

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

29. August 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.7114 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Laufenburg

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan Ortsteil Laufenburg vom 12. April 2023
- Bauzonenplan Ortsteil Sulz vom 12. April 2023
- Spezialplan Hochwassergefahrenzonen Ortsteil Laufenburg vom 6. Januar 2023
- Spezialplan Hochwassergefahrenzonen Ortsteil Sulz vom 6. Januar 2023
- Kulturlandplan Ortsteil Laufenburg vom 12. April 2023
- Kulturlandplan Ortsteil Sulz vom 12. April 2023
- Spezialplan Energieanschluss vom 12. April 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO, Synopse) vom 14. April 2023

Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 14. April 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 8. Dezember 2022
- Änderungspläne, Teilpläne Laufenburg und Sulz, alle vier vom 12. April 2023
- Entwicklungskonzept 2040+ vom 22. Februar 2017
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr vom Januar 2018, genehmigt am 10. Juli 2018
- Altstadtverordnung vom 16. März 2023
- Eignungsgebiete für Höhere Bauten in Laufenburg vom 30. Juli 2021
- Mitwirkungsbericht Nutzungsplanung vom 6. Januar 2023
- Mitwirkungsbericht Altstadtverordnung vom 14. April 2023
- Landschaftsinventar zweiteiliger Bericht vom 31. Januar 2018
- Landschaftsinventar Teilpläne Laufenburg und Sulz, beide vom 7. Mai 2018

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftigen Nutzungsplanungen der beiden Ortsteile Laufenburg und Sulz wurden in den Jahren 1995 und 1999 genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahren ist überschritten. Zudem bestehen inzwischen viele neue planerische und gesetzliche Grundlagen, die in der Nutzungsplanung umzusetzen sind. Die Fusion von Laufenburg und Sulz erfolgte im Jahr 2010. Entsprechend soll mit der Revision der Nutzungsplanung die Zusammenführung der Instrumente erfolgen.

Mit der Revision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde, gute Grundlagen für eine hochwertige Siedlungs- und Wohnqualität zu schaffen, die aktualisierten Inventare umzusetzen, Vollzugsprobleme zu lösen und allfällige Überregulierungen abzubauen.

2. Gesamtbeurteilung

Als Regionales Zentrum gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt Laufenburg im regionalen Kontext eine wichtige Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung wurde im Entwicklungskonzept 2040+ dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erweist sich die Vorlage als weitestgehend rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Nebst einigen ergänzend notwendigen Festlegungen in den Bereichen Gewässerraum, Naturschutz und Wald sind insbesondere im Bereich Ortsentwicklung noch Fragen offen, die einer vertieften Bearbeitung bedürfen (**Vorbehalte**).

Im Vorprüfungsbericht sind weitere Hinweise enthalten, die bei Umsetzung eine höhere Planungssicherheit und den Vollzug begünstigen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist noch zu ergänzen (siehe Ziffern 3.3.6).

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen vom 14. Juni 2016 wurden in meisten Bereichen gut berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Der Ortsteil der historischen Stadt Laufenburg hat als Ländliches Zentrum andere Funktionen zu erfüllen als der Ortsteil Sulz, der als Ländlicher Entwicklungsraum ausgewiesen ist. Aufgrund der räumlichen Trennung der beiden Ortsteile führt die Fusion nicht zur Gleichschaltung der Raumtypen.

Laufenburg: In den Ländlichen Zentren konzentrieren sich regionale Einrichtungen und die grundlegende Infrastruktur für den ländlichen Raum. Sie sind treibende Kraft der regionalen Entwicklung, Kultur und Versorgung. Ihre strategische Ausrichtung bestimmt die wirtschaftliche Position der umgebenden Region massgeblich. Die Ländlichen Zentren nehmen bis 2040 jeweils knapp ein Zehntel des prognostizierten Bevölkerungswachstums und des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten auf. Besondere Aufmerksamkeit ist dem altersgerechten Wohnraum, der Zentrumsbildung sowie dem haushälterischen Umgang mit dem Boden zu schenken.

Die Vorlage enthält für den Ortsteil Laufenburg wesentliche Massnahmen zur hochwertigen Innenentwicklung und zur besseren Arrondierung zentral gelegener Bauzonen. Damit wird eine gute Ausgangslage zur Erfüllung der funktionalen Anforderungen geschaffen.

Sulz: Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Zonierung wurde im Ortsteil Sulz überprüft und nur geringfügig angepasst. Neben einigen wichtigen Anpassungen wird ein zurückhaltender Planungsansatz gewählt, um die bestehenden Qualitäten zu bewahren. Die qualitätsvolle Innenentwicklung will die Gemeinde insbesondere durch Beratung in den Dorfkernzonen erreichen. Aufgrund der vorhandenen Ausnutzungsmöglichkeiten ist dies nachvollziehbar.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Mit ergänzendem Protokollauszug des Fricktal Regio Planungsverbands (Repla) vom 2. Dezember 2021 würdigt dieser das Vorgehen und die Berücksichtigung der ersten Hinweise der Repla vom 4. September 2018.

Die gewählten Planungsansätze zur qualitätsvollen Innenentwicklung in Laufenburg werden hervorgehoben. Zugleich vermisst der Planungsverband Aussagen zu einer attraktiven Verbindung zwischen dem Bahnhofumfeld und der Altstadt sowie zur Belebung der Freiflächen in der Altstadt. Auch wird angeregt, die Landschaft im Siedlungsraum, die Vernetzung mit dem Kulturland, das Stadtklima und Biodiversitätsaspekte näher zu betrachten.

Zusammenfassend wird die Planung – unter Empfehlung einer vertieften Betrachtung der qualitätsvollen Freiraumentwicklung – als regional abgestimmt erachtet.

Jurapark Aargau

Der Jurapark Aargau hat sich mit Stellungnahme vom 30. Dezember 2021 zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geäussert. Neben der Würdigung der Planung werden offene Punkte angesprochen und Empfehlungen abgegeben. Dies ist sachgerecht.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die bisherigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 139,0 ha auf. Davon sind ca. 128,2 ha überbaut und ca. 10,8 ha unbebaut. Die unbebauten Flächen umfassen rund 8,7 ha Wohn- und Mischzonen, 1,6 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2022).

