

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

17. Januar 2022

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.11.94 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Kaiseraugst
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Revision der Nutzungsplanung

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) vom 11. November 2021
- Kulturlandplan (KLP) vom 11. November 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Synopsis) vom 11. November 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 11. November 2021
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 11. November 2021
- Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) – Vision 2040+ vom 26. September 2018
- Kurzkonzept "Höhere Bauten" vom 18. März 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Kaiseraugst hat den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten. Nebst den erforderlichen Anpassungen an die Entwicklung der Gemeinde erfolgt mit der Vorlage die Umsetzungen der seither geänderten übergeordneten Vorgaben der Raumplanungs- und Gewässerschutzgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplans. Zugleich werden die Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung erfolgte im Vorfeld der Nutzungsplanungsrevision mittels des kommunalen "Entwicklungskonzepts 2040+", das am 15. Oktober 2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Dieses bildet die Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

2. Gesamtbeurteilung

Als Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt Kaiseraugst im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung wurde im verwaltungsanweisenden "Entwicklungskonzept 2040+" dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Auch für den Schutz der Kulturgüter und der Naturwerte werden zielführende Festlegungen getroffen.

Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich gewürdigt. Die Planung ist weitgehend rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen wurden bereits am 8. November 2011 eröffnet. Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen "Entwicklungskonzepts 2040+" erfolgte ein intensiver Austausch zwischen der Gemeinde und der Abteilung Raumentwicklung. Bereits mit dem "Entwicklungskonzept 2040+" wurden die kantonalen Grundlagen stufengerecht berücksichtigt. Dies ist sachgerecht.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Fricktal Regio hat sich mit Stellungnahme vom 6. März 2020 ausführlich zur Vorlage vernehmen lassen. Der Planungsverband hält fest, dass Kaiseraugst als Standort grosser Arbeitgeber und Dienstleister sowie als Verkehrsknotenpunkt bereits heute wichtige Funktionen für die Region wahrnimmt. Mit den grossen Arbeitszonenreserven (rund 6 % der unbebauten Arbeitszonen im Fricktal), der dynamischen Siedlungsentwicklung (unter anderem Gestaltungsplan "Wurmisweg" und Projekt "Domus Liebrüti") sowie den laufenden regionalen Verkehrsprojekten, wird die Gemeinde ihre wichtige Stellung in der Region und im Kanton Aargau in Zukunft noch stärken.

Die Nutzungsplanung sei sorgfältig erarbeitet und stütze sich auf solide Grundlagen ab. Im kommunalen "Entwicklungskonzept 2040+" und im Konzept "Höhere Bauten" würden Charakter, Qualitäten

und Defizite der Gemeinde differenziert erfasst, Innenentwicklungspotenziale identifiziert und spezifische Ziele abgeleitet. Die vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Potenziale würden im revidierten KLP umfassend geschützt. Positiv herauszustreichen seien die Massnahmen zur Vernetzung. Die Planungsvorlage wird als mit den Interessen des Planungsverbands Fricktal Regio abgestimmt und vereinbar bezeichnet.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die künftigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 172,6 ha auf. Davon sind ca. 154,6 ha überbaut und 18 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,6 ha Wohn- und Mischzonen, 10,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,2 ha weitere Zonen (Angaben Planungsbericht Anhang B, Flächenbilanz, Stand 27. Oktober 2021).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde hat sich bis 2014 steigend entwickelt, stagniert beziehungsweise sinkt seither jedoch (5'537 Einwohnerinnen und Einwohner [E] per Ende 2019). Insgesamt ist die Bevölkerung von 2012 bis 2019 im Durchschnitt um +0,13 % pro Jahr (total +0,9 %) gewachsen, was deutlich unter dem Plansoll von +1,3 % pro Jahr für Urbane Entwicklungsräume liegt.

