei denjenigen Gewässern, deren Gewässerraumbreite nicht direkt durch das Baugesetz vorgegeben sind (§ 127 BauG), legt die Gemeinde auf Grundlage der durch den Regierungsrat am 16. März 2016 verabschiedeten Gewässerraumkarte die Gewässerräume gemäss den örtlichen Gegebenheiten fest.

Gewässerraum Rhein, Violenbach und Ergolz

Der Gewässerraum entlang von Rhein, Violenbach und Ergolz ist eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone. Zur Überprüfung der Gewässerraumbreiten gemäss Fachkarte wurde der Abschnitt mit der am wenigsten veränderten Gestaltung gegenüber dem angenommenen ursprünglichen Naturzustand gewählt. Dieser befindet sich südwestlich der Siedlung Liebrüti, direkt nördlich der Schwarzackerstrasse. Hier beträgt die Sohlenbreite gemäss Fachkarte Gewässer 3 m. Da es sich um einen sehr naturnahen Abschnitt handelt, ist

keine Korrektur der Sohlenbreite notwendig. Der Gewässerraum beträgt damit 14.5 m. Diese Breite wird auf den gesamten Abschnitt des Violenbaches innerhalb der Bauzone (hier mehrheitlich Grünzone) angewendet. Diese Breite deckt auch die Bereiche mit geringer Hochwassergefährdung gemäss Gefahrenkarte im Gebiet Auf der Wacht ab. Eine Verbreiterung des Gewässerraumes aus Gründen des Hochwasserschutzes ist daher nicht notwendig.

Da sowohl Violenbach wie Ergolz die Gemeinde- und Kantonsgrenze bilden, wurde jeweils die Hälfte des vorgesehenen Gewässerraumes ab Mitte des Gewässers eingetragen. Keine Überlagerung wurde vorgenommen bei Wald und anderen Naturschutzonen.

Ergolzmündung

Im Bereich der Ergolzmündung in den Rhein ist gemäss Fachkarte Gewässerraum ein Uferstreifen mit einer Breite von > 15 m notwendig (Gemäss § 127 Abs. 3 bis BauG). In Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Landschaft und Gewässer wird der Gewässerraum hier auf den Bereich der staatlichen Gewässerparzelle oder – wo deren Breite nicht ausreicht – auf mindestens 15 m Uferstreifenbreite umgesetzt.

Gewässerraum Rhein

Gemäss § 127 Abs. 1 lit. a) BauG beträgt die Breite des Uferstreifens entlang des Rheins konstant 15 m. Da der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich umzusetzen ist, wird er als überlagernde Schraffur im Bauzonenplan eingetragen.

Gewässerraum übrige Gewässer innerhalb Bauzone

Innerhalb der Bauzone gibt es neben dem Rhein nur den Bötmebach, der südlich der Liebrüti vom Violenbach abzweigt und parallel zu diesem Richtung Norden fliesst. Beim Bötmebach handelt es sich um einen im 17. oder 18. Jahrhundert erstellten künstlichen Bewässerungskanal mit einer sehr wechselvollen Geschichte. Der Bach führte bis zur heutigen Überbauung Schanz-Widhag (südlich der Landstrasse). Im 18. Jahrhundert wurde der Kanal verlängert und führte nun bis in die Gebiete Äussere Reben, östliches Dorf und Rinau. Er diente hier zur Bewässerung der Bündten (Pflanzplätze). Durch den Bau des Bötmebaches im Jahr 1980 wurde der Bötmebach auf den Abschnitt bis Parz. 296 verkürzt und hier direkt wieder in den Violenbach geleitet. Als in den 1990er Jahren die neue Personenunterführung unter der Landstrasse und die Überbauung Schanz-Widhag realisiert wurden, wurde der in diesem Abschnitt nun Mattenbach genannte Bach bis zur Bahnhofstrasse verlängert. Hier fliesst er in einen Weiher und versickert. Bei viel Niederschlag besteht ein Überlauf mit Abfluss in die Kanalisation. Da es sich beim Bötmebach um ein künstlich angelegtes Gewässer handelt und keinerlei ökologischer Wert vorhanden ist, kann gemäss § 41 a Abs. 5 GschV auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet werden.

Gewässerraum ausserhalb Bauzone

Ausserhalb der Bauzone beträgt der Gewässerraum bei offen fliessenden Bächen 11 m. Dies betrifft den Rifelderbodenbach, den Chesslergrabenbach und den Finstergrabenbach. Grösstenteils verlaufen diese Bäche im Wald, wo kein Gewässerraum festzulegen ist. Ein Abschnitt des Rifelderbodenbaches ist so nahe am Waldrand, dass sich der Gewässerraum über den Wald hinaus in das Kulturland erstreckt. Dieser Gewässerraum wird im Kulturlandplan ebenfalls als flächige Überlagerung dargestellt.

6.11 Hochwasserschutz

Grundeigentümerverbindliche
Umsetzung der Gefahrenkarte

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Gefahrensituation in Kaiseraugst mittelfristig (innert der nächsten 5 Jahre) stabil bleibt (geplante/bekannte bauliche Massnahmen), wird der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt (vgl. Empfehlung kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung 2010/2012).

Die Gefahrenkarte weist für Kaiseraugst Schutzdefizitflächen aus. Diese liegen insbesondere zwischen den Bächen im Süden der Gemeinde und dem Rhein. Im Siedlungsgebiet erreicht das Schutzdefizit eine mittlere Gefährdung. Basierend auf den Gefahrenstufen und den erwarteten Fliesstiefen werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzone HWZ 1 festgesetzt sowie Bereiche mit Restgefährdung bezeichnet. Die Hochwassergefahrenzone regelt das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich des Gefahrenpotentials.



Abbildung 23: Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: AGIS 2019)

Festsetzung des hochwasser-
gefährdeten Gebietes im Kul-
turland

Ausserhalb der Bauzone werden gefährdete Gebiete in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss Nr. 3) festgesetzt. In Gebieten, in denen aus übergeordneten Interessen nicht zum vornherein ein Bauverbot gelten muss, wird das Delegationsmodell angewendet. Dazu wird das hochwassergefährdete Gebiet im Kulturland definiert. Gemäss Richtplankapitel L 1.2 umfasst das hochwassergefährdete Gebiet die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss "Gefahrenkarten Hochwasser". Ausserhalb des Untersuchungsgebiets der "Gefahrenkarten Hochwasser" umfasst es das "Gefahrenhinweisgebiet Hochwasser ausserhalb des Siedlungsgebiets" gemäss "Gefahrenhinweiskarte Hochwasser" vom März 2002 (Richtplankapitel L 1.2, Planungsanweisung Ziff. 3.1).

Die entsprechende Pflicht zum Schutz vor Hochwasser ausserhalb Bauzone bzw. Oberflächenabfluss findet sich seit der Revision der kantonalen Bauverordnung in § 36c und bedür-

fen keiner zusätzlichen Vorschriften auf kommunaler Ebene. Einer Regelung in der BNO bedürfen nur noch Hochwasserschutzzone innerhalb Baugebiet und Freihaltegebiete Hochwasser (gibt es in Kaiseraugst nicht).

6.12 Mehrwertausgleich und Entschädigungspflicht

Gemäss § 28a BauG ist für Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts zu leisten. In Kaiseraugst sind zwei Ein- bzw. Umzonungen vorgesehen, welche mehrwertabgaberelevant sind. Es handelt sich dabei um eine Bereinigung einer bisher keiner Bauzone zugewiesenen Fläche sowie einer Korrektur einer bisher irrtümlich der Grünzone zugewiesenen Fläche. Die Flächen sind aber nicht mehrwertabgabepflichtig, da es sich einmal um eine Zuweisung zu einer Grünzone handelt und einmal die Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient (Strasse bzw. Fussgängerunterführung).

Mehrere Flächen innerhalb des Baugebietes werden neu einer Naturschutzzone bzw. Grünzone als Grundnutzung mit Überlagerung Naturschutz zugewiesen. Formell handelt es sich dabei um eine Auszonung. Diese sind entschädigungsfrei (vgl. Kapitel 4.7).

6.13 Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

Störfallrisiken in der
Nutzungsplanung

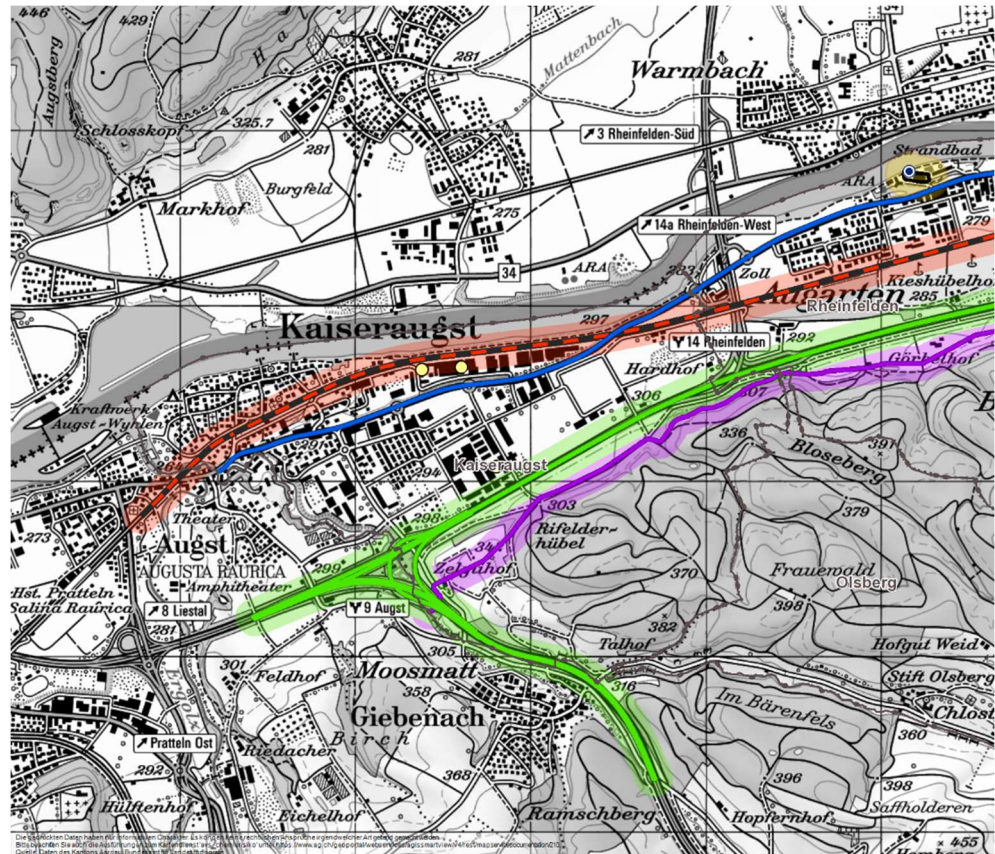


Abbildung 24: Chemierisikokataster inkl. Konsultationsbereiche (Quelle: AGIS 2019)

Die Gemeinden beachten im Rahmen ihrer Planungstätigkeit die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken. Sie sind somit verpflichtet, beim Erlass und bei der Anpassung von Nutzungsplänen die Störfallrisiken abzuklären und angemessen zu berücksichtigen.