Gemäss Kapitel 7.2.5 im Planungsbericht hat die Aufbereitung des rechtskräftigen Bauzonenplans an die AV-Daten zu keinen wesentlichen Veränderungen geführt.

3.3.2 Bevölkerungsentwicklung/Demografie

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde ist von 2015 bis 2022 im Durchschnitt um +1,07 % pro Jahr (total +7,7 %) auf 3'723 Personen angestiegen. Dies entspricht etwa dem Planwachstum gemäss Richtplan (+1,01 % pro Jahr). In den letzten fünf Jahren ist das Wachstum schwächer geworden. Bei den Altersklassen stieg nur noch die Anzahl der Rentnerinnen und Rentner an.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2037 stark ansteigen (ca. +501 Personen, von 799 auf 1'300 Personen), was für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen zu beachten ist. Für die Abschätzung der Schülerzahlen ist relevant, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen sinken wird, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich stagnieren (**Hinweis**).

3.3.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Aufzonungen mit Gestaltungsplan-Pflicht (GP-Pflicht)
- Um- und Aufzonungen
- Sonderbauvorschriften (SBV) als Anreizsystem; längerfristig
- Konzentration der Bauzonen

Die Innenentwicklungsmassnahmen konzentrieren sich zu einem grossen Teil auf den gut erschlossenen Ortsteil Laufenburg. Im Ortsteil Sulz leistet insbesondere die sachgerechte Konzentration der Bauzonen einen erheblichen Beitrag zur Innenentwicklung.

Die Gemeinde (inklusive Ortsteil Sulz) hat insgesamt eine Einwohnerdichte, die unter der Mindestdichte eines Ländlichen Zentrums liegt (42,9 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar (E/ha) statt 55 E/ha). Seit 2012 wurde die Einwohnerdichte jedoch um über vier Personen pro Hektar gesteigert. Dies ist sachgerecht.

Innert Planungshorizont wird ein realisierbares inneres Entwicklungspotenzial von rund +440 Personen angenommen. Davon entfällt rund die Hälfte auf drei Handlungsgebiete in Laufenburg. Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (5,2 ha) bieten weiteren rund +420 Personen Platz. Davon entfallen gegen 160 Personen auf zwei Schlüsselgebiete.

Nach der kantonalen Berechnung beträgt das Fassungsvermögen der vorliegenden Planung rund 4'600 Personen. Die Berechnung im Planungsbericht (Kapitel 9.2 und Anhang A) zeigt ein leicht höheres Fassungsvermögen von 4'750 Personen, erscheint jedoch insgesamt plausibel.

Sollte die Bevölkerungszahl weiterhin mit der vom Richtplan angenommenen Wachstumsrate steigen, so wären im Jahr 2037 etwa 4'330 Personen zu erwarten. Damit besteht zur kantonalen Berechnung ein Kapazitätsüberschuss von rund +270 Personen.

Im Vergleich zum rechtsgültigen Stand der Erschliessung per 2022 werden zulasten der Arbeitszone und zulasten der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) die Wohn-/Mischzonen um +3,3 ha ausgedehnt, was das Fassungsvermögen erhöht. Dies liegt jedoch im Interesse der qualitätsvollen Innenentwicklung in Bahnhofsnähe und ist planerisch sachgerecht (vgl. Kapitel 7.2.1 Planungsbericht). Insgesamt werden die Bauzonen nicht ausgedehnt und sind gut arrondiert. Eine weitere Reduktion von Bauzonenflächen wäre planerisch nicht zweckmässig (vgl. Anhang C Planungsbericht).

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.4 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bisherigen Arbeitsplazzonen werden weitgehend unverändert übernommen und mittels Vorgaben in der BNO gefördert. Dies entspricht der regionalen Bedeutung des Standorts Laufenburg und den im Richtplan festgesetzten Zielsetzungen für den regionalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP).

Die isolierte Gewerbezone östlich der Kaisterstrasse wird in eine Mischzone mit GP-Pflicht umgezont (Handlungsgebiet "Hintere Bahnhofstrasse", vgl. Planungsbericht, Kapitel 6.4.2). Damit wird das Entwicklungsgebiet "Hintere Bahnhofstrasse" sachgerecht arrondiert. Die gewerbliche Nutzung bleibt weiterhin möglich. Dies ist sachgerecht.

Über den Bedarf an öffentlichen Zonen finden sich im Kapitel 6.7 des Planungsberichts ausführliche Erläuterungen. Die vorgesehenen Massnahmen sind sachdienlich erläutert. Dies ist sachgerecht.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

In Kapitel 7.2 ff. des Planungsberichts werden die Änderungen an den Bauzonen detailliert und sachgerecht erläutert.

Auszonungen

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

Dementsprechend sieht die Gemeinde rund 2,30 ha Wohn- und Mischzone sowie 0,34 ha OeBA zur Auszonung vor. Davon werden 0,96 ha durch begründete Planungsmassnahmen (Familiengartenzone und Gewerbefläche) als Kompensation benötigt. In der Bilanz werden durch die Bauzonenveränderungen rund 1,66 ha Siedlungsgebiet freigespielt.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen resultiert ein angemessen auf Art. 15 RPG abgestimmtes Fassungsvermögen. Die im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

Umlagerungen von Siedlungsgebiet sind einvernehmlich auszugestalten, damit die Gemeinde nicht Gefahr läuft, allfällige Entschädigungskosten zu tragen (**Hinweis**).

Wichtigste Umzonungen

Gemäss Kapitel 6.1 des Planungsberichts soll das Gebiet beim Bahnhof als regionales und kommunales Zentrum gestärkt, mit einem geeigneten Nutzungsmix belebt und die Aussenräume als gut gestaltete öffentliche Räume aufgewertet werden. Die Aufzonung zur Zentrumszone unter Beibehaltung der GP-Pflicht mit Zielvorgaben ist sachgerecht wird unterstützt.