Gemäss Raumkonzept wird für 2034 von einem Planwert von gut 7'530 E ausgegangen, mit einer erwarteten Zunahme auf 7'910 Personen bis 2040. Im Planungsbericht weist die Gemeinde plausibel und nachvollziehbar eine künftige Gesamtkapazität von rund 7'600 E per 2036 und rund 7'930 E bis 2040 aus. Die Einwohnerkapazität wird insbesondere durch die Entwicklung der grossen Transformationsgebiete zwischen Kantonsstrasse und Bahnlinie sowie die bereits eingeleitete Entwicklung im Gebiet "Wurmisweg" gesteigert. Aufgrund der Ausgangslage und der Gegebenheiten scheinen diese Abschätzungen aus fachlicher Sicht sachgerecht und begründet. Sie sind richtplankonform.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht; kurzfristig
- Umzonungen mit Gestaltungsplanpflicht; kurz-/mittel-/längerfristig
- Diverse Sonderbauvorschriften als Anreizsystem; längerfristig
- Reduktion der Arealüberbauungsfläche; mittel-/längerfristig

Mit diesen in Kapitel 6.1 des Planungsberichts umschriebenen Massnahmen schafft die Gemeinde mit der vorliegenden Nutzungsplanung gute Voraussetzungen für die hochwertige Innenentwicklung. Die Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale basiert in vielen Bereichen auf Freiwilligkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer. Über die planerischen Massnahmen hinaus beabsichtigt die Gemeinde insbesondere die Förderung des Generationenwechsels in den Einfamilienhausquartieren durch ein Alterskonzept sowie die Förderung entsprechender Angebote zu unterstützen. Dies ist sachgerecht.

Zusammenfassend sichert die Gemeinde mit der Vorlage eine ausgewogene und richtplankonforme Entwicklung. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbart.

3.3.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Kaiseraugst ist ein kantonal bedeutender Arbeitsstandort, wie dies auch der Planungsverband Fricktal Regio in seiner Stellungnahme festhält. In Kapitel 4.4 des Planungsberichts erläutert die Gemeinde die getroffenen planerischen Massnahmen und die diesbezüglichen Innenentwicklungsbestrebungen. Diese sind sachgerecht und entsprechen den Richtplanvorgaben.

Die Entwicklung und Kapazitäten der verschiedenen öffentlichen Nutzungen werden in Kapitel 4.5 des Planungsberichts sachgerecht hergeleitet. Die bestehenden Flächen der Zone für OeBA sind dafür richtig bemessen.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Im Bereich "Lochmatt/Strandbad" wird ein Teil der gemeindeeigenen Parzelle 764 wie bisher in der Zone W2 belassen. Im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) wird als Massnahme MC2 das Optimieren der Parkierungssituation den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Veloverkehr beim Schwimmbad festgehalten. Diese Anlagen werden in der Zone W2 mit Bezug zum Schwimmbad als womöglich nicht zonenkonform beurteilt. Gemäss dem weiteren Handlungsbedarf in Kapitel 9.4 des Planungsberichts soll die Zonierung in Abhängigkeit der Revision des Rheinuferschuttsdekrets zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

Auszonungen

In Kapitel 8.1.3 des Planungsberichts werden 2,3 ha Auszonungen deklariert. Die Auszonungen sind sachgerecht, entsprechende Erläuterungen finden sich in den Kapiteln 4.8. und 6.16 des Planungsberichts. Das frei werdende Siedlungsgebiet fällt gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 4.2, dem regionalen Topf zu. Das Kapitel 8.1.3 des Planungsberichts ist anzupassen (**Hinweis**).

Einzonungen und Arrondierungen

Die Gemeinde Kaiseraugst sieht keine Bauzonenerweiterung zu Wohnzwecken vor. Einzig eine früher als Wald geltende Fläche in Mitten der Bauzonen wird neu der Grünzone zugewiesen. Dabei handelt es sich um eine Arrondierung gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5.

Die ebenfalls als Einzonung deklarierte Fläche E2 der ehemaligen Kantonsstrasse liegt gemäss dem noch rechtskräftigen BZP innerhalb der Bauzonen, obschon die Fläche keiner konkreten Zone zugeordnet ist. Es handelt sich damit nicht um eine Einzonung sondern um eine Zonenzuweisung (**Hinweis**).

Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde hat sich mit dem kommunalen "Entwicklungskonzept 2040+" und im Konzept "Höhere Bauten" intensiv mit den Fragen der hochwertigen Innenentwicklung auseinandergesetzt. Gestützt auf diese Grundlagen werden mittels Aufzonungen und Gestaltungsplanpflichten entsprechende Voraussetzungen geschaffen. Dies betrifft insbesondere die zentral gelegenen Gebiete um den Bahnhof und südlich angrenzend über die Kantonsstrasse hinweg.

Hervorzuheben ist in erster Linie die Umwidmung des Bahnhofgebiets in eine neue Bahnhofzone (Handlungsgebiet). Teile der Zone sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, mit der die Zielvorgaben der BNO grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Da die entsprechenden Verfahren und die Umlagerung der bestehenden Nutzungen einige Zeit in Anspruch nehmen werden, geht die Gemeinde davon aus, dass sich das erwartete Einwohnerpotenzial von rund 700 E auch bei rascher Entwicklung erst nach einem grösseren Zeitraum einstellen wird. Zur Einleitung der Transformation sind die vorgesehenen planerischen Massnahmen begründet, angemessen und sachgerecht. Sie bilden eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des Zentrums und zur Verbindung der Dorfteile über den Bahnhof hinweg.

Das Entwicklungsgebiet "Rinau" (Schlüsselgebiet) wird neu als Zone W2+ mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss Planungsbericht sollen hier Mehrfamilienhäuser oder mindestens Reiheneinfamilienhäuser mit angemessener Einwohnerdichte ermöglicht werden. Die planerischen Festlegungen enthalten sachgerecht eine Vorgabe hinsichtlich der anzustrebenden Einwohnerdichte, damit das erwartete Einwohnerpotenzial von rund 250 E auch erreicht werden kann.

Weitere Umzonungen erfolgen aufgrund geänderter Zonensystematik, wobei auch Aufzonungen – je nach Eignung – vorgenommen werden. Dies ist sachgerecht.

Die planerisch bereits umgesetzten Anpassungen im Bereich "Liebrüti Zentrum" und "Wurmisweg West" werden in der Vorlage unverändert übernommen. Die zeitnahe Realisierung dieser Planungsabsichten bietet mittelfristig zusätzlichen Wohnraum für rund 650 E.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Mit einer neuen Freizeitzone werden die Zonen für Sportanlagen und das Familiengartenareal der Spezialzone "im Linner" einheitlich gefasst. Gemäss Entwicklungsleitbild soll hier in einer gemeinsamen Planung der beiden Grundeigentümerinnen Roche und Einwohnergemeinde eine Freizeitzone mit unterschiedlichen sportlichen Angeboten entstehen. Durch die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturanlagen wie Garderoben sollen Synergien genutzt und auch Flächen optimiert werden. Von einem neu zu schaffenden Verpflegungsangebot in Form eines Vereinslokals oder Ähnlichem sollen nicht nur die Nutzenden der Freizeitzone, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere profitieren. Mit dieser sachgerechten Zonierung kann der Bevölkerung und den Arbeitnehmenden ein breites Freizeitangebot ermöglicht werden. Dies ist zweckmässig.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2 ein-/ausgezont	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo E.01	+0,1 ha	0,00 ha	+0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 A01; A02; A03; A.04	-2,29 ha	-2,29 ha	+0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-2,19 ha	-2,29 ha	+0,00 ha FFF

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

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Die Liste ist noch nicht ganz vollständig beziehungsweise zu korrigieren. Einerseits umfasst die Fläche E.01 noch weitere Parzellen und bei der Fläche E.02 handelt es sich wie vorerwähnt nicht um eine Einzonung (**wichtiger Hinweis**).