Störfallrisiken mit Konsultationsbereichen

Der Chemierisikokataster bezeichnet für Kaiseraugst die Erdgashochdruckleitung der Erdgas Ostschweiz AG, die Autobahn A3 und die Bahnlinie Eglisau – Koblenz – Basel mit entsprechenden Konsultationsgebieten. Generell sind Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen wie Kindergärten, Schulen, Altersheime, Spitäler etc. grundsätzlich nicht in den Konsultationsbereichen vorzusehen. Bei Bauvorhaben in Konsultationsbereichen sind hinsichtlich Störfallvorsorge die notwendigen Abklärungen zu treffen und nötigenfalls Massnahmen zu ergreifen.

Störfallrisiken ohne Konsultationsbereiche

Die Kantonsstrasse K292 ist ebenfalls im Chemierisikokataster eingetragen, für diese Anlage wird jedoch kein Konsultationsbereich ausgewiesen. Gleiches gilt für die beiden Betriebsstandorte im Gebiet Rinau.

Die von den Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete liegen zu grössten Teilen alle ausserhalb der Bereiche für Störfallrisiken. Ausnahmen bilden Bereiche in der Rinau (Umzonung von W2 zu W2+) und im Entwicklungsgebiet Bahnhof (Zentrumszone, neu mit Gestaltungsplanpflicht). Diese liegen im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie, welche aber im gegenwärtigen Zustand ein geringes Gefahrenpotential aufweist. Die Anpassungen führen trotz der erhöhten Einwohnerdichte zu keinen relevanten Erhöhungen des Schadenspotentials. Die Konsultationsbereiche sind aber bei der Nutzungsanordnung innerhalb der Gebiete zu berücksichtigen. Innerhalb des Konsultationsbereiches sind beispielsweise keine

empfindlichen und schwer evakuierbaren Einrichtungen wie Kitas, Altersheime etc. zulässig. Ausserdem sind die Fluchtwege der Gebäude auf der von der Gefahrenquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Zusätzlich ist die Anordnung eines Gebäuderiegels entlang der Gefahrenquelle zu empfehlen. Dies macht bei beiden Gebieten auch aus Sicht des Lärmschutzes Sinn.



Abbildung 25: Lage der Entwicklungsgebiete Thommen und Rinau innerhalb des Konsultationsbereiches (Quelle: AGIS 2019)

6.14 Mobilfunk

Prinzipiell sind Mobilfunkantennen in Bauzonen immer zonenkonform. Der Gemeinde ist es aber ein Anliegen, den Einfluss von Strahlung auf sensible Zonen wie reine Wohnzonen zu reduzieren. Im Kaskadenmodell wird damit festgelegt, in welcher Reihenfolge in welchen Bauzonen als solche erkennbare Mobilfunkantennen erstellt werden können:

- in erster Priorität in der Arbeitszone AR
- in zweiter Priorität in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE
- in dritter Priorität in den Mischzonen Ortskernzone OK, Spezialzone Einkaufen Kaiserhof SpEK, Bahnhofszone BZ, Spezialzone Liebrüti SLR und der Wohn- und Arbeitszone WA erstellt werden.
- In vierter Priorität in den reinen Wohnzonen Wohnzone 2 W2, Wohnzone W2+ W2+, Wohnzone 3 W3 und Wohnzone 4 W4.

Die Einschränkungen beziehen sich lediglich auf als solche erkennbare Mobilfunkantennen. Ausserdem verteilen sich die Zonen der Prioritäten 1 bis 3 auf das gesamte Gemeindegebiet. Damit ist gewährleistet, dass Sinn und Zweck des Fernmeldegesetzes trotzdem erreicht werden und der Wettbewerb zwischen den einzelnen Anbietern funktioniert.

6.15 Statische Waldgrenze

Im Rahmen der vom Kanton neu eingeführten statischen Waldgrenzen gelten gewisse Infrastrukturanlagen im Wald planerisch nicht mehr als Wald und müssen einer neuen Zone zugewiesen werden. In Kaiseraugst betrifft dies drei Hochspannungsmasten im Gebiet Tannechopf. Da es sich bei diesen drei Strommasten um standortgebundene Bauten ausserhalb Bauzone mit einer auf diese Nutzung beschränkte Baubewilligung nach Art. 24 RPG handelt, werden die drei Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Werden die drei Strommasten nicht mehr zum heutigen Zweck benötigt, müssen sie zurückgebaut werden.

6.16 Korrektur neue Linienführung K292

Durch den Ausbau der Kantonsstrasse K292 im Bereich Rinau/Challere am östlichen Ortsrand vor rund 20 Jahren verschob sich die Strassenführung um mehrere Meter nach Westen. Damit führt die Strasse neu über ein Gebiet, das im rechtskräftigen Bauzonenplan noch als Arbeitszone ausgewiesen war. Da Kantonsstrassen üblicherweise keiner Bauzone zugewiesen werden, wurde die Zonenabgrenzung in diesem Bereich korrigiert. Es handelt sich hier um eine Fläche von 780 m². Formal handelt es sich hierbei um eine Auszonung.

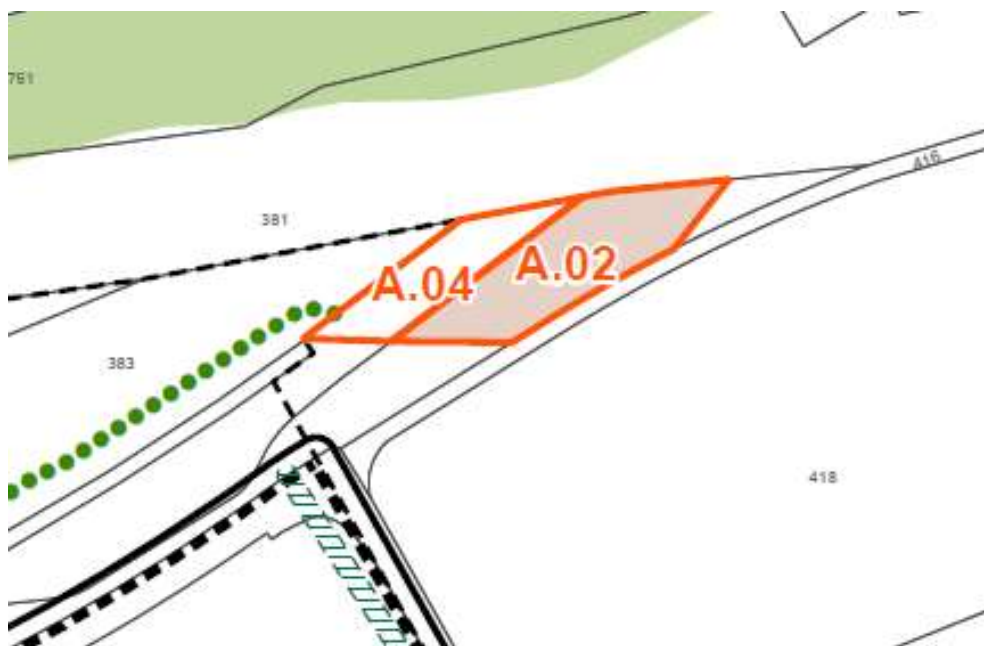


Abbildung 26: Auszonung A.04 auf Grund der geänderten Strassenführung

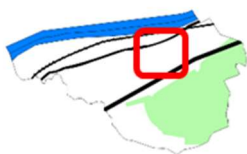


Abbildung 27: Alte und neue Linienführung der Kantonstrasse K292

6.17 Bereinigung übriges Gemeindegebiet

Im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan sind mehrere Flächen keiner Grundnutzung zugewiesen (übriges Gemeindegebiet). Dies ist heute nicht mehr zulässig. Die Flächen entlang des Rheins haben keine Grundnutzung, da sie innerhalb der Sperrzone gemäss Verordnung über den Schutz des Rheins und seines Ufers. Diesen Flächen darf in der kommunalen Nutzungsplanung keine Grundnutzung zugewiesen werden (vgl. auch die Ausführung zur Zone für Freizeitnutzung).

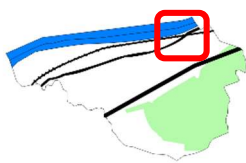
Einzonung E1 Landstrasse



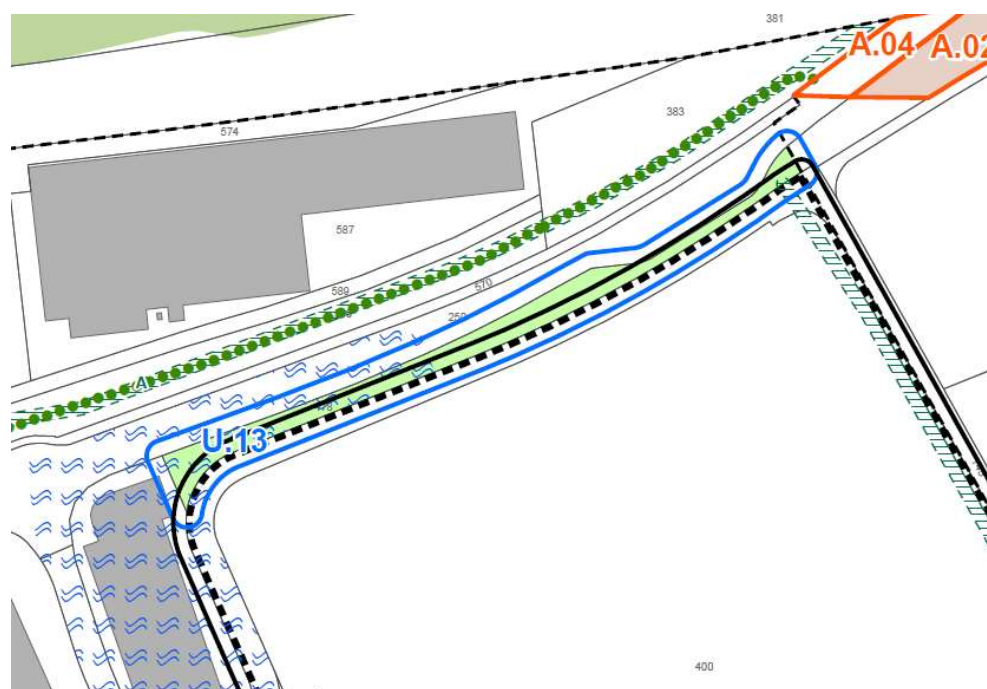
Eine Fläche innerhalb der Bauzone wird gemäss ihrer aktuellen Nutzung einer Bauzone zugewiesen. Es handelt sich dabei um die Parzelle 281 an der Landstrasse (Grünzone). Formell entspricht dies einer Einzonung.



Umzonung 13 Schützhölzli



Im Gebiet Schützhölzli besteht seit über 40 Jahren ein schmaler Streifen zwischen der Kantonsstrasse K292 und der angrenzenden Bauzone, welcher innerhalb der Bauzonengrenze liegt, aber keiner Zone zugewiesen war. Der Streifen hat eine Breite von nur rund 5 bis 10 m und kann nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Der Streifen wird heute von der Gemeinde Kaiseraugst im Auftrag des Kantons naturnah unterhalten. Gemäss der aktuellen Nutzung wird die Fläche der Grünzone zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine Zonenzuweisung und nicht um eine Einzonung.