An weiteren zentrumsnahen Lagen im Ortsteil Laufenburg sieht die Gemeinde Aufzonungen der zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen in dreigeschossige Zonen vor. Dies liegt im Interesse der Innenentwicklung und ist sachgerecht.

Ebenso sachgerecht ist die Zusammenführung der verschiedenen Zonen "W2" zu einer im gesamten Gemeindegebiet geltenden Zone mit leicht erhöhten Massen.

Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,96 ha zur Einzonung vor. Es sind dies die Änderung 15 (Einzonung Familiengärten) und teilweise die Änderung 69 (Einzonung nicht bebauter Teil). Diese Gebiete liegen nicht allesamt innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien

in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung in demselben Ausmass neu angeordnet werden.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Umlagerungen von Siedlungsgebiet

Mit Protokollauszug vom 23. Januar 2023 beantragt der Stadtrat die Zuweisung der landwirtschaftlich genutzten Parzelle 2405 zum Siedlungsgebiet. Die im Ortsteil Laufenburg sehr zentrumsnah situierte Parzelle ist heute eine grössere, inselartige Landwirtschaftszonenfläche. Aktuell ist der Landwirtschaftsbetrieb noch aktiv. Eine Betriebsaufgabe aufgrund der Pensionierung und fehlender Nachfolge ist in den nächsten Jahren absehbar.

Das Fassungsvermögen der Bauzone ist ausreichend. Einzonungen sind gestützt auf Art. 15 RPG weder erforderlich noch möglich und deshalb auch nicht vorgesehen. Im Protokollauszug legt der Stadtrat die öffentlichen Interessen, die per dato für eine Siedlungsgebietsumlagerung in dieses Gebiet sprechen, begründet dar. Es ist planerisch zweckmässig, dass dieses von Bauzonen umschlossene Gebiet, unmittelbar beim Bahnhof gelegen, künftig ein prioritäres Entwicklungsgebiet sein wird.

Der Planungsverband Fricktal Regio hat mit Protokollauszug vom 2. Dezember 2021 der Umlagerung und konkreten Verortung von Siedlungsgebiet im Bereich der Parzelle 2405 zugestimmt.

Die vorgesehene Siedlungsgebietsumlagerung wird durch entsprechende Auszonungen flächenmässig kompensiert. Aufgrund der konkreten Verhältnisse des vorliegenden Einzelfalls wird die Siedlungsgebietsumlagerung als vertretbar beurteilt. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung des kantonalen Richtplans im Rahmen der Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung durch den Regierungsrat. Die Einzonung in die Bauzone erfolgt indessen noch nicht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor. In Abweichung zur Tabelle in Kapitel 7.2.5 sind aus kantonalen Sicht die Änderungen Nrn. 36, 64 und 66 ebenfalls als Arrondierungen im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5, zu beurteilen.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die richtplanerischen Voraussetzungen (siehe Kapitel 7.2 ff. im Planungsbericht; insbesondere lit. a > nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude; lit. c > Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck und lit. d > bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss den Planungsanweisungen (PA) 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet	FFF¹-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Änderungen Nr. 6; 7; 15; 27; 55; 62; 65 und 69	-0,04 ha	-0,04 ha	+0,72 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Änderungen Nr. 22; 28; 36; 37; 38; 42; 50; 64; 66 und 69	+1,33 ha	0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 Änderungen Nr. 46 und 70	-1,61 ha	-1,61 ha	0,00 ha FFF
Zwischentotal	-0,32 ha	-1,66 ha	+0,72 ha FFF
Umlagerung Siedlungsge- biet Parzelle 2405	(PA 3.5: +0,24 ha) keine Einzonung, nur Fortschreibung	+0,82 ha	-0,70 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-0,32 ha	-0,84 ha	+0,02 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden damit im Rahmen der Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung im Sinne des Richtplans durch den Regierungsrat fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

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

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

3.3.6 Siedlungsqualität und Ortsbildentwicklung

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

Die Stadt Laufenburg hat im Altstadtbereich viel Erfahrung mit der Baubegleitung zwecks Förderung des Ortsbilds und der Siedlungsqualität. Als Basis für alle Bauzonen werden sachgerecht Qualitäts-

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

kriterien als Planungsgrundsätze in § 3 BNO festgeschrieben. In den GP-pflichtigen Gebieten werden qualitätsfördernde Verfahren unter Einbezug der Gemeinde verlangt. In den einzelnen Zonen, aber auch in den SBV, finden sich jeweils spezifische Vorgaben zur Sicherung einer guten Gestaltung und Einordnung. Dies ist zweckmässig.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Laufenburg ist von nationaler Bedeutung (Kleinstadt/Flecken). Die Ortsteile Bütz (Dorf), Leidikon (Weiler), Obersulz (Weiler), Sulz (Dorf) und Sulzerberg (Weiler) sind regional bedeutend eingestuft. Die angemessene Umsetzung der ISOS-Ziele ist im Bereich von national und regional bedeutenden Ortsbildern behördenverbindlich gefordert (siehe Richtplankapitel S 1.5).

Die Auseinandersetzung mit den einzelnen ISOS-Gebieten und ihren Erhaltungszielen wurde seit der zweiten fachlichen Stellungnahme und dies trotz entsprechendem Vorbehalt nur marginal ergänzt. Dies ist aus mehrerer Hinsicht für die Planungsbehörde ungünstig. Zugunsten der Vollständigkeit, was gleichbedeutend mit der Planungs- und Rechtssicherheit ist, sind für die ISOS-Gebiete mit Erhaltungsziel A, B und a entsprechende Auseinandersetzungen/Interessenermittlungen zu ergänzen. Aufgrund der geltenden Rechtslage gilt die vorliegende Interessenabwägungen als unvollständig (siehe nachfolgend; **wichtiger Hinweis**).

Ortsteil Laufenburg (ISOS national)

Mit der Bezeichnung der Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz samt entsprechender BNO-Bestimmung sind diese im Hinblick auf die Erhaltungsziele (ISOS-Gebiet 3, Baugruppe 0.2 und 0.3) nun ausreichend gesichert. Die Beratung durch die Fachkommission Ortsbildgestaltung wird sachgerecht gewährleistet.

Mit Blick auf das ISOS-Erhaltungsziel wurden die Bestimmungen der Altstadtzone A ergänzt. Sämtliche inneren Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere Erscheinungsbild und die Struktur haben, sind nun ebenfalls bewilligungspflichtig.

Ausgehend von den Zonenbestimmungen für die Vorzone Altstadt und vom GP-Gebiet "Grabengärten" sind wesentliche Eingriffe in die ISOS-Erhaltungsziele nicht auszuschliessen beziehungsweise zu erwarten. Insbesondere betrifft dies mögliche Neubauten auf den Parzellen 2232, 2655 und 2920 sowie durch Unterniveau- und Kleinbauten. Eine nachvollziehbare Begründung/Interessensabwägung liegt nicht vor. Ohne dies müssten diese Bestimmungen als nicht rechtmässig beurteilt werden (**Vorbehalt**).

In der Zentrumszone sind mittels GP neu punktuell Gebäude mit maximal 6 Vollgeschossen zulässig. Dies erfordert ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag oder ähnliches) unter Einbezug der Stadt. Im Hinblick auf die ISOS-Erhaltungsziele und den Umgebungsschutz der Denkmalschutzobjekte werden die exakten Standorte und Höhen der Bauten und die wichtigen Sichtachsen (Türme, Felsenkuppe, Stadt-/Altstadtsilhouette) in den Folgeplanungen eingehend zu überprüfen beziehungsweise wegleitend zu berücksichtigen sein. Hierbei stellt sich die Stadt selbst unausweichlich vor eine äusserst komplexe Aufgabe. Bei Folgeplanungen und Bauvorhaben werden die einschlägigen Schutzziele eingehend zu berücksichtigen und umzusetzen sein (**wichtiger Hinweis**).

Ortsteil Sulz, Bütz, Obersulz, Sulzerberg und Leidikon (ISOS regional)

In den Dorfkernzonen A und B werden 2 Vollgeschosse als Richtwert festgehalten. Im Hinblick auf die ortsbauliche Struktur sowie auf das ISOS-Erhaltungsziel A und B ist dies sachgerecht.

In § 13 Abs. 5 BNO wird der Abbruch/Ersatzneubau weder als Ausnahme bezeichnet noch wird direkt auf § 59 BNO verwiesen. Es ist sicherzustellen, dass die Ausnahmeregelung gemäss § 59 BNO (Fachgutachten erforderlich) zur Anwendung kommt (**Vorbehalt**).

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Gebäude aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2012) werden mehrheitlich sachgerecht in Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt. Sechs Objekte sollen nicht umgesetzt werden:

- LAU905 Gasthaus zum Schützen (Hotel Schützen), Winterthurerstrasse 6
Es wird das Fachgutachten von 2018 zitiert: "Die Schutzfähigkeit ist daher aufgrund der äusserst mageren Gesamtbilanz nicht gegeben". Das Fachgutachten des Architekten Gian Battista Castellani von 2019 ist nicht in die Interessensabwägung eingeflossen, bitte ergänzen und gesamthaft neu abwägen (Vorbehalt).
- LAU926 Wohnhaus, Weiherweg 18
Der Eigentümer äussert sich kenntnisreich zur geplanten Unterschutzstellung. Darin wird auch auf fehlerhafte Angaben im Text des Bauinventars verwiesen (Gitter an den Kellerfenstern, Veränderungen im Innern). Obschon das Haus trotz dieser genannten späteren Zutaten und Veränderungen genügend historische Substanz umfasst, um ins Inventar aufgenommen zu werden, kann gestützt auf die Begründungen auf eine Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt verzichtet werden.
- LAU927 Fabrikgebäude, Baslerstrasse 15
Die Interessensabwägung besagt, dass "würde das Fabrikgebäude – mitten in diesem zentralen Entwicklungsgebiet situiert – unter Schutz gestellt, so würde die geplante Entwicklung praktisch verunmöglicht werden." Diese Aussage ist weder belegt noch verfängt sie. Beispiele für erfolgreich neu und umgenutzter Fabriken gibt es viele. Das Fabrikgebäude sollte als Ausgangspunkt für die Planung genommen werden und nicht umgekehrt. Dem identitätsstiftenden Gebäude im Perimeter ISOS national kommt ein hoher bau- und ortsgeschichtlicher Wert zu; eine Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt ist daher auch nach dieser einseitigen Interessensabwägung aus fachlicher Sicht weiterhin angezeigt (**Vorbehalt**).
- LAU930 Bäuerlicher Vielzweckbau, Sulzerberg 8
Aus fachlicher Sicht ist die Aufnahme des Gebäudes ins Bauinventar gegeben. Unter Berücksichtigung des in der Interessenabwägung ausgeführten Ensembleschutzes in der Dorfzone Sulzerberg kann auf die Umsetzung des Hauses als einzelnes kommunales Substanzschutzobjekt verzichtet werden.
- LAU931 Pfarrhaus
Die in der Interessensabwägung erwähnten Gründe, wonach die bestehende Gebäudestruktur qualitative Wohnungen erschwere beziehungsweise nicht zulasse, ist wenig überzeugend. Zudem steht das Haus in nächster Nähe zur Pfarrkirche und daher in deren Umgebungsschutz (Kantonales Denkmalschutz-Objekt DSI-SUL003 (**Vorbehalt**)).
- LAU932 Kleinbauernhaus, Spielisacherstrasse 1
Die Interessensabwägung hält fest, wie "der Zustand belegt, dass die Eigentümerin und ihre Nachkommen den besonderen Charakter dieses Hauses kennen und schätzen. Die Stadt schätzt den sorgfältigen Umgang mit der Liegenschaft." Das Haus steht in der Wohnzone, was nicht gegen einen Erhalt des inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes spricht. Aus diesen Gründen empfiehlt die Kantonale Denkmalpflege, das Inventarobjekt nach Möglichkeit als kommunales Substanzschutzobjekt umzusetzen (**wichtiger Hinweis**).

Für eine Besprechung der drei Vorbehalte steht die Kantonale Denkmalpflege gerne zur Verfügung.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

In den Planungsgrundsätzen, als GP-Ziele sowie in den jeweiligen Zonenbestimmungen werden der Frei- und Strassenraum als wichtige Aspekte bezeichnet. In § 62 BNO finden sich zudem umfangreiche Kriterien zur sachgerechten Förderung attraktiver Freiräume. Dies ist sachgerecht.

Natur im Siedlungsgebiet

Alle bisherigen Schutzobjekte im Bauzonenplan wurden übernommen. Dies ist sachgerecht.

Die Einführung von Bestimmungen zur Gestaltung der Siedlungsränder wird begrüsst.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung auf, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeerminderung verbessert werden.

Das Thema der Klimaanpassung wird weder im Planungsbericht abgehandelt noch findet sich eine konkrete Nennung in der BNO. Dahingegen fördern die Planungsgrundsätze (§ 3 BNO), die Vorgaben zur Umgebung (§ 62 BNO) sowie die Zielvorgaben zu den GP-pflichtigen Gebieten (Siedlungs-)Qualität und eine ökologische Ausgestaltung. Entsprechend bestehen grundsätzlich Handhabungsmöglichkeiten für die Gemeinde, auf eine klimaverträglichere Gestaltung hinzuwirken. Besser wäre das Thema Klimaverträglichkeit in den BNO-Bestimmungen konkret zu erwähnen und den Planungsbericht entsprechend zu ergänzen (**wichtiger Hinweis**).

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Nutzungsplanung ist mit dem KGV abgestimmt. Eine allgemeine Beschränkung der Anzahl Parkfelder ist nicht vorgesehen. Es wird empfohlen, die Anzahl Parkfelder grundsätzlich auf den Pflichtbedarf der VSS³-Norm 40 281 (vgl. § 43 BauV) zu limitieren (**wichtiger Hinweis**).

Eine weitere Reduktion mittels Mobilitätskonzept sowie die Regelung in § 54 BNO sind sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Gemeinde bezeichnet in der BNO die zulässigen Nutzungen als sachgerecht.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen (inklusive Siedlungsgebietsumlagerung) der FFF beträgt +0,02 ha (vgl. Ziffer 3.3.5). Sie werden damit im Rahmen der Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung im Sinne des Richtplans durch den Regierungsrat fortgeschrieben.

Die FFF sind im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt) und bei den Auszonungen auch nachgeführt.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

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

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) "Wasenhalde/Blauen", "Heueberg", "Bützerberg", "Rheinsulz" und "Schwarzrain" sowie die Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung "Heueberg" (IANB-Objekt-Nr. AG305) und "Schwarzrain" (IANB-Objekt-Nr. AG780) sind durch Zuweisung in Naturschutzzonen gesichert.

³ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Die parzellenscharfe Abgrenzung der Naturschutzzone T 1.3 auf der Parzelle 940 hat zur Folge, dass eine kleine Teilfläche der Trockenwiese von nationaler Bedeutung "Bützerberg" (TWW-Objekt-Nr. 4593) ausserhalb der Schutzzone liegt.

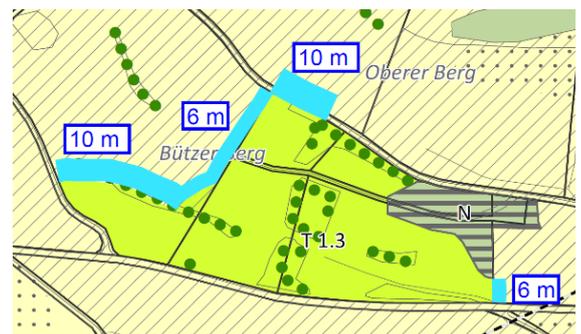
Nach Art. 4 Trockenwiesenverordnung legen die die Kantone den genauen Grenzverlauf der TWW-Objekte fest. Die vorliegende Abweichung beträgt in ihrer maximalen Breite nur wenige Meter und wird damit der hohen Darstellungsgenauigkeit des TWW-Inventars (Kartierung im Massstab 1:5'000) gerecht. Die parzellenscharfe Umsetzung der Naturschutzzone wird im vorliegenden Fall als sachgerecht erachtet.



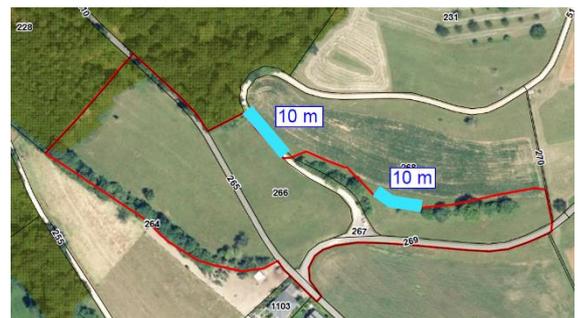
Im NkB "Wirtsächerli" befindet sich südlich der geschützten Hecke ein Damhirschgehege auf der Parzelle 264. Die Erstellung des Wildzauns wurde am 6. Oktober 2003 mit Auflagen durch die Gemeinde Sulz bewilligt. Die Festsetzung des NkB "Wirtsächerli" im Richtplan erfolgte 2011. Da eine Beweidung mit Damhirschen in einer Naturschutzzone nicht zonenkonform ist, müsste der Wildzaun nach Inkrafttreten des vorliegenden Kulturlandplans entfernt werden. Unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes ist in der laufenden Richtplanrevision eine Neuabgrenzung des NkB "Wirtsächerli" vorgesehen (vgl. Abbildung). Vorbehältlich der Genehmigung der Neuabgrenzung durch den Grossen Rat wird das NkB "Wirtsächerli" mit der Erweiterung der Naturschutzzone auf der Parzelle 268 als umgesetzt erachtet.



- Die Naturschutzzone T 1.1 (Parzelle 264) ist aufzuheben und die Naturschutzzone T 1.5 (Parzelle 268) gemäss Neuabgrenzung NkB "Wirtsächerli" anzupassen (**Vorbehalt**).



Alle Naturschutzzonen sind gestützt auf eine natur-schutzfachliche Beurteilung dahingehend zu prüfen, ob ausreichend Pufferzonen festgelegt sind (Art. 14. Abs. 2 lit. d NHV⁴; Abs. 1; § 9 Abs. 1 NSV⁵). Der Planungsbericht enthält diesbezüglich keine Aussagen. Für das NkB "Wirtsächerli" und NkB/TWW "Bützerberg" wurde durch die Abteilung Landschaft und Gewässer ein Nährstoffpufferbedarf nachgewiesen. Die Pufferbreite beträgt 6 bis 10 m (hellblaue Linie). Die grundeigentü-merverbindliche Sicherung hat durch eine entsprechende überlagerte Schutzzone im Kulturlandplan mitsamt Nutzungsvorschriften in der BNO zu erfolgen (**Vorbehalt**).



Die bestehende Naturschutzzone T 1.2 wurde um die Teilfläche auf der Parzelle 914 verkleinert, da darauf heute Rebbau betrieben wird (Eintrag im Rebbaukataster). In Art. 18 Abs. 1^{ter} und Art. 24e NHG⁶ ist festgelegt, dass bei der Beseitigung eines geschützten Biotops für angemessenen Ersatz

⁴ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz

⁵ Naturschutzverordnung

⁶ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz

zu sorgen ist. Der Planungsbericht hat Auskunft über den Ersatzstandort und dessen Sicherstellung im Kulturlandplan zu geben (**wichtiger Hinweis**).

Die Sicherung des im Überbauungsplans "Wasenhalde-Krottenhalde" bezeichneten ökologischen Ausgleichs erfolgt im Kulturlandplan als Naturschutzzone T 1.28. Der Planungsbericht gibt keine Auskunft über die Qualität und die getätigten Aufwertungsmassnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche. Eine blosser Unterschutzstellung einer bestehenden extensiven Fläche ohne entsprechende Aufwertungsmassnahmen (zum Beispiel Neuansaat mit hochwertigem regionalem Saatgut, Anlage von Kleinstrukturen) entspricht nicht den Anforderungen an den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 15 NHV und § 14 NSV. Der Planungsbericht ist entsprechend zu ergänzen und die Naturschutzzone T 1.28 ins Landschaftsinventar aufzunehmen (**wichtiger Hinweis**).

Die kleinen Waldstücke auf den Parzellen 350, 364/357, 441, 442, 741, 746, 799, 936, 933 (3 Objekte), 976, 989, 1007, 1023, 1025, 1073, 1090 (2 Objekte), 2442 und 2444 gelten nicht länger als Wald. Es sollte unbedingt eine Aufnahme als geschützte Hecken in den Kulturlandplan, gestützt auf Art 18 Abs. 1^{bis} NHG und § 4 Abs. 2 des Dekrets über den Natur- und Landschaftsschutz (NLD), vorgesehen werden (**wichtiger Hinweis**).

Die kommunalen Festlegungen in der Nutzungsplanung sind gemäss Art. 17 Abs. 1 NHV dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) zur Anhörung zu unterbreiten, soweit sie Biotope von nationaler Bedeutung tangieren. Die Einladung zur Anhörung des TWW-Objekts "Bützerberg" (TWW-Objekt-Nr. 4593) und der IANB-Objekte "Heuberg" (IANB-Objekt-Nr. AG305) und "Schwarzrain" (AG780) erfolgt durch den Kanton, zeitgleich mit der vorliegenden abschliessenden Vorprüfung. Die Gemeinde wird nach Abschluss der Anhörung über die Stellungnahme des BAFU informiert. Änderungsanträge des Bundes bleiben vorbehalten und können fallweise eine weitere öffentliche Auflage zur Folge haben (**wichtiger Hinweis**).

Die Abteilung Raumentwicklung hat dem Bundesamt für Raumentwicklung (BAFU) beziehungsweise dem Bundesamt für Kultur (BAK) nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen (**wichtiger Hinweis**).

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Rekultivierungszone

Für den kommunalen Mergelabbau wurde eine kantonale Abbaubewilligung als Ausnahme nach Art. 24 RPG erteilt. Die Zonierung der Fläche als Rekultivierungszone mit Verweis auf die in der Ausnahmebewilligung verfügte Rekultivierungspflicht ist sachgerecht.

Weiler

Auf der Grenze zu Gansingen besteht heute in beiden Gemeinden rechtskräftig eine als "Schlatt" bezeichnete Weilerzone. Aufgrund der seinerzeitigen Rückweisung des Richtplankapitels Weiler durch den Bund, werden die heutigen Festlegungen von der Beschlussfassung ausgenommen.

Am 27. Juni 2023 hat der Grosse Rat das überarbeitete Richtplankapitel Weiler beschlossen und damit auch den Weiler "Schlatt" neu festgesetzt. Da der Weiler "Schlatt" jedoch nur über vier Wohnhäuser verfügt, muss offenbleiben, ob der Bundesrat diesen Weiler genehmigen wird (vgl. Botschaft an den Grosse Rat). Insofern ist es vorläufig weiterhin sachgerecht, die Festlegungen von der Beschlussfassung auszunehmen.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) und die Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) "Aargauer Tafeljura" sind vollständig als Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, welche im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden mit dem Symbol "L" gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

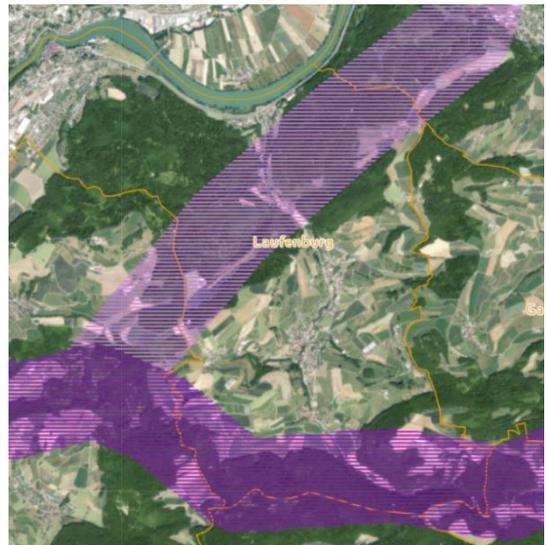
Die Naturschutzzone T 1.15 ist auf der Parzelle 1073 durch die Landschaftsschutzzone überlagert. Eine Überlagerung ist nicht zweckmässig. In den Naturschutzzonen sind nur zonenkonforme bauliche Massnahmen erlaubt, was ausreichend ist (**wichtiger Hinweis**).

Wildtierkorridor

Die im Südteil des Gemeindegebiets verlaufende überregionale Ausbreitungsachse für Wildtiere (dunkelviolet) wird vorliegend ausserhalb des Walds mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Es fehlen jedoch entsprechende Bestimmungen in der BNO, bitte ergänzen (**Vorbehalt**).

In der laufenden Richtplanrevision (Abschluss voraussichtlich im Frühling 2024) ist die Neufestsetzung einer regionalen Ausbreitungsachse (hellviolett) über die Gebietsachse Langacher–Eggerhalde–Leidikon–Hohlgassrütene–Talacher vorgesehen. Es wird empfohlen, die betroffenen Gebiete "Mur", "Langacher", "Egghalderütene", "Wuermatt", "Hubersacher", "Chäppelimmatt", "Buremmatt", "Steig", "Bannhald", "Talacher", "Wjeplatz" bereits im laufenden Verfahren

mit der Landschaftsschutzzone zu überlagern, um die Durchgängigkeit der Ausbreitungsachse langfristig sicherzustellen (**wichtiger Hinweis**).



3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig und sachgerecht dargestellt.

Gewässerräume

Es 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 BauG⁷ genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Umsetzung der Gewässerräume erfolgt unter Berücksichtigung nachstehender Vorbehalte vollständig und sachgerecht:

Entlang des Rheins wird eine überlagerte Gewässerraumzone von grundsätzlich 15 m Breite umgesetzt. Im Bereich der Altstadt wird die Breite der Gewässerraumzone der tatsächlichen Überbauung

⁷ Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

angepasst. Auf der Parzelle 2778 sowie im Grenzbereich der Parzelle 2207 ist die Abgrenzung der Gewässerraumzone aufgrund der baulichen Situation nicht nachvollziehbar. Auf der Parzelle 2778 ist eine Gewässerraumzone von mindestens 8 m Breite umzusetzen, analog zu den Gewässerraumzonen auf den beiden direkt angrenzenden Parzellen (**Vorbehalt**).

Die Parzelle 2439 (Bauzone) grenzt an den im Kulturland verlaufenden Ziegelhüttenweiherbach. Für diesen ist ein Gewässerraum gemäss § 32 Abs. 2 BNO (Gewässerraum für kleine Bäche ausserhalb Bauzonen) umgesetzt worden. Der Gewässerraum ragt jedoch auf die Parzelle 2439. Auf der Parzelle 2439 ist derjenige Bereich der Gewässerraumzone, welcher die Bauzone überlagert, ebenfalls darzustellen (**Vorbehalt**).

Auf den Parzellen 395 und 417 ist zu vermuten, dass der Gewässerraum des Brügglibachs über die Waldflächen hinausragt. Er ist in der Landwirtschaftszone noch zu ergänzen (**Vorbehalt**).

Aufgrund lückenhafter Grundlagen erfolgt in vorliegender Planung teils eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung. Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungsdependenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein (**wichtiger Hinweis**).

3.5.2 Hochwassergefahren

Hochwassergefahrenzonen

Die Einteilung der hochwassergefährdeten Gebiete in die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 (HWZ 1 und HWZ 2) und die Restgefährdung werden sachgerecht umgesetzt.

Freihaltegebiet Hochwasser

Auf dem Gemeindegebiet von Laufenburg ist das hochwassergefährdete Gebiet entlang des Rheins ausserhalb der Bauzone von übergeordneter Bedeutung (Rückhalteraum oder Abflusskorridor im Hochwasserereignisfall). Die Festlegung einer überlagerten Freihaltezone Hochwasser gemäss Spezialplan Hochwasser ist sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) muss das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und den Kulturlandplan übernommen werden. Mit nachstehender Ausnahme wird sowohl im vorliegenden Kulturlandplan wie auch im Bauzonenplan das rechtskräftige Waldareal dargestellt.

Im Nordwesten der Parzelle 944 ("Espenegg") stimmt das Waldareal nicht mit dem Waldgrenzenplan überein. Es handelt sich dabei um eine im Jahr 2021 in Wiedererwägung des Waldgrenzenplans verfügte Anpassung der Waldgrenze. Dies ist entsprechend anzupassen (**Vorbehalt**).

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sowie die vorhandenen Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) wurden vollständig als dem Wald überlagerte "Naturschutzzone Wald" in den Kulturlandplan übernommen. Die Bestimmungen dazu sind sachgerecht.

In Laufenburg befindet sich auf den Parzellen 2461 und 2476 ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan (NkB, Nr. 157, Wasenhalde/Blauen). Das NkB überlagert ein kleines Waldstück. Es ist zu prüfen, ob dieses als Naturschutzzone Wald der Kategorie "N" festgelegt werden kann (**Hinweis**).

Im vorliegenden Kulturlandplan sind sämtliche Waldränder, welche in der Vergangenheit über das Naturschutzprogramm Wald ökologisch aufgewertet worden sind, als Naturobjekt "Geschützter Waldrand" eingetragen.

Mittlerweile wurden in den Gebieten Talmatt (Talmatt Ost, Parzelle 1007) und Bannhalde (Parzelle 130) zwei weitere Waldrand-Abschnitte aufgewertet. Es ist zu prüfen, ob auch diese als geschützte Waldränder eingetragen werden können (**wichtiger Hinweis**).

Weiter wurden mehrere zusätzliche Waldränder als geschützte Waldränder eingetragen, welche bisher nicht über das Naturschutzprogramm Wald aufgewertet worden sind. Dies wird begrüsst.

Konkrete beitragsberechtigende Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall jeweils mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Die lärmrechtlichen Herausforderungen werden mit Festlegungen in der Nutzungsplanung stufengerecht berücksichtigt.

Störfallvorsorge

Gemäss Störfall-Abklärungen der Planungsträger beim Bundesamt für Verkehr (BAV) weist das Screening Eisenbahn auf Stufe Subelement eine Summenkurve aus, die ausschliesslich im akzeptablen Bereich verläuft. Ausgehend von der bestehenden Bevölkerungsdichte wäre rund eine Verzehnfachung derselben notwendig, um die Summenkurve in den Übergangsbereich des W/A-Diagramms⁸ zu verschieben. Dies geschieht mit den Änderungen in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht. Es wird mit einer Zunahme in der Grössenordnung von rund einer Verdreifachung der Einwohnerdichte im Zentrumsgebiet gerechnet. Auf ein Koordinationsverfahren wird daher nach Rücksprache mit dem BAV verzichtet.

Energie

Die Stadt Laufenburg hat im Jahr 2018 im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eine Energieplanung erarbeitet. Der Energieplan Laufenburg 2018 koordiniert die Wärmeversorgung des Siedlungsgebiets. Er beschreibt zehn Gebiete, die im Verbund mit Wärme und teilweise auch mit Kälte versorgt werden sollen. Vier Wärmeverbunde sind bereits in Betrieb, zwei weitere sollen mittel- bis langfristig erstellt oder erweitert werden. Neben dem Ziel, die Wärmeversorgung räumlich zu koordinieren, sind in der BNO energetische Vorschriften formuliert. Die Energieplanung und die daraus abgeleiteten Vorschriften in der BNO sind zweckmässig umgesetzt.

Belastete Standorte und Altlasten

Von der Umzonung Nr. 4 im Gebiet "Hintere Bahnhofstrasse" ist der im Kataster der belasteten Standorte (KBS) eingetragene Standort mit der Nr. AA4170.0125-1 betroffen. Der betroffene belastete Standort ist nach aktueller Beurteilung untersuchungsbedürftig. Spätestens im Rahmen des GP ist dafür eine Voruntersuchung nach Altlasten-Verordnung durchzuführen.

3.5.5 Archäologie

Aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften werden durch einige Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland direkt betroffen. Durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Gemeindegebiet können bei Bodeneingriffen auch

⁸ Wahrscheinlichkeits-Ausmass-Diagramm

bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Grundlagen des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) wurden umfassend und zweckmässig in die Revision umgesetzt. Sämtliche IVS-Objekte sind eingetragen und mit einer Schutzbestimmung in der BNO geschützt.

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 BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

§ 6 Vgl. Ziffer 3.3.6

§ 12 Vgl. Ziffer 3.3.6

§ 13 Abs. 5 Vgl. Ziffer 3.3.6

§ Neu "Pufferzonen" (§ 27/28) Für die überlagerten Pufferzonentypen wird der nachfolgende BNO-Text vorgeschlagen. Dieser kann auch mit den Bestimmungen in § 28 BNO zusammengeführt werden. Bei massgeblichen Änderungen am Textvorschlag ist die Abteilung Landschaft und Gewässer beizuziehen (vgl. Ziffer 3.4.3, **Vorbehalt**):

"¹ Pufferzonen bezwecken, Naturschutzgebiete vor Beeinträchtigungen (oder schädlichen Einflüssen) aus dem Umfeld zu schützen.

²Soweit nachstehend nichts Anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, Abs. 1 zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmittel (Einzelstockbehandlung möglich), Düngen und Mulchen nicht gestattet.

³Bauten und Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Funktion als Pufferzone können bewilligt werden.

⁴Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf weitere, dem Schutzziel entsprechende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵Folgende Pufferzonen werden ausgedehnt:

Zone	Bezeichnung	Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpuffer	NPu	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahem Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzendes Naturschutzgebiet	Extensiv genutzte Wiese oder Weide, zwei oder mehr Nutzungen pro Jahr, Schnittgut nach Mahd abführen, kein Dürrfutter-Obigatorium, keine Dauerweide, keine Zufütterung, Weideunterstände und Tränkestellen möglichst ausserhalb der Pufferzonen platzieren.

§ Neu " Wildtierkorridorzone " Um die Durchgängigkeit der regionalen und überregionalen Ausbreitungsachsen sicherzustellen, sind entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen. Dies kann durch einen neuen Paragraphen "Wildtierkorridorzone" oder einen neuen Absatz in § 30 Landschaftsschutzzone erfolgen (vgl. Ziffer 3.4.3, **wichtiger Hinweis**).

§ 34 Es wird empfohlen, folgenden Absatz zu ergänzen (**Hinweis**):

"Falls ein Eingriff in ein Schutzobjekt unter Abwägung aller Interessen nicht vermieden werden kann, hat die Verursacherin oder der Verursacher den Schaden soweit wie möglich zu minimieren und für die Wiederherstellung zu sorgen. Ein verbleibender Schaden am Schutzobjekt muss vorgängig an geeigneter Stelle angemessen ersetzt werden."

Die übrigen Bestimmungen sind sachgerecht und rechtskonform.

3.7 Verschiedenes und Formelles

Die Schutzobjekte (Gebäude) im Ortsteil Leidikon werden *über* der Gewässerraumzone dargestellt. Die Gewässerraumzone hat auch diese Schutzobjekte zu überlagern (**Vorbehalt**).

Im Planungsbericht wird in Kapitel 6.4.1 erwähnt, dass über 2 ha Wohn-/Mischzonen der Nichtbauzone zugewiesen werden. An dieser Stelle sollte auch erwähnt werden, dass die Wohn-/Mischzonen zulasten der Arbeitszone und zulasten der OeBA-Zone ausgedehnt werden, sodass per Saldo die Wohn-/Mischzonen um über 3 ha anwachsen (**Hinweis**).

Die Weiher Leidikon und Wolfisgrabe sind als Naturobjekt "Weiher" eingetragen, fehlen aber noch im Anhang der BNO, bitte ergänzen (**Hinweis**).

Es ist absehbar, dass die aktuell gültigen Bestimmungen und Abgrenzungen des Rheinferschutzdekrets nicht mehr für die gesamte Geltungsdauer der Nutzungsplanung in Kraft sein werden. Entsprechend wird das bestehende Dekretsgebiet des Rheinferschutzdekrets in den vorliegenden Nutzungsplänen nicht mehr dargestellt. Dies ist sachgerecht.

4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter