Mehr als LAUFENBURG Rhein

Kanton Aargau

Stadt Laufenburg

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Laufenburg

Bericht zu den Einwendungen der öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG vom 14. Juni bis am 15. Juli 2024

Bearbeitung
PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

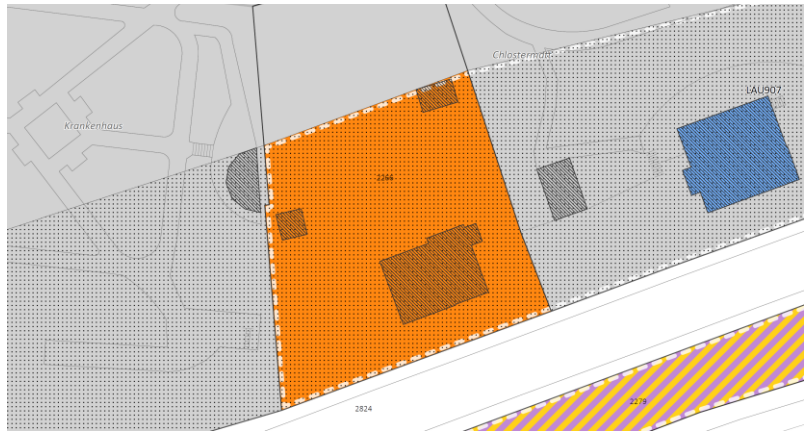
Josua Schwegler, Oliver Tschudin

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

17. April 2025

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
1	Parzellen Nrn. 566, 567 und 569	**Antrag** Die Einwendung bezieht sich auf den Mitwirkungsbericht zur teilweisen Auszonung im Bereich der Parzellen Nrn. 566, 567 und 569 in der Nähe einer Höchstspannungsleitung. Klarer Antrag ist der Einwendung nicht zu entnehmen. **Begründung** Eine klare Begründung ist der Einwendung nicht zu entnehmen.	*Die Einwenderin ist legitimiert (von der Eigentümerin der Höchstspannungsleitung zur Kontrolle beauftragt).* *Die Einwendung bezieht sich auf den Mitwirkungsbericht, welcher lediglich orientierender Bestandteil der Gesamtrevision Nutzungsplanung ist. Die Einwendung enthält weder einen Antrag noch eine plausible Begründung mit Bezug zu den festzusetzenden Bestandteilen der Gesamtrevision (Bauzonenplan, Kulturlandplan oder BNO).* *Die geltenden Abstände zur vorhandenen Leitung werden im Baugesuchsverfahren zu berücksichtigen sein.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
2	Bauinventar (LAU929)	**Antrag** Die Liegenschaft Parzelle 1297, INV-LAU929 sei aus dem Bauinventar bzw. dem Nutzungsplan als kommunales Substanzschutzobjekt zu entlassen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Gemeinwesens). **Begründung** Gebäudezustand: Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand. Die gesamte Liegenschaft ist ein «Flickenteppich». Es erfolgten unter den früheren Eigentümern diverse Renovationen. Durch diese baulichen Massnahmen wurden ursprüngliche Strukturen bzw. der Originalzustand verändert. Der nördlich nachträglich angebaute Teil ist schlecht verarbeitet worden, die Wände werden nass und im Gebäudeinneren gibt es Schimmelbefall. Im Inventar wird dem Gewölbekeller «besondere Erwähnung» zugemessen. Von einem Gewölbekeller kann keine Rede sein. Der Keller wurde bereits in den 90 er Jahren unter dem damaligen Eigentümer umgebaut. Auch wird die Liegenschaft schon seit Langem nicht mehr dem ursprünglichen Nutzungszweck entsprechend genutzt (Landwirtschaftsbetrieb). Die Liegenschaft weist insgesamt keine schützenswerte Substanz auf; eine Schutzfähigkeit ist daher nicht gegeben. Ortsbild: Soweit die Unterschutzstellung mit dem Ortsbild begründet wird, ist darauf hinzuweisen, dass das Ortsbild von Obersulz uneinheitlich ist. Es ist geprägt von diversen Bauten, Mehrfamilienhäusern, Terrassenhäusern mit Flachdach und Einfamilienhäusern in verschiedenen Bauarten. Auch vor diesem Hintergrund erscheint eine Unterschutzstellung eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung.	*Die Einwender sind legitimiert (Eigentümer).* *Am 10.12.2024 fand ein Augenschein mit Stadt, kantonaler Denkmalpflege und Eigentümer statt und hat folgendes ergeben (Auszug Aktennotiz von R. Buser, Denkmalpflege):* *Der Augenschein des Hauses Hauptstrasse 115 in Obersulz (Bauinventarobjekt INV-LAU929) von aussen und von innen hat gezeigt, dass das Haus im Wesentlichen der Würdigung im Inventar von 2011 entspricht. Seit dem Inventareintrag sind die Fenster der Hauptfassade ersetzt worden. Der Keller mit quer zum First verlaufenden Gewölbe ist erhalten.* *Im mehrfach erweiterten Dachgeschoss ist der ursprüngliche Dachstuhl über dem Wohnteil zu einem guten Teil noch vorhanden. Das Haus ist umstellt von mehreren Anbauten älteren und jüngeren Datums. Der Ökonomieteil ist modernisiert, wobei der hölzerne Sturz des Tenntors und eine vermutlich um 1900 erbaute Stallmauer im Innern vorhanden geblieben sind. Das Innere des Wohnteils zeigt wie im Inventartext beschrieben, jüngere Ausstattung. Ob die typologische Besonderheit des Grundrisses mit stirnseitigem Zugang und internem Erschliessungsbereich hinter der Küche ursprünglich ist, wird bei der Begehung angezweifelt. Durch seine gegenüber der Einmündung der Dorfstrasse in die Hauptstrasse erhöhte Stellung kommt dem Gebäude, wie im Inventar vermerkt, eine wichtige Stellung im Ortsbild von Obersulz zu. Gemäss dem neuen Zonenplan wird das Haus künftig in der neu geschaffenen Dorfkernzone B liegen.* ***Ergebnis**: Das Haus hat durch seine Stellung und seine reliktartig erhaltenen Bauteile wie die obgenannten und den datierten Türsturz von 1841 sowie die gut proportionierte und bis auf die Fenster weitgehend intakt*

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
			erhaltene Hauptfassade zur Strasse hin einen gewissen bauhistorischen Wert. Ein Verbleib im Inventar ist daher gerechtfertigt. Hingegen ist der materielle Zeugenwert der Bausubstanz insgesamt zu gering, als dass an einem Substanzschutz festgehalten werden muss. Dem Antrag der Eigentümerschaft, das Haus nicht unter kommunalen Substanzschutz zu stellen, kann daher aus fachlicher Sicht entsprochen werden. *Die Stadt Laufenburg verzichtet folglich auf die Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt.* ***Die Einwendung wird gutgeheissen.***
3	Umzonung Parzelle Nr. 2033	**Antrag** Zuteilung der Parzelle 2033, Schimelrych 5, in Zone WA3 zur Vereinheitlichung mit der südlich angrenzenden Überbauungszone WA3. **Begründung** – Die Parzelle 2033 bildet ortsgeographisch eine Einheit mit der Parzelle 2034 nicht aber mit den Parzellen 2499 und 2031, diese stehen beide auf einer Felserhöhung. Daher sei die Parzelle 2033 welche, in der gemäss Planungsbericht vom 12.2.2024 neu erstellte Zone 23, W2, sondern in die neue Zone 24, WA3, einzuteilen. – Die Höhe des bestehenden Wohnhauses Schimelrych 5 entspricht schon heute derselben der angrenzenden Liegenschaften auf den Parzellen 2034, 2499 und 2031. – Auch gegenüber der neu zu erstellenden Überbauung auf der Parzelle 2655 mit drei und viergeschossigen Gebäuden entsteht kein Höhenunterschied. – Bei einer Zonierung in WA3 bestünde zusammen mit den Parzellen 2034 und 2035 derselbe Verdichtungseffekt wie er gemäss neuer BNO auch im Gebiet Schützegärte, Friedweg, Neuhof und Dürrebächli vorgesehen ist. – Durch die Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Altstadt ist es wahrscheinlich, dass es zu einer zukünftigen gemeinsamen Arealüberbauung mit der Parzelle 2034 kommt. Dies ermöglicht eine verdichtete Überbauung wie sie in der geltenden Raumplanungsverordnung in Zentrum und zentrumnahen Gebieten gefordert wird. – Die Liegenschaft Schimelrych 5 während der ersten 80 Jahre gemischtzonenkonform genutzt wurde, war dies doch das Wohn- und Arbeitsgebäude der Ortskaminfegermeister Oeschger.	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer).* *Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan sind im Bereich der fraglichen Parzelle Nr. 2033 die Grundstücke entlang der Baslerstrasse der WA3 zugewiesen, die dahinterliegenden Bauten zum Rhein der W2. Aus ortsbaulicher Sicht ist diese Akzentuierung entlang der Strasse und die Abstufung zum Rhein hin nachvollziehbar und stimmig.* *Das Anliegen, auf der Parzelle 2033 ein kleineres Mehrfamilienhaus zu erstellen, welches sich gut in die Umgebung einzupassen hat (dreigeschossige Bauten auf südlicher, zweigeschossige auf nördlicher Seite), ist mit der revidierten BNO möglich. Gemäss § 42 Abs. 4 BNO darf in der W2 bei Grundstücken ab 750 m² drei Vollgeschosse (dafür kein Attika-/Dachgeschoss) mit einer AZ von 0.75 erstellt werden, wenn die qualitativen Anforderungen gemäss § 39 BauV eingehalten werden. Eine Aufzonung von der W2 in die WA3, welche drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss ermöglichen würde, erscheint daher nicht sachgerecht.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
4.1	Parzelle Nr. 2266, Zonierung	**Antrag** Es sei LIG Laufenburg 2266 vollumfänglich, d.h. im Umfang von 1416 m2; eventualiter in sinnvollem Mehrumfang gegenüber der vorgesehenen Zonierung, d.h. im Umfang von mindestens 1'000 m2, der Zone W3 zuzuweisen. **Begründung** Die Expansionspläne des Spitals aus den 1980er-Jahren seien nicht mehr aktuell, der Bedarf an OeBA-Zone auf der Parzelle Nr. 2266 daher nicht gegeben. Der heutige Umfang der Wohnzone W2 auf der Parzelle Nr. 2266 beträgt 959 m² (statt wie bisher 901 m²). Damit der Nutzungsbonus von § 42 nBNO zur Anwendung gelangen könne, soll die ganze Parzelle oder zumindest eine Erweiterung auf 1'000 m² vorgesehen werden.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Die vollumfängliche Zuweisung der Parzelle Nr. 2266 zur W3 liesse einen zusätzlichen Neubau im rückwärtigen Bereich zu, wo sich heute ein Garten befindet. Dies ist aus mehreren Gründen nicht beabsichtigt:* - *Das Gebiet befindet sich im ISOS im Umgebungsbereich mit Schutzziel B, d.h. Strukturerhalt. Die bauliche Struktur entlang der Winterthurerstrasse ist geprägt von solitären Punktbauten entlang der Strasse.* - *Die heute bestehende Zufahrt direkt ab der Kantonsstrasse geniesst Bestandesgarantie. Mit einer zusätzlichen Baute würde die Zufahrt deutlich intensiver genutzt – eine kantonale Zustimmung dazu ist fraglich. Zudem wird eine effiziente Erschliessung dieses rückwärtigen Bereichs durch die schmale Parzellengeometrie und den Standort des bestehenden Gebäudes erschwert.* *Im Rahmen der Einigungsverhandlung wurde die Erhöhung auf 1'000 m² W3 diskutiert und erscheint fachlich vertretbar. Die Zonengrenze auf der Parzelle Nr. 2266 wird daher angepasst, sodass die W3-Fläche um 50 m² auf 1'008 m² korrigiert wird. Damit ist die Mindestfläche des Innenentwicklungsbonus erreicht.*  ***Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
4.2	Parzelle Nr. 2266, Ortsbildrelevanz	**Antrag** Es sei von einer Bezeichnung von LIG Laufenburg 2266 als Gebiet mit besonderer Ortsbildrelevanz (§ 29 BNO_{neu}) abzusehen. **Begründung** Die Liegenschaft sei nicht ortsbildrelevant, weil sie fernab der Kernzone in einem Gebiet liege, das von der Hauptstrasse und dem Spitalareal geprägt sei. Zudem widerspreche die Überlagerung als Gebiet mit besonderer Ortsbildrelevanz dem Zonenzweck der W3 (Mehrfamilienhaus) und der Ausnützungsziffer.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Die Überlagerung «Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz» gemäss § 29 BNO verlangt eine gute Einordnung ins Ortsbild. Farben und Materialien müssen sich an den bestehenden Bauten orientieren. Der Stadtrat kann neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltung, Formgebung und Materialisierung bewilligen, wenn eine gute Gesamtwirkung und Einordnung nachgewiesen wird. Die Fachkommission Ortsbildgestaltung wird einbezogen.* *Die überlagerte Zone entspricht der Sicherung der ISOS-Ziele (Strukturerhalt, Schutzziel B) in der Nutzungsplanung und war expliziter Genehmigungsvorbehalt im Rahmen der kantonalen Vorprüfung.* *Die Vorschriften bezwecken eine gute Gesamtwirkung, sind jedoch wenig einschränkend und lassen dem Stadtrat Ermessensspielraum und explizit auch neuartige Gestaltung zu. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Bestimmung in § 29 BNO den Bau eines Mehrfamilienhauses verhindern sollte. Den Begründungen in der Einwendung kann nicht gefolgt werden.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
4.3	Parzelle Nr. 2266, Anschlusspflicht Energieverbund	**Antrag** Es sei in Bezug auf LIG Laufenburg 2266 von einer Anschlusspflicht an bestehende oder geplante Energieverbunde (§ 46/47 BNO_{neu}) abzusehen. **Begründung** Der Wunsch nach einer Anschlusspflicht habe weder bestanden noch bestehe er aktuell.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Die Anschlusspflicht an den geplanten Energieverbund ist erst bei geplantem Ersatz der Wärmeerzeugungsanlage anwendbar und die Pflicht gilt nur, wenn der Anschluss wirtschaftlich tragbar erfolgen kann (gilt für beide Parteien).* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
5	Gebäudehöhe Arbeitszone 2 §§ 10 und 18 BNO_{neu}	**Antrag** In der Arbeitszone 2 resp. auf den Parzellen Nrn. 2682 und 2935 seien Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 30 m zuzulassen (§§ 10 und 18 BNO_{neu}) **Begründung** Die beiden Parzellen Nrn. 2682 und 2935 sollen gemäss der revidierten Nutzungsplanung der Arbeitszone 2 (bisher Industriezone) zugewiesen werden. In dieser Zone ist als Maximalmass 20 m für die Fassaden- und die Gesamthöhe vorgesehen. Gemäss § 18 Abs. 4 BNO_{neu} gilt zwar: «Ausnahmen von Höhenbeschränkungen sind für betrieblich unentbehrliche Bauteile möglich, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden», ein 30 m hohes Gebäude ist damit aber vermutlich nicht zu legitimieren. Wie Ihnen	*Einwenderin ist legitimiert (Grundeigentümerin ist Tochtergesellschaft).* *Der Stadtrat begrüsst die Entwicklungsabsichten auf dem ehemaligen Swissgrid-Areal und unterstützt das zukunftsgerichtete Projekt der Flexbase im Rahmen seiner Möglichkeiten. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Swissgrid Areal» wurde zwischenzeitlich von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen. Folglich werden die darin vorgesehenen Änderungen auch in der Gesamtrevision nachgeführt, sind jedoch nicht mehr Bestandteil des Beschlusses durch die Gemeindeversammlung.* ***Die Einwendung wird abgewiesen, soweit sie aufgrund des inzwischen ergangenen Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 22. November 2024 nicht gegenstandslos geworden ist.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
		bekannt ist, ist es für unser Vorhaben eines Speicherzentrums jedoch notwendig, ein bis zu 30 m hohes Gebäude erstellen zu können, um einen rentablen Betrieb sicherzustellen. Die Bedeutung unseres Vorhabens von nationaler und internationaler Tragweite ist Ihnen bekannt. Das Projekt ist an den Standort auf den genannten Parzellen durch den «Stern von Laufenburg»- die zentrale Hochspannungs-Schaltanlage im europäischen Verbundnetz, welches aktuell rund 470 Millionen Menschen mit Strom versorgt und weltweit das grösste Verbundnetz ist – angewiesen.	
6	Verlagerung Hecke auf Parzelle Nr. 1052	**Antrag** Parzelle 1052 keine neue Hecke, Parzelle 1051 bestehende Hecke eingetragen lassen **Begründung** An diesem Standort auf der Parzelle 1052 habe ich mein Holz und Siloballen Lager, welches ich gerne da belassen möchte. Auf der Parzelle 1051 wurde eine bestehende Hecke herausgestrichen, welche von einer Seite her weiter bestehen bleibt und ich keine Einschränkungen habe.	*Der Einwender ist legitimiert (Eigentümer).* *Der Antrag erscheint sinnvoll und sachgerecht.* *Zudem soll eine Bestimmung aufgenommen werden, die ein ausnahmsweiser flächen- und wertgleicher Ersatz einer Hecke ermöglicht:* *«Der Stadtrat kann die Beseitigung von im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen Hecken und Feldgehölze ausnahmsweise bewilligen, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Vorausgesetzt wird ein gleichwertiger, mindestens flächengleicher Ersatz möglichst im nahen Umfeld des ursprünglichen Standorts. Bei Ersatzpflanzungen von Hecken sind 3.0 m breite, düngefreie Nährstoff-Pufferstreifen sicherzustellen, welche jedoch benachbarte Grundstücke unbeteiligter Eigentümerschaften nicht tangieren dürfen. In den ersten fünf Jahren darf ein Eingriff in den neuangelegten Heckenkörper nur zur Bekämpfung von invasiven Neophyten erfolgen.»* ***Die Einwendung wird gutgeheissen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
7.1	§ 8 BNO_{neu}	**Antrag** § 8 BNO_{neu} sei ersatzlos zu streichen. Eventualiter sei § 8 Abs. 2 BNO_{neu} dahingehend anzupassen, dass im ersten Satz von einer «Kann-Vorschrift» Abstand genommen wird und sofern mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs.1 erfüllt werden, der Stadtrat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verzichtet. Der übrige Wortlaut von § 8 der Bau- und Nutzungsordnung soll beibehalten werden. **Begründung** § 8 BNO_{neu} ist unnötig und betrifft ausschliesslich eine Parzelle, eines Grundeigentümers — des Unterzeichnenden. Die Parzelle ist zudem vollständig erschlossen. Es bestehen bereits klare Überbauungsansichten des Grundeigentümers sowie dazugehörige Überbauungsstudien. Diese Studien werden zeitnah der Gemeinde Laufenburg, Bauverwaltung, vorgestellt. Der Grundeigentümer erklärt sich gerne bereit, im direkten Kontakt mit der Bauverwaltung und der Fachkommission Ortsbildgestaltung gemäss § 68 BNO_{neu} die Überbauungsstudie einem genehmigungsfähigen Bauentscheid zuzuführen. Ist mittels städtebaulichem Konzept nachgewiesen, dass die Ziele gemäss § 8 Abs. 2 BNO_{neu} erfüllt sind, dann soll dem Stadtrat kein Ermessensspielraum mehr zukommen und auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ist zwingend zu verzichten. Sind die Ziele erfüllt, was gestützt auf objektive Tatsachen dargelegt und von der Bewilligungsbehörde überprüft werden kann, besteht kein Anlass und v.a. kein Grund mehr für eine allfällige kostspielige, zeitintensive Erarbeitung eines Gestaltungsplanes. Durch die Anpassung bzw. den Verzicht auf eine Kann-Vorschrift mit behördlichem Ermessen, wird § 42 BNO_{neu} nicht berührt. Eine qualitätsvolle Innenentwicklung wird durch die Zielerreichung nach § 8 Abs. 1 BNO_{neu} gewährleistet. Der Wortlaut sollte zudem vielmehr dahingehend angepasst werden, dass der Dialog zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn bspw. in Form eines Austausches im Rahmen eines von der Gemeinde begleiteten Verfahrens gefördert wird.	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer).* *Sofern die Zielerreichung gemäss Abs. 1 durch ein externes Fachgutachten bestätigt wird, verzichtet der Stadtrat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans.* *§ 8 Abs. 2 BNO ist wie folgt zu ergänzen (Ergänzung **rot**):* *«Wenn mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 1 erreicht werden, **verzichtet** der Stadtrat **– gestützt auf ein externes Fachgutachten einer ausgewiesenen Fachperson –** auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen **– namentlich auch von einem zusätzlichen Vollgeschoss bzw. der Erhöhung von Fassaden- und Gesamthöhe um 3.0 m –** profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen erfüllt sind.»* ***Die Einwendung wird gutgeheissen.***
7.2	§ 10 BNO_{neu}	**Antrag** § 10 BNO_{neu} sei dahingehend anzupassen, dass in der Arbeitszone 2 (vormals Industriezone) eine Fassaden- bzw. Gesamthöhe von 30 m sowie die Möglichkeit, dass der Stadtrat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, die Höhe im Einzelfall festlegen kann, vorgesehen wird. **Begründung**	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer von Parzellen in der Arbeitszone).* *Gemäss rechtsgültiger BNO gelten in Laufenburg in der Gewerbezone max. 15 m, in der Industriezone 20 m Firsthöhe. Diese Masse gelten weiterhin unverändert, im Rahmen der Gesamtrevision werden an diesen Höhenvorgaben keine Änderungen vorgenommen.*

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
		Wir begrüssen die Harmonisierung der Baubegriffe und inskünftig von Fassaden- und Gebäudehöhe, statt wie bisher von First- und Gebäudehöhe zu sprechen. Gemäss § 10 BNO_{neu} soll nun die maximale Höhe in der Arbeitszone 2 (vormals Industriezone) bei einem Maximum von 20m liegen. Ausnahmen hiervor sind u.E. nicht möglich. Diese unnötige Einschränkung auf die neue Maximalhöhe von 20m ist u.E. nicht hinreichend bedacht worden. Weiter ist die neue Maximalhöhe, ohne die Möglichkeit Ausnahmen zu erlauben, dahingehend falsch, dass sich die Gemeinde Laufenburg betreffend Gebäudehöhe negativ gegenüber angrenzenden Gemeinden unnötig einschränkt und daher an Standortattraktivität ohne Anlass hierzu verliert. Die Arbeitszone 2 ist für Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzung und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Die Arbeitszone 2 liegt zu grossem Teil in den Aussenbereichen der Gemeinde. Es spricht nichts dagegen in der Arbeitszone 2 eine maximale Fassaden- und Gebäudehöhe von 30m sowie die Möglichkeit, dass der Stadtrat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen, die Höhe im Einzelfall festlegen kann, vorzusehen.	*Für die Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhe in der Arbeitszone 2 von heute 20 m um einen Drittel auf 30 m sind ein Bedarfsnachweis anhand eines konkreten Projekts (welches eine solche Höhe erfordert) und der Nachweis, dass sich dies ortsbaulich gut einpasst und insb. im Hinblick auf die ISOS-Schutzziele keine Beeinträchtigung darstellt, erforderlich. Können diese Nachweise erbracht werden, kann die Erhöhung im Rahmen einer Teilrevision planungsrechtlich ermöglicht werden (vgl. das Verfahren zum Swissgrid Areal).* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
7.3	§ 18 Abs. 3 BNO_{neu}	**Antrag** § 18 Abs. 3 BNO_{neu} sei wie folgt zu ergänzen: «Flachdächer von Gebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden oder eine Regenwassernutzung vorgesehen wird, extensiv zu begrünen. Diese extensiv begrünte Dachfläche ist zu 50% der Grünflächenziffer anzurechnen.» **Begründung** Wir vertreten die Auffassung, dass dieser Vorschlag einen Beitrag an die Umwelt leistet sowie erscheint es uns als sinnvoll, in der Arbeitszone 2 vermehrt begrünte Dachflächen zu erstellen. Mit unserem Anpassungsbegehren wird der notwendige Anreiz geschaffen.	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer).* *Die Grünflächenziffer wird durch die IVHB (Harmonisierung der Baubegriffe) abschliessend definiert. Es ist den Gemeinden nicht möglich, Dachbegrünungen oder weitere Grünelemente ganz oder teilweise an eine Grünflächenziffer anzurechnen.* *Eine Grünflächenziffer von 10 % ist in vielen Gemeinden üblich und stellt keine strenge Vorgabe dar.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
7.4	§ 51, 52, 53 BNO_{neu}	**Antrag** § 51, 52, 53 BNO_{neu} sind ersatzlos zu streichen und durch einen analogen Wortlaut der BNO der Gemeinde Stein zu ersetzen. **Begründung** Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Gesamtrevision der Nutzungsplanung, S. 22, führen Sie aus: «Die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Stadt sieht vor, dass die Bevölkerungszunahme vor allem im Ortsteil Laufenburg um den Bahnhof und in einigen strategischen Entwicklungsgebieten stattfinden wird. Dies führt naturgemäss auch zu Mehrverkehr. Dieser soll, wenn irgend möglich,	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer).* *§ 51 BNO gibt dem Stadtrat die Möglichkeit, bei Bauprojekten ab 30 Abstellplätzen ein Mobilitätskonzept zu verlangen. Grundlage dafür ist die Massnahme G2 aus dem behördenverbindlichen, vom Stadtrat am 08.01.2017 beschlossenen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Die diesbezügliche Regelung in der BNO entspricht daher der Umsetzung eines behördenverbindlichen Instruments.* *Die Vorschriften in § 52 BNO lassen autoarme Nutzungen zu. Autoarmes Wohnen ist gestützt auf § 43a BauV ohnehin zulässig. Die Gemeinde*

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
		durch den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie mit kombinierter Mobilität abgedeckt werden» und halten weiter fest, dass «[d]ie vorhandenen Angebote kombinierter Mobilität am Bahnhof [...] den heutigen Anforderungen teilweise nicht mehr [genügen]. Sie sind jedoch gut belegt, leere Parkfelder sind kaum anzutreffen». Dem stimmen wir im Grundsatz zu, möchten dies jedoch dahingehend ergänzen, dass die entgeltlichen Parkplätze der SBB mehrheitlich unbesetzt bleiben. Die Regulierung in § 51 bis 53 hierauf zu stützen, geht unseres Erachtens aber fehl. Zum einen setzt — wie Sie selbst festhalten — kombinierte Mobilität die optimale Verknüpfung des ÖV mit dem Fuss- und Radverkehr sowie Individualverkehr voraus, mit dem Ziel diese Verkehrsmittel und —träger zu vereinen. Zum anderen setzt dies voraus, dass eine autoarme oder gar autofreie Nutzung bzw. Erreichbarkeit gewährleistet ist. Beiden Voraussetzungen genügt Laufenburg nicht. Der von Ihnen in § 51 BNO_{neu} gewählte Wortlaut ist auf mit dem ÖV gut frequentiert erreichbare Schweizer Städte zugeschnitten, schränkt ein, ist nicht wirtschaftlich und zu umfassend und lässt vermissen, dass Laufenburg nur schlecht mittels ÖV erschlossen ist und sich daran in absehbarer Zukunft auch nichts ändern wird. Für Arbeitnehmer von Laufenburg ist ein Arbeitsweg mittels Benützung von ÖV unattraktiv. Der Taktplan von Zügen und Bussen ist ungenügend und unbefriedigend. Eine Anreise mit dem ÖV ist mühsam und dauert zu lange. Unbeachtet Ihrerseits bleibt zudem, dass viele Arbeitnehmer ihren Wohnort in Deutschland haben und für eine Anreise zum Arbeitsort grossmehrheitlich auf ein Auto angewiesen sind. Vor diesem Hintergrund sind die Vorgaben in § 51 und §52 BNOneu praxisfremd, gar der Standortattraktivität von Laufenburg für Arbeitnehmer widersprechend. Ein Mobilitätskonzept ist nur dann sinnig, wenn der zwingende Anknüpfungspunkt des «öffentlichen Verkehrs» gewährleistet ist, was nicht der Fall ist und u.E. zeitnah auch nicht der Fall sein wird. Auf diese objektiv nicht umsetzbare Auflage im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist demnach (einstweilen) zu verzichten bis gewährleistet ist, dass die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen durch Anbieter des ÖVs geschaffen sind. Die nach § 53 BNO_{neu} vorgesehene Bewirtschaftung von privaten Parkierungsanlagen ist für Eigentümer und Projektersteller stark problembehaftet. Eine monetäre Bewirtschaftung ist nicht wirtschaftlich. Die Erstellungskosten stehen in einem Missverhältnis zum Ertrag. M.a.W. führt die Pflicht zur monetären Bewirtschaftung zu einer finanziellen Belastung und damit einhergehend zu einer Verringerung der Standortattraktivität von Laufenburg. Das Beispiel der	*präzisiert in § 52 BNO die Details zu Mobilitätskonzept, Controlling und Ersatzabgabe, so wie das gemäss § 43a Abs. 3 BauV explizit zulässig ist.* *§ 53 BNO entspricht der Umsetzung von Massnahme B6 aus dem KGV. Diese hält fest, dass einheitliche Tarife auf öffentlichen sowie auf privaten, öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen den Suchverkehr reduzieren. Die Bestimmung in § 53 BNO schafft die Grundlage, damit im Bedarfsfall eine Bewirtschaftung verlangt werden kann.* ***Die Einwendung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
		entgeltlichen Parkplätze der SBB, welche nicht ausgelastet sind, zeigt auf, dass die Nachfrage danach fehlt.	
8.1	Parzelle Nr. 802	**Antrag** – Die Arrondierung der Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) soll nicht in die Arbeitszone A1 erfolgen. – Die Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) ist der Wohn- und Arbeitszone 2 WA2 zuzuweisen. **Begründung** Gemäss unseren aktuellen Informationen soll (noch) kein Gewerbepark «Matt» auf der fraglichen Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) entstehen, da die «ortsansässigen» Betriebe und Unternehmen kein Interesse (mehr) zeigen. Oder es ist zumindest unklar und vom Stadtrat nicht nachgewiesen, welche Betriebe und Unternehmen gemeint sein könnten. Und es ist auch unklar, ob und wann ein solcher Gewerbepark entstehen kann bzw. soll. Der Stadtrat bzw. der beauftragte Planer führen in den öffentlich aufgelegten Akten (Planungsbericht und im Kommentar zu ä 17 Abs. 6 BNO) aus, dass das «ortsansässige» Gewerbe «dringend» Erweiterungsmöglichkeiten, weiche aus Platzgründen in ihrer Entwicklung eingeschränkt seien, benötigen. Sie wollen damit die planerischen und kommunalrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung des Gewerbeparks «Matt» schaffen. Von einer Dringlichkeit kann nicht mehr die Rede sein. Die Begründung ist überholt, da sich die Pläne für einen Gewerbepark mit ortsansässigen Betrieben und Unternehmen nicht mehr bzw. erst zu einem späteren, unbekannten Zeitpunkt realisieren lassen. Da offen ist, ob und wann ein solcher Park realisiert werden kann, sollen die Zonenvorschriften angepasst werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Parzelle Nr. 802 in die Arbeitszone Al eingezont würde und gemäss den geplanten BNO-Vorschriften nur sehr eingeschränkt bebaut werden könnte bzw. unklar ist, wie und wann überhaupt eine (teilweise) Bebauung möglich wäre. Wir erinnern daran, dass Grundstücke, welche (neu) der Bauzone zugewiesen werden, wie vorliegend, im Grundsatz innert nützlicher Frist zu erschliessen und zu überbauen sind. Falls das nicht mit dem in Aussicht gestellten Gewerbepark möglich ist, ist die Zonenzugehörigkeit anzupassen, sodass eine sach- und zeitgerechte Bebauung möglich wird. Sollte das Gewerbe, einheimisch oder auswärtig, kein Interesse (mehr) haben, müssten die planerischen Vorgaben so angepasst werden, dass zusätzlicher Wohnraum und/oder Mischformen von Wohnen/Gewerbe sachgerecht und je nach Bedarf realisiert werden können. Dies liegt aus unserer Sicht eindeutig im öffentlichen Interesse.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer benachbarter Parzellen).* *Auf die Einschränkung, dass die Arbeitszone «Matt» für vorzugsweise ortsansässige Betriebe vorzusehen ist, wird verzichtet. Die Zonierung als reine Arbeitszone bleibt jedoch bestehen. Das Bereitstellen von Arbeitszonen, die insbesondere den ortsansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit bietet und auch neue Betriebe nach Laufenburg bringen kann, ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen.* *Die Einzonung in eine Wohn- und Arbeitszone WA2 würde neuen Wohnraum schaffen, wofür in Sulz gemäss Kanton kein Bedarf besteht. Angesichts der notwendigen Nichteinzonungen wäre eine Einzonung für Wohnnutzung an dieser Stelle aus Sicht des Stadtrats nicht vertretbar.* ***Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
8.2	§ 17 Abs. 6 BNO_{neu}	**Antrag** Die Vorschriften in § 17 Abs. 6 sind ersatzlos zu streichen. Es sind die die Vorschriften gemäss § 16 BNO anzuwenden. **Begründung** In § 17 Abs. 6 BNO wird nicht näher umschrieben, was unter «vorzugsweise ortsansässig» zu verstehen ist. Es stellen sich auch weitere Fragen: Kann sich auch «ortsfremdes» Gewerbe ansiedeln, ist eine etappenweise Bebauung möglich? Welche «auf die spezifische Situation» bezogenen Auflagen können zur Frage der Nutzung vom Stadtrat erlassen werden? Kann der Stadtrat die in ä 17 lit, a) bis e) ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund einer «spezifischen Situation» doch noch zulassen, was allenfalls doch noch zu nicht akzeptablen Immissionen zulasten der Nachbarschaft führen könnte? Wir meinen, dass der Absatz ersatzlos zu streichen ist, da bei einer Zuweisung der Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) die Vorschriften für die Wohn- und Arbeitszone 2 anwendbar würden. Die Vorschriften gemäss ä 16 Abs. 1 BNO stellen sicher, dass nur Nutzungen zulässig sind, welche die umliegenden Nachbarn in der Wohnzone nicht übermässig beeinträchtigen (Immissionen).	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer benachbarter Parzellen).* *Auf die Einschränkung, dass die Arbeitszone «Matt» für vorzugsweise ortsansässige Betriebe vorzusehen ist, verzichtet. Der Stadtrat behält die Zuweisung zur Arbeitszone bei. Um jedoch insb. die angrenzenden Wohnbauten vor übermässigen Immissionen durch Schwerverkehr oder Lärm zu schützen, werden folgende Nutzungseinschränkungen beibehalten:* *In der Arbeitszone A1 im Gebiet «Matt» sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:* *a) Verteilzentren und Logistikbetriebe;* *b) permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen;* *c) Recyclingbetriebe.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
9.1	Parzelle Nr. 2349	**Antrag** Aufzonung von der Wohnzone W2 zu Wohnzone W3 des ehemaligen Kindergartenareals Dürrenbächli, Grundstück Nr. 2349 **Begründung** Das Grundstück besitzt eine Fläche von ca. 18 Aren und ist voll erschlossen. Nachdem der Kindergarten nicht mehr benutzt wird, erachten wir es als sinnvoll, dass das Grundstück von der öffentlichen Zone der Wohnzone zugeführt wird. Im Unterschied zu Ihrem Vorschlag und Ihrer Begründung sehen wir im Sinne der raumplanerischen Grundsätze, das Bauland besser auszunutzen, an diesem Ort eine dreigeschossige Wohnzone als durchaus vertretbar. Das Grundstück schliesst auf der Ost- und Nordseite auch an die 3- geschossige Wohnzone an. Es bildet also keinen Fremdkörper. Weil das Grundstück, im Unterschied zu den übrigen Grundstücken in der westlich anschliessenden Wohnzone W2, jedoch doppelt so gross ist, lässt diese Fläche auch eine höhere Baute zu, ohne dass die Nachbarparzellen dadurch gross benachteiligt werden. Der Ruf nach verdichtetem Bauen wird immer grösser Mit unserer Forderung kommen wir diesem Begehren nach und für uns Steuerzahler kommt hinzu, dass mit der Aufzonung ein zusätzlicher Aufpreis bei der geplanten Veräusserung zu erwarten ist.	*Ein Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer benachbarter Parzelle).* *Aus raumplanerischer Sicht ist die Zonenzuweisung zur W2 sinnvoll. Mit dem Bonus «Innenentwicklung» gemäss § 42 BNO ist ein zusätzliches Vollgeschoss und damit ein kleineres Mehrfamilienhaus möglich, welches sich gut in den umgebenden Kontext einpasst und das bestehende Quartierbild angemessen berücksichtigt.* *Mit einer W3 könnte ohne besondere qualitative Vorgaben ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, mit dem Innenentwicklungsbonus gar deren zwei. Das wäre an diesem Ort ortsbaulich nicht mehr ohne weiteres vertretbar.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
9.2	Parzelle Nr. 2405	**Antrag** Einzonung des landwirtschaftlichen Grundstückes Nr. 2405 in die Wohnzone W3. **Begründung** Die Einwender können nicht nachvollziehen, dass besagte Fläche weiterhin in der Landwirtschaftszone verbleiben soll, ist doch das öffentliche Interesse an einer Ueberbauung entschieden höher zu bewerten als das Privatinteresse des Eigentümers. Solange der Eigentümer den Landwirtschaftsbetrieb selbst geführt hat, hatten die Stimmbürger und Steuerzahler Verständnis dafür und sogar die für das Land fälligen Erschliessungsbeiträge an die Wasenhaldenstrasse finanziert. Jetzt, wo die Betriebsaufgabe Tatsache ist und von auswärts ein Pächter das Land bewirtschaftet, widerspricht das sowohl den Raumplanungs- und Umweltschutzgründen. Zentral gelegene und erschlossene Flächen gehören ins Baugebiet. Wir verstehen nicht, dass das Land erst mittelfristig dem Baugebiet zugeführt werden soll. Laufenburg kann jetzt zusätzlich eingezontes Bauland gut gebrauchen, damit eine massvolle Entwicklung weiterhin stattfinden kann. Knappes Bauland führt automatisch nur zu höheren Preisen. Zudem mahlen die Planungsmühlen mit den vielen Auflagen eher langsam, sodass es noch Jahre dauern kann, bis dann endlich auf diesem äusserst zentral gelegenen Landstück gebaut werden kann. So widersprechen wir der Meinung des Stadtrates, dass «die Parzelle Nr. 2405 zu gegebenen Zeitpunkt in einem separaten Verfahren einer geeigneten Bauzone zugewiesen werden kann». Das separate Verfahren beansprucht wieder viel Zeit und Geld. Und von dem hat unsere Gemeinde zurzeit nicht zu viel!	*Ein Einwender ist legitimiert (Miteigentümer benachbarter Parzelle).* *Die vorgesehene Zuweisung des Gebiets zum Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan, jedoch der vorläufige Verzicht auf eine Einzonung ist das Resultat einer längeren Verhandlung mit der Eigentümerschaft und dem Kanton. Die Grundlage für das Ziel der Stadt, mittelfristig das Areal der Bauzone zuzuführen, werden mit der vorgesehenen Zuweisung zum Siedlungsgebiet im Richtplan geschaffen – es wird dannzumal keine Kompensation von Siedlungsgebiet (d.h. eine Auszonung andernorts) nötig sein. Es steht der Stadt somit als längerfristige Bauzonenreserve zur Verfügung. Gleichzeitig kann dem Wunsch der Eigentümerschaft entsprochen werden, den laufenden Pachtvertrag derzeit noch aufrechterhalten zu können.* *Der Bedarf an Wohnzone in Laufenburg und das Ziel der Innenentwicklung wird durch die Zonenänderungen in verschiedenen grossen Entwicklungsgebieten im Umfeld des Bahnhofs sowie durch bestehende Bauzonenreserven gut abgedeckt, was vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung auch so attestiert wurde.* *Gemäss Abklärung beim Kanton ist es nicht möglich, den Landwirtschaftsbetrieb einzuzonen, solange die Betriebsaufgabe noch nicht erfolgt ist.* *Eine Einzonung hätte zudem eine Baupflicht von max. 10 Jahren zur Folge, was faktisch einem Zwang zur Betriebsaufgabe gleichkommen würde.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
10.1	Altstadtverordnung § 4 und 5.4 Dachraumnutzung	**Antrag** Die vorgesehene Verordnung berücksichtigt die ursprüngliche Belichtungsart grosser Dächer nicht. **Begründung** Viele Dächer in der Altstadt sind z.T. 2-3 Stockwerke mächtig. Die vorgesehenen Belichtungsmöglichkeiten sind mit dieser Regelung zu starr und müssen von Fall zu Fall beurteilt werden können. Eine ausreichende Raumbelichtung ist so nicht möglich. Um die Belichtung der Dachgeschosse zu gewährleisten, wurden übereinanderstehende Dachgauben mit Schleppdach erstellt. (z.B. Liegenschaft Adler, MG 166 etc.)	*Auf Einwendungen zur Altstadtverordnung kann im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung nicht eingetreten werden, da die Altstadtverordnung lediglich erläuternder, jedoch nicht festzusetzender Bestandteil der Nutzungsplanung ist. Die Altstadtverordnung wird nicht durch die Einwohnergemeindeversammlung, sondern durch den Stadtrat erlassen.* ***Auf die Einwendungen zur Altstadtverordnung wird nicht eingetreten.*** *Der Stadtrat nimmt die Anträge jedoch zur Kenntnis und prüft sie im Hinblick auf den Erlass der Altstadtverordnung.*
	Altstadtverordnung § 6 technische Dachaufbauten und Anlagen	**Antrag** Bestimmung, dass Solaranlagen sind in der Altstadtzone nicht zulässig sind, ändern **Begründung** Solaranlagen sind z.Z. nicht gestattet. Ausnahmen sind bei weiterer technischer Entwicklung möglich. Man sollte sich die Türe nicht für die Zukunft zuschlagen.	
	Altstadtverordnung § 8 Gestaltung von Fassadenteilen	**Antrag** § 8 Gestaltung von Fassadenteilen, Satz streichen: Rolläden aus Metall oder Kunststoff sowie Knickarmmarkisen sind nicht zulässig. **Begründung** In der Altstadt gibt es, an der best. Bausubstanz, viele Beispiele von Metallrolladen. Heutige Metall oder Kunststoffrolladen sind optisch nicht von Holzläden zu unterscheiden. Bezüglich der Knickarmmarkisen ist dies der einzig wirkungsvolle Sonnenschutz. Er gewährt einen wirkungsvollen Sonnenschutz sowie die notwendige Belüftung bei Laubenausrichtung gegen Westen.	
	Altstadtverordnung § 9 Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Fassadenteilen	**Antrag** § 9 Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Fassadenteilen, Satz streichen: Kunstofffenster sind nicht zulässig **Begründung** Fenster aus Kunststoff sind infolge der heutigen Entwicklung optisch nicht von Holzfenstern zu unterscheiden. Unterhalt und Anschaffung sind wesentlich kostengünstiger. Optisch können sie einer Fensterlösung mit Holz-Metall gleichgesetzt werden. Heutige Kunststoffe sind gegenüber Holz kein minderwertiges Material. Es entspricht einer historischen Gegebenheit, dass sich frühere	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
		Generationen bei ihren Umbauten nach dem damals neusten Stand der Technik und des Geschmacks (Trend) gerichtet haben	
10.2	§ 11 Altstadtzone A Abs. 9 BNO_{neu}	**Antrag** Neue Formulierung a): Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf die Tragstruktur haben sind bewilligungspflichtig. **Begründung** Mit der vorgeschlagenen Formulierung werden die gebäudetechnisch und regulatorisch erforderlichen Massnahmen erfüllt. Diese vorgesehene Formulierung wird mögliche Kaufinteressenten einer Altstadtliegenschaft abschrecken.	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer in der Altstadt).* *Im Rahmen der kantonalen Vorprüfungen wurde unter Genehmigungsvorbehalt und mit Blick auf die ISOS-Erhaltungsziele verlangt, dass die Formulierung wie folgt festzulegen ist: «Sämtliche innere Sanierungen und Renovationen, die Einfluss auf das innere Erscheinungsbild und die Struktur haben, sind bewilligungspflichtig.»* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
10.3	§ 11 Altstadtzone A Abs. 10 BNO_{neu}	**Antrag** Streichen von Abs. 10: «Substanzielle Baueingriffe wie Fassadenrenovation, Umbau, Unterkellerung, Auskernung, sind während dem Bewilligungsverfahren der Kantonsarchäologie zu melden.» **Begründung** Laut §11.3 Gebäude sind mit ihrer Umgebung zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Dieser Passus erübrigt den vorgesehenen Artikel.	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer in der Altstadt).* *Diese bestehende Bestimmung stellt sicher, dass in der Altstadt substanzielle Baueingriffe während der Bewilligung der Kantonsarchäologie gemeldet werden. § 11 Abs. 3 BNO hingegen verlangt lediglich den Erhalt der Bauten – substanzielle Veränderungen, wie sie in Abs. 10 erwähnt werden, sind dennoch möglich.* *Der Argumentation kann daher nicht gefolgt werden.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
10.4	§ 53 BNO_{neu}	**Antrag** Streichen von ganzem Paragrafen **Begründung** Dieser Artikel verletzt die Persönlichkeits- und Grundrechte der privaten Eigentümer.	*§ 53 BNO entspricht der Umsetzung von Massnahme B6 aus dem KGV – der KGV hält fest, dass einheitliche Tarife auf öffentlichen sowie auf privaten, öffentlich zugänglichen Parkierungsanlagen den Suchverkehr reduzieren. Die Bestimmung in § 53 BNO schafft die Grundlage, damit im Bedarfsfall eine Bewirtschaftung verlangt werden kann.* ***Die Einwendung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
11.1	Überbauung «Probsthof», Parzellen Nrn. 2753 und 2726	**Antrag** – Separate Parzelle für Haus D, wie im Bauplan 2014 – W3 und nicht WA3 für Haus D **Begründung** – Mit separater Parzelle kann § 41 nicht angewendet werden, weil Parzellenfläche < 1000 m^2 –> gibt die gleiche Möglichkeit wie für die Liegenschaft Dürrenbächlistrasse 6 → gibt ein einheitliches Bild – Bei Anwendung von 4 Vollgeschossen bei Haus D würde Liegenschaft Dürrenbächlistrasse «versinken». – Gleiche Zone wie Liegenschaften «Friedweg, Bündtenweg» – Heutige Arealüberbauung passt ins Gesamtbild – wurde im Vorfeld bei Ausschreibung im 2014 überprüft und durch Stadt gutgeheissen	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer benachbarter Parzellen).* *Eine Parzellen-Mutation erfolgt nicht im Rahmen der Nutzungsplanung und ist damit nicht Gegenstand vorliegender Gesamtrevision.* *Der öffentlich aufgelegte Entwurf des Bauzonenplans sieht für das «Haus D» bereits eine Wohnzone W3 vor – wie dies von den Einwendenden beantragt wird. Überdies würde sich auch bei einer Zuweisung zur WA3 (welche jedoch nicht vorgesehen ist) die zulässige Anzahl Vollgeschosse nicht ändern – es sind in beiden Zonen drei Vollgeschosse zulässig. Auch § 42 ist in beiden Zonen (W3 und WA3) anwendbar, sofern die Mindestfläche und die qualitativen Voraussetzungen eingehalten sind.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
11.2	Überbauung «Kindergarten Dürrenbächli», Parzelle Nr. 2394	**Antrag** – W2 belassen – kein Wechsel zu W3 – Bei einer möglichen Überbauung die Einfahrt in Garage nicht in der Schützenmattstrasse **Begründung** – Einheitlich W2 Gebiet ab «Dürrenbächlistrasse, Blauenweg, Acherweg, Schützenmattstrasse bis Bannweg» – Viele Liegenschaften um Parzelle 2394 sind renoviert und werden in absehbarer Zeit nicht aufgestockt → bei Anwendung von W3 bei Parzelle 2394 überragt die Überbauung das Quartier als Block (gefühltes Hochhaus) → passt nicht ins Quartier, einheitliches Wohnbild – Aus verkehrstechnischen Gründen ist Einfahrt in Garage / Parkplätze der Überbauung «Kindergarten Dürrenbächli» nicht in der Schützenmattstrasse sondern in der Dürrenbächlistrasse vorzunehmen	*Die Einwendung enthält keinen Änderungsantrag.* ***Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.***
11.3	Überbauung Teile «Balteschwiler», Parzellen Nrn. 2511, 2519 und 2524	**Antrag** Gleiche Zone wie Liegenschaften «Friedweg, Bündtenweg»- W3 und nicht WA3 **Begründung** – Einheit W3 im Quartier «Friedweg, Bündtenweg»	*Die Legitimation der Einwender ist nicht erkennbar – es werden keine schützenswerten Interessen geltend gemacht und es fehlt eine Begründung, aus der hervorgeht, weshalb der Antrag gestellt wird.* ***Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
11.4	§ 42 Abs. 4 BNO$_{neu}$	**Antrag** Ersatzloses Streichen von § 42 Ziffer 4 inklusive Tabelle, ansonsten auch Aufweitung auf Ortsteil Sulz **Begründung** – Der einleitende Teil von § 42 Abs. 4 ist vage formuliert und lässt grossen Interpretationsspielraum offen (unberechenbar), Unsicherheit bei der Entwicklung und Verschlechterung für Eigentümer / Liegenschaften, welche mit tieferer Wohnzone an höhere Wohnzone angrenzen – Für die in § 42 Abs. 4 aufgeführten Zonen gibt es bereits Regelungen unter § 10. Beim provisorischen Nutzungsplan wird mit den vorgesehenen Zonenänderungen dem verdichteten Bauen bereits ausreichend Rechnung getragen. – Generell nicht nachvollziehbar, weshalb § 42 Abs. 4 nur für Ortsteil Laufenburg und nicht Sulz	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Die Bestimmung wurde bereits in verschiedenen Gemeinden im Kanton Aargau eingeführt und bewährt sich. Sie ermöglicht eine verträgliche Innenentwicklung. Dies ist im Ortsteil Laufenburg mit seiner Funktion als regionales Zentrum angemessen.* *Die Stadt legt im Ortsteil Sulz den Fokus aufgrund der Lage und der dörflichen Struktur auf einen sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild und nicht primär auf die Innenentwicklung. Dies entspricht auch der Haltung des Kantons (vgl. abschl. Vorprüfungsbericht). Daher wurde der Innenentwicklungs-Bonus in § 42 Abs. 4 auf den Ortsteil Laufenburg angewendet.* *Die Formulierung in § 42 Abs. 4 soll wie folgt präzisiert werden, damit die Rahmenbedingungen klarer sind:* *«Im Ortsteil Laufenburg kann in den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen zur Förderung einer qualitätsvollen, dichten Bauweise anstelle eines Dach- oder Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden, wenn dadurch eine zusätzliche Wohneinheit entsteht. Die Bedingungen und Grundmasse der nachfolgenden Tabelle sind dabei einzuhalten, Attika- und Dachgeschosse sowie begehbare Dachterrassen sind nicht zulässig. Vorausgesetzt werden der Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen, eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung und eine rationelle Parkierung. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen (§ 39 BauV) sind sinngemäss anzuwenden, wobei der haushälterische Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Stadtrat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.»* ***Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
12.1	§ 46/47 BNO_{neu}	**Antrag** Anschlusspflicht an best. und geplante Energieverbunde sei ersatzlos zu streichen. **Begründung** Eingriff in die pers. Wahlfreiheit.	*Die Stadt Laufenburg hat die kommunale Energieplanung erarbeitet und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen vorgeschlagen, dass Energieverbunde mit einer Anschlusspflicht belegt werden sollen. Eine Anschlusspflicht schafft für die Grundeigentümer sowie für die künftige Betreiberin des Energieverbundes eine höhere Planungssicherheit. Die entsprechenden Energieverbunde sollen nun mit einer Anschlusspflicht in der Nutzungsplanung umgesetzt werden.* *Die gesetzliche Grundlage für eine Anschlusspflicht an ein öffentliches Leitungsnetz ist (unter entsprechenden Voraussetzungen) gestützt auf § 14 Abs. 3 des aargauischen Energiegesetzes zulässig.* ***Die Einwendung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.***
12.2	Kommunales Substanzobjekt	**Antrag** SUL 907 (Ziegelhütte Leidikon) ist zu streichen **Begründung** Wir gaben dannzumal für die Inventarisierung dieses Objektes die Zustimmung gegeben. Einem Eintrag in die BNO überhaupt nicht.	*Der Einwender ist legitimiert (Eigentümer).* *Am 10.12.2024 fand ein Augenschein mit Stadt, kantonaler Denkmalpflege und Eigentümer statt und hat folgendes ergeben (Auszug Aktennotiz von R. Buser, Denkmalpflege):* *Die Ziegelhütte hat lokale und gewerbehistorische Bedeutung. Ihre Architektur ist schlicht und zweckmässig. Die Ziegelhütte steht oberhalb des Grabens des Talacherbächlis am Waldrand in Sichtbeziehung zur kantonal geschützten Kapelle St. Nikolaus (DSI-SUL001). Ihr Zustand ist auf den ersten Blick gut. Ein Brennofen oder Spuren davon sind nicht zu sehen. Zur Geschichte der Ziegelherstellung in Rheinsulz ist bis jetzt wenig bekannt.* *Gegenwärtig wird das Gebäude als Aufbewahrungsort für Holz verwendet. Der Eigentümer macht die Nutzlosigkeit für ihn und das finanzielle Risiko bei einer durch den Schutz gegebenen Unterhaltspflicht geltend. Zudem hat er bereits zum Zeitpunkt der Inventarisierung seine ablehnende Haltung gegenüber einem Schutz der Ziegelhütte geäussert. Es wäre zu prüfen, ob die Gemeinde bei einer kommunalen Unterschutzstellung den Eigentümer künftig beim Erhalt der Ziegelhütte finanziell unterstützen will. Weder die Vertreter der Gemeinde noch der Eigentümer zeigten sich bereit, diesen Weg zu gehen.* ***Ergebnis**: Aufgrund seiner historischen Bedeutung bleibt das Gebäude im Inventar. Auf eine Unterschutzstellung durch die Gemeinde kann unter den oben dargestellten Umständen und der vorgenommenen Interessensabwägung verzichtet und somit dem Antrag des Eigentümers auf Nicht-Unterschutzstellung entsprochen werden.*

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
			Die Stadt Laufenburg verzichtet folglich auf die Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt. ***Die Einwendung wird gutgeheissen.***
12.3	Hecken / Feldgehölze	**Antrag** Hecken (Objekt Nr. 5.4.3) auf Parzelle 181/173. Dieses Objekt ist nicht korrekt gelistet und wir wünschen Korrekturen. **Begründung** Die genannte Hecke ist unkorrekt im Plan KLP eingezeichnet. Parz. 173 weist keine Hecke auf. Die Hecke/Einzelbaum auf Parz. 173 ist zu streichen und aus dem Plan KLP zu entfernen.	*Der Einwender ist legitimiert (Eigentümer).* *Die Hecke ist im heute rechtsgültigen Kulturlandplan auch auf der Parzelle 173 geschützt, sie besteht jedoch gemäss Luftbildern seit mind. 25 Jahren nur noch auf der Parzelle Nr. 181.* *Die Hecke wird auf den heutigen Bestand, d.h. auf die Parzelle Nr. 181 reduziert.* ***Die Einwendung wird gutgeheissen.***
12.4	HWZ	**Antrag** HWZ Einstufung der Parzellen 172/178 und sinngemäss 178 sind zu zurückzustufen, keine Gefährdung und Schutzdefizit SUO9 Parzellen 173/streichen, keine Gefährdung. **Begründung** Gemäss Fliesstiefenkarte HQ 300/100 ist im südlichen Restteil der Parz 172 und 171 mit Fliesstiefe von 25cm zu rechnen. Eine Einstufung der ganzen Parzellen in HWZ1 mit Fliesstiefen bis 50cm ist unkorrekt. Keine Schäden durch das Talacherbächlein bis dato entstanden, weil die Topographie in eine andere Fliessrichtung lenkt.	*Der Einwender ist legitimiert (Grundeigentümer).* *Gemäss kantonaler Schutzdefizitkarte besteht auf den Parzellen Nrn. 172 / 178 ein Schutzdefizit. Die Fliesstiefe bei HQ300 beträgt bis 0.25 m. Gemäss dem Schreiben «Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung» des Kantons sind Flächen mit Schutzdefizit und Fliesstiefen bis 0.5 m (was auch Fliesstiefen von 0-0.25 m inkludiert) der HWZ 1 zuzuordnen.* *Die HWZ bezweckt, bei Bauprojekten sicherzustellen, dass Hochwasserschäden vermieden werden können (z.B. Ersatzneubau mit nordseitig angeordneter Tiefgarageneinfahrt – diese wäre so anzuordnen und auszugestalten, dass Schäden vermieden werden).* *Die Zuweisung der genannten Parzellen zur HWZ1 erscheint aufgrund der zur Verfügung stehenden Unterlagen richtig und wurde vom Kanton im Rahmen der Vorprüfung überprüft und akzeptiert.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
13.1	Parzelle Nr. 802 (Gewerbezone Matt)	**Antrag** – Die Arrondierung der Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) soll nicht in die Arbeitszone A1 erfolgen. – Die Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) ist der Wohn- und Arbeitszone 2 WA2 zuzuweisen. **Begründung** Gemäss unseren aktuellen Informationen soll (noch) kein Gewerbepark «Matt» auf der fraglichen Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) entstehen, da die «ortsansässigen» Betriebe und Unternehmen kein Interesse (mehr) zeigen. Oder es ist zumindest unklar und vom Stadtrat nicht nachgewiesen, welche Betriebe und Unternehmen gemeint sein könnten. Und es ist auch unklar, ob und wann ein solcher Gewerbepark entstehen kann bzw. soll. Der Stadtrat bzw. der beauftragte Planer führen in den öffentlich aufgelegten Akten (Planungsbericht und im Kommentar zu ä 17 Abs. 6 BNO) aus, dass das «ortsansässige» Gewerbe «dringend» Erweiterungsmöglichkeiten, weiche aus Platzgründen in ihrer Entwicklung eingeschränkt seien, benötigen. Sie wollen damit die planerischen und kommunalrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung des Gewerbeparks «Matt» schaffen. Von einer Dringlichkeit kann nicht mehr die Rede sein. Die Begründung ist überholt, da sich die Pläne für einen Gewerbepark mit ortsansässigen Betrieben und Unternehmen nicht mehr bzw. erst zu einem späteren, unbekannten Zeitpunkt realisieren lassen. Da offen ist, ob und wann ein solcher Park realisiert werden kann, sollen die Zonenvorschriften angepasst werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Parzelle Nr. 802 in die Arbeitszone Al eingezont würde und gemäss den geplanten BNO-Vorschriften nur sehr eingeschränkt bebaut werden könnte bzw. unklar ist, wie und wann überhaupt eine (teilweise) Bebauung möglich wäre. Wir erinnern daran, dass Grundstücke, welche (neu) der Bauzone zugewiesen werden, wie vorliegend, im Grundsatz innert nützlicher Frist zu erschliessen und zu überbauen sind. Falls das nicht mit dem in Aussicht gestellten Gewerbepark möglich ist, ist die Zonenzugehörigkeit anzupassen, sodass eine sach- und zeitgerechte Bebauung möglich wird. Sollte das Gewerbe, einheimisch oder auswärtig, kein Interesse (mehr) haben, müssten die planerischen Vorgaben so angepasst werden, dass zusätzlicher Wohnraum und/oder Mischformen von Wohnen/Gewerbe sachgerecht und je nach Bedarf realisiert werden können. Dies liegt aus unserer Sicht eindeutig im öffentlichen Interesse.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer benachbarter Parzellen).* *Auf die Einschränkung, dass die Arbeitszone «Matt» für vorzugsweise ortsansässige Betriebe vorzusehen ist, wird verzichtet. Die Zonierung als reine Arbeitszone bleibt jedoch bestehen. Das Bereitstellen von Arbeitszonen, die insbesondere den ortsansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit bietet und auch neue Betriebe nach Laufenburg bringen kann, ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen.* *Die Einzonung in eine Wohn- und Arbeitszone WA2 würde neuen Wohnraum schaffen, wofür in Sulz gemäss Kanton kein Bedarf besteht. Angesichts der notwendigen Nichteinzonungen wäre eine Einzonung für Wohnnutzung an dieser Stelle aus Sicht des Stadtrats nicht vertretbar.* ***Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
13.2	§ 17 Abs. 6 BNO_{neu}	**Antrag** Die Vorschriften in § 17 Abs. 6 sind ersatzlos zu streichen. Es sind die die Vorschriften gemäss § 16 BNO anzuwenden. **Begründung** In § 17 Abs. 6 BNO wird nicht näher umschrieben, was unter «vorzugsweise ortsansässig» zu verstehen ist. Es stellen sich auch weitere Fragen: Kann sich auch «ortsfremdes» Gewerbe ansiedeln, ist eine etappenweise Bebauung möglich? Welche «auf die spezifische Situation» bezogenen Auflagen können zur Frage der Nutzung vom Stadtrat erlassen werden? Kann der Stadtrat die in ä 17 lit, a) bis e) ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund einer «spezifischen Situation» doch noch zulassen, was allenfalls doch noch zu nicht akzeptablen Immissionen zulasten der Nachbarschaft führen könnte? Wir meinen, dass der Absatz ersatzlos zu streichen ist, da bei einer Zuweisung der Parzelle Nr. 802 (Ortsteil Sulz) die Vorschriften für die Wohn- und Arbeitszone 2 anwendbar würden. Die Vorschriften gemäss ä 16 Abs. 1 BNO stellen sicher, dass nur Nutzungen zulässig sind, welche die umliegenden Nachbarn in der Wohnzone nicht übermässig beeinträchtigen (Immissionen).	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer benachbarter Parzellen).* *Auf die Einschränkung, dass die Arbeitszone «Matt» für vorzugsweise ortsansässige Betriebe vorzusehen ist, verzichtet. Der Stadtrat behält die Zuweisung zur Arbeitszone bei. Um jedoch insb. die angrenzenden Wohnbauten vor übermässigen Immissionen durch Schwerverkehr oder Lärm zu schützen, werden folgende Nutzungseinschränkungen beibehalten:* *In der Arbeitszone A1 im Gebiet «Matt» sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:* *a) Verteilzentren und Logistikbetriebe;* *b) permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen;* *c) Recyclingbetriebe.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
14	Parzelle Nr. 802 (Gewerbezone Matt)	**Antrag** 6715 m^2 der Parzelle Nr. 802 seien der Zone WA2 zuzuweisen, nicht der Zone A1 mit überlagerter Gewerbezone Matt. Eventualiter seien 6715 m^2 der Parzelle Nr. 802 der Zone A1 zuzuweisen, aber es seien ersatzlos zu streichen a) im Zonenplan die Überlagerung der Arbeitszone A1 mit der Gewerbezone Matt, b) in der BNO § 17 Abs. 6. **Begründung** Es sprächen verschiedene Argumente gegen die Festlegung als Gewerbepark, u.a. sei damit ein faktischer Zwang zum Verkauf an die 3 Gewerbebetreibenden in Sulz verbunden.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Auf die Einschränkung, dass die Arbeitszone «Matt» für vorzugsweise ortsansässige Betriebe vorgesehen ist, wird verzichtet. Die Zonierung als reine Arbeitszone bleibt jedoch bestehen – damit wäre der Gewerbepark weiterhin zulässig. Das Bereitstellen von Arbeitszonen, die insbesondere den ortsansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit bietet und auch neue Betriebe nach Laufenburg bringen kann, ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen.* *Die Einzonung in eine Wohn- und Arbeitszone WA2 würde neuen Wohnraum schaffen, wofür in Sulz gemäss Kanton kein Bedarf besteht. Angesichts der notwendigen Nichteinzonungen wäre eine Einzonung für Wohnnutzung an dieser Stelle aus Sicht des Stadtrats nicht vertretbar.* *Um jedoch insb. die angrenzenden Wohnbauten vor übermässigen Immissionen durch Schwerverkehr oder Lärm zu schützen, werden folgende Nutzungseinschränkungen beibehalten:* *In der Arbeitszone A1 im Gebiet «Matt» sind insbesondere folgende Nutzungen nicht zulässig:* *a) Verteilzentren und Logistikbetriebe;*

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
			b) permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen; *c) Recyclingbetriebe.* ***Die Einwendung wird teilweise gutgeheissen.***
15	Parzelle Nr. 486	**Antrag** Es sei das Grundstück LIG Laufenburg/486 im Baugebiet zu belassen und der Wohnzone W2 zuzuweisen. Es sei eine Einwendungsverhandlung durchzuführen, evtl. mit Augenschein. **Begründung** Von Seiten der Einwendenden werden verschiedene Argumente vorgebracht, die für den Verbleib der Parzelle in der Bauzone spreche.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Die Parzelle bildet mit der Parzelle Nr. 1145 eine zusammenhängende, unbebaute Fläche an peripherer Lage in Sulz. Eine differenzierte Ausgangslage gegenüber der Parzelle Nr. 1145 ist lediglich bei den Erschliessungsvoraussetzungen möglicherweise vorhanden – Werkleitungen führen am Grundstück vorbei, eine Zufahrt auf das Grundstück wurde jedoch noch nicht realisiert. Die Erschliessung ist eines von mehreren Kriterien bei der Beurteilung, ob sich ein Grundstück zur Nichteinzonung eignet.* *Gemäss Rücksprache mit dem Kanton ist die Ausgangslage unverändert: trotz der erwartbaren Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzunahme in Laufenburg bestünden nach wie vor zu grossen Bauzonenreserven in Sulz.* *Um die Genehmigungsfähigkeit der Planung nicht zu gefährden, ist das Grundstück folglich nach wie vor einer Nichtbauzone zuzuweisen.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
16	Parzelle Nr. 1145	**Antrag** – Den Stimmberechtigten sei ohne erneute Durchführung einer öffentlichen Auflage eine Nutzungsplanung vorzulegen, welche von den aufgelegten Plänen im Bereich der Parzelle 1145 abweicht und diese Parzelle in der Bauzone belässt. – Eventualiter sei die aufgelegte Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zu überarbeiten und neu aufzulegen. – Auf eine Auszonung Parzelle 1145 sei zu verzichten. – Aufhebung kommunaler Überbauungsplan Steinliacher sei zu verzichten (siehe Punkt 17) **Begründung** Von Seiten der Einwendenden werden verschiedene Argumente vorgebracht, die für den Verbleib der Parzelle in der Bauzone spreche.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Gemäss Rücksprache mit dem Kanton ist die Ausgangslage unverändert: trotz der erwartbaren Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzunahme in Laufenburg bestünden nach wie vor zu grossen Bauzonenreserven in Sulz.* *Um die Genehmigungsfähigkeit der Planung nicht zu gefährden, ist das Grundstück folglich nach wie vor einer Nichtbauzone zuzuweisen.* *Das Gebiet «Steinliacher» wird der Nichtbauzone zugewiesen. Folglich ist der kommunale Überbauungsplan gegenstandslos und kann aufgehoben werden.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	*Erwägung und Entscheid*
17	Aufhebung kommunaler Überbauungsplan «Steinliacher»	**Antrag** Auf die Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans «Steinliacher», genehmigt am 19. Januar 1982, sei zu verzichten. Der Kommunale Überbauungsplan «Steinliacher» sei so zu überarbeiten, dass eine gemeinsame, landsparende Erschliessung der Parzellen 1145 und 486 mit direkter, zentraler Ein- und Ausfahrt vorgeschrieben wird. **Begründung** Mit einer Anpassung des Erschliessungsplans kann eine zeitgemässe und landsparende Überbauung der Parzelle 1145 sichergestellt werden.	*Die Einwender sind legitimiert (Grundeigentümer).* *Das Gebiet «Steinliacher» wird der Nichtbauzone zugewiesen. Folglich ist der kommunale Überbauungsplan gegenstandslos und kann aufgehoben werden.* ***Die Einwendung wird abgewiesen.***
18	Parzelle Nr. 2934 («Kindergarten Dürrenbächli»)	**Antrag** Liegenschaft 2394 soll wie geplant in der W2 gelassen werden. **Begründung** Namentlich fällt in Betracht, dass das hiesige Quartier in Wohnzone 2, „umschlossen" von Dürrenbächlistrasse, Blauenweg, Bannweg und Schützenmattstrasse, ein einheitliches Bild vermittelt. Mit der Liegenschaft „Kindergarten Dürrenbächli" in Wohnzone 2 bleibt diese Einheit gewahrt. Eine Aufzonung in Wohnzone 3 der Liegenschaft LIG Laufenburg/ 2394 würde mit mehr Geschossen hingegen Bild und Einheit der Umgebung massiv stören und beeinträchtigen. Daher ist die Zuweisung bzw. Belassung in Wohnzone 2 gemäss überzeugendem Entwurf die vertretbare, richtige Lösung.	*Die Einwendung enthält keinen Änderungsantrag.* ***Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.***