Ausserhalb Bauzone betrifft dies die Parzelle 866. Diese wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das bestehende Umspannwerk hat Bestandesgarantie.

6.18 Revision der kantonalen Bauverordnung 2021

Der Regierungsrat des Kantons Aargau beschloss am 25. August 2021 eine Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV). Dabei wurden verschiedene Sachverhalte präzisiert und Definitionen aus der bisherigen M-BNO in die BauV übernommen. Diese beabsichtigt, die kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen zu vereinfachen. Da die Revision am 1. November 2021 in Kraft tritt, ist auch der Entwurf der neuen BNO Kaiseraugst dahingehend zu überarbeiten. Damit entfallen folgende Paragraphen:

- Definition des Störgrades von Betrieben
- Definition Nettoladenfläche
- Vorschriften zu Hochwassergefährdetem Gebiet im Kulturland und Schutz vor Oberflächenabfluss
- Festlegungen zu Raumgrössen, Fenstern, Nebenräumen
- Grundlage für autoarme Nutzungen
- Allgemeine Anforderungen zum Ortsbildschutz

7 Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen. Die Überarbeitung der BNO dient der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, IVHB usw.), der Umsetzung von Zielen und Strategien gemäss Entwicklungskonzept 2040+, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Bezüglich Systematik und Aufbau wurde soweit sinnvoll eine Angleichung an die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen.

Nachfolgend werden die wichtigsten inhaltlichen Änderungen erläutert. Weitere Erläuterungen, beispielsweise der Hinweis auf eine Anpassung an die M-BNO, finden sich in der Synopse zur BNO.

7.1 Geltungsbereich

Keine inhaltlichen Anpassungen

7.2 Raumplanung

§§ 4-14 Gestaltungspläne

Für sieben Gebiete wird eine neue Gestaltungspflicht festgelegt: Thommen, Rinau, Aurica, Äussere Reben, Guggeregge, Gstalterainn und Mühlegasse. Zusätzlich wird für die bestehenden Gestaltungspläne Liebrüti und Wurmisweg eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In § 4 werden die für alle neun Gebiete geltende Rahmenbedingungen definiert. So dürfen innerhalb eines Gestaltungsplanes zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden, wenn dies zu einer städtebaulich besseren Lösung führt und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Aufgrund der Erfahrung in der Bearbeitung von Gestaltungsplänen kann bei guten Lösungen in besonderen Situationen entweder das Untergeschoss oder das Dachgeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zählen. Besonders bei Hanglagen kann nach baurechtlicher Beurteilung das Untergeschoss zum Vollgeschoss werden. Mit der neuen Regelung wonach zwei Vollgeschosse möglich sind, erhöht sich der Spielraum für gute Lösungen. Demzufolge ist das Ziel dieser Bestimmung nicht eine Verdichtung nach innen, sondern eine reine baurechtliche Massnahme zur Ermöglichung von guten Lösungen in besonderen Situationen.

Dies ist bewusst eine Kann-Regelung, damit bei nicht geeigneten Arealen nicht zwei zusätzliche Vollgeschosse realisiert werden können. Das zusätzliche Vollgeschoss gemäss § 8 BauV ist darin enthalten. Der Gemeinderat kann diese zwei zusätzlichen Vollgeschosse auch für freiwillige Gestaltungspläne bewilligen, wenn es zu einem besseren Ergebnis führt.

In den sensibleren Zonen Ortskernzone, W2 und W2+ ist nur das gemäss § 8 BauV zulässige zusätzliche Vollgeschoss möglich. Zwei zusätzliche Vollgeschosse würden hier zu einem unverhältnismässigen Höhen- und Dichtesprung zu den zonengemässen Bebauungen führen. In den §§ 6 bis 14 werden für jedes Gebiet die entsprechenden Planungsziele definiert. Dies als Reaktion auf die spezifischen Rahmenbedingungen und Herausforderungen. Die Überlegungen zu den Planungszielen der einzelnen Gebiete finden sich in Kapitel 4.9.2.

Zusätzlich werden die Planungsziele für die beiden Gestaltungspläne Wurmisweg und Liebrüti, welche bisher in den Zonenvorschriften der jeweiligen Grundzonierung festgehalten waren, zur besseren Übersichtlichkeit direkt anschliessend an die Planungsziele der übrigen Gestaltungspläne am Anfang der BNO dargestellt. Inhaltlich erfahren diese Planungsziele keine Anpassung.

§ 15 Höhere Bauten

Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten und durch das separate Hochhauskonzept definierten Gebiete können im Rahmen eines Gestaltungsplans Höhere Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 30 m realisiert werden. Grundlage für die Erarbeitung dieses Gestaltungsplans muss ein in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitetes Richtprojekt sein. Weitere Erläuterungen zu höheren Bauten und der Herleitung der Eignungsgebiete finden sich in Kapitel 6.3.

§ 16 Abs. 3 Weitere Planungsinstrumente

Durch den neuen Paragraphen 16 zu weiteren Planungsinstrumenten (gemäss M-BNO) und speziell durch Abs. 3 wird der Gemeinde die Rechtsgrundlage zur Erarbeitung des behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans Bahnhof gegeben.

7.3 Zonenvorschriften

§ 17 Bauzonenübersicht

Die Systematik der Zonen wurde geringfügig angepasst. Die bisherige Wohnzone 0.45 wurde zur Wohnzone W2 (gleiche AZ), die Wohnzone 0.55 zur Wohnzone W2+ (AZ 0.6), die Wohnzone W 0.6 zur Wohnzone W3 (AZ 0.65). Zusätzlich wird die Wohnzone W4 (AZ 0.8) geschaffen. Alle Wohnzonen haben nun einen eigenen Paragraphen, da sich zwischen den Zonen die Vorschriften nun deutlicher unterscheiden als bisher.

Die Spezialzone Junkholz heisst neu Spezialzone Einkaufen Kaiserhof. Die Zentrumszone heisst neu Bahnhofszone. Die Spezialzone Freizeitnutzung wurde neu geschaffen (vgl. Kapitel 4.9.1).

§ 18 Ortskernzone

Der Verweis auf die Anwendung der Massvorschriften der W 0.55 für unüberbaute Parzellen wird gestrichen. Im Ortskern von Kaiseraugst existieren keine unüberbauten Parzellen mehr. Für Änderungen auf bereits überbauten Parzellen gilt der Einordnungsparagraph § 18 Abs. 2.

Gemäss neuester Rechtsprechung zur Umsetzung des ISOS bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung müssen die Hürden für einen Abbruch eines Objektes in der Ortskernzone erhöht werden. So sind Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich zu erhalten. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind und ein adäquater und rechtlich gesicherter Ersatzneubau bewilligt wurde:

- Die Bauten und Anlagen sind für das Ortsbild unwichtig
- Der Aufwand für die Sanierung der Substanz ist unzumutbar
- Ein fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit

Neu wird in Abs. 8 die Einordnung von Solaranlagen in der Ortskernzone geregelt. Die Gemeinde möchte im Sinne der Nachhaltigkeit solche Anlagen in der Ortskernzone nicht ausschliessen, die Einordnung muss aber so geschehen, dass der ruhige Gesamteindruck der Dachlandschaft nicht beeinträchtigt wird. Daher sind Solaranlagen grundsätzlich nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig

§ 19 Bahnhofszone

	Die bisherige Zentrumszone wird neu Bahnhofszone benannt. Dies bringt zum Ausdruck, dass das Ziel dieser Zone nicht die Schaffung eines dritten Zentrums neben dem historischen Ortskern und Liebrüti ist, sondern die Schaffung eines neuen, verbindenden Ortsteils im Gebiet des Bahnhofs. Die Vorschriften werden reduziert, da sie entweder zum Gestaltungsplan Thommen verschoben werden oder nicht mehr notwendig sind.
§ 20 Spezialzone Einkaufen Kaiserhof	Die Spezialzone Junkholz war bisher Bestandteil der Zentrumszone (neu Bahnhofszone) und wird nun davon gelöst. Dies entspricht auch der räumlichen Trennung zwischen Zentrumszone und Spezialzone Einkaufen Kaiserhof. Ausserdem sind in dieser Zone neu keine Wohn- und Mischnutzungen mehr erlaubt (Streichung des inhaltlichen Bezuges zur Bahnhofszone).
§ 21 Wohnzone 2	Die Wohnzone entspricht in den Vorschriften grösstenteils der bisherigen Wohnzone 0.45. Nach längeren Diskussionen wurde beschlossen, in dieser Zone an der bisherigen Pflicht zur Erstellung von Steildächern festzuhalten. Es wurde ausserdem konkretisiert, dass es sich um Steildächer mit Ziegeleindeckung zu handeln hat. Bei den beiden Gebieten in der Wohnzone 2 handelt es sich um relativ intakte und stark durchgrünte Quartiere. Um diesen Gesamteindruck zu bewahren, wird ein neuer Absatz zur Umgebungsgestaltung eingeführt. Danach sind befestigte Flächen auf ein Minimum zu reduzieren und vor allem standortheimische Pflanzen zu verwenden.
§ 22 Wohnzone W2+	In der neu geschaffenen Wohnzone W2+ gelten grundsätzlich die Massvorschriften der Wohnzone W2. Unter gewissen Bedingungen (Grundstücksgrösse, Nachweis einer guten Gesamtwirkung inkl. Umgebung etc.) kann in diesen Zonen anstelle eines zweigeschossigen Baus mit Steildach ein dreigeschossiger Bau mit Flachdach (ohne Attika) erstellt werden. Dies dient einer sanften Innenentwicklung in bestehenden Quartieren (vgl. Kapitel 6.1).
§ 23 Wohnzonen W3, W4	Die Wohnzonen W3 und W4 entsprechen der bisherigen W 0.6. In dieser Zone sind anders als in der Wohnzone W2 Flachdächer erlaubt, und es. In dieser Zone sind Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser zu erstellen. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn eine Restfläche nicht sinnvoll zonengemäss bebaut werden kann. Auf diese Weise soll einerseits verhindert werden, dass eine der Zone nicht angemessene, zu tiefe Dichte entsteht. Gleichzeitig sollen Restflächen aber in Ausnahmefällen mit Einfamilienhäusern bebaut werden können. Die bisherige Bestimmung, dass im Rahmen von Arealüberbauungen sechs Vollgeschosse realisiert werden dürfen, wird gestrichen. In Kaiseraugst dürfen aber im Rahmen eines Gestaltungsplanes zwei zusätzliche Vollgeschosse gebaut werden, in der W4 ist also theoretisch noch immer eine sechsgeschossige Bebauung möglich.
§ 24 Wohn- und Arbeitszone	Die Vorschriften für die Wohn- und Arbeitszone wurden gemäss der parallel durchgeführten Teiländerung "Wohn- und Arbeitszone" übernommen. Diese wurde im Juni 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossen, und im Sommer 2020 genehmigt.
§ 25 Abs. 8 Arbeitszone	Für einen kleinen Teil der Arbeitszone in Gebiet Rinau werden ausnahmsweise Silobauten bis zu einer Höhe von 60 m zugelassen. Begründung siehe Kapitel 4.10.
§ 27 Zone für Freizeitnutzung	Die neu geschaffene Zone für Freizeitnutzung besteht aus der bisherigen Zone für Sportanlagen und dem Bereich für Familiengärten aus der Spezialzone im Liner. Damit sind nun alle Flächen, welche vorrangig einer Freizeitnutzung dienen, in einer Zone vereint. Die Zone

dient der Erstellung von Bauten und Anlagen zu Freizeit- und Erholungszwecken. Dazu zählen Fussballplätze, Tennisfelder, Sport- und Tennishallen, aber auch Garderobengebäude, Geräteräume oder ein Vereinslokal. Ausserdem erlaubt sind wie bisher Familiengärten.

§ 33 Naturschutzzonen, § 39
Naturobjekte im
Kulturland

Die Struktur der Vorschriften für Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland wurde an die M-BNO angepasst. Anstelle von einzelnen Paragraphen sind diese nun in einer Tabelle zusammengefasst.

§ 37 Gewässerraumzone

Die Umsetzung des Gewässerraumes erfolgt im § 37 Gewässerraumzone. Für den Rhein, den Violenbach und die Ergolz wird die Ausdehnung des Gewässerraumes im Bauzonenplan als überlagernde, flächige Festlegung dargestellt. Der Gewässerraum für die übrigen Gewässer wird ab Gewässerkante bzw. Innenkante der Bachleitung gemessen. Er beträgt 6 m pro Seite innerhalb Bauzone. Im Kulturland ist der ganze Streifen 11 m breit. Die Formulierungen beruhen auf der M-BNO.

§ 46 Hochwassergefahrenzone

Innerhalb der Bauzone wird zur Umsetzung der hochwassergefährdeten Gebiete basierend auf der Gefahrenstufe und der Überflutungstiefe eine Hochwassergefahrenzone ausgetrennt. Die Vorschrift dazu beruht auf der M-BNO.

7.4 Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung

§ 46 Innenentwicklung

Im Paragraphen zur Innenentwicklung werden verschiedene Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung definiert. Dabei geht es einerseits darum, eine offensichtlich unzweckmässige Bebauung zu verhindern, andererseits aber durch Boni positive Ansätze wie einen möglichst geringen Flächenanteil pro Wohnung zu begünstigen.

§ 47 Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind künftig in den Wohnzonen W2+, W3, W4 und in der Bahnhofszone erlaubt. Die minimale Grundstücksfläche wird dabei deutlich reduziert von 5'000 m² auf 2'000 m². Dies erfolgt aus dem Grund, dass in Kaiseraugst kaum Flächen über 5'000 m² zur Verfügung stehen. Trotzdem soll das Instrument gefördert werden, da es einen wichtigen Beitrag zur qualitätvollen Innenentwicklung leistet.

7.5 Definitionen / allgemeine Zonenvorschriften

Im Kapitel 5 Definitionen / allgemeine Zonenvorschriften konnten diverse der bisherigen Festlegungen gestrichen werden. Diese sind nun in der IVHB oder in übergeordneten Rechtsakten abschliessend geregelt und bedürfen keiner Wiederholung auf kommunaler Ebene. Dazu zählen die Fassadenlänge, die Festlegungen zu Klein- und Anbauten oder die Ungleichverteilung von Grenzabständen.

§ 48 Verkaufsnutzungen

Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen sind in Kern- und Zentrumsgebieten der Urbanen Entwicklungsräume ohne ausdrückliche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung zulässig. Um eindeutig zu definieren, welche Zonen dies betrifft, wird definiert, in welcher Zone welche Verkaufsflächen zulässig sind. Dabei wird das Vorgehen gewählt, dass eine grundsätzliche Zulässigkeit von 500 m² definiert wird. Zusätzlich werden für folgende Zonen abweichende Bestimmungen erlassen: Bahnhofszone (nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes), Spezialzone Einkaufen Kaiserhof und Spezialzone Liebrüti (vgl. Kapitel 6.4). Zur Anwendung kommt dabei der in der revidierten Bauverordnung § 15d definierte Begriff "Verkaufsfläche" (statt alt "Nettoladenfläche").

7.6 Bauvorschriften

Im Kapitel 6 Bauvorschriften wurden verschiedene Festlegungen aus der Energieplanung umgesetzt. Dazu zählen beispielsweise die Anschlussverpflichtung an bestehende und geplante Wärme- und Energieverbünde. Die Festlegungen wurden basierend auf dem Energiesachplan der Gemeinde Kaiseraugst aus dem Jahr 2015 definiert.

§ 58 Wohnhygienische Vorgaben

Für den Paragraphen zu den Raummassen wurde diskutiert auf deren Festlegung zu verzichten, um damit den Trend zu Klein- und Kleinsthäusern nicht zu blockieren oder einen freiwilligen Verzicht auf mehr Wohnfläche nicht zu verhindern. Schlussendlich wurde aber die Sicherung der Wohnqualität, insbesondere bei Mietobjekten, höher gewichtet. Die Zimmergrösse wird neu gestaffelt festgelegt, damit sind in Wohnungen mit mehreren Zimmern auch kleinere Zimmerflächen möglich.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Es werden verschiedene neue Bestimmungen zum Thema Siedlung und Verkehr eingeführt. So ist beispielsweise ein Mobilitätskonzept vorzulegen, sobald ein zusammenhängendes Gebiet mehr als 50 Arbeitsplätze oder 9 Wohnungen aufweist. Auf Basis eines Mobilitätskonzeptes kann auch autoarmes Wohnen bewilligt werden. Ausserdem wird neu ein Mindestanteil an Parkplätzen für Zweiräder gefordert. Ebenfalls wird eine Pflicht zur Parkfelderbewirtschaftung für alle öffentlichen und öffentlich zugänglichen Parkfelder eingeführt.

7.7 Schutzvorschriften

§ 68 Aussenraumgestaltung

Im Paragraph Aussenraumgestaltung wird neu die Pflanzung von invasiven Neophyten untersagt. Grundlage für die Definition ist die schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen. Ebenfalls wird neu festgelegt, zu welchen Themen ein Umgebungsplan zum Baugesuch eines Mehrfamilienhauses Auskunft geben muss.

Ausserdem wird festgelegt, dass reine Steingärten auf untergeordnete Flächen zu beschränken sind. Weiterhin erlaubt sind selbstverständlich technisch bedingte Kies- und Steinflächen (Sickerbänder etc.) sowie Kies- und Steinflächen mit einem nachweislich ökologischen Wert im Zusammenhang mit Trockenstandorten, Biotopen, Teichen usw. Mit dieser neuen Vorschrift soll der zunehmenden Verschotterung gewisser Umgebungsgestaltungen Einhalt geboten werden. Diese grossen Steinflächen werden bei hohen Temperaturen im Gegensatz zu begrünten Flächen übermässig erhitzt und haben einen negativen Einfluss auf das Mikroklima.

§ 72 Lichtemissionen

Um der stetig zunehmenden Lichtverschmutzung Einhalt zu bieten, wird im neuen Paragraphen Lichtemissionen definiert, dass nur noch Aussenbeleuchtungen mit einem objektiven Sicherheitszweck sowie Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen erlaubt sind. Sämtliche Beleuchtungen sind im Freien ausserdem von oben nach unten zu richten. Weihnachtsbeleuchtungen sind nur vom 1. Advents bis zum 6. Januar zulässig und nachts (22 bis 6 Uhr) abzuschalten.

7.8 Vollzug und Verfahren

Keine inhaltlichen Anpassungen.

7.9 Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 77 Übergangs-
bestimmung

Dieser neue Paragraph dient der Klärung der Rechtslage hängiger Baugesuche zum Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Revision.

8 Zielerreichung und Auswirkungen

8.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

8.1.1 Bauzonenbilanz

Die mit der Nutzungsplanungsrevision vorgenommenen Änderungen sind in den nachfolgenden Kapiteln quantifiziert. Dabei wird zwischen gezielten Interventionen (Ein- und Auszonungen) und Arrondierungen unterschieden.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtbilanz der durch die Revision vorgenommenen Veränderungen an den Nutzungszonen. Die einzelnen Schritte werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

8.1.2 Aufbereitung AGIS-Daten

Anpassung rechtskräftiger Bauzonenplan an aktuelle Daten der Amtlichen Vermessung (AV)

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans mit einer Gesamtfläche der Bauzonen von 175.66 ha zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der "technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau" und mussten entsprechend aufbereitet werden. In diesem Arbeitsschritt wurden die erhaltenen Zonen-daten an die aktuelle Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung angepasst. Solche Korrekturen betreffen insbesondere Überlappungen am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen). Nach dieser Aufbereitung nahm die Gesamtfläche des Bauzonenplans um 0.83 ha auf total **174.83 ha** ab. Diese Fläche gilt für die Nutzungsplanungsrevision als Ausgangsgrösse des Siedlungsgebiets (100 %).

Gemeinde Kaiseraugst - Flächenbilanzierung

Datum Berechnung: 01.02.2022 / Bauzonenplanentwurf: 01.02.2022

Grundnutzung AGIS: 2018

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	175.66	100.47%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscharf)	174.83	100.00%
Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten	0.83	0.47%
Einzonung gemäss Plan der Änderungen	0.10	0.06%
Einzonung (Anpassungen, Zonenrandstrassen, etc.)	0.01	0.01%
Total Einzonung Bauzonenflächen	0.11	0.05%
Auszonung gemäss Plan der Änderungen	2.29	1.31%
Auszonung (Anpassungen Bahngleis, etc.)	0.00	0.00%
Total Auszonung Bauzonenflächen	2.29	1.31%
Flächendifferenz Ein- und Auszonungen	-2.18	-1.25%
Gesamtfläche revidierter Bauzonenplan	172.65	

Abbildung 28: Flächenbilanz gesamter Bauzonenplan (Quelle: PLANAR 2022)

Durch Ein- und Auszonungen (vgl. Kapitel 4.7 und 4.9.1) nahm die Bauzonenfläche um insgesamt 2.18 ha ab. Die Gesamtfläche des revidierten Bauzonenplanes beträgt damit **172.65 ha**.

8.1.3 Ein und Auszonungen

Im Rahmen der Revision werden folgende Änderungen an der Ausdehnung der Bauzone vorgenommen:

Änderung gemäss Änderungsplan	Zone alt	Zone neu	Begründung	Fläche
E.01	Keine Zone (übriges Gemeindegebiet)	Grünzone	Grundsätzlich müssen alle Flächen einer Zone zugewiesen werden, die Zuordnung zu "übriges Gemeindegebiet" ist nicht mehr zulässig	1'013 m ²
A.01	Grünzone	Magerwiese	Bereinigung einer Überlagerung von Bauzone und Naturschutzzone (vgl. Kapitel 4.7)	2'395 m ²
A.02	Arbeitszone	Landwirtschaftszone / Magerwiese	Korrektur der Bauzone ausgelöst durch die Verlegung der Kantonsstrasse K292 (vgl. Kapitel 6.16)	1'398 m ²
A.03	Grünzone	Feuchtgebiet	Bereinigung einer Überlagerung von Bauzone und Naturschutzzone (vgl. Kapitel 4.8)	18'352 m ²
A.04	Arbeitszone	Keine Zone (Kantonsstrasse)	Korrektur der Bauzone ausgelöst durch die Verlegung der Kantonsstrasse K292 (vgl. Kapitel 6.16)	775 m ²
Gesamtbilanz				21'907 m ²

Damit reduziert sich die Bauzonenfläche in Kaiseraugst im Rahmen der Revision um 21'907 m². Das Siedlungsgebiet reduziert sich um die gleiche Fläche. Das freiwerdende Siedlungsgebiet fällt gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, dem regionalen Topf zu und steht damit für zukünftige Einzonungen im Gebiet des Regionalplanungsverbandes Fricktal Regio zur Verfügung. Flächenbilanz gesamte Gemeinde

Die Fläche des revidierten Bauzonenplanes beträgt insgesamt 172.65 ha

Von den 172.65 ha Bauzonenfläche sind 154.6 ha überbaut und 18.05 ha unüberbaut. Dies entspricht einem Überbauungsgrad von 89.5 %. Die nach Zonen aufgeschlüsselte Flächenbilanz befindet sich in Anhang B.

8.1.4 Herleitung der Reserven

Die Bevölkerungsprognose des Kantons geht davon aus, dass in Kaiseraugst im Jahr 2040 total 7'910 Personen leben werden. Im Zuge der Nutzungsplanungsrevision wurden verschiedene Interventionen im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung getätigt (vgl. Kap. 6.1). Auf Basis des revidierten Bauzonenplans (nach Umsetzung der Interventionen) wurde gebietsspezifisch eine Abschätzung des Einwohnerpotentials durchgeführt. Dazu wurde die Siedlungsfläche in geeignete Gebiete eingeteilt, welche sich aufgrund der Zonierung und der vorgesehenen Interventionen ergeben. Anhand einer realistischen Abschätzung der zu

erwartenden baulichen Entwicklung wurde das zusätzliche Einwohnerpotential errechnet. Die detaillierten Schätzungen und Karten sind in Anhang A ersichtlich.

Dieser Schätzung zufolge wird mit der revidierten Nutzungsplanung die Grundlage für ein Potential von 7'837 Einwohnern (bis 2040) geschaffen. Aufgrund der Anreize durch die verstärkte Entwicklung am Bahnhof Kaiseraugst und die Potentiale, welche sich durch die Aufzonungen und gezielten Innenentwicklungsmassnahmen im Zuge dieser Nutzungsplanungsrevision ergeben, darf in Bezug auf die kantonale Prognose durchaus von einem leicht höheren Bevölkerungswachstum ausgegangen werden.

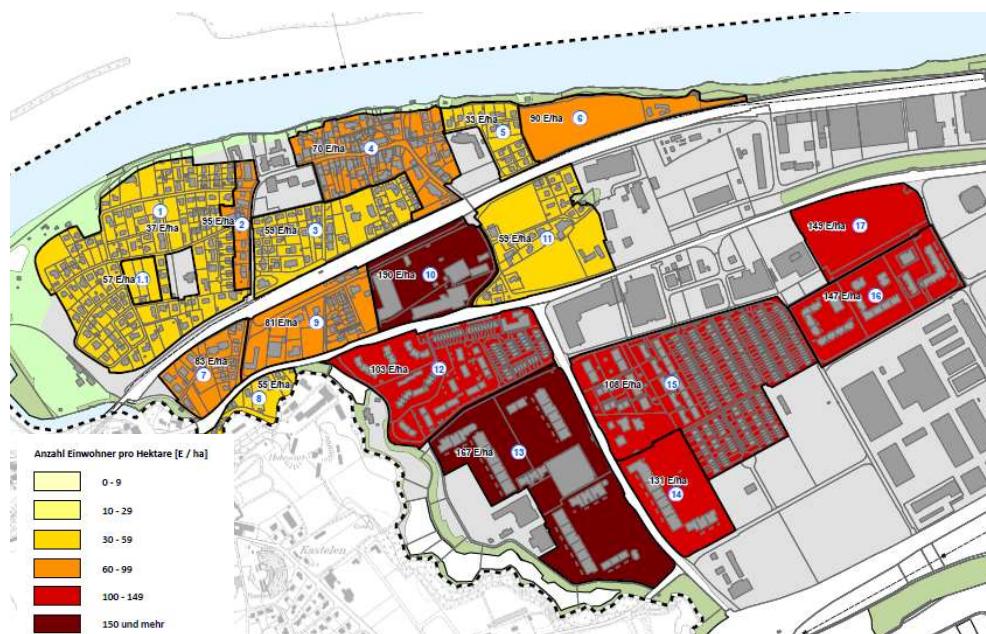


Abbildung 29: Einwohnerpotentiale für das Jahr 2040 (Quelle: PLANAR 2021)

8.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Grundsätzliches zur Innenentwicklung

Der mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) angestossene und dem überarbeiteten kantonalen Richtplan vorgegebene Paradigmenwechsel infolge der Begrenzung des Siedlungsgebiets hin zur Innenentwicklung stellt die planenden Behörden vor neue Herausforderungen. Dabei kann Innentwicklung nicht einfach mit Verdichtung gleichgesetzt werden. Vielmehr ist darunter eine qualitätsvolle und auf situative und teillörtliche Begebenheiten abgestimmte Siedlungsentwicklung anzustreben. Einerseits sollen an gut erschlossenen Lagen der Bestand gepflegt und andererseits mehr Dichtepotentiale und damit mehr Reserven für Einwohner und Arbeitsplätze geschaffen werden. Hingegen gilt es, in eher peripheren oder in unter besonderen Qualitätsmerkmalen betrachteten Gebieten die Voraussetzungen zu schaffen, dass der Bestand erhalten und gleichzeitig an die Anforderungen der heutigen Zeit in Bezug auf Wohn- oder Arbeitsräume angepasst werden kann.

Kommunale Raumplanung und Innenentwicklung als andauernder Prozess

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision und mit dem vorgängig zu den Planungsinstrumenten erarbeiteten Entwicklungskonzept 2040+ wird dieser Denkprozess über den üblichen Planungshorizont einer Nutzungsplanung (ca. 15 Jahre) und bis über das Jahr 2040 hinausgedacht. Die Innenentwicklung ist nicht nur "baulich", sondern umfassend zu verstehen. Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Gesamtrevision

vision sichergestellt. Damit diese Potentiale jedoch auch in der Praxis erkannt und umgesetzt werden, muss die Gemeinde auf verschiedenen Ebenen an der Gemeindeentwicklung "dranbleiben". Kommunale Raumplanung ist heute nicht mehr als ein alle 15 Jahre wiederkehrendes Projekt, sondern als ein andauernder Prozess zu verstehen.

Entwicklungsgebiete als
Schlüssel zur Innenentwicklung

Die durch die Revision der Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen an der Grundzonierung im Sinne von Um- und Aufzonungen in mehrheitlich oder vollständig überbauten Gebieten wirken in der Regel langfristig. Den grösseren Effekt hinsichtlich der Bereitstellung von Reserven bewirken aber die Entwicklungsgebiete, die somit im spezifischen Fokus der Gemeinde stehen und für welche die revidierte Nutzungsplanung die Grundlage bildet. In diesen Arealen gilt es, die angedachten Nachfolgeplanungen konsequent unter Einbezug aller Akteure (Gemeinde, Grundeigentümer, Investoren, betroffene Bevölkerung) anzugehen und voranzutreiben. In Kaiseraugst sind dies im Speziellen folgende Gebiete:

Entwicklungsgebiet	Vorgehen	Entwicklungshorizont
Bahnhofareal	Erarbeitung eines behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans	5 - 15Jahre
Thommen	Schaffung einer Standortalternativen für die Firma Thommen Recycling AG. Erarbeitung eines Gestaltungsplans und darauf basierende Transformation des Gebietes	10-15 Jahre
Guggeregge	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes	5-10 Jahre
Gstalterain	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes	5-10 Jahre
Mühlegasse	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes	5-10 Jahre
Rinau	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes	10-15 Jahre
Aurica	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes	5-10 Jahre
Äussere Reben	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes	5-10 Jahre

Tabelle 2: Wichtige Entwicklungsgebiete mit Potential (Quelle: PLANAR, 2018)

Prüfung der Nutzungsdichten

Um das Ziel der Innentwicklung nicht aus den Augen zu verlieren, gilt es, die Eckwerte kontinuierlich zu überprüfen. In Kap. 8.1.4 wird die Herleitung der Nutzungsdichten dargelegt. Die zugehörige Berechnungstabelle in Anhang A ist Bestandteil des Handlungsprogramms und als Nachführungswerkzeug zu nutzen. In einem regelmässigen Rhythmus sind die Tabelle nachzuführen und die gesetzten Zielwerte zur Einwohnerdichte zu überprüfen. Wurden die entsprechenden Einwohnerdichten nicht erreicht, sind die Ursache zu eruieren, die Zielwerte zu hinterfragen und weitere Massnahmen zu ergreifen. Damit ist ein System vorhanden, mit welchem die Bevölkerungsentwicklung regelmässig kontrolliert und beurteilt werden kann. Darauf abgestützt können rechtzeitig und zielgerichtet angepasste Lösungswege gefunden werden.

Aktive Rolle der Gemeinde

Im Innenentwicklungsprozess ist eine aktive Rolle der Gemeinde entscheidend. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer sind für das Thema zu sensibilisieren. Dies kann beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Gemeinde sucht direkte Gespräche mit den Grundeigentümern (teils bereits erfolgt). Sie soll die Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Projekten, Arealüberbauungen oder zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans motivieren.

8.3 Auswirkungen der Planung

8.3.1 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Gemeinde Kaiseraugst bearbeitet parallel zur Nutzungsplanungsrevision mehrere Projekte, die dazu dienen, die Infrastruktur der Gemeinde auf den erwarteten Bevölkerungsanstieg auf rund 8'000 Personen vorzubereiten. Dazu zählen eine Aktualisierung der Schulraumplanung und die Überprüfung der Kapazitäten aller Werke (Wasser, Abwasser, etc.).

8.3.2 Gesellschaftliche Auswirkungen

Mit den Entwicklungen insbesondere in den zentralen Entwicklungsgebieten wie dem Bahnhofsareal, der Rinau und dem Wurmisweg ist die Gemeinde Kaiseraugst bestrebt, das vorhandene Wohnungsangebot in Kaiseraugst zu diversifizieren und vor allem mehr kleine und mittlere Wohnungen, vorzugsweise Mietwohnungen, anzubieten. Schwierig abzuschätzen ist, wie sich diese neuen Wohnangebote auf die Altersstruktur der Bevölkerung auswirken werden.

9 Weiterer Handlungsbedarf

9.1 Weiterentwicklung und Sanierung Liebrüti

Eine besondere Rolle in Bezug auf die Siedlungsqualität spielt die Grossüberbauung Liebrüti. Diese, Ende der 1970er im Auftrag der Hoffmann-La Roche realisierte Überbauung, verfügt über insgesamt rund 900 Wohnungen. Daneben weist sie einen Kindergarten, eine Schule, ein Hallenbad, ein Einkaufszentrum und weitere Freizeitangebote auf. Die Liebrüti trägt mit ihrer hohen bis sehr hohen Bebauungsdichte erheblich bei zur bereits heute vergleichsweise hohen Bevölkerungsdichte in der Gemeinde Kaiseraugst.

Einige Bestandteile der Überbauung weisen grossen Erneuerungsbedarf auf. Ausserdem existieren von Seiten der Eigentümerschaft verschiedene Ideen für Um- und Ausbauten des Ensembles. Damit diese verschiedenen Wünsche und Bedürfnisse koordiniert erfüllt werden können, soll in den folgenden Jahren in enger Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft ein Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung der Liebrüti erarbeitet werden. Allenfalls können Erkenntnisse aus diesem Prozess in einer Teilrevision der Nutzungsplanung in fünf bis zehn Jahren umgesetzt werden.

9.2 Umgang mit rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen

In Kaiseraugst existieren mehrere rechtskräftige Sondernutzungsplanungen. Nach Rechtskraft der vorliegenden Gesamtrevision soll überprüft werden, welche davon allenfalls aufgehoben werden können.

9.3 Erarbeitung Freiraumkonzept

Um in einer immer dichter bebauten Gemeinde die wertvollen Freiräume zu sichern und allenfalls zu ergänzen plant die Gemeinde die Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes. Dieses soll neben den Planungen für die Bereiche Schwimmbad/Camping und Freizeitzone (Gebiet "im Liner") auch Vorgaben für die Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen und halböffentlichen Frei-, Strassen- und Erholungsräume definieren.

9.4 Neuentwicklung Gebiet Schwimmbad / Campingplatz

Das Gebiet des Schwimmbades/Campingplatzes liegt heute innerhalb der Sperrzone des Rheinuferenschutzdekretes. Dieses befindet sich momentan in Überarbeitung und eine neue Zonensystematik wurde bereits in vier Pilotgemeinde getestet. Der aktuelle Entwurf sieht vor, grosse Teil der der Fläche des Schwimmbades der Ufererholungszone zuzuweisen. In dieser wäre endlich die dringend notwendige Sanierung des Schwimmbades möglich.

Gleichzeitig existiert aus der Bevölkerung der Wunsch den Campingplatz einer neuen Nutzung zuzuweisen und damit einer breiteren Bevölkerungsgruppe zur Naherholung zur Verfügung zu stellen. Auch dies wäre in der Ufererholungszone möglich. Auf jeden Fall würden aber sowohl das Schwimmbad wie auch der Campingplatz innerhalb des Dekretsgebietes verbleiben und nicht einer Bauzone zugewiesen. Es ist dafür auch kein Siedlungsgebiet notwendig.

In die Neubetrachtung des Schwimmbads und des Campings einzubeziehen ist insbesondere auch der Bereich der gemeindeeigenen Parzelle 764, welcher heute in der W2 und damit in der Bauzone liegt. Je nach geplanter zukünftiger Nutzung ist hier eine Zonenänderung notwendig.

Auch für das "Pumpihuus" sowie Flächen im Bereich des Ruderclubs hat die Gemeinde die Zuweisung zur Ufererholungszone beantragt.

Die Arbeiten am Rheinuferenschutzdekret werden noch einige Zeit andauern, da sehr viele Interessen und Wünsche zu koordinieren sind. Da die Aussenabgrenzung des Dekretsgebiet aber nicht zur Diskussion steht, ergibt sich dabei keine direkte Auswirkung auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Kaiseraugst.

9.5 Höhere Bauweise

Die Studie "Eignungsgebiete für höhere Bauten" soll der Gemeinde weiterhin als strategisches Planungsinstrument dienen. Sofern ein Gebiet, welches grundsätzlich als geeignet beurteilt wird, Entwicklungsabsichten bekannt werden oder absehbar sind, sind weitere grundeigentümerverbindliche Umsetzungen in der Nutzungsplanung zu prüfen.

9.6 Entwicklung Aurica-Areal

Im Aurica Areal ist zur Sicherstellung der Qualität im Rahmen des Gestaltungsplans ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen und ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten (vgl. Kapitel 4.10.2 Gestaltungspläne). Sollte sich, während dieser Verfahren abzeichnen, dass höhere Bauten massgeblich zur Qualität beitragen und eine städtebaulich bessere Lösung erreicht werden kann, sind die Höhenvorschriften mit einer Teilrevision anzupassen.

10 Organisation und Beteiligte

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die eigens dafür konstituierte Begleitkommission unter der Leitung von Gemeindepräsidentin Françoise Moser durchgeführt. Im Rahmen regelmässiger Sitzungen der Begleitkommission wurde die Vorlage ausgearbeitet.

Als Steuerungsorgan fungiert eine Kerngruppe ebenfalls unter Leitung von Gemeindepräsidentin Françoise Moser. Die verschiedenen Zwischenresultate der Planung wurden jeweils durch den Gemeinderat verabschiedet.

10.1.1 Planungskommission

- Françoise Moser, Gemeindepräsidentin
- Markus Zumbach, Vizepräsident
- Jean Frey, Gemeinderat
- Oliver Jucker, Gemeinderat
- Meyer Hanspeter, Gemeinderat
- Rolf Dunkel, Gemeindeschreiber
- Andreas Brühwiler, Leiter Abteilung Bau
- Martin Schaffer, Baukommission
- Meinrad Schmid, Baukommission
- Beat Künzli, Ortsbürgerkommission
- Kay Huber, Einwohner
- Sabine Schärer, Einwohnerin
- Angelika Wenger, Einwohnerin

- Oliver Tschudin, PLANAR
- Astrid Müller, PLANAR

10.1.2 Fachliche Begleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung, 8055 Zürich

- Oliver Tschudin (Verantwortlicher Partner, Projektleitung)
- Astrid Müller (Hauptsachbearbeitung Siedlung, Projektleitung-Stv.)
- Philipp Schmid (Hauptsachbearbeitung Kulturland)
- Josua Schwegler (Korreferat)

Für die Vorbereitung der Sitzungen, Detailabklärungen und Besprechungen mit dem Kanton kam die Kerngruppe zum Zug.

10.1.3 Kerngruppe

- Françoise Moser, Gemeindepräsidentin
- Rolf Dunkel, Gemeindeschreiber
- Andreas Brühwiler, Leiter Abteilung Bau
- Oliver Tschudin, PLANAR
- Astrid Müller, PLANAR

11 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

Im Dezember 2015 beauftragte der Gemeinderat Kaiseraugst das Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, mit der Bearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Ab März 2016 ist die Revisionsvorlage durch die Begleitkommission (vgl. Kap.10) erarbeitet worden.

- Planungsstart mit Startsitzen am 2. März 2016
- Öffentliche Informationsveranstaltung zum Entwicklungskonzept 2040+ am 4. März 2017 mit anschliessender Auflage und Mitwirkung
- Verabschiedung der Entwurfsunterlagen für die kantonale Vorprüfung und Mitwirkung durch den Gemeinderat am 14. Oktober 2019
- Öffentliche Informationsveranstaltung zu den Entwurfsunterlagen für die Mitwirkung am 06. November 2019
- Mitwirkung zwischen 06. November 2019 und 05. Dezember 2019
- Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat am 07. März 2022
- Fachliche Stellungnahme des Kantons vom 02. April 2020
- Besprechung mit Kreisplaner Christian Brodmann am 27. August 2020
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 17. Januar 2022
- Verabschiedung der Unterlagen durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage am 07. März 2022
- Öffentliche Auflage vom 23. März 2022 bis zum 21. April 2022
- Verabschiedung der Unterlagen durch den Gemeinderat zuhanden Beschlussfassung und Genehmigung am TT. MMMMM JJJJ
- Beschlussfassung der revidierten Instrumente der Nutzungsplanung durch die Gemeindeversammlung am TT. MMMMM JJJJ

11.1 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG erfolgte vom 06. November bis zum 05. Dezember 2019. Zum Start wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Turnhalle Dorf durchgeführt. Hier konnten sich die Bürger nach einem einführenden Vortrag an 4 Themenständen zur Revision informieren und diskutieren. Die Mitwirkung wurde anschliessend als E-Mitwirkung mit einer extra dafür erstellten Homepage durchgeführt. Die Bürger hatten so die Möglichkeit nicht nur an einer Stelle alle notwendigen Unterlagen zu finden, sondern ihre Rückmeldungen auch direkt auf diesem Weg einzureichen. Selbstverständlich waren die Unterlagen auch auf der Gemeindekanzlei einsehbar und es waren auch schriftliche Mitwirkungsbeiträge möglich.

Alle Eingaben wurden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Dieser wurde am 07. März 2022 vom Gemeinderat verabschiedet. Entsprechende Änderungen und Ergänzungen sind in alle Planungsdokumente eingeflossen.

11.2 Vorprüfungsverfahren

Parallel zur Mitwirkung wurden die Planungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Datum vom 02. April 2020 wurde der Gemeinde die fachliche Stellungnahme zugestellt. Diese wurde am 27. August 2020 mit Kreisplaner Christian Brodmann besprochen.

Die wichtigsten Anpassungen basierend auf Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung sind:

- Reduktion des Perimeters für höhere Bauten
- Reduktion des Perimeters für den Entwicklungsrichtplan Bahnhof
- Festlegung dreier Gestaltungsplanpflichten für die Gebiete "Mühlegasse", "Guggerge" und "Gstalterain"
- Verzicht auf Einzonung im Gebiet Schwimmbad/Camping

Abschliessende Vorprüfung

Mit Datum vom 17. Januar 2022 liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht vor. Dieser enthielt nur noch wenige Vorbehalte und Hinweise, welche vor der öffentlichen Auflage alle bereinigt werden könnten. Die notwendigen Anpassungen betrafen dabei vor allem die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gewässerräume sowie durch die per 1. November 2021 in Kraft getretene Revision der kantonalen Bauverordnung notwendig gewordene Anpassungen an der Bau- und Nutzungsordnung.

11.3 Regionale Stellungnahme

Die Regionalplanung Fricktal Regio nimmt mit Schreiben vom 09. März 2020 Stellung zu den vorliegenden Entwürfen der Nutzungsplanung. Die Entwürfe werden dabei als mit den Zielen der REPLA übereinstimmend beurteilt.

11.4 Öffentliche Auflage

Zu ergänzen

Anhänge

A Einwohnerdichten und -potentiale

Gebietsweise Abschätzung der Einwohnerentwicklung

Bestand 2021 – Einwohner pro Hektare

Prognose 2036 – Einwohner pro Hektare

Prognose 2040 – Einwohner pro Hektare

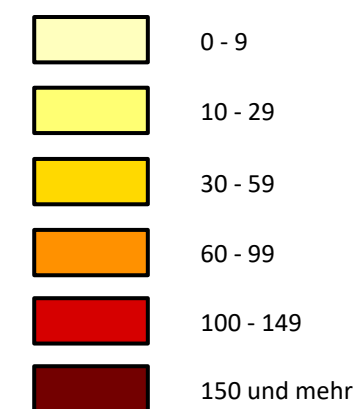
B Flächenbilanz Stand 01.02.2022

Gesamtrevision Nutzungsplanung Kaiseraugst
Berechnung Nutzungsdichte

Gebiets-nr.	Siedlungs-fläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST (2021)	E/ha IST	Potential [zu-sätzliche E] 2036	Zielwert [E] 2036	Zielwert [E/ha] 2036	Potential [zu-sätzliche E] 2040	Zielwert [E] 2040	Zielwert [E/ha] 2040	Erläuterungen zu den Interventionen Die Potential- und Zielwerte 2040 basieren jeweils auf der Grundlage des IST-Wertes.
1	10	349	34	25	374	36	-	-	-	- Teilweise alte Gebäude, Nachverdichtung (+ca. 30 E) - Überbauungen / Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 35 E)
1.1	1	2	4	30	32	57	-	-	-	- Gestaltungsplangebiet äussere Reben, Fläche ca. 5'600 m², Vorgabe KRP unüberbaut 90 E/ha, möglicher Zielwert 50 E/ha (+ca. 30 E)
2	1	75	74	15	90	89	-	-	-	- Einzelne Nachverdichtung, eher statisch (+ca. 25 E)
3	4	176	44	55	231	58	-	-	-	- Teilweise alte Gebäude, Zentrumsentwicklung, grösseres Bauprojekt, Nachverdichtung durch Aufzoning (+ca. 40 E) - Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 40 E)
4	5	284	62	30	314	69	-	-	-	- Einzelne Nachverdichtung, eher statisch (+ca. 20 E) - Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 20 E)
5	2	40	27	7	47	31	-	-	-	- Nachverdichtung (+ca. 10 E) - Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 5 E)
6	3	4	1	200	204	73	250	254	90	- Gestaltungsplangebiet Rinau, Fläche ca. 23'300 m², Vorgabe KRP unüberbaut 90 E/ha, möglicher Zielwert 70 E/ha (+ca. 160 E) - Höhere AZ (+ca. 90 E)
7	2	100	52	55	155	80	-	-	-	- Teilweise alte Gebäude, Nachverdichtung durch Aufzoning (+ca. 10 E) - unüberbaute Fläche ca. 4'100 m², Vorgabe KRP unüberbaut 90 E/ha, möglicher Zielwert 100 E/ha, (+ ca. 40 E) - Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 15 E)
8	1	50	43	10	60	51	-	-	-	- Einzelne Nachverdichtung, eher statisch (+ca. 15 E)
9	3	102	30	150	252	75	-	-	-	- Gestaltungsplangebiet Mühlegasse, Fläche ca. 14'600 m², Vorgabe KRP überbaut 70 E/ha, möglicher Zielwert 120 E/ha (+ca. 170 E) - Neubebauungen / Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 20 E)
10	4	7	2	550	557	149	700	707	190	- Gestaltungsplangebiet Thommen, Fläche ca. 48'700 m², Vorgabe KRP unüberbaut 90 E/ha, möglicher Zielwert 185 E/ha (+ca. 800 E) - Zentrumsentwicklung durch Umzoning
11	5	84	17	180	264	53	-	-	-	- Zu einem grossen Teil alte Gebäude + 20 E - Gestaltungsplangebiet Guggeregge, Fläche ca. 9'300 m², Vorgabe KRP unüberbaut 90 E/ha, möglicher Zielwert 120 E/ha (+ca. 110 E) - Gestaltungsplangebiet Gstalterain, Fläche ca. 9'800 m², Vorgabe KRP unüberbaut 90 E/ha, möglicher Zielwert 100 E/ha (+ca. 100 E)
12	6	592	93	45	637	100	-	-	-	- eher statisch / Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 60 E)
13	10	1'496	152	150	1'646	167	-	-	-	- Gemäss dem Planungsbericht GP-Entwurf Liebrüti wird die Nutzungsdichte auf diesem Gebiet auf 160 E/ha ansteigen. (+ca. 150 E) (Projekt Domus)
14	3	407	131	-	-	131	-	-	131	- statisch, vgl. Gebietsnr. 13
15	10	1'022	98	70	1'092	105	-	-	-	- Einzelne Nachverdichtung, eher statisch / vereinzelte Änderung Belegungsdichte aufgrund Altersklassen (+ca. 100 E)
16	4	659	147	-	-	147	-	-	147	- Die Römergarten-Wohnüberbauung wurde in den Jahren 2010/2011 realisiert. Eine höhere Nutzungsdichte ist an diesem Ort nicht sinnvoll.
17	3	0	0	480	480	149	-	-	-	- Durch die Anpassung des Gestaltungsplanes sollen rund 300 neue Wohnungen entstehen: + 480 E (Annahme: 1.6 P/Wohnung, Wohnungsmix 1/2 2.5-Zimmer, 1/2 3.5-Zimmer)
TOTAL / ø	77	5'449	70	2'052	7'501	97	2'388	7'837	101	
E ausserhalb Wohn-/Mischzonen*		89			97			97		
TOTAL Bevölkerung		5'538			7'598			7'934		
Prognose Kanton 2040								7'910		
Zielwert Kanton 2040										
Überkapazität 2040								24		

DEUTSCHLAND
Gemeinde Rheinfelden
Grenzach-Wyhlen

Anzahl Einwohner pro Hektare [E / ha]



Weitere Informationen

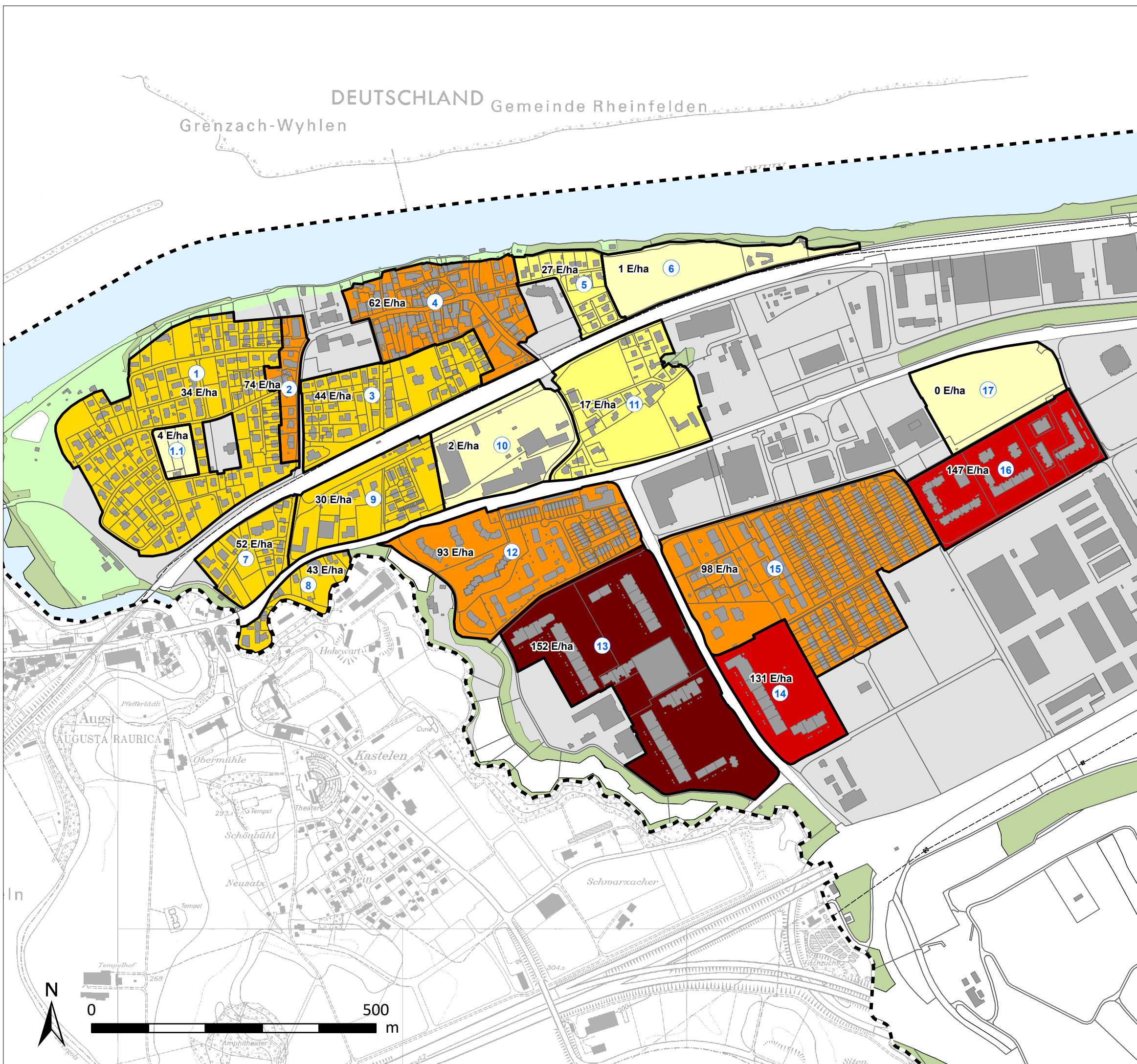


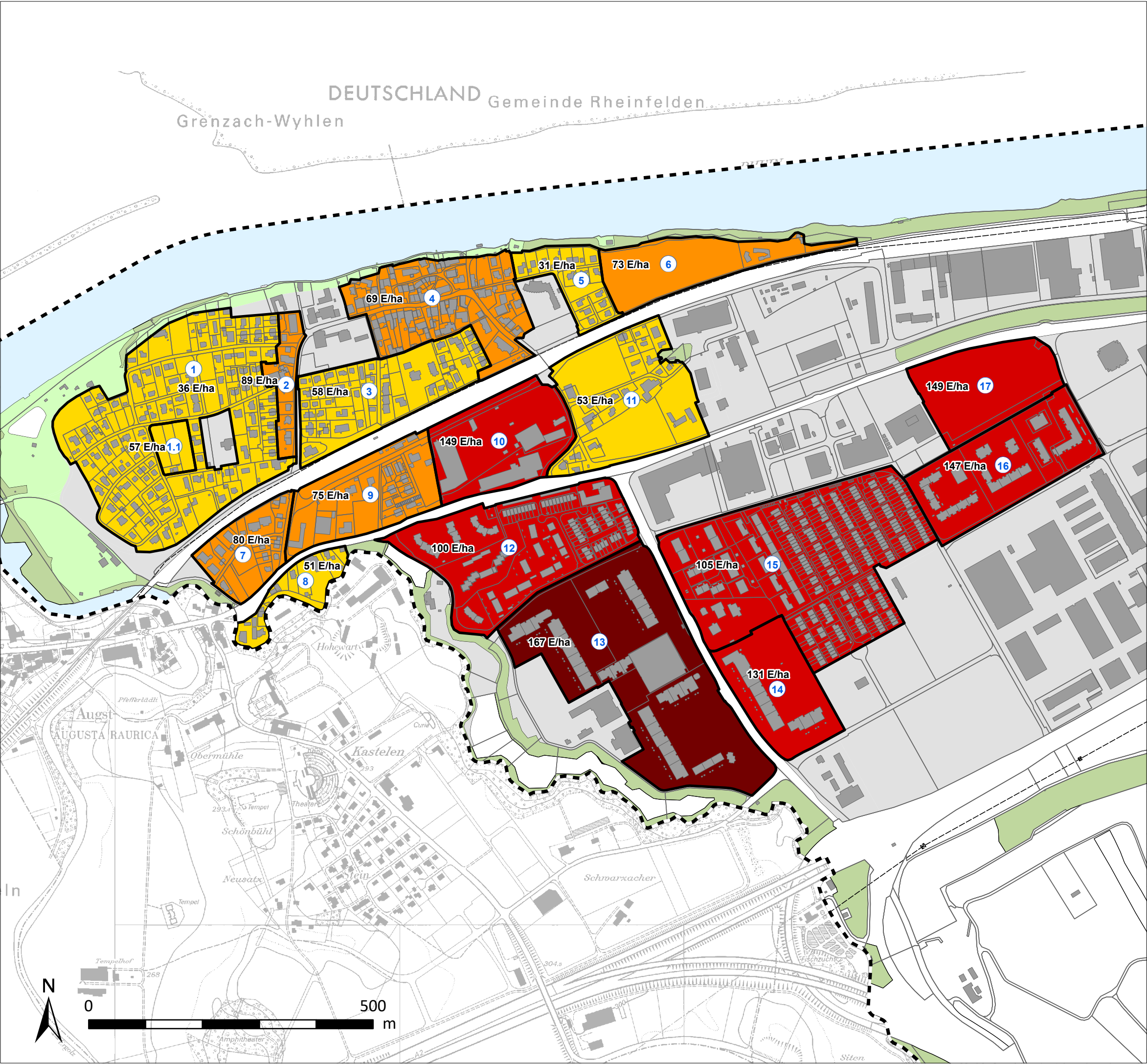
Dichtenberechnung Bestand

Analyseplan

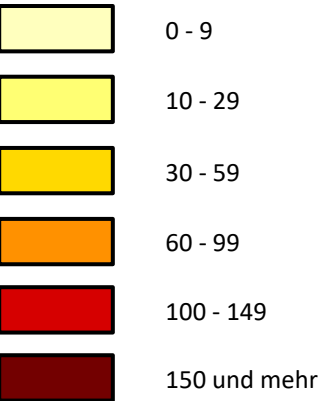
Massstab 1: 6'500

Erst. MF / Gepr. AM
Datum: 03.06.2021
Projekt: KAA.03
Datengrundlage: AV AGIS 2021, EWR 2021
Dateiname: KAA03_PLA_Nutzungspla.aprx / Dichte Bestand

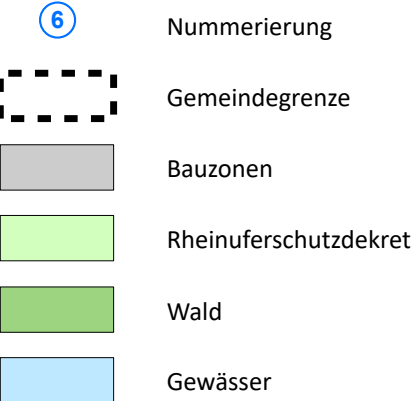




Anzahl Einwohner pro Hektare [E / ha]



Weitere Informationen



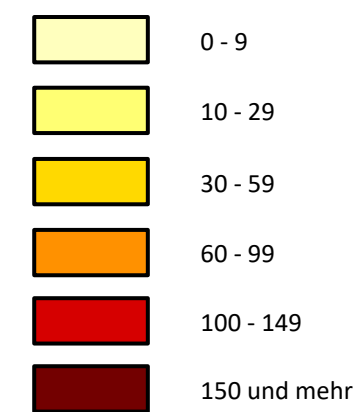
Dichtenberechnung Prognose 2036

Analyseplan
Massstab 1: 6'500

Erst. MF / Gepr. AM
Datum: 03.06.2021
Projekt: KAA.03
Datengrundlage: AV AGIS 2021, EWR 2021
Dateiname: KAA03_PLA_Nutzungspla.aprx / Dichte 2036

DEUTSCHLAND Gemeinde Rheinfelden
Grenzach-Wyhlen

Anzahl Einwohner pro Hektare [E / ha]



Weitere Informationen



Dichtenberechnung Prognose 2040

Analyseplan

Massstab 1: 6'500

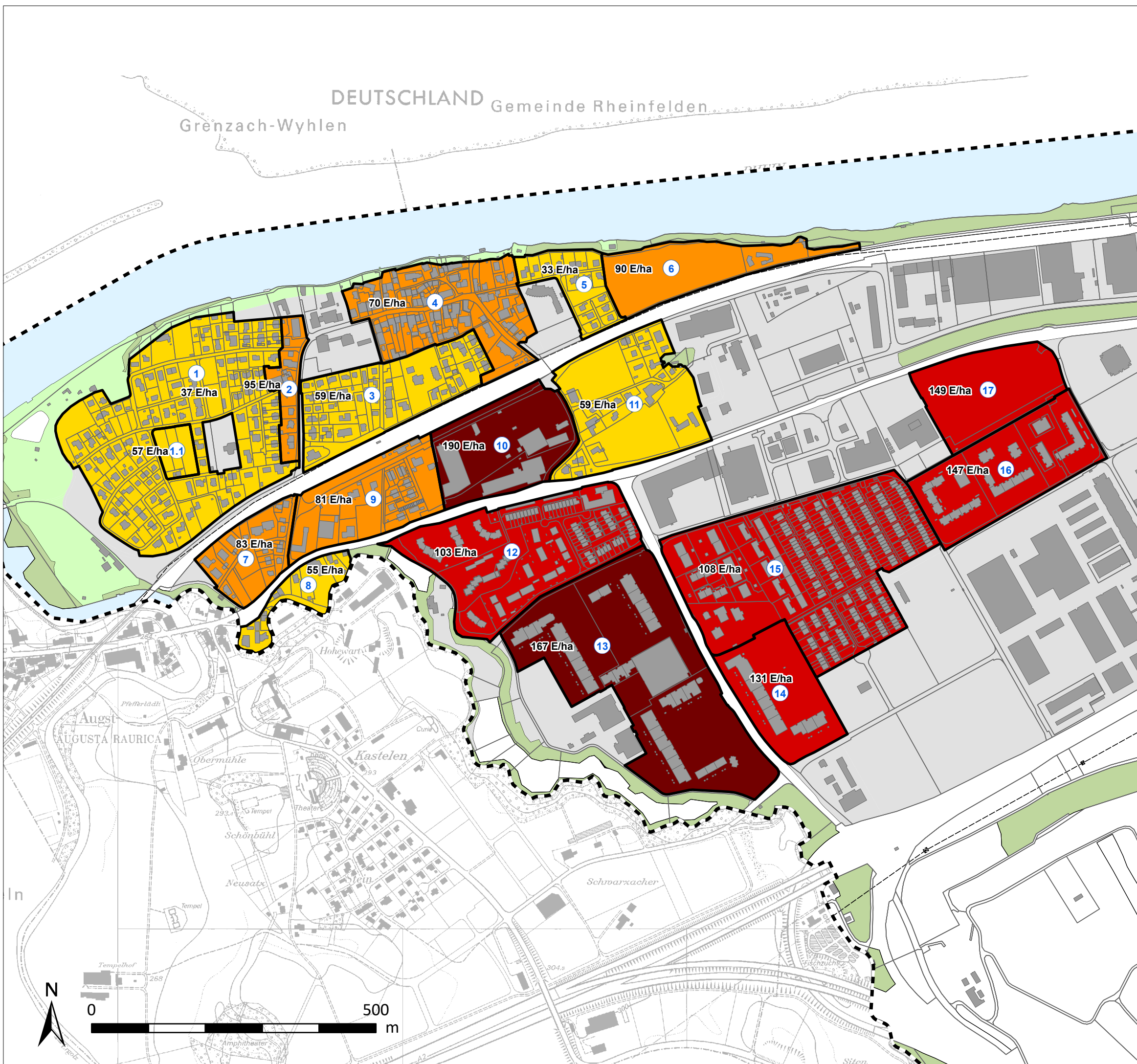
Erst. MF / Gepr. AM

Datum: 03.06.2021

Projekt: KAA.03

Datengrundlage: AV AGIS 2021, EWR 2021

Dateiname: KAA03_PLA_Nutzungspla.aprx / Dichte 2036



Gemeinde Kaiseraugst - Flächenbilanzierung

Datum Berechnung: 16.08.2021 / Bauzonenplanentwurf: 16.08.2021

Grundnutzung AGIS: 2018

Nutzungszonen rechtskräftig	Nutzungszonen revidiert	Rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	Rechtskräftiger Bauzonenplan parzellenscharf	bebaut	unbebaut	Revidierter Bauzonenplan	bebaut	unbebaut
		[ha]		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Ortskernzone	Ortskernzone	5.33	5.52	5.48	0.03	5.53	5.48	0.05
Wohnzone 0.45	Wohnzone 2	22.52	22.32	18.16	4.16	12.95	11.19	1.75
Wohnzone 0.55	Wohnzone 2+	2.97	2.90	2.47	0.43	7.38	5.11	2.27
Wohnzone 0.6	Wohnzone 3	17.30	17.33	17.33	0.00	14.90	14.47	0.43
	Wohnzone 4				0.00	6.90	6.90	0.00
	Bahnhofzone				0.00	8.84	8.59	0.25
Zentrumszone	-	4.53	4.53	4.28	0.25			
Spezialzone Junkerholz	Spezialzone Einkaufen Kaiserhof	3.00	2.88	2.88	0.00	2.88	2.88	0.00
Wohn- und Arbeitszone	Wohn- und Arbeitszone	9.24	9.25	6.39	2.86	9.25	6.39	2.86
Arbeitszone ES-Zuordnung III / IV	Arbeitszone ES-Zuordnung III/IV	66.88	66.61	56.35	10.26	70.94	60.72	10.21
Schutz Umfeld Wohnzonen gemäss BNO § 9 Abs. 2	-	8.43	8.43	8.31	0.11			
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	6.16	6.15	6.15	0.00	6.15	6.15	0.00
Zone für Sportanlagen	-	4.69	4.61	4.61	0.00			
-	Zone für Freizeitnutzung				0.00	10.20	10.20	0.00
Spezialzone "Liebrüti"	Spezialzone "Liebrüti"	12.90	12.58	12.58	0.00	12.58	12.58	0.00
Grünzone	Grünzone	4.76	4.68	2.60	2.08	2.92	2.82	0.10
Spezialzone "Im Liner" Pferdepension mit Schauhof	Spezialzone "Im Liner" Pferdepension	1.15	1.24	1.24	0.00	1.24	1.13	0.12
Spezialzone "Im Liner" Familiengartenareal	-	5.58	5.59	5.59	0.00			
Übriges Gemeindegebiet innerhalb Bauzone		0.22	0.22	0.22	0.00			
Gesamtfläche Nutzungszonen		175.66	174.83	154.43	20.40	172.65	154.60	18.05