Soweit aus der Liste ersichtlich ist, wird keine der mehrwertabgaberelevanten Massnahmen zu einer Abgabe führen. Trotzdem ist eine bereinigte Liste nachzureichen (**wichtiger Hinweis**).

3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung (nach innen), insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen "Entwicklungskonzepts 2040+" und des Konzepts "Höhere Bauten" wurde der Siedlungsqualität ein sehr hoher Stellenwert beigemessen. Entsprechende Planungsgrundsätze in § 3 BNO sollen die Siedlungsqualität generell fördern. Weiter kann der Gemeinderat qualitätsfördernde Verfahren bei Gestaltungsplänen verlangen (§ 4 BNO), womit die Siedlungsqualität gebietsspezifisch optimiert werden kann.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]).

Für diverse Gebiete werden sachgerecht Gestaltungsplanpflichten mit geeigneten spezifischen Zielvorgaben festgelegt.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Gemeinden sorgen gestützt auf das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sowie gemäss den Vorgaben des Richtplankapitels S 1.5, Planungsanweisung 1.2, mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS.

Die Auseinandersetzung mit den ISOS-Erhaltungszielen (Interessenabwägung) wird im Planungsbericht sachgerecht abgebildet. Die Ortskernzonenvorschriften enthalten ein den ISOS-Erhaltungsziele entsprechendes Abbruchverbot. Bei möglichen Abweichungen von der Grundnutzung, wie zum Beispiel bei Gestaltungsplänen, wird eine Auseinandersetzung mit den Zielen des ISOS verlangt. Insgesamt erfolgt damit eine sachgerechte Abhandlung und Umsetzung der Richtplanvorgaben.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

§ 25 Absatz 8 BNO wurde neu ergänzt. Es sollen 60 Meter hohe Silobauten zulässig werden. Der betreffende Bereich wird aus ortsbaulicher Sicht zwar nicht als empfindlich angesehen. Auch bestehen bereits hohe Silobauten. Trotzdem handelt es sich in Anbetracht der zulässigen doppelten Höhe gegenüber dem "Eignungsgebiet für höhere Bauten" jedenfalls nicht um eine geringfügige Massnahme (vgl. Planungsbericht Seite 77). Die Auseinandersetzung mit den räumlichen Auswirkungen und die entsprechende Interessenabwägung ist im Planungsbericht noch zu ergänzen (**Vorbehalt**).

Im Rahmen der Interessenabwägung sollte auch geprüft werden, ob eine generelle oder eine Ausnahmемässige Zulässigkeit von 60 m hohen Silobauten richtig ist (**wichtiger Hinweis**).

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die sieben kantonalen Denkmalschutzobjekte werden in den Unterlagen sachgerecht dargestellt und die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar werden in Gebäude mit Substanzschutz und in Kulturobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

In den Unterlagen werden die Massnahmen "Im Liner" und beim Schwimmbad/Camping thematisiert. Weitere Aussagen zur Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung finden sich auch vereinzelt in den Unterlagen, unter anderem zum Naturschutz und zur Vernetzung. In Kapitel 9.3 des Planungsberichts bekundet die Gemeinde die Absicht, ein Freiraumkonzept zu erarbeiten. Dies ist sachgerecht.

Natur im Siedlungsgebiet

Die bestehenden Naturschutzobjekte werden beibehalten und durch die Festlegung von Vernetzungskorridoren innerhalb der Bauzone sowie die Schaffung einer "Naturschutzzone Durchlässigkeit" ergänzt. Dies wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Mit den entsprechenden Massnahmen, die in der BNO geregelt sind, tragen sie dazu bei, Hindernisse und Fallen für Tiere zu minimieren und sichere Rückzugsgebiete bereitzustellen.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Agglomerationsprogramme

In Kapitel 2.5 des Planungsberichts wird der Umgang mit den beitragsberechtigten Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm Basel erläutert.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Mit Datum vom 15. März 2021 hat der Gemeinderat den KGV beschlossen und der zuständigen Fachstelle zur Genehmigung zugestellt. In Kapitel 6.5 des Planungsberichts wird die Umsetzung des KGV in der Planung sachgerecht aufgezeigt.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von überkommunaler Bedeutung (ESP)

Kaiseraugst verfügt gemäss Richtplan über einen ESP von kantonaler Bedeutung sowie ein Entwicklungsgebiet Bahnhof (Richtplankapitel S 1.3). Die Bestrebungen der Gemeinde, das Bahnhofsgebiet und das Aurica-Areal mittels geeigneter Zone, Entwicklungsrichtplan und Gestaltungsplanpflicht zu entwickeln, entspricht den Richtplanvorgaben.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

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. In Kapitel 6.4 Planungsbericht wird erwähnt, dass die Verkaufsnutzung mit der neuen BNO in allen Zonen geregelt wird. Erwähnt werden insbesondere die Bestimmungen in den verschiedenen Spezialzonen wie "Bahnhof", "Kaiserhof" und "Liebrüti". Im Ortskern soll die Verkaufsfläche auf 200 m² limitiert werden, was nachvollziehbar begründet wird.

Gemäss § 50 BNO sind in allen Zonen, in denen keine abweichenden Regeln gelten, Läden bis 500 m² zulässig, womit eine Grundversorgung in allen Quartieren sichergestellt werden soll. Gemäss § 24 BNO sind Verkaufsgeschäfte in der Wohn- und Arbeitszone verboten, was in Anbetracht der vielen Möglichkeiten in den vorgenannten Zonen zweckmässig ist.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland (NPK)

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Massnahmen betreffen keine FFF oder Flächen im Landwirtschaftsgebiet. Die FFF werden im KLP sachgerecht als Überlagerung der Landwirtschaftszone orientierend dargestellt.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Im KLP werden sämtliche bisherigen Naturschutzzonen und -objekte übernommen. Es wird aus fachlicher Sicht begrüsst, dass mit der Neuaufnahme von Schutzobjekten die Strukturvielfalt der Landschaft gefördert wird.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)

Für die Parzellen 1005 und 1024 wird die Materialabbauzone sachgerecht beibehalten.

3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone (LSZ)

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden sachgerecht umgesetzt.

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden mit einem Symbol gekennzeichnet.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

a) Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) vollständig und korrekt dargestellt.

b) Raumbedarf der Fließgewässer

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Violenbach: Am Violenbach wird der Gewässerraum in Form einer überlagerten Gewässerraumzone umgesetzt. Der Violenbach hat eine natürliche Gerinnesohlenbreite von mindestens 3 m, woraus eine Gewässerraumbreite von mindestens 15 m resultiert. Da der Violenbach Gemeinde- und

Kantonsgrenze darstellt, wird in der Nutzungsplanung jeweils die Hälfte der Gewässerraubbreite ab Mitte Gewässer (=7,5 m) umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Ergolz: Gemäss Planungsbericht ist korrekt ausgeführt, dass im Unterlauf der Ergolz der Uferstreifen des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 127 Abs. 3^{bis} BauG 15 m betragen muss. Der Gewässerraum der Ergolz wird im KLP mittels Überlagerung oder durch Naturschutzzonen umgesetzt. Die Vermassung mit 10 m im KLP entspricht jedoch nicht den rechtlichen Vorgaben, bitte anpassen (**Vorbehalt**).

Bötmebächli: Das Bötmebächli wird gemäss Planungsbericht als künstlich angelegtes Gewässer und ohne ökologische Bedeutung qualifiziert. Daher soll gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV auf eine Gewässerraubfestlegung verzichtet werden. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird der Lauf des Bötmebächlis durch Waldflächen sowie durch eine Grünzone vor Bauten und Anlagen geschützt. Aus fachlicher Sicht kann diesem Verzicht zugestimmt werden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Bötmebächli damit keinen Schutz vor Bauten oder Ähnlichem erfährt und die Freihaltung zur Gewährleistung des Abflusses und des Unterhalts auf kommunaler Ebene anderweitig sichergestellt werden muss.

Rhein: Für den Rhein wird sachgerecht ein überlagernder Gewässerraum umgesetzt, der die Gewässerfläche plus 15 m umfasst.

Übrige Bäche (Finstergraben, Chesslergraben, Rifelderboden): Diese Bäche liegen im Wald, verlaufen teilweise nah am Waldrand. Innerhalb des Waldes kann auf die Umsetzung der Gewässerräume verzichtet werden. Dort, wo die Bäche jedoch dem Waldrand entlanglaufen, kommen ausserhalb der Waldflächen die Vorschriften des Gewässerraums zur Anwendung. Daher wird bei diesen Bächen der Gewässerraum weitgehend sachgerecht partiell ausserhalb Wald umgesetzt.

Einzig im Bereich "Langi Jurte" findet sich auf eine Länge von ca. 150 m noch eine einzige symbolische Darstellung des Gewässerraums, die zu zusätzlichen Absätzen in § 37 BNO führt. Analog den übrigen Gewässern ist hier der Gewässerraum ebenfalls mittels Schaffur flächig umzusetzen (Gewässerraubzone). Sodann kann auch auf den Genehmigungseintrag in den Legenden verzichtet werden (BZP und KLP, **Vorbehalt**).

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gefahrenkarte wird mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht umgesetzt. Die Festlegung der Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) ist sachgerecht. Die zugehörigen Bestimmungen in den §§ 45-47 BNO sind gemäss den Ausführungen in Ziffer 3.5 anzupassen (**wichtiger Hinweis**).

3.5.3 Wald

Waldgrenzen

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) tragen die Gemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen ein. Inzwischen sind sämtliche Waldgrenzen auf dem Gemeindegebiet von Kaiseraugst rechtskräftig.

Naturschutzzone Wald

Im KLP sind sämtliche Naturschutzgebiete im Wald von kantonaler und nationaler Bedeutung abgebildet. Die inzwischen unter Vertrag stehende Altholzinsel "Challere" wurde ebenfalls übernommen (Objekt Nr. 55). § 36 BNO und Anhang 1 BNO sind sachgerecht.

Geschützte Waldränder

In den KLP wurden "Geschützte Waldränder" eingetragen und in § 40 BNO entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Zusätzlich werden praktisch sämtliche Waldränder von Vernet-

zungskorridoren gemäss § 41 BNO (Kategorie A) überlagert. Neben den im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald aufgewerteten Waldrändern werden damit zahlreiche zusätzliche Waldränder mit Schutzbestimmungen belegt, was begrüsst wird.

Überregionale Ausbreitungsachse

Im Bereich des "Talhofs" (Parzelle 850) verläuft eine überregionale Ausbreitungsachse für Wildtiere, die sachgerecht durch die LSZ gesichert ist.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Die Lärmrechtlichen Vorgaben für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sind sachgerecht.

Störfallvorsorge

Die von den Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete liegen zu grössten Teilen alle ausserhalb der Konsultationsbereiche. Ausnahmen sind das Entwicklungsgebiet "Bahnhof" und Bereiche in der "Rinau". Diese liegen im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie. Die Störfallrisiken, ausgehend von Gefahrguttransporten auf der Bahn, liegen im akzeptablen Bereich. Die Anpassungen führen trotz der ermöglichten höheren Einwohnerdichte zu keiner relevanten Erhöhung des Risikos. Dies ist sachgerecht.

Im Planungsbericht wird korrekt festgehalten, dass die Konsultationsbereiche bei der Nutzungsanordnung innerhalb der Gebiete zu berücksichtigen sind. Innerhalb des Konsultationsbereichs sind beispielsweise keine empfindlichen und schwer evakuierbaren Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Altersheime 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.

Energie

Das Thema Energieeffizienz wird sachgerecht in der BNO aufgenommen.

Abfallbehandlungsanlagen

In der Gemeinde Kaiseraugst verfügen aktuell sechs Firmen über abfallrechtliche Bewilligungen.

Nach der geplanten Umzonung ist der Weiterbetrieb der davon betroffenen bestehenden Firma im Rahmen des Besitzstands gewährleistet.

3.5.5 Archäologie

Aufgrund der grossen Bedeutung der römischen Hinterlassenschaften in Kaiseraugst steht die Kantonsarchäologie in ständigem Kontakt mit der Gemeinde. Auch im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung fand frühzeitig ein Austausch statt, bei dem die Kantonsarchäologie ihre Anliegen und Vorschläge für Schutzmassnahmen aufgezeigt hat. In der Regel sind im Zonenplan sowie in der BNO keine Einträge zu den archäologischen Hinterlassenschaften nötig, da diese Thematik durch übergeordnetes Recht geregelt ist (Kulturgesetz [KG] und Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]).

Im vorliegenden Fall der bedeutenden Hinterlassenschaften sind Hinweise im Zonenplan und in der BNO jedoch besonders sinnvoll. Sie dienen der spezifischen Klärung und bieten Planungssicherheit für Bauherrschaft, Gemeinde und Kantonsarchäologie.

Die Belange archäologischer Hinterlassenschaften und Fundstellen sind ausreichend der kommunalen Nutzungsplanung verankert.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Ausführungen in Kapitel 5.3.2 des Planungsberichts zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz sind sachgerecht. Da es sich bei den Objekten mit Substanz lediglich um zwei Hohlwegbündel von lokaler Bedeutung handelt, genügt die vorgesehene Umsetzung.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Im Entwurf werden grossmehrheitlich die neuen Begrifflichkeiten verwendet. Vereinzelt werden jedoch noch Begriffe benutzt, die nicht als IVHB-konform angesehen werden, namentlich Erdgeschoss (neu 1. Vollgeschoss), Tiefbauten (neu abhängig vom Kontext Unterniveaubauten und/oder unterirdische Bauten und/oder Parkierungs- und Verkehrsflächen) und Gebäudehöhe (neu Fassadenhöhe oder Gesamthöhe). Damit die BNO als vollständig IVHB-konform angesehen werden kann, sind diese Begriffe entsprechend zu ersetzen.

Am 25. August 2021 beschloss der Regierungsrat eine Revision der BauV, die am 1. November 2021 in Kraft getreten ist. Einige Änderungen wurden im zur Vorprüfung eingereichten Entwurf bereits berücksichtigt. Es ergibt sich jedoch folgender zusätzlicher Änderungsbedarf (**Vorbehalte**):

- § 17 Abs. 3 Beim zweiten und dritten Aufzählungsstrich kann bei der Formulierung auf den in § 17a BauV definierten Begriff "Hang" abgestellt werden. In Bezug auf das zweite Aufzählungszeichen wird zudem darauf aufmerksam gemacht, dass neu in § 21a BauV geregelt ist, unter welchen Voraussetzungen ein Attikageschoss an die Fassadenhöhe angerechnet wird. Ohnehin ist die Formulierung, wonach "für die Fassadenhöhe das Mass der Gesamthöhe" gilt, schwer verständlich. Es wird empfohlen, die Formulierungen aufgrund der revidierten BauV nochmals zu überprüfen und zu vereinfachen.
- § 20 Abs. 2 Neu wird in § 15d BauV der Begriff "Verkaufsfläche" verwendet und definiert. Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.
- § 24 Abs. 1 Hier wird geregelt, es seien nur Betriebe zulässig, deren Auswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe blieben und auf die üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten beschränkt seien. Anstelle dieser Umschreibung ist auf die Bezeichnung der mässig störenden Betriebe, wie sie in § 15c BauV verwendet wird, abzustellen.
- § 25 Abs. 2 vgl. die Bemerkung zu § 24 Abs. 1
- § 29 Abs. 2 vgl. die Bemerkung zu § 20 Abs. 2
- §§ 45 und 47 Diese beiden Bestimmungen sind zu streichen. Der in den Plänen nicht verortete Hochwasserschutz beziehungsweise Schutz vor Oberflächenabfluss ist neu in § 36c BauV geregelt. Lediglich im Plan festgelegte Freihaltegebiete Hochwasser und Hochwassergefahrenzone sind weiterhin in der BNO näher zu regeln.
- § 46 Abs. 3 Der Absatz ist zu streichen, da auch hier § 36c BauV zur Anwendung gelangen wird. Es wird jedoch empfohlen, in der BNO-Bestimmung auf die Anwendbarkeit des besagten Paragraphen explizit hinzuweisen. Beispielformulierung: "§ 36c BauV bleibt anwendbar."
- § 46 Abs. 4 Der Absatz ist zu streichen (vgl. die Bemerkung zu den §§ 45 und 47).

- § 50 Auch hier ist der Begriff Nettoladenfläche durch Verkaufsfläche zu ersetzen (vgl. die Bemerkung zu § 20 Abs. 2). Zudem wird empfohlen zu präzisieren, dass 500m² *pro Verkaufsgeschäft* zulässig sind, andernfalls gilt die Beschränkung gestützt auf den Wortlaut gesamthaft für alle Betriebe innerhalb einer Zone.
- § 53 Die Bestimmung ist zu streichen, da sie neu in § 19 Abs. 3 BauV enthalten ist.
- § 61 Der Paragraph wurde bereits an die revidierte BauV angepasst. Es wird empfohlen, entsprechend auch den Titel der Bestimmung zu aktualisieren, da er nun nicht mehr zum Regelungsgehalt passt.

Darüber hinaus ergibt sich weiterer Anpassungsbedarf an den BNO-Bestimmungen (**Vorbehalte**):

- § 4 Abs. 2 Gemäss Kapitel 7.2 des Planungsberichts sollen in § 4 die für alle neun gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Rahmenbedingungen definiert werden. Mit der vorliegenden Formulierung würden diese jedoch im gesamten Gemeindegebiet auch bei freiwilligen Gestaltungsplänen ermöglicht.
Gemäss § 21 Abs. 2 BauG können die allgemeinen Nutzungspläne Abweichungen durch Gestaltungspläne nur *in gewissen Gebieten* ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf. Eine Regelung, wonach zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig sind, kann entsprechend für gestaltungsplanpflichtige Gebiete vorgesehen werden, nicht aber in pauschaler Weise für das ganze Gemeindegebiet.
Der Absatz ist zu präzisieren oder in § 5 BNO zu verschieben.
- § 25 Abs. 8 Es ist unklar, was hier mit "Mehrhöhe" gemeint ist, alle Bauten, die die Gesamthöhe gemäss Tabelle in § 17 BNO übertreffen? Bitte präzisieren (vgl. auch Ziffer 3.3.5).
- § 37 Abs. 3 + 4 Vgl. Ziffer 3.5.1: Durch den Verzicht auf eine symbolische Darstellung kann auf die beiden Absätze verzichtet werden.
- § 66 Abs. 3 Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Norm wird empfohlen, auf das SIA³-Merkblatt 2060 und eine der dort genannten Ausbaustufen abzustellen. In erster Linie werden die Ausbaustufen A und B als verhältnismässig erachtet. Sie dürften auch dem von der Gemeinde verfolgten Ziel entsprechen, dass die Vorkehrungen für die Realisierung von Anschlüssen für Ladevorrichtungen zu schaffen sind.

Abschliessend wird darauf hingewiesen, dass auf private Normen nur statisch verwiesen werden sollte. Entsprechend sollten SIA-Normen immer mit Datum benannt werden. Weiter ist nicht ersichtlich, weshalb die Bestimmung zum Inkrafttreten ersatzlos gestrichen wird. Das Inkrafttreten der allgemeinen Nutzungsplanung (BNO und Pläne) sollte weiterhin geregelt werden.

Nach der Vornahme der oben aufgeführten Anpassungen sind die Bestimmungen der BNO sachgerecht und rechtskonform.

4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

³ Schweizer Ingenieur- und Architektenverein

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter