

# Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



### **Begleitung**

André Maier, Stadtrat

Raffael Weiss, Bauverwalter

Kurt Brandenberger, Forum Altstadt

Thomas Weiss, Baukommission

### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin, Josua Schwegler

Bildquelle Titelseite: [www.laufenburg.de](http://www.laufenburg.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Bestandteile und Projektorganisation</b>	<b>6</b>
2.1	Bestandteile der Vorlage	6
2.2	Projektorganisation	7
<b>3</b>	<b>Planungsverfahren</b>	<b>8</b>
3.1	Entwicklungskonzept und Landschaftsinventar	8
3.2	Entwürfe der Planungsinstrumente	8
3.3	Mitwirkungsverfahren	8
3.4	Regionale Abstimmung	8
3.5	Kantonale Vorprüfung	10
3.6	Öffentliche Auflage	13
3.7	Beschlussfassung und Genehmigung	17
<b>4</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>18</b>
4.1	Rahmenbedingungen Bund	18
4.2	Rahmenbedingungen Kanton	18
4.3	Regionale Grundlagen	21
4.4	Kommunale Grundlagen	23
<b>5</b>	<b>Analyse</b>	<b>24</b>
5.1	Siedlung	24
5.2	Verkehr	27
5.3	Natur und Landschaft	28
<b>6</b>	<b>Räumliches Entwicklungskonzept</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>31</b>
7.1	Zentrumsentwicklung	31
7.2	Altstadt und Umgebung	32
7.3	Ortsbildschutz	33
7.4	Qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen	40
7.5	Generationengerechte Wohnformen	45
7.6	Arbeitsgebiete	45
7.7	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	46
7.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr	47
7.9	Energieplanung	48
7.10	Weitere Themen	50

<b>8</b>	<b>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</b>	<b>53</b>
8.1	Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten	53
8.2	Änderungen im Siedlungsgebiet	53
8.3	Änderungen im Kulturland und im Wald	68
8.4	Schutzobjekte	69
8.5	Festlegen der Gewässerräume	74
8.6	Hochwasserschutz	77
<b>9</b>	<b>Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung</b>	<b>78</b>
9.1	Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	78
9.2	Weitere Änderungen an der BNO	80
9.3	Altstadtverordnung	84
<b>10</b>	<b>Auswirkungen und Zielerreichung</b>	<b>85</b>
10.1	Übereinstimmung mit den Inventaren des Bundes	85
10.2	Fassungsvermögen und Einwohnerdichten	86
10.3	Umwelt	87
10.4	Planbeständigkeit	88
<b>11</b>	<b>Weiterer Handlungsbedarf</b>	<b>89</b>
11.1	Zuweisen der Parzelle Nr. 2405 zum Siedlungsgebiet	89
11.2	Rechtskräftige Sondernutzungspläne	89
11.3	Gesundheitszentrum Fricktal	90
11.4	Weilerzone Schlatt	90
11.5	Rheinuferschutzdekret	91
11.6	Hochwassermassnahmen Blauenbächli	91
11.7	Höhere Bauten bis 30 m im Zentrum	91
	<b>Anhänge</b>	<b>92</b>
A	Flächenbilanz und Fassungsvermögen Ortsteil Laufenburg	92
B	Flächenbilanz und Fassungsvermögen Ortsteil Sulz	96
C	Analyse der Baugebietsreserven	99
D	Stand der Erschliessung	104

## 1 Ausgangslage

Die Stadt Laufenburg hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Diese Auseinandersetzung erfolgte im Lichte der raumplanungsrechtlichen Änderungen auf Bundesebene, der Überarbeitung des kantonalen Richtplans, namentlich im Bereich Siedlung, sowie des generell anstehenden Revisionsbedarfs der eigenen Planungsinstrumente. Im Vorfeld der Revision der Planungsinstrumente wurde das «Entwicklungskonzept 2040+» erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die weitere räumliche Entwicklung bzw. die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Planungshorizont erreicht

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren zeitlichen Horizont erreicht haben. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne alle 15 Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die nachfolgend aufgeführten Beschluss- und Genehmigungsdaten der Nutzungsplanung Laufenburg zeigen, dass der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist:

<b>Stadt Laufenburg</b>		
<b>Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland</b>	<b>Beschluss Gemeindeversammlung</b>	<b>Genehmigung Regierungsrat</b>
Bauzonenplan (BZP)	03.12.1993	16.05.1995
Kulturlandplan (KLP)	18.06.1993	16.05.1995
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	29.06.2006	25.10.2006
<b>Änderungen</b>		
Teiländerung BZP und KLP, 1. Etappe	21.01.2002	29.05.2002
Teiländerung BZP und KLP, 2. Etappe	29.06.2006	21.05.2008
Teiländerung BZP Probsthof	02.12.2011	28.03.2012
<b>Gemeinde Sulz</b>		
<b>Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland</b>		
Bauzonenplan (BZP)	13.12.1991	29.06.1993
Kulturlandplan (KLP)	13.12.1991	29.06.1993
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	12.06.1998	03.03.1999
<b>Änderungen</b>		
Teiländerung BZP / KLP Turnhalle West	20.06.2003	03.12.2003
Teiländerung KLP Schlatt	25.06.2009	14.10.2009
Teiländerung BNO Schlatt	25.06.2009	14.10.2009
<b>Fusionierte Stadt Laufenburg</b>		
Teiländerung Panoramastrasse / Alte Hauptstrasse	29.11.2013	26.02.2014

Veränderte  
Rechtsgrundlage

Seither wurden übergeordnete planerische und gesetzliche Grundlagen revidiert und führen zu Anpassungsbedarf der kommunalen Nutzungsplanung. Dies sind auf Bundesebene das Raumplanungsgesetz und das Gewässerschutzgesetz, auf kantonaler Ebene der Richtplan und das Baugesetz inkl. Bauverordnung. Letztere wurden im Hinblick auf den Beitritt des Kantons Aargau zum Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überarbeitet und verpflichten die Gemeinden, ihre kommunalen Nutzungsplanungen ebenfalls auf die IVHB-Begriffe anzupassen.

Eingemeindung von Sulz in  
Laufenburg (2010)

Im Jahr 2010 fand der Zusammenschluss mit der benachbarten Gemeinde Sulz statt. Die Instrumente der Nutzungsplanung beider Gemeinden, namentlich die Bau- und Nutzungsordnungen sowie die Bauzonen- und Kulturlandpläne, wurden noch nicht zusammengeführt. Mit vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll dieser Schritt nun vollzogen werden.

## 2 Bestandteile und Projektorganisation

### 2.1 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende grundeigentümerverbindliche Bestandteile (Pläne jeweils unterteilt in die Ortsteile Laufenburg und Sulz:

- Bauzonenplan im Massstab 1:2'500
- Kulturlandplan im Massstab 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Spezialplan Hochwassergefahrenzonen
- Spezialplan Energieanschluss

Ergänzend dazu dienen nachfolgende Bestandteile der Information und Erläuterung:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungsplan Bauzonen im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Kulturland im Massstab 1:5'000
- Entwicklungskonzept 2040+
- Landschaftsinventar Laufenburg
- Studie Eignungsgebiete für Höhere Bauten Laufenburg, 2021

Planungsbericht nach  
Art. 47 RPV

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung ist der vorliegende Planungsbericht eine zwingende Aufgabe der Nutzungsplanung. Er soll aufzeigen, wie die Nutzungsplanung von Laufenburg die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt und wie die regionale Abstimmung erfolgt ist. Er begründet zudem die wichtigsten Änderungen an der geltenden Nutzungsplanung und zeigt die zugrundeliegenden Interessenabwägungen und die aus den Änderungen zu erwartenden Auswirkungen auf.

Der Planungsbericht richtet sich an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, welche im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Gesamtrevision Stellung nehmen können. Er richtet sich auch an die kantonalen Behörden als Genehmigungsorgan, um die beabsichtigten Änderungen zu erläutern und zu begründen. Und er ist eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung als beschliessendes Organ der Nutzungsplanung.

## 2.2 Projektorganisation

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde durch die eigens für die Revision konstituierte **Planungskommission** im Rahmen regelmässiger Sitzungen ausgearbeitet:

- André Maier, Stadtrat
- Raffael Weiss, Bauverwalter
- Christian Müller, Bauverwalter-Stv. (bis 2022)
- Walter Marbot, ehem. Gemeindegeschreiber (bis 2024)
- Kurt Brandenberger, Forum Altstadt
- Thomas Weiss, Baukommission

Die PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich, vertreten durch Oliver Tschudin und Josua Schwegler, wurde als Planungsbüro für die Begleitung der Gesamtrevision beauftragt. Die Aktualisierung des Landschaftsinventars wurde von der **Landschafts- und Landwirtschaftskommission** (LLK) der Stadt vorgenommen:

- Christian Rüede, Stadtrat, Präsident LLK
- Sebastian Meier, Mitglied LLK
- Peter Stäubli, Mitglied LLK
- Fritz Ledermann, Mitglied LLK
- Bernhard Weiss, Mitglied LLK
- Margaretha Schib, Mitglied LLK
- Edwin Rüede, Fotograf

### 3 Planungsverfahren

In § 15 des aargauischen Baugesetzes ist das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland festgelegt.

#### 3.1 Entwicklungskonzept und Landschaftsinventar

Zu Beginn wurde in einer ersten Phase eine Analyse durchgeführt. Diese bildet unter anderem die Grundlage für das im Anschluss erarbeitete Entwicklungskonzept, mit welchem die Stadt die anzustrebende Stossrichtung festlegt. Für das Entwicklungskonzept wurde von Oktober bis November 2016 eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Weiter wurde das kommunale Landschaftsinventar aktualisiert.

#### 3.2 Entwürfe der Planungsinstrumente

Gestützt auf die Grundlagen der ersten Phase wurden in einem nächsten Schritt die Entwürfe der Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung) sowie der orientierenden Dokumente (Planungsbericht, etc.) erarbeitet. Bei der Erarbeitung wurden bedarfsweise weitere Wissensträger der Stadt beigezogen. Weiter hat die Stadt eine Studie erarbeitet, um Eignungsgebiete für Höhere Bauten zu prüfen.

#### 3.3 Mitwirkungsverfahren

Die Instrumente der allgemeinen Nutzungsplanung wurden der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Der Stadtrat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 25. Mai 2018 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 28. Mai 2018 bis am 29. Juni 2018 statt. Während dieser Zeit lagen die Dokumente auf der Stadtverwaltung zur öffentlichen Einsichtnahme auf und wurden auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben etwas über 180 Personen, Firmen und Vereine genutzt. Die Stellungnahme des Stadtrates und die Entscheide zur Berücksichtigung der Anträge sind im Mitwirkungsbericht ersichtlich.

Während der Überarbeitung der Auflage traten in Sulz ortsansässige Firmen an die Stadt mit dem Anliegen, Landfläche für einen Gewerbepark in Sulz vorzusehen. Die Stadt prüfte verschiedene Varianten intensiv und suchte mehrfach das Gespräch mit den kantonalen Behörden zwecks Einzonung. Die Abklärungen ergaben, dass eine Siedlungserweiterung für den Gewerbepark Sulz nicht möglich ist. Die Parzelle Nr. 805, die aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebsaufgabe dem Baugebiet zugewiesen wird, wird der Arbeitszone zugewiesen und erweitert damit das Angebot an Arbeitszone in Sulz (vgl. Kap. 8.2.4, Änderung Nr. 71).

#### 3.4 Regionale Abstimmung

Der Stadtrat lud den Regionalplanungsverband Fricktal Regio ein, zu den Unterlagen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Laufenburg Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 4. September 2018 teilt der Planungsverband mit, dass die Planungsvorlage grundsätzlich mit den Interessen von Fricktal Regio vereinbar sei. Er weist dennoch auf folgende Punkte hin:

- Es wird empfohlen, qualitative Aussagen zu den vorhandenen Reserven und zum zukünftigen Bedarf an reinen Arbeitszonen zu machen. Zudem sollen Aussagen über den

Stellungnahme  
Regionalplanungsverband

vorgesehenen Anteil an Gewerbenutzungen in den neuen Wohn- und Arbeitszonen WA4 gemacht werden.

- Gestützt auf das Landschaftsentwicklungsprogramm LEP wird der Stadt empfohlen, Massnahmen wie den generellen Schutz von bestehenden Hochstamm- und Feldbäumen mittels BNO-Artikel oder Hochstammsschutzzonen in Abstimmung mit Extensivstandorten im Kulturlandplan zu prüfen.
- Für eine bessere Übersicht über die Massnahmen und einzelne Änderungen im Kulturlandplan wäre eine Gegenüberstellung der geschützten Elemente im rechtskräftigen und revidierten Kulturlandplan sowie eine Flächenbilanz zu den Schutzzonen hilfreich.

Die Stadt hat die regionalen Anliegen geprüft. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wies der Kanton darauf hin, dass durch die Umzonungen von reinen Arbeitszonen in Mischzonen die Attraktivität dieser Flächen für KMUs sinkt, da sich durch die Umzonung und die damit zulässige Wohnnutzung die Bodenpreise deutlich erhöhen. Da in Laufenburg offenbar eine der letzten Reserven solcher Flächen bestehen, verzichtet die Stadt auf die Umzonungen von reinen Arbeitszonen in Mischzonen. Die kommunalen Ziele und die geforderte Innenentwicklung können auch ohne diese Umzonungen erreicht werden.

Die Stadt erkennt den Wert der Hochstammobstbäumen und deren Beitrag zur charakteristischen und qualitätsvollen Fricktaler Landschaft. In der BNO wird daher eine Bestimmung aufgenommen, dass der Bestand der Hochstammobstbäume erhalten bleiben soll. Abgehende Bäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen. Die Stadt kann Neupflanzungen unterstützen.

Mit Änderungsplänen zu den Bauzonen- und Kulturlandplänen, welche den ursprünglichen Interventionsplan ersetzen, weist die Stadt neu alle Änderungen an der rechtskräftigen Nutzungsplänen von Laufenburg und Sulz aus. Damit kann die gewünschte bessere Übersicht erreicht werden.

Gemäss kantonomer Auflage wurde das überarbeitete Dossier erneut dem Regionalplanungsverband zugestellt. Zusammenfassend erachtet dieser mit Schreiben vom 2. Dezember 2021 die überarbeitete Planung als regional abgestimmt und macht noch verschiedene Hinweise.

Stellungnahme Jurapark  
Aargau

Der Jurapark Aargau hat sich mit Stellungnahme vom 30. Dezember 2021 zur vorliegenden Gesamtrevision geäussert. Nebst der Würdigung der Planung werden offene Punkte angesprochen und Empfehlungen gegeben. Folgende Anpassungen und Ergänzungen wurden gemäss den Empfehlungen des Juraparks vorgenommen, um die Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks auszurichten:

- Ergänzung von Kap. 4.3.2 gemäss Hinweisen von Jurapark Aargau
- Umsetzung des BLN-Gebiets «Aargauer Tafeljura» als Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan
- Präzisierung der BNO-Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung
- Hinweis, dass in der BNO festgehalten werden soll, dass Schottergärten aufgrund des fehlenden ökologischen Werts und der Erhitzung der Umgebung vermieden werden sollen
- Aufnahme eines Paragraphen zur Gestaltung von Siedlungsändern
- Aufnahme eines Paragraphen zur Reduktion von nächtlichen Lichtemissionen.

### 3.5 Kantonale Vorprüfung

#### 3.5.1 Kantonale fachliche Stellungnahme

1. fachliche Stellungnahme  
vom 23. November 2018

Die 1. fachliche Stellungnahme des Kantons wurde mit Schreiben vom 23. November 2018 der Stadt zugestellt und an mehreren Sitzungen mit dem Kanton diskutiert. Die Auflagen, Hinweise und Empfehlungen des Kantons wurden von der Planungskommission geprüft und entsprechend in der Überarbeitung der Dokumente berücksichtigt. Die wesentlichen Änderungen beziehen sich insb. auf folgende Themen:

- Reduktion der Innenentwicklungsmassnahmen (u.a. Redimensionierung grossflächiger Aufzonungen und der viergeschossigen Bauweise rund um den Bahnhof Laufenburg)
- Verzicht auf grossflächige Umzonungen von Gewerbegebieten in gemischte Wohn- und Arbeitszonen
- Erneute Überprüfung und Umsetzung von Auszonungen aufgrund zu grosser Bauzonkapazität
- Teilweise Verzicht auf Einzonungen
- Überprüfung und detaillierte Herleitung der Festlegung von Gewässerräumen
- Verzicht auf den Schutz von Aussichtspunkten im Rahmen der Nutzungsplanung
- Überprüfung und Anpassung der Bestimmungen zu den kommunalen Substanzschutzobjekten
- Verzicht auf Umzonung Dorfkernzone in Wohn- und Arbeitszone WA3 in Sulz, stattdessen Unterscheidung in Dorfkernzone A und B
- etc.

2. fachliche Stellungnahme  
vom 4. August 2022

Mit Schreiben vom 4. August 2022 hat der Kanton eine zweite fachliche Stellungnahme zur überarbeiteten Vorlage zugestellt. Darin sind verschiedene Hinweise und Vorbehalte aufgeführt. Im Wesentlichen wurden daraufhin folgende Punkte in der Planung überprüft und angepasst:

- Präzisierung bei der Abschätzung des Fassungsvermögens und der Flächenbilanz
- Detaillierte Überprüfung und teilweise Korrektur der Bauzonenabgrenzung, insb. im Ortsteil Laufenburg entlang des Rheins
- Detailüberprüfung der im ISOS bezeichneten Gebiete, Anpassung einzelner Bestimmungen (z.B. zulässige Geschoszahl in den Dorfkernzonen, Verzicht auf Eignungsgebiete für höhere Bauten, Einführung einer neuen überlagerten Zone «Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevant» usw.)
- Umsetzung der im Bauinventar enthaltenen Gebäude als kommunale Schutzobjekte, mit Ausnahme zweier Objekte im Zentrum von Laufenburg (Schützen und Fabrikgebäude Binkert), die der Zentrumsentwicklung als öffentliches Interesse entgegenstehen würden
- Anpassungen bei der Detailabgrenzung einzelner Naturschutzzonen
- Anpassung der Landschaftsschutzzone gemäss übergeordneter Vorgaben
- Anpassung des Gewässerraums gemäss neuester kant. Umsetzungspraxis
- Angleichung der BNO an die im November 2021 revidierte kant. Bauverordnung
- Anpassung an diversen BNO-Bestimmungen, u.a. gemäss übergeordnetem Recht bzw. Angleichung an harmonisierte Baubegriffe (IVHB)
- etc.

### 3.5.2 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Nach erfolgter Überarbeitung der Vorlage gemäss 2. fachlicher Stellungnahme wurden die Dokumente dem Kanton am 19. April 2022 zur abschliessenden Vorprüfung (aVP) eingereicht. Mit Schreiben vom 29. August 2023 liegt der abschliessende Vorprüfungsbericht des Kantons vor. Er enthält Vorbehalte und Hinweise. Neben dem Vorprüfungsbericht liegt auch der Prüfbericht Geodaten vor. Die Geodaten erreichen bereits eine sehr gute Qualität. In bestimmten Punkten ist noch eine Anpassung an den Geodaten notwendig, welche jedoch keine inhaltlichen Änderungen zur Folge haben.

Aufgrund der abschliessenden Vorprüfung wurden nebst ergänzenden Erläuterungen im Planungsbericht folgende Änderungen an den beschluss- und genehmigungspflichtigen Planungsinstrumenten vorgenommen:

- Ergänzung in § 58 Abs. 1 BNO, in welchen Zonen der Stadtrat nach Konsultation der Fachkommission Ortsbildgestaltung und gestützt auf ein Fachgutachten ausnahmsweise einen Abbruch bewilligen kann
- Aufnahme des Fabrikgebäudes LAU927 an der Baslerstrasse 15 als kommunales Substanzschutzobjekt
- Anpassung der Naturschutzzone T1.1 und T1.5 sowie Festlegen von Nährstoff-Pufferzonen und diesbezügliche Ergänzung von § 27 BNO gemäss Auflage des Kantons in der aVP
- Entfernen der Landschaftsschutzzone im KLP Sulz im Bereich der Naturschutzzone T1.15
- Anpassung des Gewässerraums im Bereich der Parzelle Nr. 2778, Ergänzung Gewässerraum im Bauzonenplan auf der Parzelle Nr. 2439, Ergänzung Gewässerraum beim Brügglibach (über das Waldareal hinausragende Fläche)
- Anpassung Waldareal auf der Parzelle Nr. 944 gemäss angepasstem Waldgrenzenplan
- Anpassung der Darstellung von Gewässerraumzone und Schutzobjekte in Leidikon
- Ergänzen Weiher «Leidikon» und «Wolfisgrabe» im BNO-Anhang

Der Kanton verlangt eine Ergänzung hinsichtlich überregionalem Wildtierkorridor. Die überregionale Ausbreitungsachse Ost-West wurde mit gleichbleibender Breite planerisch festgelegt und nimmt offensichtlich auf vorhandene Zulaufstrukturen und Waldflächen keine Rücksicht. Entlang der gesamten südlichen Gemeindegrenze befinden sich im Ortsteil Sulz grossflächige und durchgehend zusammenhängende Waldflächen, die auch auf der südlich angrenzenden Nachbargemeinde Bözthal eine Fortsetzung finden. Entlang der gesamten Ausbreitungsachse für Wildtiere auf Laufener Gemeindegebiet befinden sich damit zusammenhängende Waldflächen in ausreichender Breite, die vom Wild primär als Wanderroute genutzt werden dürften. Weitergehende Vorgaben in der BNO, welche die privaten Interessen an einer Nutzung der angrenzenden Kulturlandflächen einschränken würden, scheinen angesichts der vorhandenen Waldfläche nicht verhältnismässig. Das öffentliche Interesse am Wildwechsel ist auch ohne weitergehende Bestimmungen in der BNO ausreichend sichergestellt.

Im Rahmen der Überarbeitung gemäss aVP wurden der aktuelle Gebäudebestand (AV-Daten) in den Plänen aktualisiert und der Stand der Erschliessung in Anhang D sowie die entsprechende Flächenbilanzen (bebaut/unbebaut) in Anhang A (Laufenburg) und B (Sulz) aktualisiert.

Anhörung Bundesamt für Umwelt (BAFU)

Gemäss Art. 17 Abs. 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung hören Kantone vor der Regelung der Massnahmen zum Schutz und Unterhalt der Biotope von nationaler Bedeutung das BAFU an. Auf dem Gemeindegebiet befinden sich die Trockenwiese «Bützerberg» und die Amphibienlaichgebiete «Heuberg» und «Schwarzrain», die von nationaler Bedeutung sind. Der Kanton hat dem BAFU am 31. August 2023 die Unterlagen der Nutzungsplanung zur Stellungnahme zukommen lassen.

Mit Schreiben vom 1. November 2023 nimmt das BAFU zu den Unterlagen Stellung. Mit Mail vom 1. Februar 2024 stellt die Abteilung Landschaft und Gewässer des BVU der Stadt die Stellungnahme des BAFU mit Erläuterungen und Empfehlungen zur Überprüfung zu. Die Stadt hat die Anträge geprüft und teilweise berücksichtigt:

- **Antrag 1 und 7:** Das BAFU beantragt ergänzend zu prüfen, ob das TWW-Objekt 4593 «Bützerberg» gegenüber schädigenden Einflüssen aus der nördlich oberhalb liegenden Obstbaumplantage ausreichend geschützt ist.

In der kantonalen Stellungnahme wurde der Pufferzonenbedarf von oberflächlichem und oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleintrag aufgrund der topografischen Verhältnisse ausgewiesen und als Vorbehalt zur Aufnahme im Kulturlandplan bezeichnet. Aufgrund der Heckenelemente auf den Parzellen 939 als 934 erachtet der Kanton die Abpufferung zur Obstanlage als ausreichend, weshalb keine Nährstoffpufferzone ausgewiesen wurde. Das Risiko von Abdrift von Pflanzenschutzmitteln (PSM) bei Obstanlagen wurde vom Kanton bei der Ermittlung der notwendigen Pufferzonen in der fachlichen Stellungnahme nicht berücksichtigt, da für Pflanzenschutzmittel, bei deren Anwendung allfällige Einträge durch Abdrift oder Abschwemmung ein Risiko für andere Organismen darstellen, entlang von Oberflächengewässern und Biotopen eine unbehandelte Pufferzone eingehalten werden muss. Diese Vorgaben werden bei der Zulassung eines Produkts definiert. Daraus ergibt sich bereits eine Verpflichtung seitens Bewirtschafter der Obstanlage, den Abdrift zu reduzieren, sollte die Obstanlage für den Einsatz gewisser PSM-Wirkstoffe zu nahe am Biotop liegen. Mit der bestehenden Hecke auf der Parzelle 934 sollte zudem bereits ein abdriftminderndes Element vorhanden sein, sofern diese ausreichend gross ist (s. Merkblatt «Reduktion der Drift und Abschwemmung von Pflanzenschutzmitteln im Obstbau und in Strauchbeeren», AGRIDEA, 2021). Weitere Bestimmungen hierzu in die Nutzungsplanung aufzunehmen, erscheinen daher nicht erforderlich und schwer umsetzbar, da die erforderliche Breite der unbehandelten Pufferzone abhängig ist von den verwendeten Wirkstoffen und angewendeten reduktionsmindernden Massnahmen.

- **Antrag 2:** Ein Drohnenflugverbot in der BNO scheint aus Sicht der Stadt nicht stufengerecht und ohne Kontrollen nicht durchsetzbar bzw. wirksam.
- **Antrag 3:** In § 27 BNO wird ergänzt, dass für wissenschaftliche Untersuchungen und Exkursionen in den Naturschutzzonen vorgängig eine Bewilligung des Stadtrats, des Kantons sowie die Erlaubnis der Grundeigentümer einzuholen ist.
- **Antrag 4:** Die aufgeführten Bewirtschaftungsanforderungen und Nutzungsbestimmungen in § 27 Abs. 7 BNO sind grundeigentümergebunden und als Grund- / Mindestanforderungen zu verstehen. Über Bewirtschaftungsvereinbarungen mit dem Kanton (vornehmlich über das Programm Labiola) sind Abweichungen von diesen Bestimmungen möglich bspw. beim Schnittzeitpunkt oder bei einer Weidenutzung, sofern sie vereinbar mit dem Schutzziel der Naturschutzzone sind (s. § 17 Abs. 6 BNO). Labiola ist ein

gemeinsames Programm von Landwirtschaft Aargau und der Abteilung Landschaft und Gewässer (Fachstelle Naturschutz).

Die Textanpassung «In Ausnahmefällen ist eine schonende Beweidung zu Naturschutzzwecken möglich» erscheint daher nicht erforderlich.

- **Antrag 5:** § 30 Abs. 3 BNO besagt ausdrücklich, dass Terrainveränderungen für die Bodenverbesserung nur dann bewilligt werden können, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Das Anliegen ist daher bereits im Textlaut der Bestimmung enthalten.
- **Antrag 6:** Die Bestimmungen zur Nährstoffpufferzone wurden in § 27 BNO integriert.
- **Antrag 8:** Die Stadt verzichtet darauf, diese Fläche als Magerwiese zu schützen, eine extensive Bewirtschaftung soll dennoch beibehalten werden. (vgl. Kap. 8.3.1).

### 3.6 Öffentliche Auflage

#### 3.6.1 Einwendungen und Einigungsverhandlungen

Am 12. Juni 2024 führte die Stadt eine Informationsveranstaltung durch. Davor und danach wurden allen Interessierten Sprechstunden zur Fragenbeantwortung angeboten, davon wurde rege gebrauch gemacht. Vom 14. Juni bis am 15. Juli 2024 wurde die Vorlage öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sämtliche Unterlagen auf der Bauverwaltung eingesehen sowie auf der Homepage der Stadt heruntergeladen werden. Fristgerecht gingen 18 Einwendungen ein.

Die Einwendungen wurden alle im Detail überprüft, anschliessend führte die Stadt verschiedene Einigungsverhandlungen durch und verfasste jeweils eine Aktennotiz. Gestützt auf die Ergebnisse der Verhandlungen und unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen entschied der Stadtrat gemäss § 24 Abs. 2 BauG über die Einwendungen. Die Entscheide des Stadtrats wurden den Einwendern schriftlich eröffnet. Eine Zusammenfassung der Anträge, der Erwägungen des Stadtrats und der Entscheide sind im Einwendungsbericht (siehe Beilage) ersichtlich.

Die Einwendungen, die gutgeheissen wurden, führten zu den nachfolgend erläuterten Änderungen. Zudem wurde eine Nachführung von Daten, Flächenangaben etc. zwecks Aktualisierung im Bericht vorgenommen (z.B. aktueller Stand Bevölkerungszahlen, Stand der Erschliessung/Bebauung usw.).

#### 3.6.2 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Durch Gutheissung von Einwendungen durch den Stadtrat wurden folgende Änderungen nach der öffentlichen Auflage vorgenommen:

Die Eigentümer des bäuerlichen Vielzweckbaus an der Hauptstrasse 115 in Obersulz (LAU929) und der Ziegelhütte in Leidikon (SUL907) beantragten, auf die Umsetzung ihrer Objekte als kommunale Substanzschutzobjekte zu verzichten. Bei beiden Objekten wurde jeweils ein Augenschein mit Stadt, kantonaler Denkmalpflege und Eigentümer durchgeführt. Nach erneuter Überprüfung durch die Denkmalpflege verbleiben die Objekte im Bauinventar, auf die Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt wird jedoch verzichtet (vgl. Kap. 8.4.1).

Verzicht auf Unterschutzstellung der Objekte LAU929 und SUL 907

Umzonung von rund 50 m<sup>2</sup> von OeBA in W3 auf der Parzelle Nr. 2266

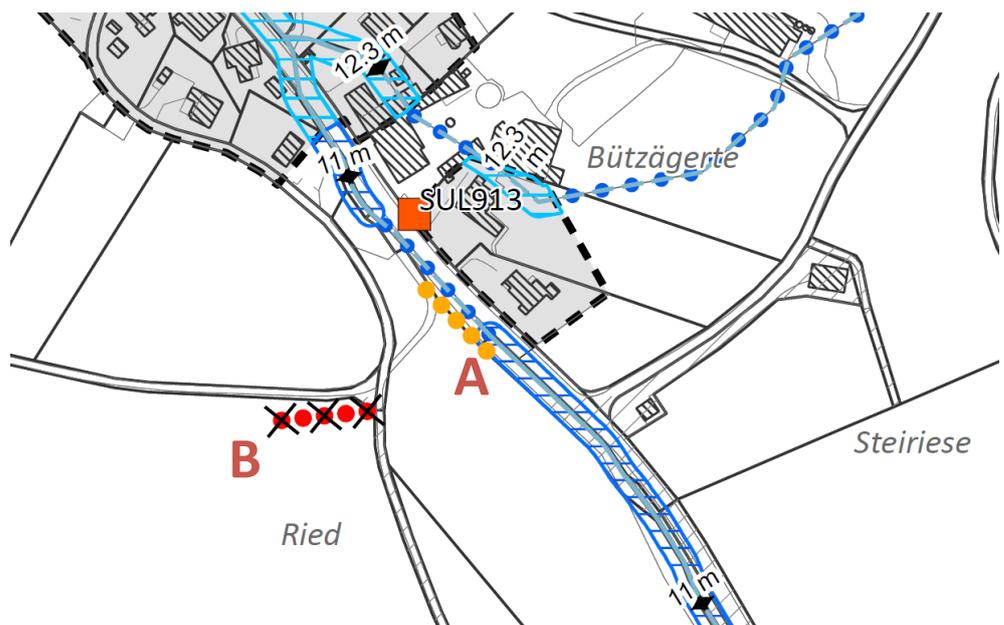
Die Parzelle Nr. 2266 befindet sich teils in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA, teils in der Wohnzone W3 (959 m<sup>2</sup>). Damit die Anwendung des Nutzungsbonus gemäss § 42 BNO möglich ist (Mindestfläche für den Bonus beträgt 1'000 m<sup>2</sup>), wird eine geringfügige Umzonung von 49 m<sup>2</sup> von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Wohnzone W3 vorgenommen. Damit beträgt die Fläche an W3 neu 1'008 m<sup>2</sup>. Die Überlagerungen «Lärmvorbelastete Gebiete (ES III)» und «Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz» werden zwecks sinnvoller Abgrenzung ebenfalls minimal erweitert.

Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan mit angepasster Bauzongrenze W3/OeBA



Hecke in Sulz, Ermöglichung von Ersatzpflanzungen

Die Hecke auf der Parzelle Nr. 1052 wird nicht als neues Schutzobjekt bezeichnet (A). Dafür wird die bestehende Hecke auf der Parzelle Nr. 1051 (B) als Schutzobjekt beibehalten und nicht aufgehoben.



Damit künftig Ersatzpflanzungen von Hecken bewilligt werden können, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern, wird folgende Bestimmung in § 34 Abs. 2 BNO aufgenommen:

*«Der Stadtrat kann die Beseitigung von im Bauzonen- oder 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.»*

Ergänzungen in § 8 BNO  
«Wasenhaldenstrasse»

Die Zielvorgaben für das Gestaltungsplan-Pflichtgebiet «Wasenhaldenstrasse» werden wie folgt ergänzt (Ergänzungen am bisherigen Entwurf **rot** hervorgehoben):

*«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.»*

Arbeitszone «Matt»

Die Grundstücksfläche mit dem ehemaligen Landwirtschaftsgebäude wird der Arbeitszone A1 zugewiesen. Das Bereitstellen von Arbeitszonen, die sowohl den ortsansässigen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit bietet als auch neue Betriebe nach Laufenburg bringen kann, ist dem Stadtrat ein wichtiges Anliegen. Auf die Einschränkung, dass die Arbeitszone «Matt» für vorzugsweise ortsansässige Betriebe vorzusehen ist, wird verzichtet. Um jedoch insb. die angrenzenden Wohnbauten vor übermässigen Immissionen durch Schwerverkehr oder Lärm zu schützen, werden folgende Nutzungseinschränkungen in § 17 Abs. 6 BNO 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.»*

Nutzungsbonus Innenentwicklung in § 42 Abs. 4 BNO

Um die Voraussetzungen zur Anwendung des Nutzungsbonus von § 42 Abs. 4 BNO sowie dessen Zweck (mehr Wohneinheiten zwecks Innenentwicklung) klarer zum Ausdruck zu bringen, wurde folgende Präzisierung vorgenommen:

*«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 häusliche Umgang mit dem Boden im Vordergrund steht. Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann der Stadtrat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten einholen.»*

Korrektur bestehendes  
Naturobjekt

An der bereits heute rechtskräftig geschützten Hecke entlang des Flurwegs unterhalb der Nikolauskapelle in Leidikon auf den Parzellen Nrn. 173 und 181 war im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision keine Änderung geplant. Tatsächlich besteht die Hecke jedoch seit mind. 25 Jahren nur noch auf der Parzelle Nr. 181. Die Hecke wird daher im Kulturlandplan auf den heutigen Bestand korrigiert.



### 3.6.3 Integration beschlossene Teilrevision «Industriezone»

Die Teilrevision «Industriezone», welche parallel zur Gesamtrevision durchgeführt wurde, beinhaltet eine Zonenänderung von Gewerbe- in Industriezone im Bereich der Parzelle Nr. 2682 sowie die Festlegung eines Bereichs mit zulässiger Firsthöhe von 30 m und einem Bereich, wo Orte mit empfindlichen Nutzungen verboten sind.

Änderungen der Teilrevision  
am Bauzonenplan  
(Quelle: Stadt Laufenburg)



Im Rahmen der Teilrevision wird § 17 Abs. 4<sup>bis</sup> neu eingeführt:

*«Im schraffierten Bereich ist eine Erhöhung der Firsthöhe bis zu 30 m zulässig. Im braun umrandeten Bereich sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung im Sinne der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) erlaubt.»*

Die Gemeindeversammlung hat die Teilrevision am 22. November 2024 beschlossen, derzeit läuft das Genehmigungsverfahren beim Kanton.

Die Änderungen der Teilrevision werden direkt in den Bauzonenplan und die BNO der Gesamtrevision integriert, dort jedoch nicht als Änderung ausgewiesen, da sie bereits von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. An der neuen BNO-Bestimmung (neu § 18 Abs. 5) wird einzig der Baubegriff «Firsthöhe» durch die neue «Gesamthöhe» gemäss IVHB-Vorgabe angepasst.

### 3.7 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Gemeindeversammlung Laufenburg erlässt gemäss § 25 BauG als zuständiges Organ die allgemeine Nutzungsplanung. Anschliessend überprüft der Regierungsrat als Genehmigungsbehörde gemäss § 27 BauG die allgemeine Nutzungsplanung auf Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen. Er genehmigt die allgemeine Nutzungsplanung.

## 4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Rahmenbedingungen Bund

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV) sind gesetzliche Grundlagen, die Sachpläne wichtige Planungsinstrumente auf Bundesebene, um raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können. Die Nutzungsplanung von Laufenburg wurde mit den Sachplänen des Bundes abgestimmt.

Bundesinventare

Auf Bundesebene sind insbesondere das Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS (1988) und das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS (2007) zu berücksichtigen. Ebenfalls zu beachten ist die Liste der historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS (1998).

### 4.2 Rahmenbedingungen Kanton

Die Nutzungsplanung von Laufenburg ist an die geänderte kantonale Gesetzgebung und die geänderten Planungsinstrumente anzupassen.

#### 4.2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Seine Ziele und Inhalte sind gemäss den Festlegungen im Richtplantext grundeigentümergebunden umzusetzen. Der Grosse Rat beschloss die Gesamtrevision des Richtplans am 20. September 2011 und eine Überarbeitung des Richtplans am 24. März 2015.

Ortsteil Laufenburg

Im kantonalen Raumkonzept, welches dem Richtplan zugrunde liegt, wird der Ortsteil Laufenburg als ländliches Zentrum sowie als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von regionaler Bedeutung bezeichnet. Ländliche Zentren haben eine Antriebsfunktion für die Regionalentwicklung und eine Stützpunktfunktion bei der Basisinfrastruktur im ländlichen Raum. Die wirtschaftliche Entwicklung eines ländlichen Zentrums bestimmt massgeblich die wirtschaftliche Position einer ländlichen Region. Laufenburg und Kaisten werden zudem als ländliche Entwicklungsachse bezeichnet. Diese verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen.

Ortsteil Sulz

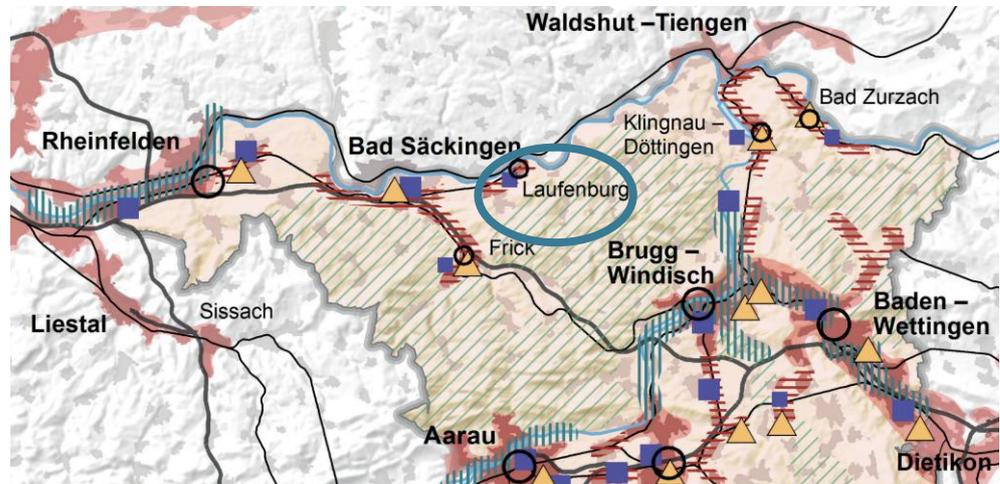
Der Ortsteil Sulz wird als ländlicher Entwicklungsraum bezeichnet. Diese zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung der besonderen Identität auszurichten. Sulz befindet sich zudem im Kernraum Landschaftsentwicklung. Dies bedeutet, dass in Sulz wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts-, Erholungs- und Freizeitwert vorhanden sind. Diese Landschaften dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion; diese wird mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen gilt es zu vermeiden.

Wirtschaftlicher  
Entwicklungsschwerpunkt

Das Raumkonzept weist in Laufenburg einen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) aus. Damit werden Arbeitsplatzgebiete von kantonalen Bedeutung an gut erschlossenen Standorten bezeichnet. Hier sollen durch aktive Bewirtschaftung Voraussetzungen für

wettbewerbsfähige Arbeitsplätze geschaffen werden. Laufenburg eignet sich gemäss Raumkonzept für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) sowie für arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN).

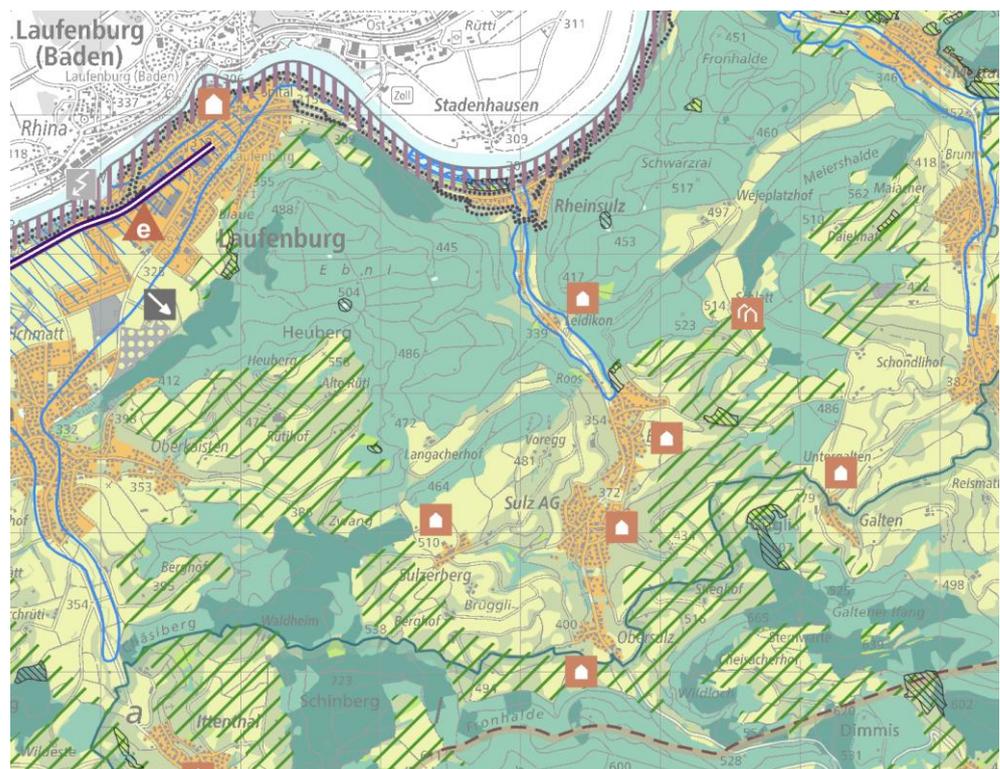
Abb. 1: Raumkonzept Aargau (Quelle: BVU)



Der kantonale Richtplan legt Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet, Fruchtfolgeflächen und das Waldgebiet fest. Weitere wichtige planerische Festsetzungen sind:

- Ortsbild von nationaler Bedeutung: Laufenburg
- Ortsbilder von regionaler Bedeutung: Leidikon, Bütz, Sulz, Obersulz und Sulzerberg
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (grüne Schraffur)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (dunkelgrün / schwarze Schraffur)
- Vorranggebiete für Grundwassernutzung
- Rheinuferenschutzdekret

Abb. 2: Auszug kantonalen Richtplan 2011 (Quelle: AGIS)



Bevölkerungsentwicklung und  
Minstdichten

Mit der Überarbeitung des Richtplans 2015 wurde die Bevölkerungsentwicklung bis im Jahr 2040 prognostiziert. In Laufenburg wird bis 2040 mit 4'200 Einwohnern gerechnet. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist aufzuzeigen, dass das erwartete Bevölkerungswachstum mit geeigneten Massnahmen unter Beibehaltung und Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität aufgenommen werden kann.

Demographische  
Entwicklung

Nebst der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl wird sich künftig eine altersmässig deutlich veränderte Zusammensetzung der Bevölkerung ergeben.

#### **4.2.2 Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung**

Zu Beginn der Planungsarbeiten stellte die Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau der Stadt die kantonalen Grundlagen für die Überarbeitung der Planungsinstrumente zur Verfügung (Schreiben vom 14. Juni 2016). Sie weist darin insbesondere auf folgende Punkte hin:

- Die Stadt Laufenburg hat als ländliches Zentrum an die im Richtplan prognostizierte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung beizutragen.
- Erarbeitung eines räumlichen Entwicklungsleitbildes als Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung (bereits erarbeitet und vom Stadtrat per 29. August 2016 beschlossen: «Entwicklungskonzept 2040+»).
- Angehen von strukturellen Problemen: Bereinigen und Neuordnen von Bauzonenreserven an zweckmässigen Orten für eine zukunftstaugliche Entwicklung.
- Stärkung der ländlichen Struktur als Identität im Ortsteil Sulz.
- Weiterentwicklung der Stadt Laufenburg entsprechend ihrer zentralen regionalen Funktion.
- Aktivierung von Umstrukturierungen und Innenentwicklungsprojekten an der strategisch günstigen Lage um den Bahnhof Laufenburg.
- Zeitgemässes Vorgehen im Bewilligungsverfahren durch eine fachliche Begleitung von Bauwilligen, insbesondere im Hinblick auf die umfangreiche historische Bausubstanz.
- Erhaltung von einzigartigen Landschaftsbereichen sowie wertvollen und gut erhaltenen Naturwerten.

#### **4.2.3 Bauinventar**

Parallel zur Gesamtrevision wurde das bestehende Kurzinventar der Kulturobjekte im Kanton Aargau (neu: Bauinventar) von der kantonalen Denkmalpflege aktualisiert. Das Bauinventar bildet eine wichtige fachliche Grundlage für die Stadt und enthält die schützenswerten historischen Bauten und Kulturobjekte. Es handelt sich um ein behördenverbindliches Dokument, das als Entscheidungshilfe dient. Gegen die Inventaraufnahme kann kein Rechtsmittel ergriffen werden. Eine eigentümergebundene Umsetzung des Bauinventars erfolgt erst durch die Stadt im Rahmen der Nutzungsplanung. Die Stadt überprüft mittels Interessenabwägung, ob die Objekte in der Nutzungsplanung als kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt werden können. Im Rahmen der Mitwirkung und des Einwendungsverfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung können die Eigentümer entsprechend Stellung nehmen. Die Eigentümer der Objekte, die neu geschützt werden sollen, wurden von der Stadt schriftlich darüber informiert und zur Stellungnahme eingeladen.

#### 4.2.4 Gewässerräume von Fließgewässern

Mit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. In den Nutzungsplänen hat die Stadt für alle Gewässer die Gewässerräume grundeigentümergebunden festzulegen. Als Grundlage dient die vom Regierungsrat des Kantons Aargau erlassene Fachkarte Gewässerraum.

#### 4.2.5 Hochwasserschutz

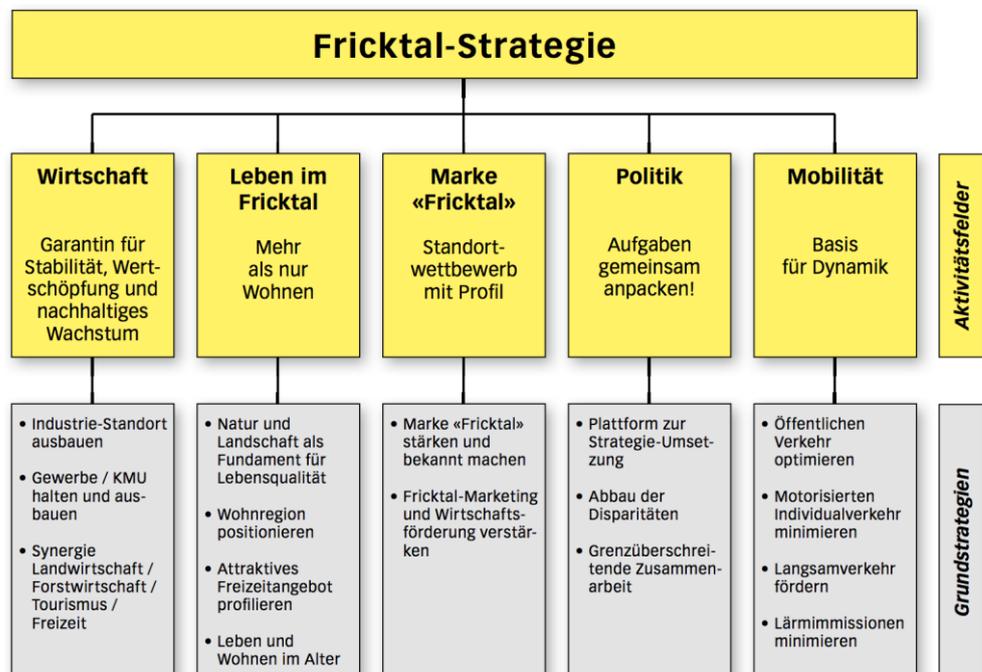
Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Anhand der Gefahrenkarte Hochwasser (Abrufbar über AGIS) legt die Stadt in den Nutzungsplänen Hochwassergefahrenzonen fest und erlässt entsprechende Schutzbestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

### 4.3 Regionale Grundlagen

#### 4.3.1 Region Fricktal

Die Stadt Laufenburg ist Mitglied des regionalen Planungsverbands Fricktal Regio. Dieser hat ein regionales Entwicklungskonzept und als Teil davon die «Fricktal-Strategie» mit fünf Aktivitätsfeldern und 16 Grundstrategien erarbeitet. Ziel ist, das Fricktal als international wettbewerbsfähige Region mit hoher Lebensqualität zu positionieren.

Abb. 3: Fricktal-Strategie  
(Quelle: Fricktal Regio)



Landschafts-  
Entwicklungsprogramm

Zusammen mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des kant. Baudepartements hat der Regionalplanungsverband 2005 ein Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) erarbeitet. Das LEP ist ein Programm zur nachhaltigen Aufwertung der Landschaft. Es gibt einen Überblick über die Grundlagen und Prioritäten einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung. Für die Stadt Laufenburg definiert das LEP folgende Ziele:

- Erhalten, ausweiten und neu schaffen von trockenen Magerwiesen
- Obstgärten als wertvollen Lebensraum für Vögel aufwerten
- Erhalten des Charakters der traditionellen Kulturlandschaft mit ihrer typischen Fauna
- Aufwerten von südexponierten Wäldern und Waldrändern
- Aufwerten der Bäche und ihrer Uferbereiche.

#### **4.3.2 Jurapark Aargau**

Der seit 2012 bestehende Regionale Naturpark «Jurapark Aargau» bezweckt, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, welche den ländlichen Raum des Parkgebiets wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Waldwirtschaft, Tourismus). Die Stadt Laufenburg verpflichtete sich beim Beitritt zum Regionalpark am 3. Dezember 2010 (Beschluss Gemeindeversammlung) als auch bei der Erneuerung des Parkvertrags (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20. November 2020), die eigenen Aktivitäten und raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere die Ortsplanung, auf folgende Ziele auszurichten:

- a) Erhaltung und Aufwertung der Qualität und Vielfalt von einheimischen Tier- und Pflanzenarten und ihren Lebensräumen;
- b) Wahrung und Stärkung der typischen Landschafts-, Kulturwerte und Ortsbilder;
- c) Verbesserung der Wertschöpfung in der Region dank Förderung der nachhaltigen Wirtschaft;
- d) Stärkung und Entwicklung der Region als Naherholungsraum;
- e) Sensibilisierung für die Natur- und Kulturwerte und die nachhaltige Entwicklung der Region;
- f) Bekanntmachung des Naturparks mit seinen Angeboten und Dienstleistungen.

## **4.4 Kommunale Grundlagen**

### **4.4.1 Entwicklungskonzept 2040+**

In der ersten Phase der Gesamtrevision hat die Stadt das Entwicklungskonzept 2040+ erarbeitet. Darin werden die Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre festgelegt. Die Entwürfe zum Entwicklungskonzept wurden am 20. Oktober 2016 der Bevölkerung in den Grundzügen vorgestellt. Bis am 30. November 2016 lag das Entwicklungskonzept auf der Bauverwaltung zur Mitwirkung auf, zudem wurde es und auf der Homepage der Stadt verfügbar gemacht. Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben 10 Firmen und Privatpersonen genutzt. An der Sitzung vom 21. Februar 2017 hat die Begleitkommission die Mitwirkungsergebnisse diskutiert, bereinigt und zuhanden des Stadtrates verabschiedet. Das Entwicklungskonzept bildet als Beilage einen orientierenden Bestandteil der Gesamtrevision (vgl. Kap. 6).

### **4.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr**

Die Stadt hat 2019 einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Dieser analysiert die aktuelle Verkehrssituation und zeigt auf, welche verkehrlichen Veränderungen im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung zu erwarten sind. Übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen wurden bei der Formulierung der eigenen Ziele für die künftige Verkehrsentwicklung berücksichtigt. Um diese zu erreichen, wurden verschiedene geeignete Massnahmen formuliert, wobei alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt und die Verkehrsmittel aufeinander abgestimmt wurden. Einige Massnahmen sind mit der vorliegenden Gesamtrevision rechtsverbindlich in der Nutzungsplanung (BNO) umzusetzen (vgl. Kap. 7.8).

### **4.4.3 Eignungsgebiete für Höhere Bauten**

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Stadt Laufenburg eine Studie zu Höheren Bauten erarbeiten lassen mit dem Ziel, an den entsprechend geeigneten Standorten in der Nutzungsplanung die Grundlage zu legen. Im schrittweisen Evaluationsverfahren unter Berücksichtigung von ÖV-Erschliessung, landschaftlichen Aspekten und anhand einer stadtmorphologischen Analyse wurden Gebiete bestimmt, wo Höhere Bauten aus raumplanerischer und ortsbaulicher Sicht einen Mehrwert bieten könnten. Insbesondere im Zentrum besteht Potenzial, dass mit einer punktuell höheren Baute ein ortsbaulicher Akzent gesetzt werden kann, welcher zur Stärkung des Zentrums beiträgt.

### **4.4.4 Landschaftsinventar**

Parallel zur Nutzungsplanung hat die Stadt das bestehende Landschaftsinventar überarbeitet. Bestehende Objekte wurden überprüft, neue Objekte aufgenommen und abgegangene oder eindeutig nicht mehr schützenswerte Objekte aus dem Inventar entlassen. Das Inventar bildet die Grundlage zur Überarbeitung der Nutzungspläne und enthält nebst Inventarplan für jedes Objekt ein Inventarblatt mit Beschrieb, Bedeutung, Entwicklungsziel, Pflegemassnahmen und Objektfotos.

## 5 Analyse

Eine vorgängige Ortsanalyse wurde im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts der Stadt Laufenburg erarbeitet. Eine Vertiefung der Analyse zur Verkehrssituation erfolgte im Rahmen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr. Nachfolgend sind wesentliche Erkenntnisse daraus aufgeführt.

### 5.1 Siedlung

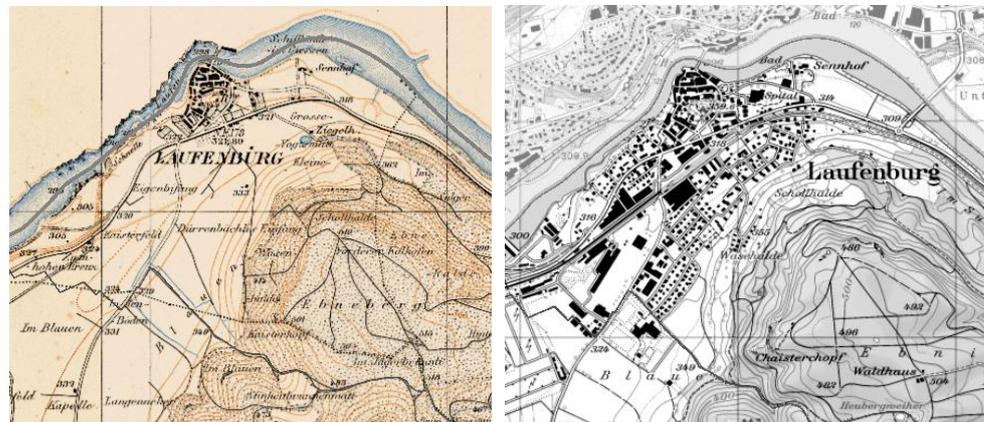
#### 5.1.1 Ortsbild und Identität

Altstadt Laufenburg

Die mittelalterliche Altstadt von Laufenburg mit ihren vielen baulichen und kulturellen Zeitzeugen prägt die Identität von Laufenburg massgeblich. An unzähligen Elementen der Altstadt ist die reichhaltige Geschichte und Kultur noch immer ablesbar. Auf wiederkehrende Kriegsgeschehnisse, Pestseuchen, Naturkatastrophen, einem Grossbrand und Aufteilung des Ortes auf zwei verschiedene Länder folgten immer wieder Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs und vielseitiger Kultur, wovon die Altstadt auch heute noch zeugt.

Seit dem Mittelalter hat Laufenburg eine überregionale Bedeutung als Knotenpunkt, sei es für die Überbrückung des Rheins an der einmaligen Stelle beim gespaltenen Talriegel aus rotem Gneis, der idealen Stelle für eine Rheinbrücke, oder sei es als wichtiger Handelsort für den Verkauf von Gütern und deren Verschiffung auf dem Rhein. Bis heute hat die Bedeutung für das obere Fricktal mit Sitz der Bezirksverwaltung, des Bezirksgerichtes, des Bezirksspitals und als Schul- und Sportzentrum angehalten.

Abb. 4 und 5:  
Siedlungsentwicklung  
Laufenburg um 1880 /  
2012 (Quelle: Siegfried-  
karte/Landeskarte 2012,  
AGIS)



Mit der nötigen Sorgfalt und Weitsicht soll die historische Altstadt von Laufenburg weiterentwickelt werden. Sie soll als Wohngebiet mit ihrer eigenen Identität im historischen Kontext gestärkt werden. Die einzigartigen Qualitäten sind zu erhalten, gleichzeitig sind zeitgemässe, altstadtverträgliche Nutzungen zu ermöglichen und zu fördern, um eine Durchmischung zu erhalten.

Siedlungen in Sulz

Entlang der Hauptstrasse, die von Rheinsulz im Tal des Sulzerbachs nach Mönthal und Eltingen führt, entstanden dort, wo sich das Tal ein wenig ausweitet, verschiedene Gehöfte und Siedlungen. Der bäuerliche, dörfliche Charakter ist entlang der Hauptstrasse teilweise noch deutlich ablesbar, teilweise ist er durch zeitgemässe Bauten ergänzt worden. Im Laufe der Zeit wurden die Siedlungen, hauptsächlich mit Einfamilienhäusern, in die dahinter liegenden Hänge erweitert.

### 5.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Der kantonale Richtplan prognostiziert, dass bis im Jahr 2040 rund 4'200 Menschen in Laufenburg leben werden. Die Bevölkerungsdichte ist tief: im Ortsteil Laufenburg liegt sie etwa bei 50 Einwohner pro Hektare (E/ha), im Ortsteil Sulz etwa bei 22 E/ha. Der kantonale Richtplan weist aus, dass die Stadt Laufenburg bis im Jahr 2040 durchschnittlich 55 E/ha in den heute bereits bebauten Gebieten und im Durchschnitt 75 E/ha in den noch unbebauten Entwicklungsgebieten aufweisen müsste, um das erwartete Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können.

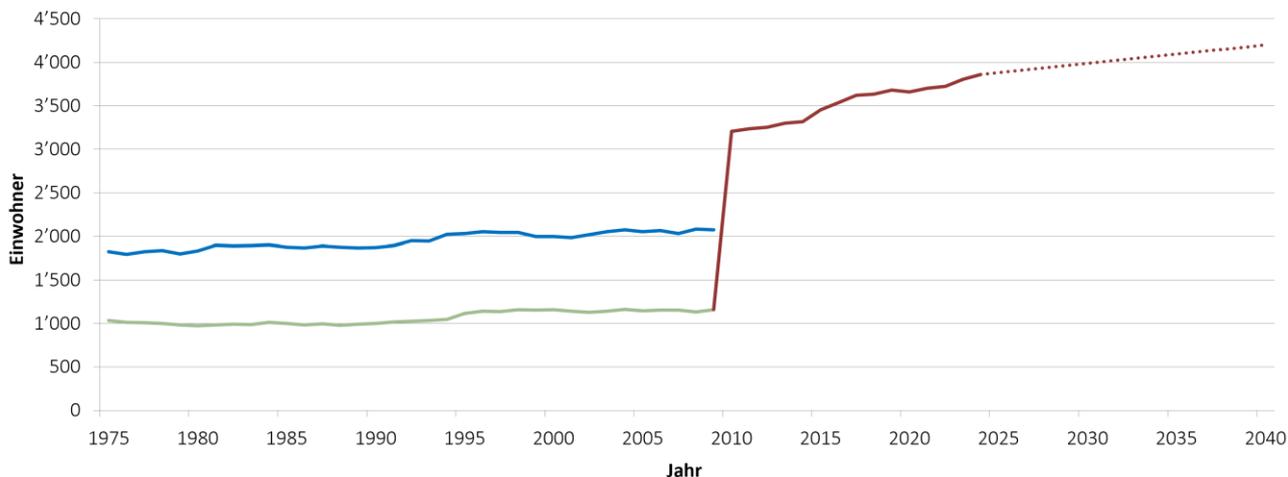


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung und -prognose bis 2040 (Quelle: Statistik Aargau, kant. Richtplan Aargau)

### 5.1.3 Arbeitsplatzentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten in Laufenburg war nach stärkerem Wachstum zwischen 2000 und 2010 in den letzten Jahren stärkeren Schwankungen unterworfen, hat sich die letzten Jahren jedoch stabilisiert.

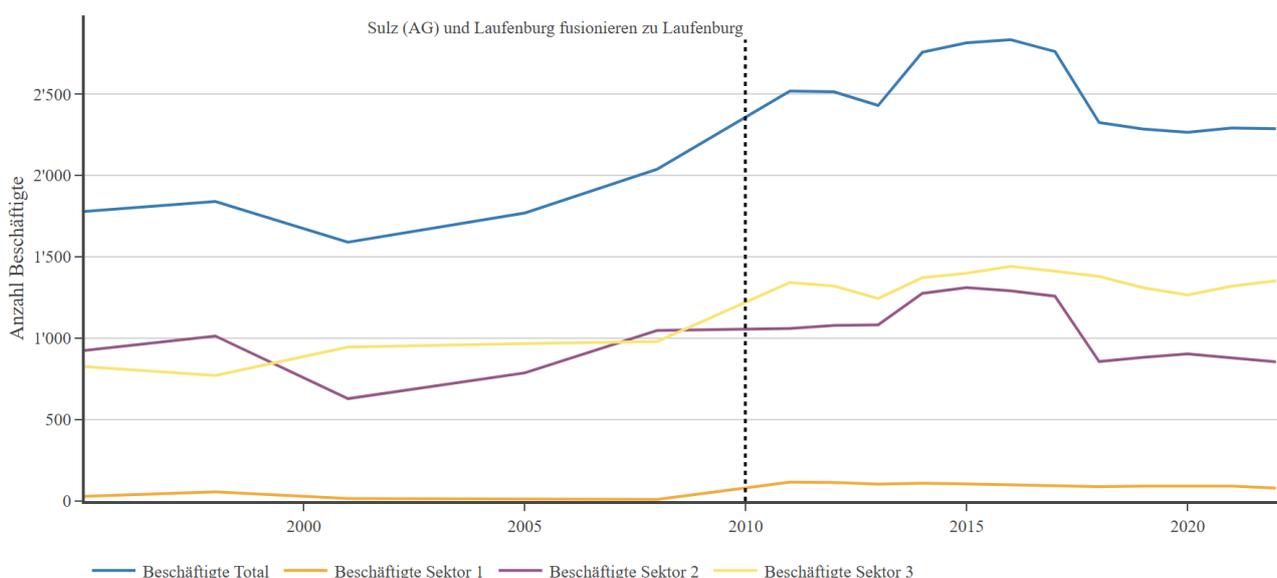
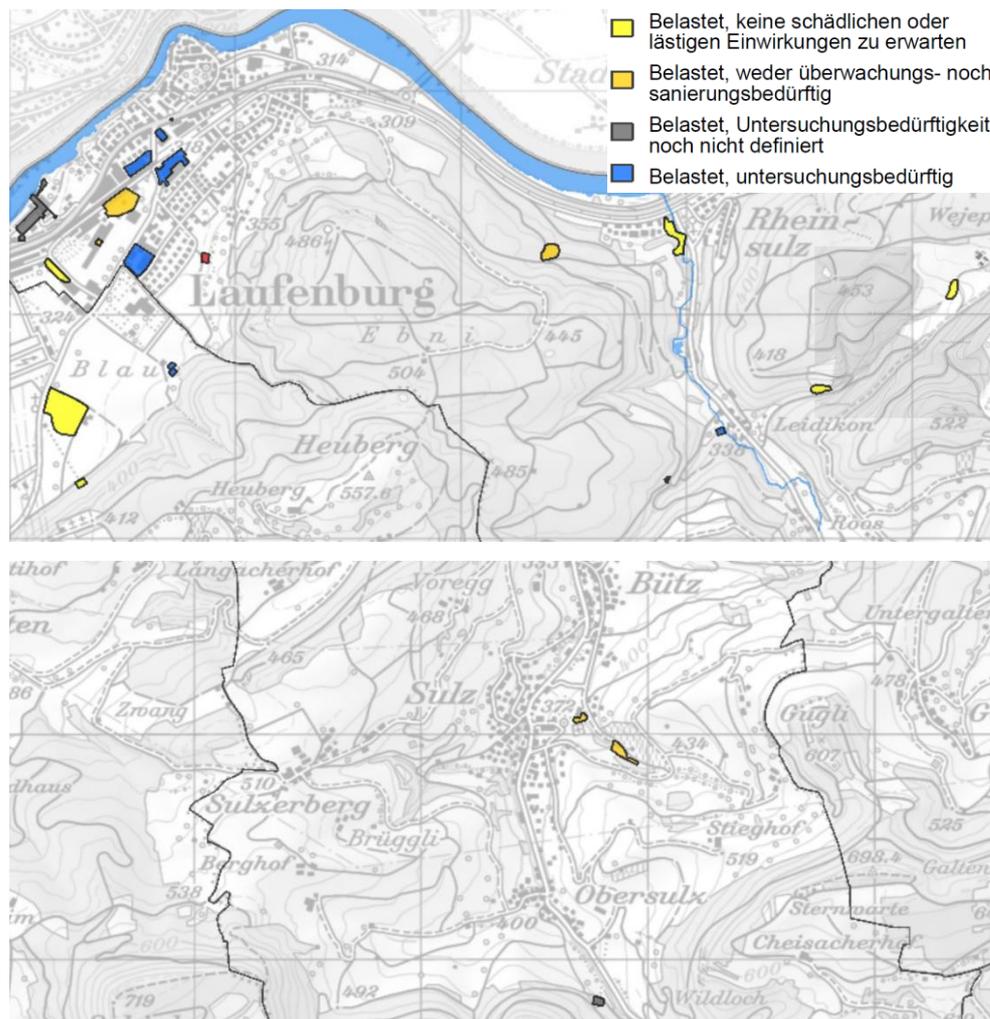


Abb. 7: Entwicklung der Anzahl Beschäftigten in Laufenburg (Quelle: Statistik Aargau)

### 5.1.1 Belastete Standorte

Abb. 8: Kataster der belasteten Standorte  
(Quelle: AGIS, 2019)



Im Kataster der belasteten Standorte sind sowohl in Laufenburg wie auch in Sulz einzelne Gebiete bezeichnet, die belastet und sanierungs- bzw. untersuchungsbedürftig sind. Es sind dies insbesondere Schiessstände oder Schiessplätze sowie Ablagerungsstandorte. Einige Gebiete sind belastet, es sind jedoch laut Kataster keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten und es besteht kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Bei einigen Standorten ist die Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht geklärt.

Auswirkung auf die Nutzungsplanung

Die im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehenen Änderungen erfordern keine unmittelbare Notwendigkeit zur Überprüfung oder Sanierung belasteter Standorte oder einer Nutzungsbeschränkung in der Nutzungsplanung. Für die untersuchungsbedürftige Fläche auf dem Areal der Firma Binkert im Zentrum am Bahnhof Laufenburg (innerhalb GP-Pflicht «Zentrum») und für den untersuchungsbedürftigen Betriebsstandort der Firma Balteschwiler (innerhalb GP-Pflicht «Hintere Bahnhofstrasse») ist im Rahmen der nachgelagerten Folgeplanungen die Notwendigkeit einer Altlastensanierung zu prüfen.

## 5.2 Verkehr

Eine detaillierte Analyse der Verkehrssituation findet sich im Kommunalen Gesamtplan Verkehr der Stadt Laufenburg. Nachfolgend werden wesentliche Erkenntnisse daraus aufgeführt.

Motorisierung und Verkehrsbelastung	Laufenburg weist im kantonalen Vergleich einen überdurchschnittlichen Motorisierungsgrad auf, welcher insbesondere seit 2005 durch das Bevölkerungswachstum in Sulz stark gestiegen ist. Der Ortsteil Sulz ist dennoch nicht übermässig von motorisiertem Verkehr belastet. Auf der Hauptstrasse K130 entlang des Rheins ist jedoch eine erhöhte Belastung zu verzeichnen, mit zunehmender Tendenz in Richtung Zoll (DE). Die grösste Belastung auf der K130 besteht jedoch im Ortsteil Laufenburg, wo auch ein sehr hohes jährliches Wachstum zu verzeichnen ist. Es ist davon auszugehen, dass dieses hauptsächlich durch den zunehmenden Durchgangsverkehr (Grenz- und Arbeitsverkehr) verursacht wird. Dies führt zu Rückstau und Schleichverkehr in den Quartieren.
Siedlung und Verkehr	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, durch den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie mit kombinierter Mobilität <sup>1</sup> abgedeckt werden.
Rad- und Fussverkehr	Im Bereich des Radverkehrs sind auf den wichtigen Routen bereits Rastreifen vorhanden oder in Planung bzw. im Bau. Für die Fussgängererschliessung von der Altstadt und vom Bahnhof zu den Wohnquartieren südlich der Bahnlinie besteht Optimierungsbedarf.
Öffentlicher Verkehr	Durch die Haltestelle der SBB verfügt Laufenburg über eine Groberschliessung durch den Bahnverkehr. Diese soll gemäss angenommener Grossrat-Motion zu einem Halbstunden-Takt ausgebaut werden. Trotz vieler Buslinien, die ab Bahnhof Laufenburg in die umliegenden Gemeinden führen und Laufenburg zu einem regionalen ÖV-Knoten machen, ist der Ortsteil Laufenburg selbst nur mässig mit dem ÖV erschlossen (Güteklasse C). Der Ortsteil Sulz ist schlecht erschlossen (Güteklasse E und F), Sulzerberg gilt als nicht erschlossen.
Kombinierte Mobilität	Die vorhandenen Angebote kombinierter Mobilität am Bahnhof genügen den heutigen Anforderungen teilweise nicht mehr. Sie sind jedoch gut belegt, leere Parkfelder sind kaum anzutreffen.

---

<sup>1</sup> **Kombinierte Mobilität:** optimale Verknüpfung des ÖV mit dem Fuss- und Radverkehr sowie dem Individualverkehr (z.B. Carsharing, Taxi etc.) mit dem Ziel, die Stärken der verschiedenen Verkehrsmittel und -träger zu vereinen.

### 5.3 Natur und Landschaft

Knapp die Hälfte des Stadtgebiets ist bewaldet. Insbesondere in Sulz existieren noch grosse Kulturlandflächen, viele davon jedoch an Hanglagen. Das Rheinufer ist ein wichtiger Lebensraum für Flora und Fauna. Insbesondere in Sulz befinden sich etliche wertvolle Naturschutzgebiete und Naturobjekte. Die Stadt hat im parallel zur Nutzungsplanung erarbeiteten Landschaftsinventar bestehende und neue Naturschutzgebiete und -objekte untersucht, bewertet und notwendige Pflegemassnahmen formuliert. Im Rahmen der Revision von Bauzonen- und Kulturlandplan wurde die Umsetzung als Schutzobjekte und -zonen geprüft und vollzogen.

*Abb. 9: Schöne offene Landschaften mit Kulturland, Obstgärten und Wald in Sulz  
(Quelle: Edwin Rüede, 2017)*



## 6 Räumliches Entwicklungskonzept

Im zu Beginn der Gesamtrevision erarbeiteten Entwicklungskonzept 2040+ werden zu verschiedenen Handlungsgebieten Grundsätze der Entwicklung festgelegt, welche die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die nachfolgenden Planungen, insbesondere für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, darstellen.

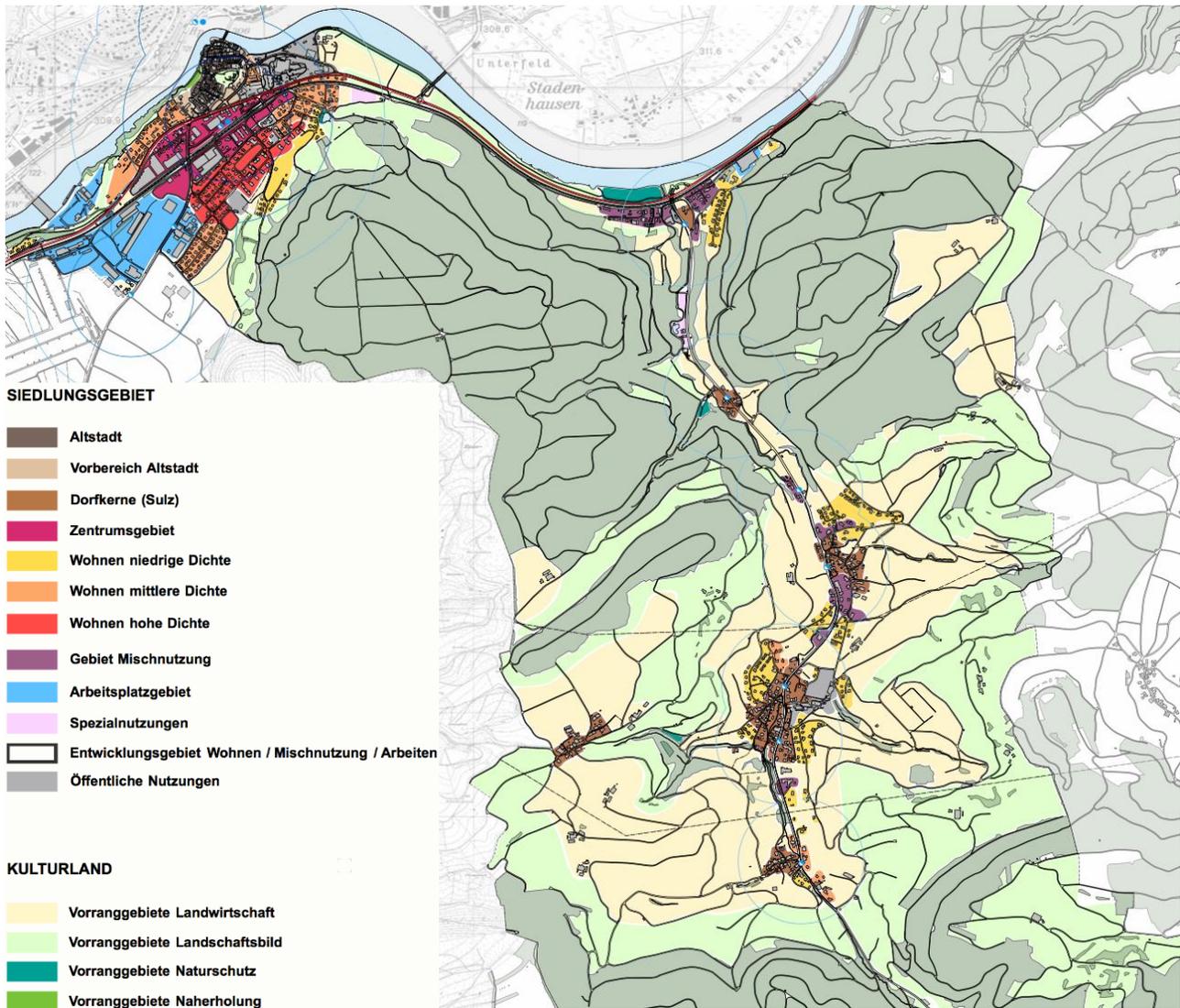


Abb. 10: Entwicklungskonzept Laufenburg 2040+ (Quelle: PLANAR, 2017)

Das Entwicklungskonzept definiert folgende **Grundsätze der Entwicklung**:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Siedlungsentwicklung   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Altstadt soll als identitätsstiftendes Wohnquartier mit Zentrumscharakter weiterentwickelt werden. Bauwillige und deren Projektverfasser sollen frühzeitig beraten werden, um altstadtverträgliche Lösungen mit hohem Nutzwert zu finden.</li> <li>– Die Siedlungsentwicklung und -verdichtung ist verstärkt auf die Gebiete im Zentrum (Bereich Bahnhof Laufenburg) zu lenken.</li> <li>– In Gebieten mit mittlerer und hoher Dichte soll eine massvolle Innenentwicklung ermöglicht werden. Grosszügige Aussenräume sind dabei zu erhalten und bei Neubauten zu erstellen, da diese einen grossen Beitrag zur Wohnqualität in diesen Gebieten leisten. Grössere, zusammenhängende unbebaute Gebiete sollen durch spezifische Gebietsplanungen ganzheitlich entwickelt werden.</li> <li>– In Gebieten mit niedriger Dichte soll mit geeigneten Massnahmen, unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie der Erschliessung, eine verträgliche Entwicklung im Bestand und eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität ermöglicht und sichergestellt werden.</li> <li>– In Gebieten mit Mischnutzungen soll die Nutzungsvielfalt erhalten und gefördert werden.</li> </ul> |
| Orts- und Quartierbild | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Für das Ortsbild wichtige Gebäude sollen entsprechend geschützt werden.</li> <li>– Für Quartiere mit niedriger Dichte soll ein Entwicklungsspielraum eröffnet werden, ohne jedoch deren Eigenart und den Charakter zu schmälern.</li> </ul>  |
| Mobilität und Umwelt   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wenn möglich und sinnvoll sollen unterirdische Sammelgaragen erstellt werden.</li> <li>– Die Qualität von Frei- und Aussenräumen soll erhalten und gefördert werden, zudem sind diese insbesondere im Zentrumsgebiet öffentlich zugänglich zu machen und entsprechend zu gestalten.</li> </ul>   |
| Natur und Landschaft   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der Nutzungsplanungsrevision werden die Landschaften von kantonaler Bedeutung umgesetzt.</li> <li>– Mit einer geeigneten Zonierung sowie dem Festhalten des notwendigen Unterhalts und der fachgerechten Pflege in der BNO, sollen räumlich begrenzte Biotope und Lebensräume erhalten und deren Funktion langfristig gesichert werden.</li> <li>– Die für die Naherholung und Freizeitaktivitäten wichtigen Gebiete sind mit einer entsprechenden Zonierung als solche zu sichern, es soll eine hohe Attraktivität und der Zugang für die ganze Bevölkerung angestrebt werden.</li> </ul>   |

## 7 Zentrale Sachthemen

### 7.1 Zentrumsentwicklung

Entwicklungsabsicht	<p>Das Gebiet beim Bahnhof, begrenzt durch die Bahnlinie sowie die Basler- und Kaisterstrasse, soll als regionales und kommunales Zentrum gestärkt werden. Das Gebiet soll mit einem geeignetem Nutzungsmix belebt, die Aussenräume gut gestaltet und als öffentliche Räume aufgewertet werden. Der zentrale Bereich des Areals wurde in den letzten Jahren bereits in diese Richtung entwickelt: in den Erdgeschossen finden sich heute belebende Nutzungen wie Einkaufsläden, Apotheke, Kantonalbank, Coiffeur und Café, in den oberen Geschossen wird gewohnt, unter anderem in generationengerechte Wohnformen. Die seitlichen Bereiche – westlich zur Kaisterstrasse hin und östlich zum Schützenweg – sind heute die Firma «Binkert» und das ehemalige Hotel «Schützen». Hier beabsichtigt die Stadt, eine Erneuerung zu ermöglichen. Angesichts der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof sind hier insbesondere auch arbeitsplatzintensive Nutzungen wünschenswert. Dies entspricht auch der Strategie des Kantonalen Richtplans, welche Laufenburg als regionaler Entwicklungsschwerpunkt festsetzt und unter anderem auch eine Eignung für arbeitsplatzintensive Nutzungen ausweist. Im Sinne einer guten Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist eine solche Nutzung am Bahnhof sinnvoll. Andererseits bildet das Zentrum die «Adresse von Laufenburg»; der Bahnhofplatz ist Ankunftsort bei der Anreise mit dem ÖV. Über die «kleine Bahnhofachse» – zwischen ehemaligem Bankgebäude und Café Maier hindurch – und nach Querung der Hauptstrasse, kann die Altstadt und das Rheinufer erreicht werden.</p>
Ortsbaulicher Wert	<p>Das Zentrumsgebiet liegt innerhalb des ISOS-Gebiets 3 «Bebauung entlang der Landstrasse» (Erhaltungsziel B). Die Gebäude um den Bahnhofplatz in der Mitte des Areals sind von ortsbaulicher Bedeutung, u.a. im ISOS als «kleine Bahnhofachse» (Erhaltungsziel A) erwähnt, zudem sind Wohn- und Geschäftshaus, Bankgebäude und Bahnhof im Bauinventar enthalten.</p>
Höhere Bauten	<p>Gemäss der Studie «Eignungsgebiete für Höhere Bauten in Laufenburg» (PLANAR, 2021) sind in den Bereichen beim Knoten Baslerstrasse / Kaisterstrasse und beim Hotel «Schützen» Höhere Bauten bis max. 30 m denkbar. Höhere Bauten können hier einen ortsbaulichen Mehrwert generieren, indem sie das Zentrum um den Bahnhof akzentuieren und damit zur Lesbarkeit der ortsbaulichen Struktur beitragen sowie öffentliche Räume stärken. Höhere Bauten an diesem Ort können jedoch mit unzweckmässiger Stellung, Volumetrie und Architektur den Umgebungsschutz der Altstadt und in der Umgebung vorhandener Schutzobjekte beeinträchtigen bzw. konkurrenzieren. In der BNO wird zur Gestaltungsplanungspflicht «Zentrum» daher festgehalten, dass der Stadtrat unter gewissen Voraussetzungen (Standort, Rücksichtnahme auf Altstadt und Schutzobjekte usw.) punktuell Gebäude mit bis zu 6 Vollgeschossen (jedoch ohne zusätzliche Attika- oder Dachgeschosse) zulassen kann. Dies entspricht einer Höhe von knapp 20 m, was ortsbaulich als vertretbar erscheint und es ermöglicht, mit ausreichend Distanz sowie geeigneter Stellung und Volumetrie die beiden vorhandenen historischen Vorstadttürme «Wasenturm» (gut 22 m) und «Schwertlisturm» (ca. 25 m) nicht zu konkurrenzieren.</p>
Änderungsbedarf Nutzungsplanung	<p>Mit vorliegender Gesamtrevision wird das Gebiet der Zentrumszone zugewiesen. Diese ermöglicht die erwünschten Nutzungen und verlangt eine angemessene Rücksichtnahme auf</p>

die Altstadt und deren Umgebung. Über dem Gebiet besteht heute der rechtskräftige Gestaltungsplan «Bahnhofareal-Bahnhofgärten vom 3. April 1996. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde eine Testplanung durchgeführt. In den letzten Jahren wurde nach dem Gestaltungsplan gebaut, dieser ist insbesondere im mittleren Bereich umgesetzt. Eine gesamthafte Neuplanung ist daher nicht sachgerecht, entsprechende bauliche Veränderungen an den jüngeren Bauten sind innerhalb des Planungshorizonts vorliegender Gesamtrevision auch nicht zu erwarten. Der rechtskräftige Gestaltungsplan schützt die Interessen am Erhalt der historischen Bebauung um den Bahnhofplatz und deren Struktur gemäss ISOS-Erhaltungsziel (A), diese Gebäude sind zudem als Substanzschutzobjekte geschützt. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wird sichergestellt, dass auch künftig und bei einer allfälligen Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans die ISOS-Erhaltungsziele sowie die kommunalen Ziele der Stadt mit einem Gestaltungsplanverfahren umgesetzt werden. In der BNO wird im Gestaltungsplan die Rücksichtnahme auf die Altstadt und deren Umgebung unter Berücksichtigung der ISOS-Ziele vorgeschrieben.

Arealspezifische  
Folgeplanungen nötig

Die beiden erwähnten Gebiete «Binkert» und «Hotel Schützen» sollen mit Teilrevisionen des rechtskräftigen Gestaltungsplans entwickelt werden. Als Grundlage für diese Teilrevision wird in der BNO zur Gestaltungsplanpflicht ein wegleitendes Richtprojekt gefordert, welches unter Einbezug der Stadt zu erarbeiten ist. Der Stadtrat erhält die Kompetenz, dafür auch ein qualitätsförderndes Verfahren unter Einbezug der Stadt zu verlangen.

## 7.2 Altstadt und Umgebung

Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt

Im «Nutzungs- und Entwicklungskonzept Altstadt Laufenburg» hat 2014 die eigens dafür vom Stadtrat eingesetzte Arbeitsgruppe die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Verkauf, Zentrumsfunktion und Tourismus/Events und deren Auswirkungen in der Altstadt von Laufenburg untersucht. Sie kommt zum Schluss, dass es «eine Mischung von mehreren Nutzungsarten braucht, um die langfristige Lebensfähigkeit der Laufenburger Altstadt zu gewährleisten». Es scheint zielführend, die Altstadt von Laufenburg mit Wohnen als Leitnutzung, ergänzt mit weiteren Nutzungen wie Gewerbe, Dienstleistungen, öffentlichen Ämtern usw. zu entwickeln. Die Altstadt eigne sich insbesondere für spezielle Wohnformen aufgrund der Baustruktur sehr gut. Gewerbe- und Dienstleistungstätigkeiten, die gut mit den gedrängten Raumverhältnissen und den Anforderungen an den Lärmschutz auskommen können, sind denkbar. Sie eignen sich, die heute schwierig rentabel nutzbaren Erdgeschosse zu beleben. Die Kaufstadt ist jedoch aus Sicht der Arbeitsgruppe unwiederbringlich verloren. Für lebendigen Tagestourismus bräuchte es weitere Attraktionen und ein adäquates Bettenangebot. In der Nutzungsplanung ist die Grundlage zu legen, dass die gewünschten Nutzungen möglich sind. Dennoch braucht es auch ausserhalb der Nutzungsplanung Ressourcen und eine aktive Lenkung der Stadt, um die gewünschte Nutzung zu stärken und zu fördern.

Umsetzung in der  
Nutzungsplanung

Die Abgrenzungen der einzelnen Bauzonen innerhalb der Altstadt sind im rechtskräftigen Bauzonenplan sehr feingliedrig und orientieren sich an den Gebäudegrundrissen. Gebäudezwischenräume sind der Freihalte- oder Grünzone zugeordnet. Vorgaben zur Bebauung und Gestaltung sind ebenfalls sehr detailliert und umfassend festgelegt, was die Anwendung in der Praxis und die Gesamtübersicht erschwert. Für die Beurteilung von Baugesuchen in der Altstadt wird die «Fachkommission Stadtgestaltung» (neu «Fachkommission Ortsbildgestaltung») beigezogen.

## Altstadtzone

Mit dem Ziel, die Zonenabgrenzungen und -bestimmungen der Altstadt zu vereinfachen, wird für die gebaute Altstadt neu die «Altstadtzone» eingeführt. Diese regelt den Umgang mit den Gebäuden, den Aussenräumen und den historischen Merkmalen. Detaillierte Ausführungsbestimmungen zu Konstruktion, Material, Farbe usw. werden in einer separaten Altstadtverordnung geregelt. Dadurch kann die BNO zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit und Anwendbarkeit auf die relevanten Bestimmungen reduziert werden. Die detaillierte Auslegung kann in der Altstadtverordnung ausführlich behandelt werden. Da diese durch den Stadtrat beschlossen wird, kann sie zeitnah ergänzt und den Erfahrungen der Praxis und der Entwicklung angepasst werden.

Der Burghügel mitsamt der Burgruine wird einer Grünzone zugewiesen, um diese von jeglichen Bauten freizuhalten.

Die Stadt ist bestrebt, Bauwillige und deren Projektverfasser zu Beginn des Planungsprozesses zu beraten mit dem Ziel, altstadtverträgliche Lösungen mit hohem Nutzwert zu finden und langwierige Verfahrensumwege sowie Fehlplanungen zu verhindern.

## Vorzone Altstadt

Die Vorzone Altstadt wird neu für diejenigen Gebäude und Aussenräume eingeführt, die direkt an die Altstadt angrenzen und für deren Wahrnehmung wichtig sind, jedoch nicht denselben bauhistorischen Wert wie die Gebäude der Altstadt haben. Die bestehende Nutzungsvielfalt in dieser Zone mit Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen soll beibehalten werden. Hinsichtlich der Gestaltung und Ausprägung sollen die Gebäude und Aussenräume auf die Altstadt Rücksicht nehmen.

Das Gebäude Assek.-Nr. 1200 (Restaurant Warteck) bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Gebäudezeile entlang der Burgmattstrasse das östliche Tor zur Altstadt. Um den Bezug zur Altstadt mit einer verträglichen Architektur zu sichern, wird das Grundstück der Vorzone Altstadt zugewiesen.

Die der Altstadt vorgelagerten Grundstücke entlang der Burgmattstrasse und dem Stadtgraben werden der Vorzone Altstadt zugewiesen. Mit den entsprechenden BNO-Bestimmungen wird eine verträgliche Gestaltung bei Bauvorhaben sichergestellt.

### 7.3 Ortsbildschutz

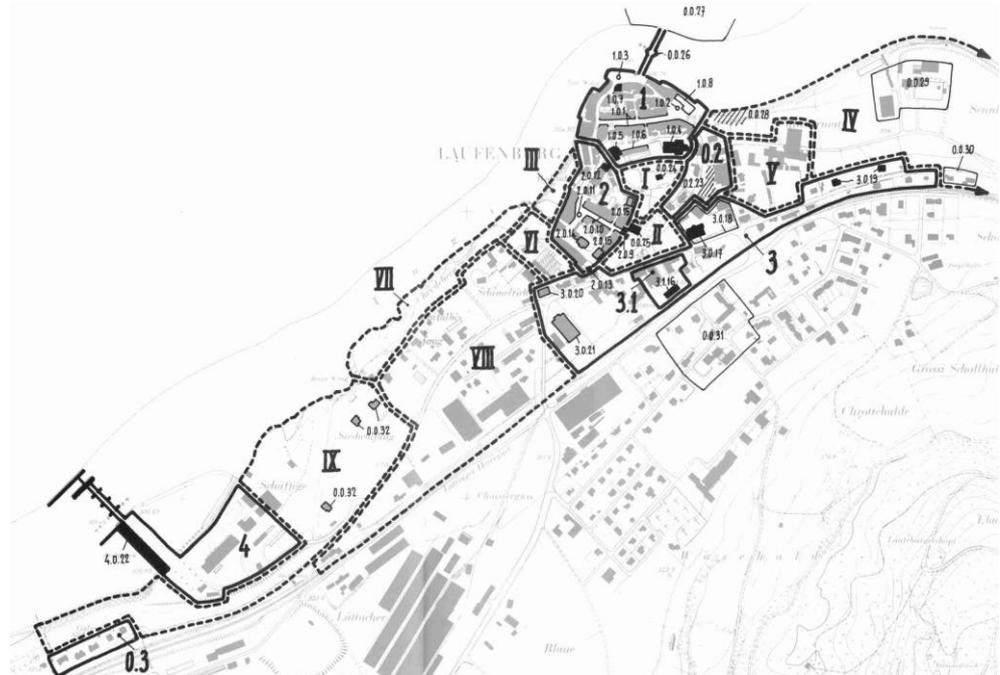
Kanton und Gemeinden sind gemäss dem aargauischen Kulturgesetz und der zugehörigen Verordnung (§ 25 KG, § 26 Abs. 2 VKG) zum sorgsamem Umgang mit ihren Kulturdenkmälern verpflichtet. In der Nutzungsplanung sind das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, die kantonalen Denkmalschutzobjekte sowie das kommunale Bauinventar zu berücksichtigen und nach erfolgter Interessenabwägung umzusetzen.

#### 7.3.1 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS

Das Ortsbild der Stadt Laufenburg ist gemäss Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler, die Ortsbilder mehrerer Ortsteile in Sulz sind von regionaler Bedeutung. Die Ziele des ISOS sind gemäss Kantonalem Richtplan in der Nutzungsplanung angemessen umzusetzen (vgl. Kantonaler Richtplan S 1.5). Im Rahmen der Interessensabwägung (Veränderung des ursprünglichen Erscheinungsbilds, erhaltene Substanz, Innenentwicklung) werden nachfolgend die Gebiete beschrieben, in welchen ein schonender Umgang mit dem baulichen Erbe angestrebt wird.

## Umsetzung der Ziele des ISOS im Ortsteil Laufenburg

Abb. 11: Übersichtsplan  
ISOS: Ortsteil Laufenburg  
(Quelle: ISOS, 1986)



Die im ISOS bezeichneten Gebiete im Bereich der Altstadt und ihrer Umgebung entsprechen im Wesentlichen dem noch heute erhaltenen hochwertigen Bestand der historischen, schützenswerten Bebauung. Die übrigen Gebiete, bspw. im Bereich der Arbeiterhäuser an der Grenze zu Kaisten (0.3) oder die «Bebauung entlang der Landstrasse» (3), sind einzelne Objekte als kommunale Schutzobjekte in der rechtskräftigen Nutzungsplanung geschützt. Zum Schutz der Ortsbaulichen Grundstruktur wird eine überlagerte Schutzzone „Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz“ eingeführt, welche u.a. eine gute Ortsbauliche Einpassung von baulichen Erneuerungen macht und den Einbezug der Fachkommission Ortsbildgestaltung vorschreibt.

### Altstadt

Für die habsburgische Gründungsstadt mit ihrer gegen den Rhein äusserst geschlossenen Gebäudefront (1) wird die Altstadtzone geschaffen, um deren Schutz rechtlich und grundeigentümergebunden zu sichern. Die Altstadtzone regelt die schützenswerten und zu erhaltenden Gebäudestrukturen, Materialien, Gestaltungsweisen und die Pflicht zur Unterhaltung durch die Eigentümer. Die Festlegungen bestehen aus einer BNO-Bestimmung, welche die wesentlichen Festsetzungen (Eingriffe ins Grundeigentum) enthält, insbesondere die Nutzungszwecke und zu erhaltenden Grundstrukturen. Die vom Stadtrat zu beschliessende Altstadtverordnung enthält Details zu deren Auslegung (vgl. Kap. 9.3).

### Wasenvorstadt

Die wenig später entstandene Wasenvorstadt (2) wird ebenfalls der Altstadtzone zugewiesen, da deren Übergang zur Gründungsstadt schleifend und eine genaue Abgrenzung schwierig ist. Ausserdem sind die Bestimmungen und der Zweck der Altstadtzone auch für die Wasenvorstadt adäquat und werden deren historischem Wert gerecht.

### Felsenkuppe, Parkanlage mit Schlossruine

Dass die gesamte Felsenkuppe (I), welche sich südlich der Gründungsstadt erhebt und auf deren Anhöhe die Schlossruine liegt, zwingend in ihrer Erscheinung erhalten bleiben soll, ist selbstredend. Dazu wird sie einer Grünzone zugewiesen. Jegliche Arten von Kleinbauten sind bewilligungspflichtig, eine naturnahe Vegetation ist anzustreben bzw. zu erhalten, und die öffentliche Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

## Umsetzung der Ziele des ISOS in den Ortsteilen im Sulzerbachtal

Die ländlichen Ortsteile im Sulzerbachtal mit ihren Siedlungen sind noch immer geprägt von einer dörflichen Struktur. Die Entwicklung in Sulz soll sorgfältig und mit Rücksichtnahme auf die bestehenden Strukturen erfolgen. Dennoch sollen auch in Sulz eine zeitgemässe Entwicklung und Erneuerung möglich sein.

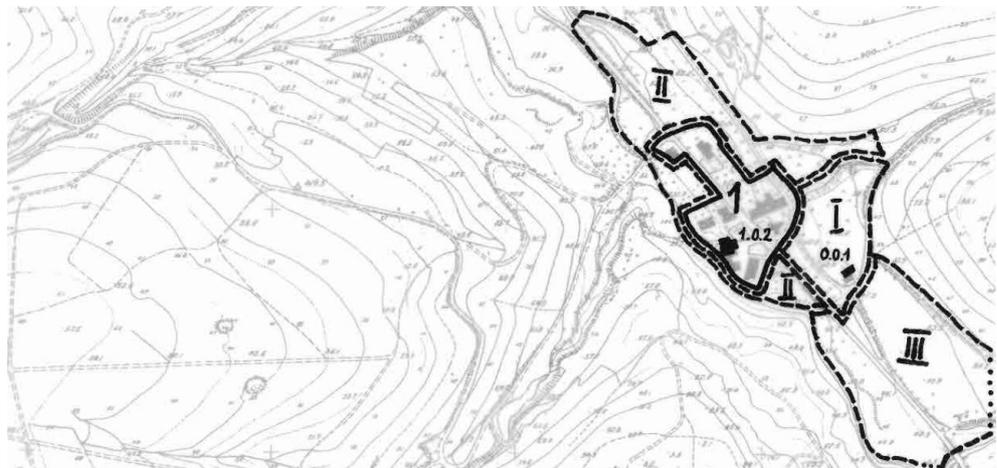
Die Ortsbilder von Leidikon, Bütz, Sulz, Obersulz und Sulzerberg sind von regionaler Bedeutung. Regionale und lokale Ortsbilder sind nicht Teil des ISOS (VISOS; SR 451.12) gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und entfalten auch nicht dessen Rechtskraft. Die engeren Dorfkerne dieser Ortsteile beinhalten jeweils den historischen Bestand mit dem noch klar ablesbaren bäuerlichen Ursprung des Ortsbildes. Hier stehen der Erhalt und die sorgfältige Entwicklung des historischen Bestands im Vordergrund. Diese Gebiete werden der Dorfkernezone A zugewiesen. Diese bezweckt den Erhalt und die sorgfältige Entwicklung des historischen Bestands. Bauten und ihre Umgebungen sind grundsätzlich zu erhalten, Umbauten, Umnutzungen und ausnahmsweise Ersatzbauten werden durch die Fachkommission Ortsbildgestaltung begleitet.

Die etwas weiter gefassten Bereiche um die Ortskerne sollen die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung bewahren, sollen jedoch bei guter Gestaltung, Einordnung und Gesamtwirkung auch durch einzelne, neuartig gestaltete Bauten ergänzt werden können. Diese Bereiche werden der Dorfkernezone B zugewiesen. Bauvorhaben in diesen Gebieten wahren die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Bei guter Gestaltung, Einordnung und Gesamtwirkung kann der Stadtrat unter Einbezug der Fachkommission Ortsbildgestaltung auch eine neuartige, vom Ortstypischen abweichende Gestaltungen, Formgebung und Materialisierung bewilligen.

Zu den nachstehend begründeten Zonenänderungen vgl. auch die Erläuterungen in den Kapiteln 8.2.2, 8.2.3 und 8.2.4.

### Ortsteil Leidikon

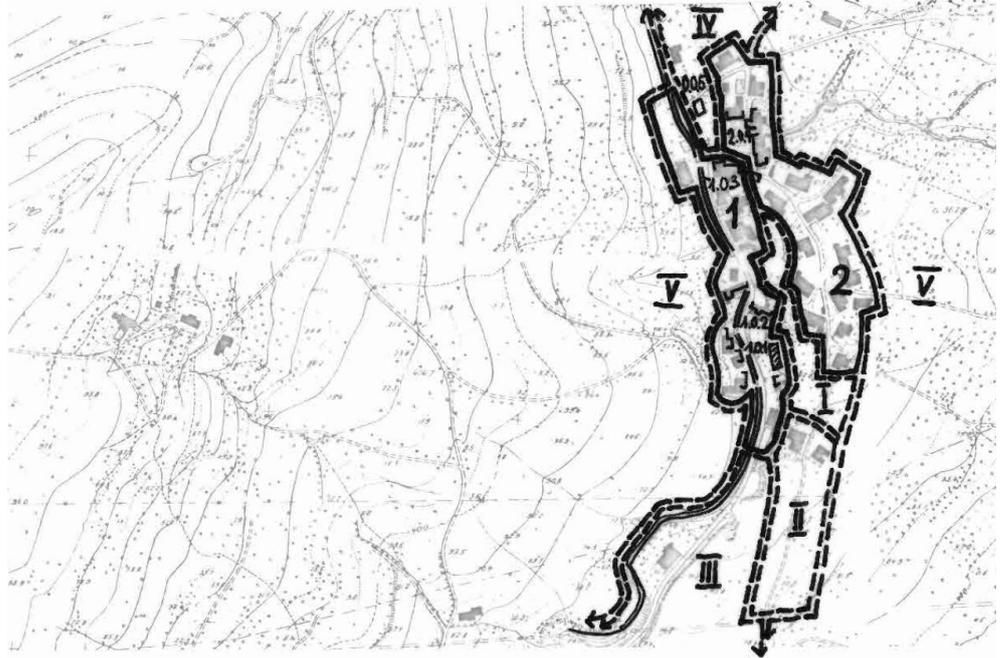
Abb. 11: Übersichtsplan  
ISOS: Ortsteil Leidikon  
(Quelle: ISOS, 1986)



Leidikon besteht aus wenigen kleinen Siedlungen, die sich in den letzten Jahrzehnten kaum verändert haben und damit noch ihre ursprüngliche Erscheinung besitzen. Die rechtskräftige Dorfkernezone wird der Dorfkernezone A zugewiesen.

### Ortsteil Bütz

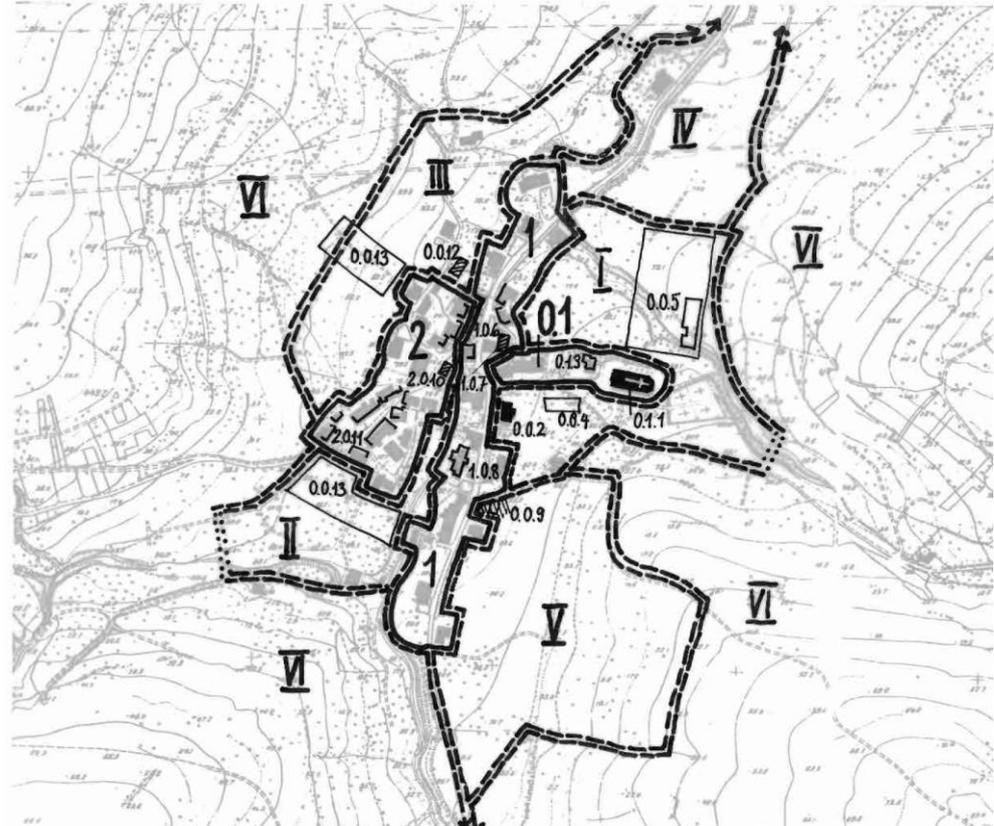
Abb. 11: Übersichtsplan  
ISOS: Ortsteil Bütz  
(Quelle: ISOS, 1986)



Die Siedlung im Ortsteil Bütz gliedert sich in eine ländliche Weg- und Bachzeilenbebauung (1, Erhaltungsziel B) und den parallel dazu verlaufenden, erhöhten Siedlungskern (2, Erhaltungsziel A). Zwischenzeitlich wurde der Ortsteil Bütz durch zeitgemässe Neubauten ergänzt. Insbesondere der im ISOS als «Freiraum zwischen den Dorfteilen» bezeichnete Bereich (I, südlich Hinterdorfstrasse) ist heute bebaut. Die Gebiete 1 und 2 sind gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Dorfkernzone zugewiesen. Gebiet 2 und die nördliche Hälfte des Gebiets 1 werden der Dorfkernzone A zugewiesen. Die südliche Hälfte des Gebiets 1 wird aufgrund der starken Veränderungen (u.a. Autogarage, Tankstelle etc.) der Dorfkernzone B zugewiesen.

### Ortsteil Sulz

Abb. 12: Übersichtsplan  
ISOS: Ortsteil Sulz  
(Quelle: ISOS, 1986)

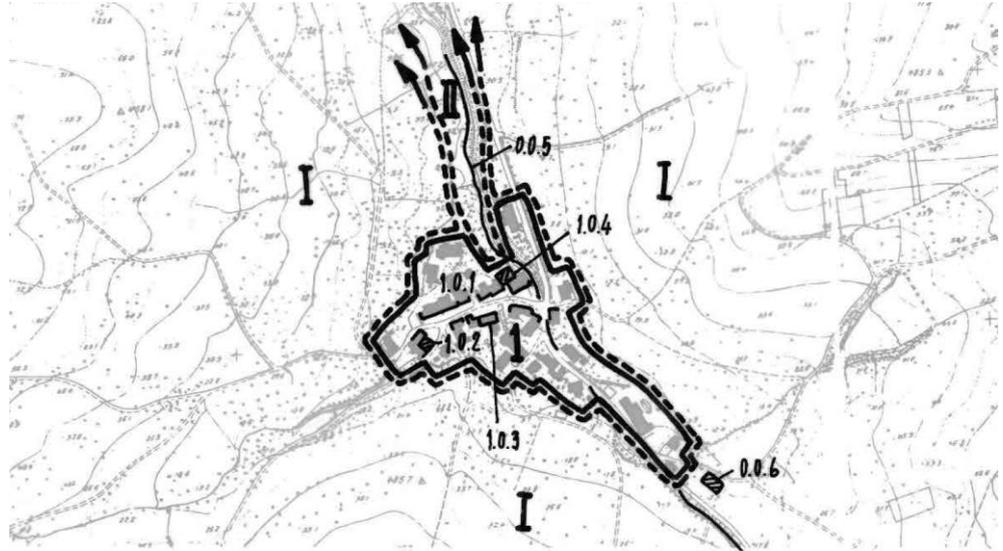


Im Ortsteil Sulz sind der Dorfkerne entlang der Hauptstrasse (1) sowie der eigentliche Dorfkerne (2) sind mit Erhaltungswert B gekennzeichnet, was ein grundsätzlicher Erhalt der Struktur, d.h. die Anordnung der Bauten und Freiräume und den Erhalt wesentlicher Elemente, bedeutet. Im Kirchenbezirk (0.1), Erhaltungswert a, soll die Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche erhalten werden.

Die rechtskräftige Dorfkernezone entspricht im Wesentlichen den beiden Gebieten mit Erhaltungswert B und geht sogar stellenweise darüber hinaus. Diese Gebiete werden der Dorfkernezone A zugewiesen.

### Ortsteil Obersulz

Abb. 12: Übersichtsplan  
ISOS: Ortsteil Obersulz  
(Quelle: ISOS, 1986)



Obersulz als hinterste Ortschaft des Sulzerbachtals weist westlich der Hauptstrasse mit den bäuerlichen Zwischenbereichen, der offenen Bachlauf (0.0.5) und den unverbauten Umgebungen (I, II) ein noch sehr ursprüngliches Ortsbild auf. Die Hangflanke östlich der Hauptstrasse wurde zwischenzeitlich durch zeitgemässe Bauformen entlang der Strasse ergänzt und hat damit etwas von seiner ursprünglichen Erscheinung eingebüsst. Der westliche Teil wird daher der Dorfkernezone A, der östliche Teil der Dorfkernezone B zugewiesen.

### Ortsteil Sulzerberg

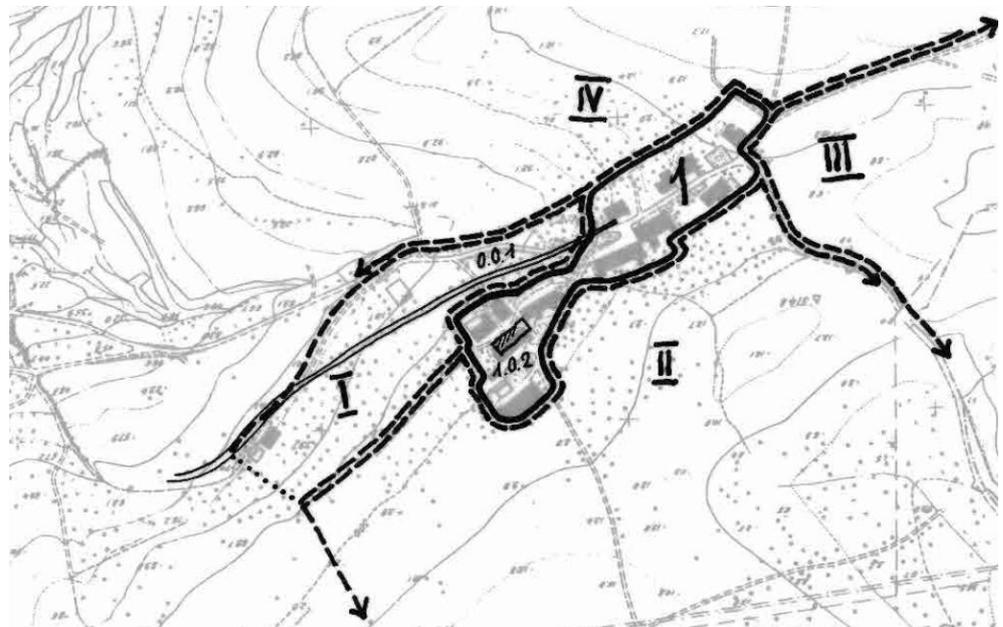


Abb. 11: Übersichtsplan  
ISOS: Ortsteil Sulzerberg  
(Quelle: ISOS, 1986)

Sulzerberg wird noch heute grösstenteils bäuerlich genutzt und liegt als einziger Ortsteil nicht am Talboden, sondern vor einem kleinen Passübergang. Wichtig ist es, die bestehende Bebauung zu erhalten und die Umgebung nicht zu verbauen, um die vom Tal her betrachtete, eindruckliche Erscheinung des Ortes zu erhalten (Gebiet 1, Erhaltungsziel A). Die rechtskräftige Dorfkernezone Sulzerberg wird der Dorfkernezone A zugewiesen.

### **7.3.2 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ICOMOS**

Das Hinweisinventar historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) enthält für Laufenburg drei Einträge, deren Unterschutzstellung im Zusammenhang mit der Überprüfung und Umsetzung des Bauinventars geprüft wurde:

- Befestigungsanlage Burg und Kirchhof: beide Objekte befinden sich in der Altstadtzone und sind damit über die Zonierung hinreichend geschützt.
- Heimanlage Spital: Parkanlage befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA und liegt entsprechend im Handlungsspielraum der Stadt (Direkteinflussnahme).

### **7.3.3 Kommunalen Ortsbildschutz in der Nutzungsplanung**

Auf der Grundlage des Bauinventars und nach erfolgter Interessenabwägung werden Gebäude mit kommunalem Substanzschutz und Kulturobjekte bezeichnet (vgl. Kap. 8.4.1). Eine weitere Bestimmung in der BNO erlaubt es dem Stadtrat, bei Baugesuchen ein Fachgutachten einzuholen, welches – gestützt auf die in der BNO aufgeführten Kriterien – den sorgfältigen Umgang mit dem historischen Kontext nachweist. Der Stadtrat kann auch eine Begutachtung veranlassen, Verbesserungen verlangen und gegebenenfalls eine Bewilligung verweigern. Diese Regelung entspricht der Praxis, die die Stadt in den letzten Jahren angewendet hat.

## 7.4 Qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen

Mit dem verfügbaren Bauland sparsam umgehen, so will es das Raumplanungsgesetz. Die Stadt Laufenburg möchte mit Anreizen das verdichtete Bauen fördern. Dies jedoch nur, wenn die Innenentwicklung auch mit Qualität erfolgt und auch zu tatsächlich mehr Einwohnern pro Fläche führt. Und je dichter die Quartiere, desto wichtiger werden die Dimension und Gestaltung der Aussenräume.

Die qualitative Innenentwicklung ist ein Prozess, der über die nächsten Jahre und Jahrzehnte aktiv zu lenken ist. Das vorhandene Potenzial in der Stadt kann und soll nicht innerhalb der nächsten 15 Jahre – dem Planungshorizont der vorliegenden Gesamtrevision – erfolgen. Im Fokus steht für die Stadt primär die Zentrumsentwicklung am Bahnhof und die angrenzenden Gebiete. Für die weiteren unbebauten Flächen im Siedlungsgebiet sichert die Stadt mit entsprechenden Folgeplanungspflichten eine qualitative Bebauung.

### 7.4.1 Reduktion der Bauzonengrösse

Bauzonendimension nach Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes sind Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Anzahl Personen bei Vollausbau gemäss Regelbauweise) so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Zur Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 hat der Kanton im Rahmen der Richtplan-Überarbeitung Prognosen erstellt. Diese Prognose stützt sich u.a. auf die Prognose des Bundes für den Kanton Aargau und berücksichtigt die Lage und Funktion der Gemeinde sowie deren Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre.

Prüfung von Auszonungen als kantonale Auflage

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung stellte der Kanton fest, dass in der Stadt Laufenburg und insbesondere im Ortsteil Sulz zu grosse Bauzonenreserven bestehen, als für den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre benötigt wird. Die Stadt wurde angewiesen, aktiv zu prüfen und begründet darzulegen, welche Flächen einer Nichtbauzone zugewiesen werden können.

Die Ortsteile Laufenburg und Sulz sind in ihrer kommunalen und regionalen Funktion unterschiedlich: Laufenburg gilt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept als Ländliches Zentrum und hat damit regionale Ausstrahlungskraft. Die Ortsteile in Sulz gelten als ländlicher Entwicklungsraum, hier befinden sich locker bebaute, dörflich geprägte Strukturen mit hoher Wohnqualität, umgeben von intakter Natur und charakteristischer Landschaft (vgl. Kap. 4.2.1). Die unterschiedlichen Funktionen der Ortsteile sind auch beim Fassungsvermögen der Bauzonen bzw. deren Dimensionierung zu berücksichtigen. Die künftige Entwicklung soll, gestützt auf die übergeordneten Gesetze und Planungen, in den guterschlossenen Gebieten stattfinden. Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre soll daher aus raumplanerischen Überlegungen primär im Ortsteil Laufenburg stattfinden. Auch die Ortsteile in Sulz sollen sich in den nächsten Jahren weiterentwickeln können, hier soll der Fokus jedoch vermehrt darauf ausgerichtet werden, die hohen Wohnqualität und die dörflichen Strukturen zu erhalten bzw. sorgfältig weiterzuentwickeln.

Bei der Überprüfung von möglichen Zonen, die sich für die Zuweisung zur Nichtbauzone eignen, sind verschiedene Aspekte und Kriterien einander gegenüberzustellen. Auszonungen sind in erster Linie am Siedlungsrand vorzunehmen, wo sie nicht zu Siedlungslücken im Baugebiet oder zu einer unerwünschten Ausfransung des Siedlungsrandes führen. Weiter

sind Faktoren zu berücksichtigen, die eine wirtschaftliche und qualitative Bebauung erschweren oder verhindern: Topografie, Erschliessungsqualität, Emissionen (Lärm, nichtionisierende Strahlung von Hochspannungsleitungen), Parzellenform, etc. Grundstücke sollten wenn möglich in derselben Zone liegen und nicht von einer Zonengrenze zerschnitten werden.

Die Stadt hat die unbebauten Bauzonen systematisch überprüft und alle Parzellen, die sich am Siedlungsrand befinden und sich potenziell für die Zuweisung zu einer Nichtbauzone eignen, einer umfassenden Interessensabwägung unterzogen (vgl. Anhang B). Es wurde eine fachliche Beurteilung anhand der genannten Kriterien (Lage, Topografie, Parzellengrösse, Erschliessung, Emissionen, aktuelle Nutzung etc.) vorgenommen sowie Überlegungen zu ortsbaulich sinnvollen Bauzonenabgrenzungen gemacht. Auf Basis dieser Interessensabwägung entschied der Stadtrat über die Zuweisung zum Bau- oder Nichtbaugebiet.

Es werden insgesamt über 2 ha Wohn- und Mischzone der Nichtbauzone zugewiesen. Weitere Flächen werden von der Wohnzone der Grünzone zugewiesen, wodurch diese Flächen ebenfalls von einer Bebauung freigehalten werden können und zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets beitragen. Die einzelnen Flächen sind im Kapitel 8.2 aufgeführt.

#### **7.4.2 Strategische Entwicklungsgebiete**

Im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts wurden die strategischen Entwicklungsgebiete der Stadt bestimmt. Die Stadt möchte in diesen Gebieten eine qualitative, auf die Lage abgestimmte Innenentwicklung sicherstellen. Mithilfe von Gestaltungsplanpflichten und entsprechenden Zielvorgaben in der BNO stellt die Stadt sicher, dass die kommunalen Ziele und eine qualitätsvolle Entwicklung erreicht werden können. Den Pflichtgestaltungsplänen muss in jedem Fall ein Richtprojekt zugrunde gelegt werden, aus dem sich eine besonders hohe architektonische und ortsbauliche Qualität ergibt. Der Stadtrat kann verlangen, dass dazu ein qualitätsförderndes Verfahren (insbesondere Wettbewerb oder Studienauftrag) unter Einbezug der Stadt durchgeführt wird. Die Stadt erwartet:

- eine besonders gut gestaltete und ortsgerechte Bebauung mit einer lagegerechten baulichen Dichte
- Aussenräume, welche zu einer hohen Siedlungsqualität beitragen und auch ökologischen Ansprüchen genügen
- eine rationelle Erschliessung und gute Anbindung des Areals an das bestehende Strassennetz,
- flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen in unterirdischen Sammelgaragen,
- ein Energiekonzept, welches eine rationelle Energienutzung sicherstellt.

Gebiet	Entwicklungsziele	Zeithorizont	Massnahme
<p><b>Gestaltungsplangebiet «Zentrum» am Bahnhof</b></p> 	<p>Aufwertung und Stärkung als Ortszentrum mit kommunaler und regionaler Bedeutung, durchmischte publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen, arbeitsplatzintensive Nutzungen und Wohnen in den Obergeschossen. Mit der Nutzungsanordnung, der Stellung der Gebäude und der Grundrissanordnung ist auf die vorhandene Lärmbelastung bestmöglich zu reagieren. Bauten müssen auf die Altstadt und deren Umgebung Rücksicht nehmen. Autoarmes Wohnen ist zu prüfen.</p>	<p>Innert 5-10 Jahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonung in Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Stadt unterstützt und berät Grundeigentümer, Bauwillige und Investoren</li> <li>– Stadt begleitet Ausarbeitung Richtprojekt für Teilrevision des Gestaltungsplans</li> <li>– Stadt kann qualitätsförderndes Verfahren für das Richtprojekt verlangen</li> </ul>
<p><b>Gestaltungsplangebiet «Im Eigen»</b></p> 	<p>Qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit einer gemischten Nutzung, einer lagegerechten Dichte und einer guten ortsbaulichen und architektonischen Einpassung.</p>	<p>Innert 10-15 Jahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Stadt unterstützt und berät Grundeigentümer</li> <li>– Stadt begleitet die Erarbeitung eines Richtprojekts und das Gestaltungsplanverfahren</li> </ul>
<p><b>Gestaltungsplangebiet «Hintere Bahnhofstrasse»</b></p> 	<p>Umnutzung von einem rein gewerblich genutzten Areal in eine qualitative Überbauung mit gemischter Nutzung, einer lagegerechten Dichte und einer guten ortsbaulichen und architektonischen Einpassung.</p>	<p>Innert 10-15 Jahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonung in dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Stadt unterstützt und berät Grundeigentümer</li> <li>– Stadt begleitet eng die Erarbeitung eines Richtprojekts und das Gestaltungsplanverfahren</li> </ul>
<p><b>Gestaltungsplangebiet «Wasenhaldenstrasse»</b></p> 	<p>Qualitativ hochwertige Wohnüberbauung, sorgfältiger Umgang mit der Topografie, gute Einpassung in die Umgebung</p>	<p>Innert 10-15 Jahren</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonung in Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht</li> <li>– Stadt unterstützt und berät Grundeigentümer</li> <li>– Stadt begleitet die Erarbeitung eines Richtprojekts und das Gestaltungsplanverfahren</li> </ul>

### 7.4.3 Massnahmen zur Förderung einer qualitativen Innenentwicklung

Anreize zur Innenentwicklung sollen nicht nach dem Giesskannenprinzip erfolgen, sondern an geeigneten Orten ermöglicht und eingefordert werden. Gemäss Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 6) ist dies primär um den Bahnhof Laufenburg beabsichtigt. In den Wohngebieten mit niedriger Dichte am Hang sowie im Ortsteil Sulz soll Innenentwicklung nur moderat und sehr sorgfältig geschehen. Um eine qualitative Innenentwicklung zu fördern und sicherzustellen, enthält die Nutzungsplanung die nachfolgenden Bestimmungen:

Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht: Bei den wichtigen, grösseren Entwicklungsgebieten mit wesentlichem öffentlichem Interesse an der Gestaltung der Überbauung und an einer haushälterischen Bodennutzung sowie im Bereich der Grabengärten, wo ein sorgfältiger Umgang mit der Stadtmauer wichtig ist, verlangt die Stadt, dass nur mit einem Gestaltungsplan gebaut werden darf. Mit dem Gestaltungsplan sind Abweichungen zur Regelbauweise zulässig (u.a. ein zusätzliches Geschoss), dafür werden eine überdurchschnittliche energetische Bauweise und höhere Qualität in der Gestaltung der Aussenräume etc. verlangt. Insgesamt muss ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt werden (§ 21 BauG).

Optimale Ausnützung der Grundstücke

Im Entwicklungskonzept werden Massnahmen für eine gute Ausschöpfung der zulässigen baulichen Reserven sowie die Verhinderung von übermässigem Landverbrauch gefordert. Nicht zonengemäss bebaubare Teilgrundstücke sollen verhindert werden. Infolge dessen wird eine Bestimmung festgesetzt, die verlangt, dass Bauland im Rahmen der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal auszunützen ist. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn ein Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer später möglichen zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann. In ausgewählten Gebieten wird in der BNO geregelt, dass der Neubau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern nur zulässig ist, wenn Restflächen oder Baulücken nicht auf sinnvolle Weise zonenkonform bebaut werden können.

EFH nur in zweigeschossigen Wohnzonen

Die dreigeschossigen Wohnzonen in Laufenburg sind für Mehrfamilienhäuser bestimmt, Ein- und Zweifamilienhäuser sind dort nur auf Restflächen oder in Baulücken zulässig. So soll längerfristig eine Umstrukturierung dieser Gebiete stattfinden.

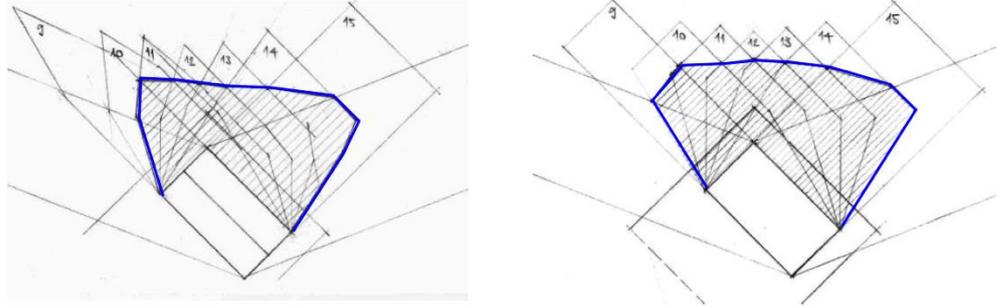
Mehr statt grössere Wohnungen

In den weniger dichten, zweigeschossigen Wohnzonen soll ein Anreiz zur langfristigen und moderaten Innenentwicklung geschaffen werden. Bezweckt wird eine effektive Erhöhung der Einwohnerdichte (E/ha) anstelle einer rein baulichen Verdichtung, welche häufig zu mehr Fläche pro Einwohner statt mehr Einwohner pro Fläche führt. Die Stadt gewährt einen Nutzungsbonus, wenn auf einem Grundstück von weniger als 2'000 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit durchschnittlich weniger als 330 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche konsumiert wird. Damit wird faktisch erreicht, dass mehr kleinere statt wenige grössere Wohnungen erstellt werden. Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Innentwicklung sind die qualitativen Anforderungen für Arealüberbauungen (§ 39 BauV) sinngemäss anzuwenden.

Zusätzliches Vollgeschoss anstelle Attikageschoss

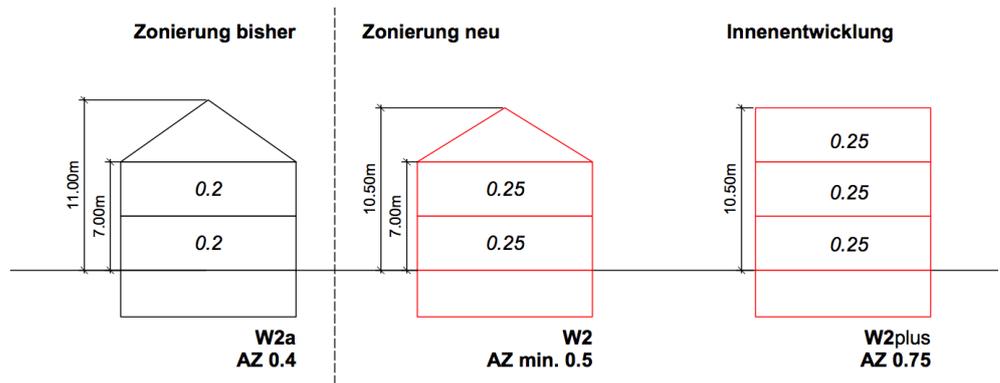
Vergleiche der möglichen Kubaturen und der Folgen für das Quartierbild und allfällige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft haben gezeigt, dass zwischen zweigeschossigen Bauten mit einem zusätzlichen Dach- oder Attikageschoss und einem dreigeschossigen Bau mit Flachdach ein relativ geringer Unterschied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

Abb. 13: Vergleich 2h-Schatten (links: 7m hohes Schrägdach; rechts 10m hohes Flachdach  
(Quelle: W. Schibli 2012)



Im Ortsteil Laufenburg wird die Möglichkeit geschaffen, in den Wohn- und Mischzonen ein zusätzliches Vollgeschoss mit einem nicht begehbaren Flachdach und ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zu erstellen, also anstelle eines Attikageschosses mit Dachterrasse ein vollwertiges Vollgeschoss. Vorausgesetzt werden eine Minimalfläche des Grundstücks für genügend Freiraum sowie der Nachweis einer guten Gesamtwirkung. Die qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen sind sinngemäss einzuhalten (vgl. § 39 BauV). In der Umgebung der Altstadt Laufenburg ist im Baugesuch nachzuweisen, dass das zusätzliche Geschoss keine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes zur Folge hat. Zum Qualitätsnachweis kann ein Fachgutachten verlangt werden.

Abb. 14: Beispiel des Nutzungsbonus an der bisherigen W2a-Zone  
(Quelle: PLANAR, 2017)



Wintergärten von Ausnützung befreien

Verglaste Sitzplätze, Balkone oder Wintergärten ausserhalb der Gebäudehülle sind normalerweise zur Ausnützung anzurechnen. Die Stadt gewährt einen Ausnützungsbonus von max. 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, diese Fläche steht dann für Wohnfläche zur Verfügung. Bei einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohnungen kann damit z.B. eine kleinere, zusätzliche Wohnung erstellt werden.

## 7.5 Generationengerechte Wohnformen

Die Weiterentwicklung der örtlichen Alters- und Pflegeheime, der Erhaltung eines Grundangebotes an kommunaler Versorgung und generationengerechtem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen sind wichtige Ansätze, um der künftigen demografischen Bevölkerungsentwicklung – der steigende Anteil betagter Personen an der Gesamtbevölkerung – zu begegnen. Die Stadt Laufenburg nimmt auch in dieser Hinsicht die Funktion als regionales Zentrum wahr, in der Stadt wurden bereits in den letzten Jahren verstärkt generationengerechte Wohnformen und -angebote gefördert. Es bestehen in der Stadt u.a. folgende Institutionsstandorte:

- Alterszentrum Klostermatte, Spitalstrasse 8 (105 Bewohnerplätze, 14 Betten in Demenzstation)
- Wohngruppe «Villa Generetti», Baslerstrasse 22
- Altersbetreute Wohnungen, Bahnhofstrasse 12 und 14
- Haus Rheinblick GmbH (Alters- und Pflegeheim), Marktplatz 7.

## 7.6 Arbeitsgebiete

Produzierende und  
verarbeitende Nutzung

Gemäss dem kantonalen Richtplan ist in der Nutzungsplanung die Grundlage für produzierende und verarbeitende Nutzungen zu schaffen. Die Arbeitsgebiete in Laufenburg befinden sich hauptsächlich im westlichen Teil der Stadt und werden bereits heute vorwiegend von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe genutzt. Mit Ausnahme des Areals «Hintere Bahnhofstrasse», welches künftig einer dichten, gemischt genutzten Überbauung transformiert werden soll (vgl. Kap. 7.4.1), werden die Arbeitsgebiete in ihrem Ausmass erhalten. Sie sind künftig aus dem Bestand heraus weiterzuentwickeln. Die Stadt legt in den Planungsgrundsätzen in der BNO fest, dass auch für Bauten in Arbeitszonen der Grundsatz der Innenentwicklung und das Ziel einer hohen Arbeitsplatzintensität gilt.

ESP Bahnhof Laufenburg

Die arbeitsplatzintensive Arbeitsnutzung gemäss wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt des Richtplans soll im Zentrumsgebiet am Bahnhof Laufenburg ermöglicht und gefördert werden. Mit der Umzonung zur gemischt nutzbaren Zentrumszone und der Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht (inkl. Zielvorgaben) wird eine diesbezügliche qualitative Entwicklung sichergestellt.

## 7.7 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Insgesamt verfügt die Stadt Laufenburg neu gemäss revidiertem Bauzonenplan über knapp 11 ha an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, davon sind rund 0.2 ha noch unbebaut (befinden sich im Ortsteil Sulz). Der abschätzbare Bedarf für die nächsten 15 Jahre ist mit den vorhandenen Reserven abgedeckt. Bei den Friedhöfen Laufenburg und Sulz sind grössere Reserven vorhanden, als für die nächsten Jahre benötigt werden; die Zonen werden daher redimensioniert. Insgesamt werden rund 1.03 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Gebiet	Bedarfsabschätzung	Künftige Entwicklung
<b>Ortsteil Laufenburg</b>		
Friedhof	Reserven über dem Bedarf der nächsten Jahre vorhanden.	Der südliche Bereich der Zone, der noch nicht als Friedhof genutzt wird, wird mit vorliegender Gesamtrevision reduziert (vgl. Kap. 8.2.1).
Reformierte Kirche	Im Besitz der Kirche, keine Ausbauten bekannt	unbekannt
Parkplatz vis-à-vis der reformierten Kirche	Kein Handlungsbedarf	Keine Veränderung vorgesehen
Schulanlage Burgmatt, Pausenplatz, Burgmatt II	Laufende Ausbauten und Sanierungen gemäss Schulraumplanung und Investitionsprogramm. Vergrößerung des Aussenraums ist vorgesehen (Verkleinerung Parkplatz)	Aussenraum in Arbeit. Bei Gebäuden derzeit keine Veränderung vorgesehen
Alterszentrum Klostermatte	Im Besitz Verein Altersbetreuung Oberes Fricktal. Neubau 2017 vollzogen. Kein Handlungsbedarf	Unbekannt
Spital Gesundheitszentrum Fricktal GZF	Im Besitz Gesundheitszentrum Fricktal GZF. Laufende Sanierungen	Im Rahmen einer Gesamtstrategie soll Entwicklungsabsicht und Bedarf analysiert werden (vgl. Kap. 11.3).
Werkhof / FW-Magazin / Parkplatz Werkhof	Reserven bei Werkhof vorhanden. Kein Handlungsbedarf. Laufende Sanierungen gemäss Budget	Keine Veränderung vorgesehen
Stadthalle / Schwimmbad	Stadthalle laufende Sanierungen gemäss Budget. Schwimmbad evtl. Ausbau Garderoben usw. Derzeit kein Handlungsbedarf	Keine Veränderung bei Stadthalle. Schwimmbad 3 – 5 Jahre.
<b>Ortsteil Sulz</b>		
Abwasserpumpwerk und Transformatorenstation Rheinsulz	Keine Reserven. Kein Handlungsbedarf	Keine Veränderung vorgesehen
Schulhaus / Pfarreiheim / ZS-Anlage / Spielwiese	Keine Ausbauten. Kein Handlungsbedarf	Keine Veränderung vorgesehen
Kirche / Friedhof	Keine Ausbauten. Kein Handlungsbedarf	Keine Veränderung vorgesehen
Turnhalle mit Nebenräumen und Spielwiese	Sanierung 2007 erfolgt. Kein Handlungsbedarf. Reserven Spielwiese vorhanden	Keine Veränderung vorgesehen

## 7.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Erschliessung der Bauzonen	Bei allen Einzonungen handelt es sich um ehemals landwirtschaftliche Betriebe, die auch für die künftige Nutzung nach der Zuweisung zur Bauzone hinreichend erschlossen sind. Neue Gemeindestrassen sind in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Für das unbebauten Gebiet in der «Wasenhalde» (Parz.-Nr. 2941) ist die Erschliessung im Rahmen des Pflichtgestaltungsplans aufzuzeigen. Die Stadt legt jedes Jahr an der Budget-Gemeindeversammlung den Investitionsplan auf, in welchem sämtliche Erschliessungsvorhaben aufgeführt werden. Basis dafür bilden der KGV, das GEP sowie die kantonalen Strassenbauprojekte. Damit ist den rechtlichen Anforderungen von § 33 BauG Genüge getan.
Kommunaler Gesamtplan Verkehr	Zentrales Instrument zur Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung bildet der parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitete Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV. Darin wurde das Verkehrsnetz analysiert, Ziele formuliert und entsprechende Massnahmen abgeleitet. Einige davon haben direkte Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsordnung bzw. sind darin grundeigentümergebunden festzulegen. Mit nachfolgenden Massnahmen in der revidierten Bau- und Nutzungsordnung werden die Ziele des KGV umgesetzt bzw. tragen diese zu deren Unterstützung bei:
Innenentwicklung an gut erschlossenen Lagen	Die Innenentwicklung soll an gut erschlossenen Lagen erfolgen, in erster Linie an solchen mit guter ÖV-Erschliessung. Dies sind vor allem die Gebiete um den Bahnhof, die in der Nutzungsplanung aufgezeigt und, wo Umstrukturierungsbedarf besteht, mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden.
Autoarme und -freie Nutzung ermöglichen	Bei entsprechendem Nachweis mit einem Mobilitätskonzept kann eine autoarme oder gänzlich autofreie Nutzung ermöglicht werden. Die Reduktion der Pflichtparkfelder setzt jedoch hohe Anforderungen an die langfristige Sicherstellung voraus, welche in der BNO geregelt werden.
Bewirtschaftung von privaten Parkieranlagen ermöglichen	Um zu vermeiden, dass im Umfeld von kostenpflichtigen öffentlichen Parkfeldern auf öffentlich zugängliche, jedoch private und somit kostenfreie Parkplätze ausgewichen wird, legt die BNO fest, dass die Stadt auch auf privaten Parkfeldern mit mehr als 30 Parkplätzen eine monetäre Bewirtschaftung verlangen kann.
Mobilitätsmanagement verlangen	In der BNO wird festgelegt, dass der Stadtrat Eigentümer von mehr als 30 Parkfeldern für Motorfahrzeuge zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts verpflichten kann. In einem Mobilitätskonzept ist aufzuzeigen, mit welchen betriebsinternen Massnahmen zur Entlastung des Strassennetzes sowie zur Förderung der ÖV-Nutzung und des Fuss- und Veloverkehrs beigetragen wird. Die BNO legt die Anforderungen an Mobilitätskonzepte fest.

## 7.9 Energieplanung

Die Stadt Laufenburg hat im Jahr 2018 im Zuge der Gesamtrevision eine Energieplanung erarbeitet. Neben dem Ziel, die Wärmeversorgung räumlich zu koordinieren, wurden auch konkrete Vorschläge energetischer Vorschriften für die BNO formuliert.

Energieplan Laufenburg 2018	Der Energieplan Laufenburg 2018 koordiniert die Wärmeversorgung des Siedlungsgebietes. 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. Die empfohlenen Energieträger variieren von Abwärme über Grundwasser bis Energieholz. Zudem wird in zwei Eignungsgebieten der prioritäre Energieträger für die individuelle Versorgung in Einzelanlagen oder Kleinverbunden empfohlen.
Ziele Wärmeversorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– der gesamte Wärmebedarf in Laufenburg soll von 2016 (47 GWh/a) bis 2030 um 6 % (auf 44 GWh/a) gesenkt werden.</li> <li>– der Anteil der erneuerbaren Energieträger und der Abwärmenutzung am Gesamtwärmeverbrauch (Komfort- und Prozesswärme) soll von heute 36 % bis 2030 auf 60 % gesteigert werden. Respektive der Anteil fossiler Energieträger soll von 64 % auf 40 % gesenkt werden.</li> </ul>
Revision des kantonalen Energiegesetzes	<p>Gemäss §14 Abs. 2 des Energiegesetzes (EnergieG) können die Gemeinden in Nutzungsplänen strengere energetische Anforderungen an Gebäude mit Wohn-, Dienstleistungs- und Mischnutzungen festlegen. Die Stimmbevölkerung hat am 27. September 2020 die Revision des kantonalen Energiegesetzes abgelehnt (Laufenburg 53.36% Nein). Ob und wie Formulierungen der Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n 2014) künftig im kantonalen Gesetz verankert werden sollen, ist noch offen.</p> <p>Die Stadt respektiert den Abstimmungsentscheid der Bevölkerung und nimmt mit vorliegender Gesamtrevision keine Verschärfung der geltenden kantonalen Vorschriften vor. Die Thematik soll im Rahmen einer künftigen Revision erneut überprüft werden, wenn die Revision des kantonalen Energiegesetzes erneut zur Abstimmung gebracht wurde und sich diesbezüglich neue Rahmenbedingungen ergeben.</p>
Graue Energie	Der Bereich Erstellung (graue Energie) wird in der kantonalen Gesetzgebung nicht betrachtet und daher auch auf kommunaler Stufe nicht spezifisch geregelt.
Anschlussverpflichtung	Auf Grundlage von § 14 Abs. 3 EnergieG kann die Stadt in Nutzungsplänen Grundeigentümerinnen und -eigentümer verpflichten, ihre Heizungsanlagen an ein öffentliches Leitungsnetz für Fernwärme, das Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, anzuschliessen. Die Voraussetzung für eine solche Anschlusspflicht ist gemäss § 14 EnergieG, dass die Energie zu technisch und wirtschaftlich tragbaren Bedingungen angeboten wird und das Gebiet in der kommunalen Energieplanung entsprechend ausgeschieden ist. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit werden die Anschaffungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten über die Lebensdauer der Investition einbezogen.
Anschlusspflicht bestehendes Verbundgebiet V1	In den im Energieplan bezeichneten Verbundgebieten V1, V3 und V5 bestehen Wärme- oder Energieverbunde. Diese sollen ausgebaut und verdichtet werden. Die Grundeigentümer im Bereich des Gebiets V1 sollen deshalb auf Grundlage von § 14 Abs. 3 EnergieG zum Anschluss verpflichtet werden.

Anschlusspflicht geplantes  
Verbundgebiet V2

In den im Energieplan bezeichneten Verbundgebieten V2 und V4 bestehen noch keine Verbunde. Um einen späteren Anschluss an die Verbunde zu erleichtern und die Wirtschaftlichkeit der Verbunde zu gewährleisten, werden für das geplante Verbundgebiet V2 aber ebenfalls entsprechende Vorschriften erlassen. Das geplante Vorhaben «Power to liquid» im Verbundgebiet V4 wurde mittlerweile sistiert, eine Anschlusspflicht wird daher nicht vorgesehen.

Infolge der Energieplanung werden folgende Massnahmen in der BNO grundeigentümerverbindlich umgesetzt:

- Der Spezialplan Energieanschluss wird als Grundlage für die Anschlusspflicht verbindlich als Instrument der Nutzungsplanung verankert.
- Für die im Spezialplan Energieanschluss festgesetzten Verbundgebiete wird eine Anschlusspflicht erlassen. Dabei wird unterschieden in Anschlusspflicht für bestehende und für geplante Energieverbunde.
- Neue öffentliche Bauten sind energieeffizient zu bauen.

Im Übrigen werden seitens Energieplanung die Massnahmen hinsichtlich der Mobilität aus dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr vollumfänglich unterstützt.

## 7.10 Weitere Themen

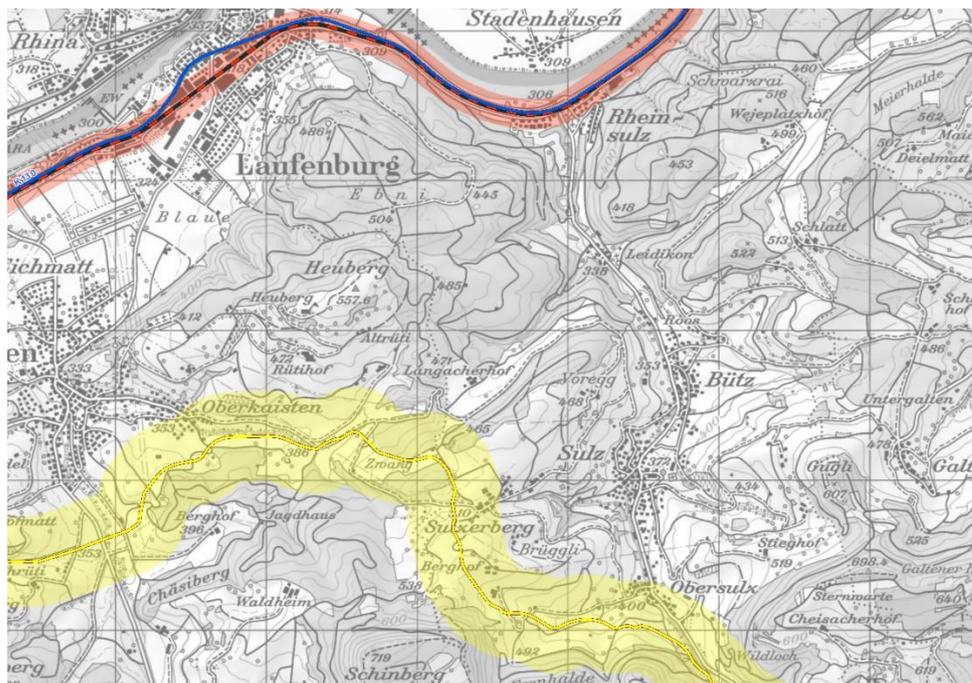
### 7.10.1 Störfall

Störfallrisiken in der Nutzungsplanung

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

Abb. 15: Ausschnitt Chemierisikokataster (Quelle: AGIS, 2018)

- Durchgangsstrasse
- Eisenbahn
- Erdgashochdruckleitungen



Störfallrisiken mit Konsultationsbereiche

Der Chemierisikokataster bezeichnet für Laufenburg die Erdgashochdruckleitung der Erdgas Ostschweiz AG und die Bahnlinie Eglisau - Koblenz - Stein Säckingen Ost mit entsprechenden Konsultationsgebieten. Innerhalb des Konsultationsbereiches ist auf die Anordnung von empfindlichen und schwer evakuierbaren Einrichtungen wie Kindergärten, Altenheime, Schulen etc. zu verzichten. Weiter ist bei Änderungen in der Nutzungsplanung, die sich wesentlich auf die Bevölkerungsdichte und damit das Schadenspotenzial auswirken, die Risikosituation zu prüfen.

Das Gebiet am Bahnhof Laufenburg ist diesbezüglich genauer zu betrachten. Die neue Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht befindet sich im Konsultationsbereich Eisenbahn gemäss Störfallverordnung (StFV, SR 814.012). Gemäss Abklärung beim Bundesamt für Verkehr BAV zeigt das Screening Eisenbahn auf Stufe Subelement ausschliesslich Risiken im akzeptablen Bereich. Das W/A-Diagramm (normiert auf einen Kilometer) weist 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-Diagramms zu verschieben. Dies ist mit der Änderung in vorliegender Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht der Fall. Es wird mit einer Zunahme in der Grössenordnung von rund einer Verdreifachung der Einwohnerdichte im Zentrumsgebiet gerechnet (vgl. Anhang B). Daher kann nach Rücksprache mit dem BAV auf ein Koordinationsverfahren verzichtet werden.

Störfallrisiken ohne  
Konsultationsbereiche

Die Kantonsstrassen K130 und K287 sind ebenfalls im Chemierisikokataster eingetragen, für diese Anlagen wird jedoch kein Konsultationsbereich ausgewiesen.

### 7.10.2 Mobilfunkantennen

beschränkte Einflussnahme  
bei der Standortplanung

Mobilfunkanlagen sind baubewilligungspflichtige Anlagen im Sinne von § 6 BauG. Sie sind durch die Gemeinden im Baubewilligungsverfahren (§§ 59 - 66 BauG) zu prüfen. Dabei stehen die Anliegen des Umweltschutzes (Einhaltung der Immissions- und Anlagegrenzwerte (IGW und AGW) gemäss NISV und des Natur- und Heimatschutzes (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes) im Vordergrund. Bis anhin galt der Umgang mit Mobilfunkantennen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung als sehr eingeschränkt, da die Gesetzgebung auf Bundesebene die Bedingungen abschliessend regelt (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag). In seinen jüngeren Urteilen zum Thema wurde vom Bundesgericht das «Kaskadenmodell» für als visuell erkennbare Mobilfunkantennen zur Standortplanung legitimiert.

Prioritätenregelung mittels  
Kaskade

Gemäss dem angestrebten Kaskadenmodell werden Standorte für Mobilfunkantennen zuerst in den Arbeitszonen geprüft. Wenn kein geeigneter Standort verfügbar ist, werden schrittweise Standorte in den Wohn- und Arbeitszonen, der Zentrumszone und den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen geprüft. In letzter Priorität sind dann in den allen übrigen Zonen Standorte zu prüfen. Im Rahmen der Regelung müssen aber die in übergeordneter Gesetzgebung verankerten Grundsätze der guten Versorgung, der Wirtschaftsfreiheit und Wettbewerbsfähigkeit gewahrt bleiben (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag).

### 7.10.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Laufenburg enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz. Die historischen Verläufe mit Substanz werden in den Nutzungsplänen orientierend bezeichnet und mit einer auf das Inventarblatt abgestimmten Schutzbestimmung in der BNO gesichert. Über das Ausmass des Schutzes ist im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens im Einzelfall und unter Abwägung aller beteiligten Interessen zu entscheiden.

### 7.10.4 Mehrwertausgleich

Gemäss § 28a BauG ist für Einzonungen oder der Einzonung gleichgestellten Umzonungen eine Abgabe des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu leisten. Einer Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder bei Vorliegen einer Baubewilligung fällig. Die Stadt Laufenburg legt den Abgabesatz, gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG auf 30 % fest. Damit gehen bei einer Mehrwertabgabe 10 % an den Kanton und 20 % an die Stadt. Diese Abgabe ist zweckgebunden zu verwenden (Art. 5 Abs. 1<sup>ter</sup> RPG).

Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das kantonale Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen (gerundet) in der Höhe von CHF 837'375.- zu rechnen, wovon zwei Drittel (CHF 558'250.-) der Gemeinde und ein Drittel (CHF 279'125.-) dem Kanton zustehen.

Information der Eigentümerschaft

Eigentümerinnen und Eigentümer mehrwertabgabepflichtiger Grundstücke wurden vor der öffentlichen Auflage schriftlich über die Höhe der Abgabe, welche durch das kantonale Steueramt geschätzt wurde, sowie über das weitere Vorgehen und die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel informiert. Im Rahmen der Nutzungsplanung kann kein Rechtsmittel gegen die Höhe der Mehrwertabgabe ergriffen werden, sondern lediglich gegen mehrwertabgabepflichtige Einzonungen. Das Rechtsmittelverfahren und die eigentliche Verfügung der Mehrwertabgabe erfolgen in einem separaten Verfahren nach Rechtskraft der Nutzungsplanung.

Umzonungen im Bereich der Altstadt

Die bisherige Zonierung innerhalb und im Vorbereich der Altstadt wird mit vorliegender Gesamtrevision vereinfacht. Bauten und Freiräume, bisher in «Zone der schützenswerten/erhaltenswerten Bauten» und «Freihaltezone» unterteilt, werden neu zur *Altstadtzone* und zur *Vorzone Altstadt* zusammengefasst. Dadurch wird eine Vielzahl an Grundstücksteilen von der Freihaltezone (Nichtbauzone) in die *Altstadtzone* bzw. die *Vorzone Altstadt* umgezont. Bei strenger Auslegung von § 28a BauG wären solche Umzonungen mehrwertabgaberelevant. Die Stadt hat deshalb eine Liste an Referenzgrundstücken dem kantonalen Steueramt im Sinne einer Vorabklärung zugestellt. Dieses bestätigt schriftlich, dass mit diesen Umzonungen keine Mehrwerte entstehen, die im Sinne von § 28a BauG abgabepflichtig wären.

### 7.10.5 Rechtskräftige Sondernutzungsplanungen

In der Stadt Laufenburg bestehen folgende rechtskräftige Sondernutzungsplanungen, die inzwischen vollständig umgesetzt sind oder den heutigen Ansprüchen und Entwicklungszielen der Eigentümerschaft bzw. der Stadt nicht mehr entsprechen.

Aufhebung Überbauungsplan «Wasenhalde-Krottenhalde»

Die Bestimmungen zur Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde in der aktuell gültigen BNO Laufenburg verweisen betreffend die Bauvorschriften auf den rechtskräftige Überbauungsplan «Wasenhalde-Krottenhalde» (Genehmigungsdatum 20.08.1991). Gemäss kantonaler Vorprüfung «genügen dieses altrechtliche Planungsgefüge bzw. die Bestimmungen den heutigen Anforderungen nicht mehr (Bestimmtheit der Grundordnung, Legalitätsprinzip). Da der Überbauungsplan zu grossen Teilen umgesetzt wurde, wird das Gebiet der heutigen Spezialzone neu der Wohnzone 2 zugewiesen. Der Überbauungsplan «Wasenhalde-Krottenhalde» wird aufgehoben. Der im Überbauungsplan bezeichnete ökologische Ausgleich am südlichen Rand des Baufeldes A, welches ausgezont wird (vgl. Kap. 8.2.1) befindet sich im Unterabstand zum Wald und wird bereits heute und auch künftig extensiv bewirtschaftet.

Aufhebung kommunaler Überbauungsplan «Steinliacher»

Aufgrund der Auszonung der noch unbebauten Grundstücke im Gebiet «Steinliacher» im Ortsteil Bütz wird der rechtskräftige Kommunale Überbauungsplan «Steinliacher» (Genehmigungsdatum 26.01.1982) aufgehoben.

Aufhebung kommunaler Überbauungsplan «Selmatt-Hofstetten»

Da das Gebiet des kommunalen Überbauungsplans «Selmatt-Hofstetten» (Genehmigungsdatum 06.01.1993) bereits vollständig erschlossen und überbaut ist, kann der Überbauungsplan aufgehoben werden. Die Ziele des Bebauungsplans zu Baumasse, Dachform, Ausnützung, Parkierung etc. sind teilweise nicht mehr zeitgemäss bzw. können durch die Grundnutzung (Wohnzone W2) ausreichend sichergestellt werden.

## **8 Erläuterungen zu den Planungsinhalten**

### **8.1 Bereinigung der Plangrundlagen und Geodaten**

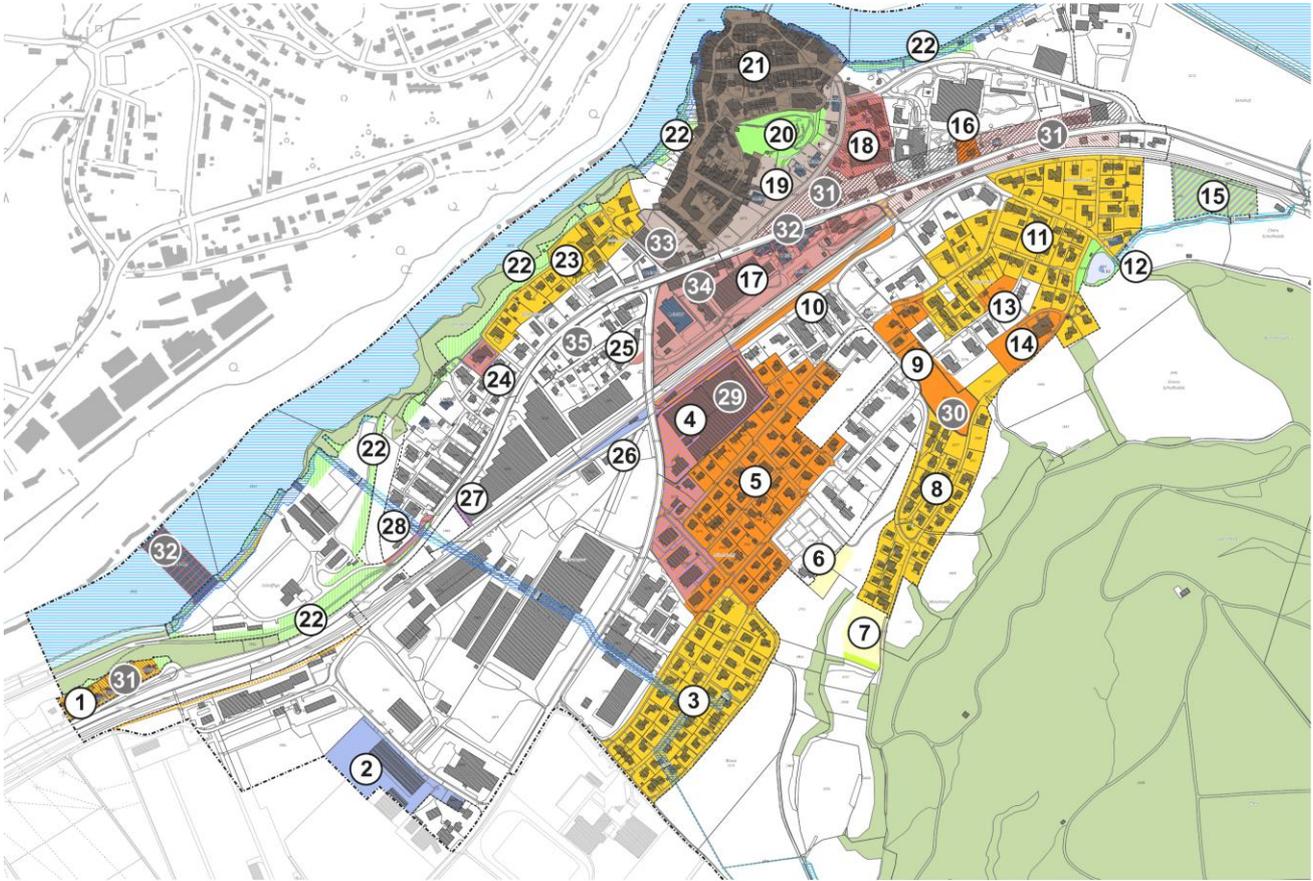
Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision wurden vom Kanton (AGIS) die Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans zur Verfügung gestellt. Die Datenqualität entsprach nicht der «technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau», die Daten mussten entsprechend aufbereitet und an die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst werden. Solche Korrekturen betreffen insbesondere Ungenauigkeiten am Rande der Bauzonenabgrenzung und im Bereich von Strassen (Verkehrsflächen).

### **8.2 Änderungen im Siedlungsgebiet**

Nachfolgend werden alle Änderungen am Bauzonenplan aufgeführt und ergänzend zu Kapitel 7 begründet. Sie werden anhand der einzelnen Ortsteile gegliedert und sind jeweils in den Änderungsplänen ersichtlich, welche orientierender Bestandteil dieser Vorlage bilden.

Gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsauftrag 3.5 besteht ein Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Solche «Arrondierungen» sind nachfolgend entsprechend ausgewiesen. Diese Ein- bzw. Auszonungen sind nicht kompensationspflichtig bzw. nicht zur Kompensation anrechenbar. Als Arrondierung geltende Einzonungen sind jedoch mehrwertabgaberelevant.

### 8.2.1 Das ändert sich im Ortsteil Laufenburg



Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
1	5'069	Umzonung von Wohnzone W2b in Wohnzone W2	Die rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnungen von Laufenburg und Sulz enthielten je eine Wohnzone W2a und W2b mit verschiedenen Baumassen und Bestimmungen. Dem Ziel einer vereinfachten Zonenstruktur folgend, werden nun bei der Zusammenführung dieser beiden BNOs die bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen zu einer einheitlichen Wohnzone W2 zusammengefasst. Die zulässige Baumasse der neuen W2 orientieren sich an den bisherigen Bestimmungen zur Wohnzone W2b in Sulz.
2	12'195	Umzonung von Gewerbezone G in Arbeitszone A2	Das Grundstück wird mit der westlich angrenzenden, zum Areal gehörenden Industrieparzelle Nr. 1504 (Gemeinde Kaisten) abgestimmt und von der Gewerbe- in die Arbeitszone A2 umgezont. Dies im Sinne der Stärkung des Industrie- und Entwicklungsstandorts mit möglicher Expansion Richtung Westen / Gemeinde Kaisten (Entwicklungsschwerpunkt Laufenburg - Kaisten). Eine Erschliessungsstudie für den Werkverkehr liegt vor, diesbezüglich fand eine Koordination zwischen dem Gemeinderat Kaisten und dem Stadtrat Laufenburg statt. Von der neuen Erschliessung wird eine Entlastung des Knotens Kaisterstrasse K462 und Baslerstrasse K130 erwartet.
3	37'714	Umzonung von Wohnzone W2b und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA (Parz. Nr. 2394) in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1). Auf der westlichen Hälfte der Parzelle Nr. 2394 befindet sich der Kindergarten Dürrenbächli, umgeben von Wohnquartieren. Das Grundstück wird im Sinne einer sinnvollen Bauzonenzuteilung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die W2 umgezont und bildet damit den nördlichen Abschluss des W2-Quartiers, welches durch die Schützenmatt- und Dürrenbächlistrasse begrenzt wird. Die Umzonung ermöglicht auf der östlichen, voll erschlossenen Grundstückshälfte den Bau eines Mehrfamilienhauses.

Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
			Die Umzonung der Parzelle Nr. 2394 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Wohnzone W2 ist mehrwertabgaberelevant. Eine Baupflicht gemäss § 28i BauG ist nicht festzulegen, da es sich um eine bebaute Parzelle handelt.
4	27'958	Umzonung von Gewerbezone G und Wohnzone W2b in Wohn- und Arbeitszone WA3 mit Gestaltungsplanpflicht	Das heute durch die Balteschwiler AG rein gewerblich genutzte Gebiet soll aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bahnhof und Zentrum künftig zu einer gemischt genutzten Überbauung mit lagegerechter Dichte transformiert werden. Die Gestaltungsplanpflicht stellt die entsprechende qualitative Entwicklung und die kommunalen Ziele sicher.
5	45'341	Umzonung von Wohnzone W2b und Arbeitszone A1 in Wohnzone W3	Zwischen dem Ortszentrum und den lockeren Quartieren am Hang befindet sich dieses Einfamilienhausquartier in der Ebene. Es ist bereits heute von einigen dichteren Strukturen umgeben, so z.B. von den Mehrfamilienhäusern an der Dürrenbächlistrasse, an der Hinteren Bahnhofstrasse und an der Neuhofstrasse. Künftig soll sich dieses Quartier zu einem hochwertigen Wohnquartier mittlerer Dichte entwickeln.
6	2'009	Auszonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Landwirtschaftszone	Die heutige Fläche des Friedhofareals in Laufenburg reicht für den zukünftigen Bedarf aus. Entsprechend wird die noch ungenutzte Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.
7	5'209	Auszonung von Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde in Landwirtschaftszone und Naturschutzzone	Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Im Zuge der kantonalen Vorprüfung wurde die Stadt vom Kanton aufgrund des Bauzonenpotenzials in Sulz aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen. Die Stadt hat verschiedene Grundstücke anhand einheitlicher Kriterien auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, der Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topografie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. (vgl. Kap. 7.4.1). Die bestehende Bauzonenfläche befindet sich am Siedlungsrand von Laufenburg an einer Hanglage und ist Teil des rechtskräftigen Überbauungsplans «Wasenhalde-Krottenhalde» (Genehmigungsdatum 20.08.1991). Der Überbauungsplan wird aufgehoben (vgl. Kap. 7.10.5). Die noch nicht bebaute Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
8	26'087	Umzonung von Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde in Wohnzone W2	Die Bestimmungen zur Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde in der aktuell gültigen BNO Laufenburg verweisen betreffend die Bauvorschriften auf den rechtskräftige Überbauungsplan «Wasenhalde-Krottenhalde» (Genehmigungsdatum 20.08.1991). Gemäss kantonalen Vorprüfung «genügen dieses altrechtliche Planungsgefüge bzw. die Bestimmungen den heutigen Anforderungen nicht mehr (Bestimmtheit der Grundordnung, Legalitätsprinzip). Die wesentlichen Ziele und Zweckbestimmungen und die Widmung samt zulässigem Stör- und Nutzungsmass müssen in der BNO geregelt werden.» Der Überbauungsplan ist grösstenteils umgesetzt bzw. bebaut, die Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde wird daher aufgehoben. Der Überbauungsplan lässt je nach Baubereich teils zwei-, teils dreigeschossige Bauweise zu. Die Grundstücke werden daher, je nach der Bestimmung im Überbauungsplan, neu den Wohnzonen W2 und W3 zugewiesen. Die Bestimmungen im Überbauungsplan, die über die Bestimmungen der Wohnzone W2 und W3 hinausgehen, entsprechend teils nicht mehr den heutigen Anforderungen (z.B. Anzahl Parkplätze). Mit den Bestimmungen der revidierten BNO zu den Wohnzonen W2 und W3 sowie mit den qualitativen Anforderungen der BNO an Bauten hinsichtlich Einpassung und Umgebungsgestaltung kann eine sorgfältige, ortsverträgliche Weiterentwicklung dieses Gebiets auch künftig sichergestellt werden. Der Überbauungsplan wird aufgehoben (vgl. Kap. 7.10.5).

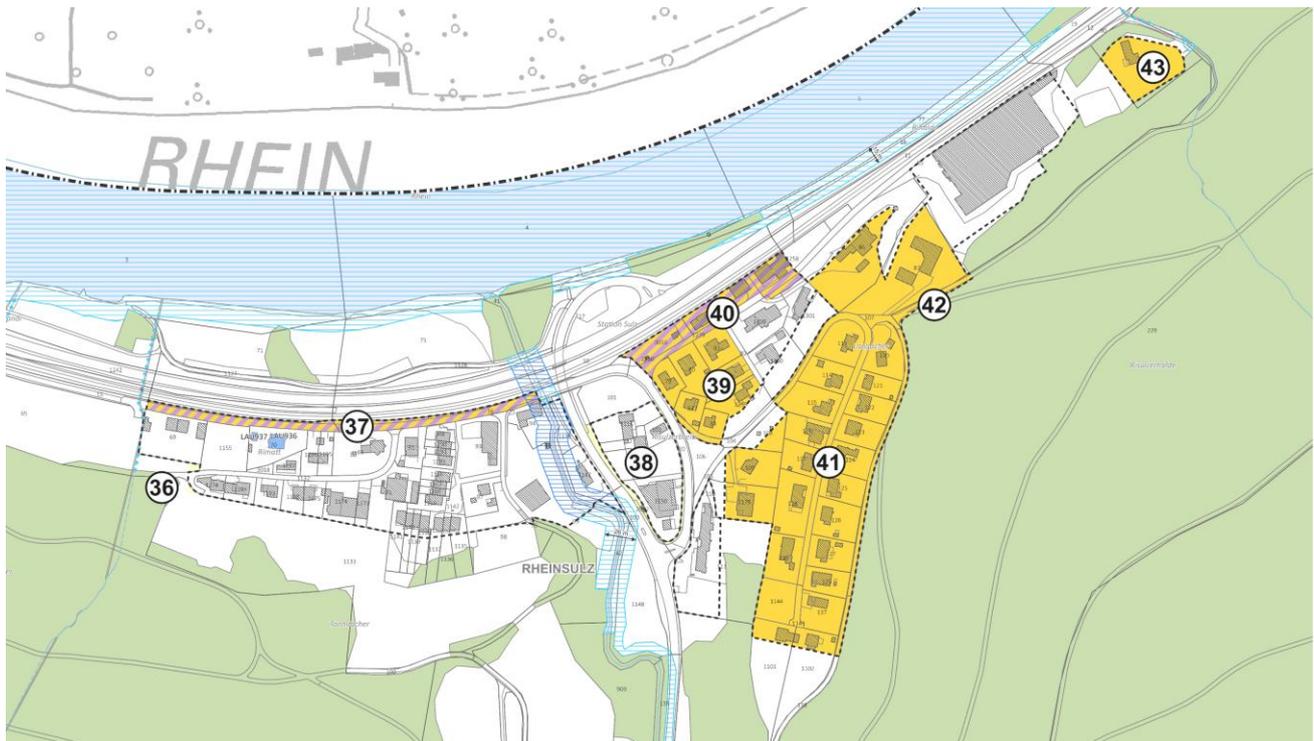
Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
9	11'013	Umzonung von Wohnzone W2b und Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde in Wohnzone W3	Dieser Bereich grenzt im Norden und Süden an die dreigeschossige Wohnzone. Im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung sollen auf diesen Grundstücken in der Ebene künftig Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Auf der südlichen Seite der Vogtsmattstrasse befinden sich bereits Mehrfamilienhäuser. Die Umzonung schafft eine sinnvolle Zonenstruktur der Wohnzone W3 zwischen Zentrum (Bahnhofsgebiet) und Hanglage (Wasenhalde).
10	2'999	Umzonung von Arbeitszone A1 in Wohnzone W3	Diese Zonenbereinigung bezweckt eine sinnvollen Bauzonenabgrenzung.
11	51'747	Umzonung von Wohnzone W2a, Wohnzone W2b und Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde in Wohnzone W2	Die rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnungen von Laufenburg und Sulz enthielten je eine Wohnzone W2a und W2b mit verschiedenen Baumassen und Bestimmungen. Dem Ziel einer vereinfachten Zonenstruktur folgend, werden nun bei der Zusammenführung dieser beiden BNOs die bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen zu einer einheitlichen Wohnzone W2 zusammengefasst. Die Massvorschriften der neuen W2 orientieren sich an den bisherigen Bestimmungen zur Wohnzone W2b in Sulz. Zur Aufhebung der Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 8.
12	2'994	Umzonung von Spezialzone Ziegelhütte in Wohnzone W2 und Grünzone B	Die Spezialzone Ziegelhütte umfasst das Bauwerk «Ziegelhütte» und den zugehörigen Weiher. Im Sinne einer Vereinfachung der Zonenstruktur wird die Spezialzone aufgehoben. Der Zweck der Spezialzone gemäss § 14 BNO Laufenburg (2006), nämlich Wohnen (Ziegelhütte) sowie Erholung und Naturschutz (Weiher), der Schutz des Bauwerks «Ziegelhütte» sowie eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wird weiterhin sichergestellt, indem die Parzelle Nr. 2439 (Ziegelhütte) der Wohnzone W2 zugewiesen und das Gebäude als Kommunales Substanzschutzobjekt (LAU914) geschützt wird. Die Parzelle Nr. 2443 (Weiher) wird der Grünzone B zugewiesen, der Weiher als Naturobjekt (8.12) geschützt. Für Pflege und Unterhalt gelten die Vorschriften der BNO zu den Naturobjekten «Weiher», die Vorschriften und Bestimmungen des rechtskräftigen Renaturierungsprojekts behalten darüber hinaus weiterhin ihre Gültigkeit. Die Umzonung der Parzelle Nr. 2439 (Ziegelhütte) von der Spezialzone Ziegelhütte in die Wohnzone W2 ist nicht mehrwertabgaberelevant, da mit der Umsetzung der Ziegelhütte als komm. Substanzschutzobjekt trotz der Umzonung zur W2 kein Mehrwert (keine Nutzungsintensivierung oder wesentliche Veränderung, bspw. ein Ersatzneubau durch ein Wohnhaus) geschaffen bzw. ermöglicht wird.
13	1'544	Umzonung von Wohnzone W2b und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Wohnzone W3	Das Potenzial der kaum genutzten Spiel- und Parkierungsfläche soll künftig für Wohngebäude genutzt werden können. Diese Änderung ist mehrwertabgaberelevant. Aufgrund der heutigen Nutzung als Spiel- und Parkierungsfläche wird von einer Baupflicht gemäss § 28i BauG abgesehen.
14	5'698	Umzonung von Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde in Wohnzone W3	Zur Aufhebung der Spezialzone Wasenhalde-Krottenhalde vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 8. Die beiden Grundstücke werden entsprechend den Bestimmungen des rechtskräftigen Überbauungsplans der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen.
15	7'628	Einzonung von Landwirtschaftszone in Spezialzone Familiengärten SpFG	Innerhalb der Altstadt sind private Gärten für die Mehrheit der Liegenschaftsbesitzer platzbedingt nicht möglich. Früher befanden sich solche Gärten unmittelbar ausserhalb der Altstadtmauern, die sogenannten «Grabengärten». Heute sind diese Gebiete grossmehrheitlich überbaut, im Besitz einzelner Grundeigentümer oder anderweitig genutzt, sodass diese als Schrebergärten der Altstadt-Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung stehen. Vor rund 20 Jahren entstanden daher erste Schrebergärten im Gebiet «Chlini Schollenhalde», um dieses Bedürfnis an privaten Gärten zu decken. Die Familiengärten auf der Parzelle Nr. 2522 befinden sich allerdings in der Landwirtschaftszone, wo sie nicht zonenkonform sind. Es wird daher eine Spezialzone Familiengärten im Umfang der bestehenden Gärten eingeführt. Angesichts der Innenentwicklungsmassnahmen wird der Bedarf nach Familiengärten auch in Zukunft vorhanden sein.

Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
			Die Änderung ist Mehrwertabgaberelevant, jedoch nicht Mehrwertabgabepflichtig, da es sich bei den Familiengärten um eine sehr eingeschränkte Bauzone handelt (Gartenhäuschen zulässig, vergleichbar mit einer Grünzone). Die entstehende Wertsteigerung ist, wenn überhaupt, vernachlässigbar.
16	1'008	Umzonung von Wohnzone W2b und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W3	An dieser zentralen Lage an der Winterthurerstrasse und in Bahnhofsnähe soll künftig ein Mehrfamilienhaus erstellt werden.
17	29'582	Umzonung von Kernzone Bahnhofgärten in Zentrumszone Z	Die Stadt will dieses Gebiet am Bahnhof als Ortszentrum stärken. Die Kernzone Bahnhofgärten wird aufgehoben, das Gebiet wird der Zentrumszone zugewiesen. Der rechtskräftige Gestaltungsplan behält weiterhin seine Gültigkeit, eine Teilrevision in einzelnen Teilbereichen ist vorgesehen. Eine Gestaltungsplanpflicht sichert die kommunalen Entwicklungsziele (vgl. Kap. 7.1 und 7.4.1).
18	8'010	Umzonung von Kernzone Heimweg und Spezialzone Burgmatt in Wohn- und Arbeitszone WA3	Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll auch eine Zonenvereinfachung stattfinden. Die Kernzone Heimweg und Spezialzone Burgmatt werden aufgehoben. Für den Bereich der Altstadt und ihrer Umgebung werden die Altstadtzone und die Vorzone Altstadt eingeführt. Diese bezwecken primär den sorgfältigen Umgang mit den historischen Bauten und Anlagen. Das vorliegende Gebiet wird räumlich durch die Burgmattstrasse von der Vorzone Altstadt getrennt. Die bestehenden Bauten und Anlagen bedürfen keiner spezifischen Schutzzone. Die bestehende gemischte Nutzung wird mit der Wohn- und Arbeitszone WA3 weiterhin sichergestellt. In der rechtskräftigen Spezialzone Burgmatt waren bereits bauliche Erweiterungen sowie ausnahmsweise unterirdische Bauten sowie Tief- und Nebenbauten zulässig. Die Änderung ist daher nicht Mehrwertabgaberelevant.
19	20'094	Umzonung von Zone der erhaltenswerten Bauten, Spezialzone Hinterer Wasen-Grabengärten, Wohn- und Arbeitszone WA2, Grünzone und Freihaltezone in Vorzone Altstadt VA	Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll auch eine Zonenvereinfachung stattfinden. Insbesondere im Bereich der Altstadt sollen die vielen unterschiedlichen Zonen vereinfacht und der kantonalen Praxis angeglichen werden. Die Kernzone Heimweg und Spezialzone Burgmatt werden aufgehoben. Für den Bereich der Altstadt und ihrer Umgebung wird die Altstadtzone eingeführt. Diese bezweckt primär den sorgfältigen Umgang mit den historischen Bauten und Anlagen (vgl. Kap. 7.2). Die Vorzone Altstadt ersetzt die bisherigen Spezialzonen in diesem Bereich. Sie stellt sicher, dass die bestehenden Bauten ortsbildverträglich unterhalten werden und die Altstadt nicht beeinträchtigen. Gestützt auf die ISOS-Erhaltungsziele wird verlangt, dass die ortsüblichen Freiraumstrukturen zu erhalten sind. Neubauten sind nur auf drei Grundstücken zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die noch unbebaute Parzelle Nr. 2232 liegt unterhalb des steil abfallenden Burghügels, grenzt an die Burgmattstrasse und bildet eine Baulücke zwischen vier Bestandesbauten, die entlang der Strasse aufgereiht sind und von denen drei geschützt sind. Eine Ergänzungsbaute auf der Parzelle Nr. 2232 würde die bestehende ortsbauliche Struktur entlang der Burgmattstrasse konsequent vervollständigen.</li> <li>– Die Parzellen Nrn. 2655 und 2920 sind Teil des Gestaltungsplan-Pflichtperimeters «Grabengärten» und bereits bebaut. Als Grundlage für einen Gestaltungsplan auf diesen Parzellen ist ein Richtprojekt zu erarbeiten, aus dem sich eine besonders hohe architektonische und städtebauliche Qualität ergibt. Damit und mit den Zielvorgaben in der BNO zur Gestaltungsplanpflicht ist eine qualitätsvolle Entwicklung, die Berücksichtigung der Denkmalschutzobjekte mit ihrem Umgebungsschutz und die Berücksichtigung der ISOS-Erhaltungsziele (u.a. Freihaltung der Grabengärten) sichergestellt.</li> </ul> Gemäss Vorabklärung beim kant. Steueramt nicht Mehrwertabgaberelevant (vgl. Kap. 7.10.4), da in der Vorzone Altstadt mit wenigen Ausnahmen keine neuen Hochbauten, sondern lediglich Klein- und Anbauten zulässig sind.

Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
20	7'423	Umzonung von Zone der schützenswerten Bauten, der Freihaltezone und der Grünzone in die Grünzone B	Der Burghügel mitsamt der Burgruine wird der Grünzone B zugewiesen, um diese von jeglichen Bauten freizuhalten. Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten zur Pflege der Grünzone sind zulässig.
21	44'541	Umzonung von Freihaltezone, Zone der erhaltenswerten Bauten, Zone der schützenswerten Bauten und der Spezialzone Burgmatt in Altstadtzone A	Die vielen unterschiedlichen Zonen im Bereich der Altstadt und ihre Bestimmungen werden gemäss der kantonalen Praxis zu einer Altstadtzone zusammengefasst (vgl. Kap. 7.2). Gemäss Vorabklärung beim kant. Steueramt sind diese Änderungen nicht mehrwertabgabepflichtig (vgl. Kap. 7.10.4).
22	U: 37'130 E: 2'537	Umzonung von Grünzone in Grünzone A, Zuweisung von „weisse Fläche“ (rechtskr. BZP) zur Grünzone A	Entlang des Rheins besteht das Rheinuferenschutzdekret. Dieses ist zurzeit in Überarbeitung, die Stadt Laufenburg ist als Pilotgemeinde in die Arbeiten eingebunden. Gemäss kant. Vorprüfung dürfen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision keine Änderungen an den Bauzonen vorgenommen werden, die im Widerspruch zu den geltenden Bestimmungen des Rheinuferenschutzdekrets stehen. Die rechtskräftig bestehenden Grünzonen werden daher neu in die Grünzonen A und B unterteilt: Bestehende Grünzonen innerhalb des derzeit rechtsgültigen Rheinuferenschutzdekrets in die Grünzone A, Grünzonen ausserhalb in die Grünzone B. Im Gegensatz zur Grünzone A sind in der Grünzone B Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Gartenbänke, Kinderspielplätze usw.) sowie Kleinbauten zur Pflege der Grünzone zulässig. Die Zonenabgrenzung beim Kraftwerk wird bereinigt: heute bestehen im rechtskräftigen Bauzonenplan verschiedene weisse Flächen, was so nicht mehr zulässig ist. Die Flächen werden der Grünzone A zugewiesen. Diese Änderung ist nicht mehrwertabgaberelevant, da die Flächen der Grünzone A und damit einer Nichtbauzone zugewiesen werden, welche Bauten jeglicher Art verbietet.
23	16'261	Umzonung von Wohnzone W2b in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
24	1'590	Umzonung von Wohnzone W2b in Wohn- und Arbeitszone WA3	Mit dieser Umzonung bildet die Quartierstrasse «Im Bifang» einen nachvollziehbaren Übergang der Zonen WG3 und W2.
25	191	Umzonung von Gewerbezone G in die Wohn- und Arbeitszone WA3	Bereinigung der Zonengrenze: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
26	1'509	Umzonung von Gewerbezone G in Arbeitszone A2	Umzonung bezweckt einen sinnvollen Zonenverlauf der Arbeitszone A2 im Bereich der Geleise.
27	244	Arrondierung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A1	Bereinigung der Zonengrenze: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten. Diese Änderung ist mehrwertabgaberelevant. Eine Baupflicht gem. § 28i BauG ist nicht festzulegen, da es sich um eine bebaute Parzelle handelt.
28	782	Zuweisung zur Wohn- und Arbeitszone WA3	Gemäss dem kantonalen Geodatenmodell bzw. den diesbezüglichen Technischen Richtlinien sind Strassen mit Erschliessungsfunktion entlang von Bauzonen der Bauzone zuzuweisen. Diese Änderung ist mehrwertabgaberelevant, jedoch nicht mehrwertabgabepflichtig (Strassenfläche). Eine Baupflicht gemäss § 28i BauG ist ebenfalls nicht festzulegen.
29	15'138	Neue Gestaltungsplanpflicht	Das Gebiet «Hintere Bahnhofstrasse» soll von einem rein gewerblich genutzten Areal zu einer qualitativen Überbauung mit gemischter Nutzung entwickelt werden. Eine Gestaltungsplanpflicht sichert die kommunalen Entwicklungsziele gemäss Kapitel 7.4.1.
30	5'075	Neue Gestaltungsplanpflicht	Das Gebiet «Wasenhaldenstrasse» ist heute noch unbebaut und Teil des rechtskräftigen kommunalen Überbauungsplans «Wasenhalde-Krottenhalde» (vgl. Kap. 7.10.5). Eine Gestaltungsplanpflicht sichert die kommunalen Entwicklungsziele gemäss Kapitel 7.4.1.

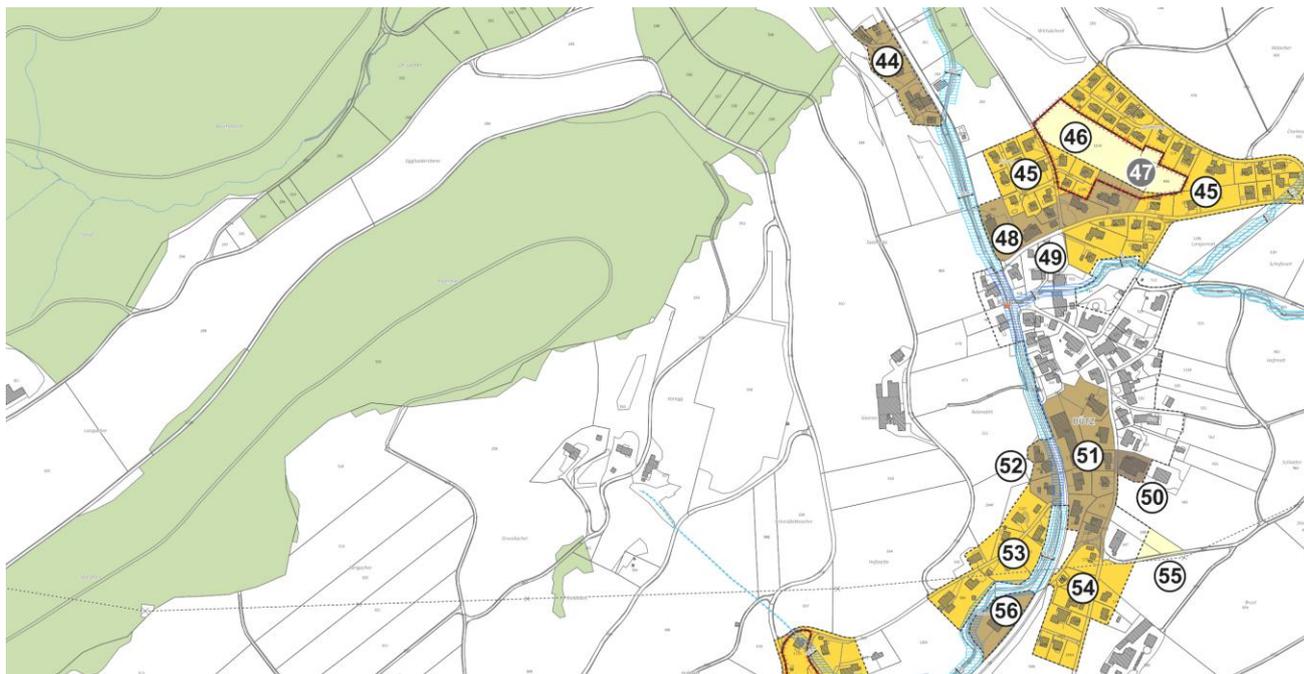
Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
31	30'887	Neue überlagerte Zone „Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz“	Die ISOS-Erhaltungsziele in diesen Gebieten bezwecken insb. den Erhalt der ortsbaulichen Grundstruktur. Dazu wird die überlagerte Schutzzone „Gebiete mit besonderer Ortsbildrelevanz“ eingeführt, welche u.a. eine gute ortsbauliche Einpassung von baulichen Erneuerungen macht und den Einbezug der Fachkommission Ortsbildgestaltung vorschreibt.
32	10'710	Aufhebung Perimeter «Erhaltenswerte Bauten ausserhalb Altstadt»	Die im rechtskräftigen Bauzonenplan Laufenburg mit einer Schraffur versehenen «erhaltenswerten Bauten» und die zugehörigen Bestimmungen in § 36 BNO Laufenburg (2006) werden durch die Systematik der Kommunalen Substanzschutzobjekte ersetzt (vgl. dazu Kap. 8.4.1).
33	5'713	Neue Gestaltungsplanpflicht	Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Hinterer Wasen – Grabengärten» bezweckt die Erweiterung der heutigen Gärtnerei. Dazu besteht jedoch kein Bedarf, der Gärtnereibetrieb wird an diesem Standort künftig nicht mehr in dieser Form weitergeführt. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, auf dem Areal eine Wohnüberbauung zu realisieren. Dazu hat sie – unter Einbezug der kant. Denkmalpflege – in einem Workshopverfahren mittels Variantenstudium ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches die ISOS-Erhaltungsziele und die kant. Denkmalschutzobjekte mit deren Umgebungsschutz angemessen berücksichtigt (insb. die Freihaltung der Grabengärten). Das Bebauungskonzept wurde zum Richtprojekt weiterentwickelt, welches die Grundlage für eine teilweise Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans bildet. Um die kommunalen Ziele in diesem ortsbaulich wichtigen Gebiet westlich der historischen Altstadtmauer zu sichern, insbesondere die Freihaltung der Grabengärten von Hauptgebäuden, wird eine Gestaltungsplanpflicht mit entsprechenden Zielvorgaben eingeführt.
34	29'582	Neue Gestaltungsplanpflicht	Eine Gestaltungsplanpflicht im Zentrum sichert die kommunalen Ziele bei der künftigen Entwicklung und den vorgesehenen Teilrevisionen des rechtskräftigen Gestaltungsplans (vgl. Erläuterungen zu Änderung Nr. 17).
35	7'753	Neue Gestaltungsplanpflicht	Das Gebiet «Im Eigen» wurde aufgrund der Nähe zu Zentrum und Bahnhof und seiner Lage an der Baslerstrasse als wichtiges kommunales Entwicklungsgebiet bezeichnet (vgl. Kap. 7.4.1). Eine Gestaltungsplanpflicht sichert die kommunalen Entwicklungsziele, das Gebiet zu einer hochwertigen Wohnüberbauung mit einer gemischten Nutzung, einer lagegerechten Dichte und einer guten ortsbaulichen und architektonischen Einpassung zu entwickeln.

### 8.2.2 Das ändert sich im Ortsteil Rheinsulz



Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
36	99	Arrondierung von Wohn- und Gewerbezone WG2 in Landwirtschaftszone	Bereinigung der Zonengrenze: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
37	2'556	Arrondierung von Landwirtschaftszone in Wohn- und Arbeitszone WA2	Gemäss dem kantonalen Geodatenmodell bzw. den diesbezüglichen Technischen Richtlinien sind Strassen mit Erschliessungsfunktion entlang von Bauzonen der Bauzone zuzuweisen. Diese Änderung ist mehrwertabgaberelevant, jedoch nicht mehrwertabgabepflichtig (Strassenfläche). Eine Baupflicht gemäss § 28i BauG ist ebenfalls nicht festzulegen.
38	671	Arrondierung von Spezialzone Kapelle Rheinsulz in Verkehrsfläche	Bereinigung der Zonengrenze: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
39	5'207	Umzonung von Wohnzonen W2a und W2b in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
40	3'371	Umzonung von Wohnzone W2a und Gewerbezone G in Wohn- und Arbeitszone WA2	Die Umzonung des schmalen Streifens entlang des Bahntrasses in eine Mischzone erhöht die künftige Nutzungsflexibilität. Die Nachfrage nach rein gewerblicher Nutzung erscheint unter Berücksichtigung der Lage und der Erschliessung fraglich. Bei einer Wohnnutzung ist mit Gebäudestellung und Grundrissanordnung so auf die vorhandene Lärmbelastung durch die Bahnlinie zu reagieren, dass die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.
41	32'167	Umzonung von Wohnzonen W2a und W2b in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
42	409	Arrondierung: zuweisen von „weisse Fläche“ (rechtskr. BZP) in Wohnzone W2	Zuweisen der Strassenfläche auf Parz. Nr. 229 gemäss techn. Richtlinie (Zonenrandstrasse). Diese Änderung ist mehrwertabgaberelevant, jedoch nicht mehrwertabgabepflichtig (Strassenfläche). Eine Baupflicht gemäss § 28i BauG ist ebenfalls nicht festzulegen.
43	2'363	Umzonung von Wohnzone W2a in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).

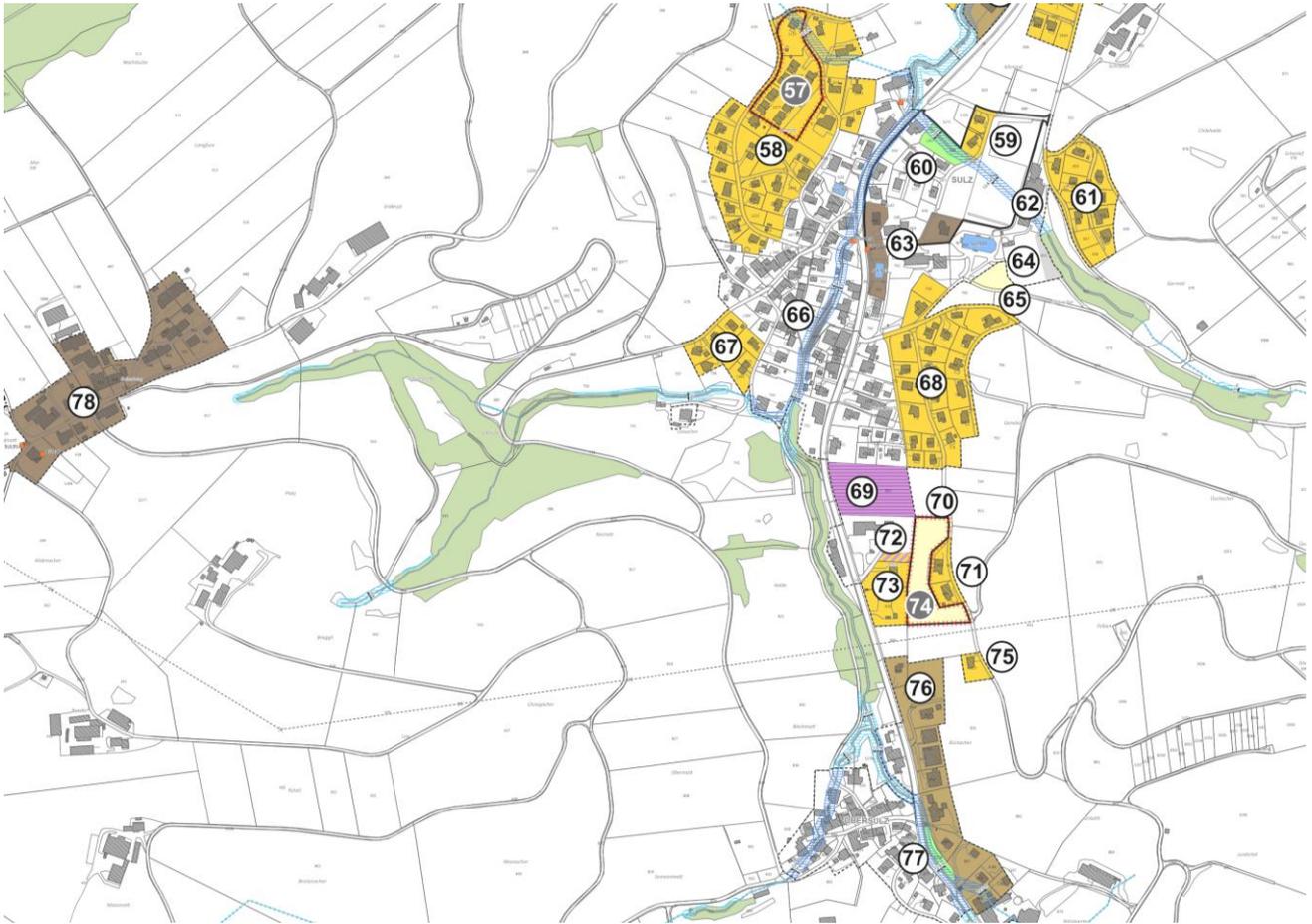
### 8.2.3 Das ändert sich im Ortsteil Bütz



Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
44	5'819	Umzonung von Dorfkerzone in Dorfkerzone B	Die ursprüngliche Dorfkerzone wird neu in eine Dorfkerzone A (enger Siedlungskern) und B (erweiterter Bereich) unterteilt (vgl. Kap. 7.3.1).
45	39'832	Umzonung von Wohnzone W2b in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1). Bereinigung der Zonengrenze Dorfkerzone / W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 496, 1303 und 1304: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
46	9'928	Auszonung von Wohnzone W2b in Landwirtschaftszone	Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Im Zuge der kantonalen Vorprüfung wurde die Stadt vom Kanton aufgrund des Bauzonenpotenzials in Sulz aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen. Die Stadt hat verschiedene Grundstücke anhand einheitlicher Kriterien auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, der Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topografie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. (vgl. Kap. 7.4.1). Seit rund 38 Jahren besteht der kommunale Überbauungsplan «Steinliacher» (Genehmigungsdatum 26.01.1982). Umgesetzt wurde von diesem Plan die Stichstrasse ab der «Steinliacherstrasse» im nördlichen Teil des Plan-Perimeters, diese Strasse ist inzwischen beidseitig bebaut worden. Die Parzellen Nrn. 1145 und 486 im südlichen Teil des Perimeters sind nicht erschlossen, die dort vorgesehene Stichstrasse noch nicht realisiert. Die beiden Parzellen gelten daher als nicht erschlossen und damit nicht baureif. Angesichts der Tatsache, dass die Grundstücke seit Jahrzehnten nicht bebaut wurden, sie nicht erschlossen und nicht baureif sind und sie sich am Siedlungsrand befinden, ist diese zusammenhängende Bauzonenreserve am ehesten für eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone geeignet.
47	13'396	Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht	Infolge der Zuweisung der Parzellen Nrn. 1145 und 486 zur Landwirtschaftszone (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 49) kann die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben werden. Der rechtskräftige kommunale Überbauungsplan «Steinliacher» wird aufgehoben (vgl. Kap. 7.10.5).

Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
48	9'165	Umzonung von Dorfkernzone in Dorfkernzone B	Die ursprüngliche Dorfkernzone wird neu in eine Dorfkernzone A (enger Siedlungskern) und B (erweiterter Bereich) unterteilt (vgl. Kap. 7.3.1).
49	62	Umzonung von Wohnzone W2b in Dorfkernzone A	Bereinigung der Zonengrenze Dorfkernzone / W2 im Bereich der Parzelle Nr. 501: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
50	1'366	Arrondierung von Landwirtschaftszone in Dorfkernzone A	Wenn ein Betrieb nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Einzonung unter dem Aspekt einer Bauzonennarrondierung gemäss Richtplan S 1.2, Beschluss 3.5 zu prüfen. Einzonungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten am Bauzonenanrand sind nach Betriebsaufgabe möglich. Der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 565 an der Hauptstrasse wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Deshalb wird eine Einzonung unter den oben genannten Vorgaben gemäss Richtplan angestrebt mit dem Ziel, eine zweckmässige Abgrenzung des Siedlungsgebiets zu erreichen und die aktuelle, nicht landwirtschaftliche Nutzung einer passenden Zonierung zuzuweisen. Die Parzelle Nr. 565 grenzt nördlich und westlich an Bauzone. Eine raumplanerisch sinnvolle Zonenabgrenzung (entlang der Bodenbedeckungslinie gemäss AV-Daten bzw. mit 4 m Abstand zur südwestlichen Gebädefassade von Geb.-Nr. 177) sowie die zukünftig zonenkonforme Nutzung auf der Parzelle sind im öffentlichen Interesse. Die Änderung ist mehrwertabgaberelevant. Gemäss § 28i BauG legt der Stadtrat bei Einzonungen eine Frist zur Überbauung des Grundstücks fest. Da vorliegend ein bereits bebautes Grundstück mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung der Bauzone zugeführt wird, ist keine Baupflicht festzulegen.
51	14'110	Umzonung von Dorfkernzone in Dorfkernzone B	Die ursprüngliche Dorfkernzone wird neu in eine Dorfkernzone A (enger Siedlungskern) und B (erweiterter Bereich) unterteilt (vgl. Kap. 7.3.1).
52	2'594	Umzonung von Wohnzone W2b und Dorfkernzone in Dorfkernzone B	Die ursprüngliche Dorfkernzone wird neu in eine Dorfkernzone A (enger Siedlungskern) und B (erweiterter Bereich) unterteilt (vgl. Kap. 7.3.1). Bereinigung der Zonengrenze Dorfkernzone / W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 1247 und 585: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
53	11'203	Umzonung von Wohnzone W2b und Dorfkernzone in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1). Bereinigung der Zonengrenze Dorfkernzone / W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 1247 und 585: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
54	11'144	Umzonung von Wohnzone W2b in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
55	1'428	Auszonung von Wohn- und Gewerbezone WG2 in Landwirtschaftszone	Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Im Zuge der kantonalen Vorprüfung wurde die Stadt vom Kanton aufgrund des Bauzonenpotenzials in Sulz aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen. Die Stadt hat verschiedene Grundstücke anhand einheitlicher Kriterien auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, der Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topografie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. (vgl. Kap. 7.4.1). Die Grundstücke Nrn. 566 und 567 liegen am Siedlungsrand und befinden sich unmittelbar neben einer Hochspannungsleitung, was einerseits die Bebaubarkeit einschränkt, andererseits auch die Lagequalität der Grundstücke schmälert. Die Grundstücke sollen teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Bauzonengrenze wird so festgelegt, dass ein sinnvoller Siedlungsrand in Abstimmung mit den benachbarten Parzellen Nrn. 572, 571 und 569 entsteht.
56	3'632	Umzonung von Dorfkernzone in Dorfkernzone B	Die ursprüngliche Dorfkernzone wird neu in eine Dorfkernzone A (enger Siedlungskern) und B (erweiterter Bereich) unterteilt (vgl. Kap. 7.3.1).

### 8.2.4 Das ändert sich in den Ortsteilen Sulz, Obersulz und Sulzerberg



Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
57	8'287	Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht	Im Gebiet des SNP-Pflichtperimeters gilt der komm. Überbauungsplan «Selmatt-Hofstetten» (Genehmigungsdatum 06.01.1993). Das Gebiet ist vollständig erschlossen und bebaut. Der kommunale Überbauungsplan «Selmatt-Hofstetten» wird aufgehoben (vgl. Kap. 7.10.5).
58	38'021	Umzonung von Wohnzonen W2a und W2b sowie Dorfkernzone in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1). Bereinigung der Zonengrenze Dorfkernzone / W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 683 und 688: Angleichung an Parzellengrenze gemäss AV-Daten.
59	1'861	Umzonung von Wohnzone W2b in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
60	1'596	Umzonung von Grünzone in Grünzone B	Vgl. Erläuterungen zu Änderung Nr. 22 im Ortsteil Laufenburg.
61	10'494	Umzonung von Wohnzone W2a in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
62	E: 57 A: 49	Arrondierung (Ein- und Auszonung) von Landwirtschaftszone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Bereinigung der Zonengrenze: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten. Einzonung OeBA: 57 m <sup>2</sup> , Auszonung OeBA 49 m <sup>2</sup> . Die Änderungen sind nicht mehrwertabgaberelevant.
63	4'596	Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Dorfkernzone A	Diese Liegenschaften an der Hauptstrasse in Obersulz waren früher mit öffentlichen Nutzungen belegt, u.a. als Pfarrhaus und als ehemalige Gemeindeverwaltung von Sulz. Die Umzonung zur Dorfkernzone A bezweckt eine höhere Flexibilität zur Umnutzung dieser Liegenschaften.

Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
			Diese Änderung ist mehrwertabgaberelevant. Eine Baupflicht gemäss § 28i BauG ist nicht festzulegen, da es sich um eine bebaute Parzelle handelt.
64	866	Einzonung von Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	Der östliche Teil der heute als Friedhof genutzten Fläche befindet sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Landwirtschaftszone. Eine zonenkonforme Nutzung des Friedhofs liegt im öffentlichen Interesse, die Fläche wird daher der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Diese Änderung ist nicht mehrwertabgaberelevant.
65	1'377	Auszonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in Landwirtschaftszone	Die heutige Fläche des Friedhofs Sulz entspricht voraussichtlich dem künftigen Bedarf. Diese unbebaute Fläche wird daher der Landwirtschaftszone zugewiesen.
66	614	Zuweisen ehemaliger Waldfläche in Dorfkernzone A	Gemäss der aktuellen Waldfeststellung durch den Kanton gilt diese Fläche nicht mehr als Wald. Die Zuweisung zur Dorfkernzone erscheint sinnvoll, um eine Siedlungslücke zu vermeiden. Diese Änderung ist mehrwertabgaberelevant. Eine Baupflicht gemäss § 28i BauG ist nicht festzulegen, da die Parzelle Nr. 1096 aufgrund des Gewässer- raums nicht bebaubar ist und die übrigen Parzellen bereits bebaut sind.
67	6'002	Umzonung von Wohnzone W2a und Dorfkernzone in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1). Bereinigung der Zonengrenze Dorfkernzone / W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 721, 722 und 1200: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
68	23'749	Umzonung von Wohnzone W2a in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
69	S1.2 PA 3.5: 5'015  E: 1'700	Arrondierung von Landwirtschaftszone in Arbeitszone A1	Wenn ein Betrieb nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine Einzonung unter dem Aspekt einer Bauzonenarrondierung gemäss Richtplan S 1.2, Beschluss 3.5 zu prüfen. Einzonungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten am Bauzonenrand sind nach Betriebsaufgabe möglich. Der Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 802 an der Hauptstrasse wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Deshalb wird eine Einzonung unter den oben genannten Vorgaben gemäss Richtplan vorgenommen mit dem Ziel, eine zweckmässige Abgrenzung des Siedlungsgebiets zu erreichen und die aktuelle, nicht landwirtschaftliche Nutzung einer passenden Zonierung zuzuweisen. Die Parzelle Nr. 802 grenzt nördlich und südlich an Bauzone und ist Teil des Siedlungsbands entlang der Hauptstrasse. Die zukünftig zonenkonforme Nutzung auf der Parzelle sowie eine raumplanerisch sinnvolle Zonenabgrenzung sind im öffentlichen Interesse. Die Einzonung bzw. die Abgrenzung der WG2-Zone wird so auf die bestehende Abgrenzung der WG2 auf der nördlich und südlich angrenzenden Parzellen abgestimmt, damit ein sinnvoller Zonenverlauf entsteht. Die Arrondierung gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 beträgt 5'015 m <sup>2</sup> , die Einzonung im Sinne eines nachvollziehbaren und sinnvollen Zonenrands 1'700 m <sup>2</sup> . Die Parzelle wird von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone A1 umgezont. Gemäss § 17 Abs. 6 BNO sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Verteilzentren und Logistikbetriebe; permanente Abstell- und Lagerflächen, die nicht im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions- oder Verarbeitungsbetrieb stehen sowie Recyclingbetriebe. Die Änderung ist mehrwertabgaberelevant. Gemäss § 28i BauG legt der Stadtrat bei Einzonungen eine Frist zur Überbauung des Grundstücks fest. Da vorliegend ein bereits bebautes Grundstück mit ehemals landwirtschaftlicher Nutzung der Bauzone zugeführt wird, ist keine Baupflicht festzulegen.

Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Änderung	Erläuterung
70	6'205	Auszonung von Wohnzone W2a in Landwirtschaftszone	Gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Im Zuge der kantonalen Vorprüfung wurde die Stadt vom Kanton aufgrund des Bauzonenpotenzials in Sulz aufgefordert, weitere Auszonungen zu prüfen. Auszonungen sind sinnvollerweise am Siedlungsrand vorzunehmen. Die Stadt hat verschiedene Grundstücke anhand einheitlicher Kriterien auf die Möglichkeit zur Auszonung überprüft, insbesondere hinsichtlich ihrer Lage, der Distanz zum Zentrum, Einschränkungen in der Bebaubarkeit, Topografie, Erschliessungsstand, Entwicklung der Parzelle etc. (vgl. Kap. 7.4.1). Das Grundstück 805 liegt mehrheitlich am Siedlungsrand. Aufgrund der Grundstücksform und der steilen Hanglage ist fraglich, ob das Grundstück überhaupt sinnvoll und wirtschaftlich erschlossen und bebaut werden kann. Erschwerend kommt hinzu, dass sich über dem südlichen Grundstücksteil eine Hochspannungsleitung befindet, was einerseits die Bebaubarkeit einschränkt und andererseits auch die Lagequalität des Grundstücks schmälert. Angesichts der obengenannten schwierigen Voraussetzungen und der Tatsache, dass das Grundstück seit Jahrzehnten nicht bebaut wurde, ist diese grossflächige Bauzonenreserve am ehesten für eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone geeignet.
71	2'520	Umzonung von Wohnzone W2a in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
72	502	Umzonung von Wohnzone W2a in Wohn- und Arbeitszone WA2	Bereinigung der Zonengrenze WG2 / W2 im Bereich der Parzellen Nrn. 803 und 804: Angleichung an die Parzellengrenze gemäss aktuellen AV-Daten.
73	4'371	Umzonung von Wohnzone W2a in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
74	5'967	Aufhebung Sondernutzungsplanpflicht	Infolge der Zuweisung der Parzellen Nrn. 805 zur Landwirtschaftszone (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 72) kann die Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben werden.
75	1'133	Umzonung von Wohnzone W2a in Wohnzone W2	Einführen einer einheitlichen zweigeschossigen Wohnzone in Laufenburg und Sulz (vgl. Erläuterung zu Änderung Nr. 1).
76	17'358	Umzonung von Dorfkernezone und Wohnzone W2b in Dorfkernezone B	Die ursprüngliche Dorfkernezone wird neu in eine Dorfkernezone A (enger Siedlungskern) und B (erweiterter Bereich) unterteilt (vgl. Kap. 7.3.1).
77	784	Umzonung von Wohnzone W2b in Grünzone B	Die Parzelle Nr. 1116 ist aufgrund ihrer Form und des geltenden Gewässer- raums des Sulzerbachs, der entlang der südwestlichen Parzellengrenze verläuft, nicht bebaubar und wird der Grünzone zugewiesen.
78	26'186	Umzonung von Dorfzone Sulzerberg in Dorfkernezone A	Die Ziele und Bestimmungen der rechtskräftigen Dorfzone Sulzerberg entsprechen im Wesentlichen den Bestimmungen der rechtskräftigen Dorfkernezone. Die Dorfzone Sulzerberg wird im Sinne einer Vereinfachung der Zonenstruktur aufgehoben, das Gebiet wird der Dorfkernezone A zugewiesen.

## 8.2.5 Flächenbilanz Bauzonen

Flächenbilanz	Richtplan S1.2, PA 1.2 [m <sup>2</sup> ]	Richtplan S1.2, PA 3.5 [m <sup>2</sup> ]	Gesamtfläche [ha]
Gesamtfläche rechtskräftig gemäss Bauzonenstatistik Kanton Aargau (Quelle: Raumb Beobachtung AG)			139.01
<b>Rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet</b> (Anpassung an AV-Daten) <sup>2</sup>			<b>139.02</b>
Änderung Nr. 6	-2'009		
Änderung Nr. 7	-5'209		
Änderung Nr. 15	+7'628		
Änderung Nr. 22 (S1.2, PA 3.5 lit. c)		+2'537	
Änderung Nr. 27	+244		
Änderung Nr. 28 (S1.2, PA 3.5 lit. d)		+782	
Änderung Nr. 36	-99		
Änderung Nr. 37 (S1.2, PA 3.5 lit. d)		+2'556	
Änderung Nr. 38		-671	
Änderung Nr. 42 (S1.2, PA 3.5 lit. d)		+409	
Änderung Nr. 46	-9'928		
Änderung Nr. 50 (S1.2, PA 3.5 lit. a)		+1'366	
Änderung Nr. 55	-1'428		
Änderung Nr. 62 (E: 57 m <sup>2</sup> , A: 49 m <sup>2</sup> )	+8		
Änderung Nr. 64	+866		
Änderung Nr. 65	-1'377		
Änderung Nr. 66 (ehem. Waldfläche)	+614		
Änderung Nr. 69 (teilw. S1.2, PA 3.5 lit. a)	+1'700	+5'015	
Änderung Nr. 70	-6'205		
<b>Zwischentotal</b>	<b>-15'195</b>	<b>+11'994</b>	<b>-0.32 (Saldo)</b>
<b>Total Bauzonenfläche gemäss Entwurf</b>			<b>138.70</b>

<sup>2</sup> Seit der Mitwirkung/Vorprüfung im Mai 2018 wurden die Pläne gemäss den ab 2021 geltenden technischen Richtlinien des Kantons im GIS aufgebaut. Dabei wurden Unstimmigkeiten in den vom Kanton bezogenen AGIS-Daten festgestellt. Diese Anpassung an AV-Daten führt zu den Abweichungen bei der Gesamtfläche des rechtskräftigen Bauzonenplans gegenüber dem Stand 2018.

Kompensation Siedlungsgebiet Gemäss vorangehender Flächenbilanz können die Flächen, welche von einer Nichtbauzone («übriges Gemeindegebiet», Landwirtschaftszone usw.) einer Bauzone zugewiesen werden, vollständig mit Flächen kompensiert werden, die von einer Bauzone einer Nichtbauzone zugewiesen werden und dafür anrechenbar sind (im Sinne von S1.2, PA 1.2). Insgesamt werden 1.52 ha zur Kompensation anrechenbares Siedlungsgebiet mehr ausgezont als eingezont.

Gemäss Kap. 11.1 soll die Parzelle Nr. 2405 mit einer Fläche von 1.06 ha nach Betriebsaufgabe im Rahmen einer nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone eingezont werden. Die Stadt beantragt, die betreffende Fläche bereits heute im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet auszuweisen. Von den 1.06 ha sind lediglich 0.82 ha zu kompensieren, 0.24 ha können gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a) kompensationsfrei dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden. Der zu kompensierenden Fläche von 0.82 ha stehen demnach rund 1.52 ha Kompensationsfläche gegenüber. Es verbleiben also 0.70 ha an ausgezonter Siedlungsgebietsfläche, die dem regionalen Topf zur Verfügung stehen.

## 8.3 Änderungen im Kulturland und im Wald

### 8.3.1 Naturschutzzonen im Kulturland

Auf Grundlage des aktualisierten Landschaftsinventars werden Naturschutzzonen festgelegt, differenziert in Trocken- und Feuchtstandorte.

Ökologische  
Ausgleichsflächen

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Stadt auf die kantonale Praxis hingewiesen, dass ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gem. Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 NLD) angelegt wurden, neu nicht zusätzlich im Kulturlandplan zu schützen seien, wenn sie nicht über ausserordentliche Naturwerte verfügen. Entsprechende Magerwiesen aus dem Landschaftsinventar, welche heute noch nicht geschützt sind, werden deshalb nicht als Schutzzonen im Kulturlandplan umgesetzt (u.a. Nrn. 1.12, 1.16, 1.22, 1.23, 1.26).

Magerwiese Mülisteig-  
Mätteli

Im Gebiet «Mülisteig-Mätteli» (ehem. Nr. 1.24) befindet sich heute eine Magerwiese mit vielfältiger Flora. Jährlich kommt es zu zahlreichen Wildschäden, für welche die Jagdgesellschaft Beiträge bezahlen muss. Der Schutzzumfang des Kulturlandes wirkt sich kostentreibend auf die Instandstellung aus. Die Stadt verzichtet daher darauf, diese Fläche als Magerwiese zu schützen, eine extensive Bewirtschaftung soll dennoch beibehalten werden.

Nährstoffpuffer

Basierend auf den kantonalen Vorgaben werden wo nötig Nährstoffpufferzonen als überlagernde Festlegungen im Plan bezeichnet. Die BNO wird entsprechend den kantonalen Vorgaben ergänzt.

### 8.3.2 Naturschutzzonen im Wald

Naturschutzgebiete im Wald von kantonalen Bedeutung sowie Gebiete im Wald mit langfristigen Pflegeverträgen werden als Naturschutzzone Wald umgesetzt.

Die vertraglich festgesetzten Nutzungsverzichtsflächen und die langfristigen Pflegevertragsflächen im Wald werden im Kulturlandplan als orientierender Inhalt dargestellt.

### 8.3.3 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Mergelgrube Egghalde

Die Mergelgrube «Egghalde» gilt gemäss aktueller Waldfeststellung nicht als «Waldareal». Entsprechend der kantonalen Rodungs- und Abbaubewilligung entnimmt die Stadt dort Material für die Instandhaltung kommunaler Strassen und Wege. Im Kulturlandplan wird das Abbaugelände neu der «Rekultivierungszone» zugewiesen.

Weilerzone Schlatt

Die rechtskräftige Weilerzone Schlatt wird in den Plänen orientierend dargestellt, jedoch von der Beschlussfassung und der Genehmigung ausgenommen (vgl. Kap. 11.4).

### 8.3.4 Überlagerte Bestimmungen

Landschaftsschutzzone

Der kantonale Richtplan bezeichnet Landschaften von kantonalen Bedeutung, welche der Schonung dieser Gebiete dienen (eingeschränkte Bebauung und Terrainveränderung). Diese Bereiche sind in der Nutzungsplanung als Landschaftsschutzzone umzusetzen. Im aktuell rechtskräftigen Kulturlandplan von Sulz sind noch zusätzliche Gebiete im westlichen Teil von Sulz mit einer Landschaftsschutzzone überlagert, die Begründung für den Schutz dieser Landschaften ist aus den damaligen Planungsunterlagen nicht ersichtlich.

Die Landschaft in Sulz ist insgesamt von hoher Qualität, das bestehende Kulturland sollte von Bauten freigehalten werden. Gleichzeitig gilt es die Interessen der Landwirtschaft (u.a. Existenzsicherung durch betriebsnotwendige Erweiterungen) zu beachten. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mit der Landwirtschaftszone die Freihaltung der Landschaft und die Interessen der Landwirtschaft ausreichend sichergestellt ist. Er stützt sich in vorliegender Gesamtrevision bei der Abgrenzung der Landschaftsschutzzonen auf die kantonalen Grundlagen (Richtplan) und das BLN-Gebiet «Aargauer Tafeljura».

Siedlungsei

Die bestehenden, noch aktiv landwirtschaftlich genutzten Bauten wurden in der Landschaftsschutzzone wie bisher mit einem «Siedlungsei» gekennzeichnet, neu statt als Flächen-Aussparung nur noch mit einem Symbol («L»). Erweiterungen dieser Betriebe sind grundsätzlich möglich, sofern die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, was im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist.

## 8.4 Schutzobjekte

### 8.4.1 Umsetzung kommunales Bauinventar

Die kantonale Denkmalpflege aktualisierte vorgängig zur Nutzungsplanung das kommunale Bauinventar, in welchem authentische Zeitzeugen sowie Kultur- und Baudenkmäler von historischem und architektonischem Wert bezeichnet sind. Mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung gilt es, nach einer Interessenabwägung die Baudenkmäler mit adäquaten Bestimmungen zu schützen. Dadurch ergeben sich künftig drei Kategorien von baulichen Schutzobjekten (kantonale Denkmalschutzobjekte, Gebäude mit kommunalem Substanzschutz und kommunale Kulturobjekte).

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Denkmalschutzobjekte werden abschliessend durch den Kanton geschützt. Sie werden orientierend in den Nutzungsplänen bezeichnet.

Gebäude mit kommunalem Substanzschutz

Auf Basis des durch die kantonale Denkmalpflege überarbeiteten Bauinventars werden neu die kommunalen Schutzobjekte – entsprechend der übergeordneten Rechtsprechung – im Bauzonen und Kulturlandplan bezeichnet und mit einer auf das Schutzziel ausgelegten Bestimmung festgesetzt. Sie sind im Anhang der BNO aufgelistet, ihre Objekt Nummer verweist auf das Inventarblatt des Bauinventars. Der Begleitkommission und dem Stadtrat ist es ein Anliegen, einen sachgerechten und pragmatischen Umgang mit diesen Schutzobjekten zu finden. Die Interessen der betroffenen Grundeigentümer, die Entwicklungsabsichten der Stadt und die Schonung und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung sind abzuwägen und bestmöglich in Einklang zu bringen.

Kulturobjekte

Im Sinne einer zweckmässigen Umsetzung des Bauinventars ist in der Revision der Nutzungsplanung vorgesehen, diejenigen Kulturobjekte festzusetzen, welche von der Denkmalpflege im Bauinventar als erhaltenswert bezeichnet werden. Alle Objekte sind im Anhang der BNO aufgelistet.

Nicht berücksichtigte Objekte des Bauinventars

Die Stadt hat die Eigentümer der Bauten über die Aufnahme ins Bauinventar informiert und Ihnen die Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat der Kanton die Nichtumsetzung diverser Objekte als nicht bewilligungsfähig beurteilt. Nach erneuter erfolgter Interessensabwägung ist die Stadt der Ansicht, dass die strengen baulichen Einschränkungen der Substanzschutzobjekte bei den nachfolgenden Objekten

nicht sachgerecht und verhältnismässig sind, weshalb diese nicht als Schutzobjekte umgesetzt werden. Der Stadtrat kommt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen zu folgendem Schluss:

Nummer	Objekt	Interessensabwägung
LAU905	Hotel Schützen	Zerstörung des Schutzwerts durch einen Gebäudebrand im Januar 2018. Gebäude nicht mehr bewohnbar. Fachgutachten liegt vor (Pffiffer.Fischer Aarau, 19.12.2018). Aktueller Zustand nach dem Brand vom Januar 2018: «Die Bausubstanz und der Substanzwert sind durch ihre Geschichte stark verwischt bzw. verunstaltet worden und stehen in einem sehr fragwürdigen Verhältnis zu den noch vorhandenen, als erhaltenswürdig zu betrachtenden Bauelementen. Die Schutzfähigkeit ist daher aufgrund der äusserst mageren Gesamtbilanz nicht gegeben.»
LAU926	Wohnhaus Weiherweg 18	Der heutige (seit 1990 alleiniger) Eigentümer äussert sich kenntnisreich zur geplanten Unterschutzstellung. Veränderungen am Äusseren: Von den mehreren aufgelisteten baulichen Massnahmen ab 1970 sei hier beispielhaft erwähnt: 1987 wurde an der Fassade eine Aussenisolation mit neuem Verputz angebracht. Dabei wurden die ursprünglichen Fassadenstuckaturen unterhalb der Fenster entfernt. Auch die gefalzten Kunststeingewände und gerillten Sohlbänke bzw. Blockbänke haben das markante Aussehen von 1914 weitgehend verloren. Die im Dossier erwähnten «kunstvoll geformten Gitter» an den Kellerfenstern sind eine Eigeninvestition aus dem Jahre 1990 (gekauft im Baucenter) und haben mit 1914 nichts zu tun. Veränderungen im Innern: Es gibt keinen Kachelofen mehr. Badezimmer und Küche haben in keiner Weise mehr mit dem damaligen Zustand von 1914 zu tun. Veränderung der Umgebung: Mit dem Bau diverser Einfamilienhäuser rund um die Liegenschaft wurde der «romantische Gesamteindruck» buchstäblich zugebaut.
LAU929	Bäuerlicher Vielzweckbau Obersulz, Hauptstr. 115	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. Das Haus hat durch seine Stellung und seine relikartig erhaltenen Bauteile wie die obgenannten und den datierten Türsturz von 1841 sowie die gut proportionierte und bis auf die Fenster weitgehend intakt 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.
LAU930	Bäuerlicher Vielzweckbau Sulzerberg 8	Die Dorfzone Sulzerberg dient der Erhaltung dieses Ortsteils (aktuelle BNO). Das Schutzziel liegt im Erhalt des Ortsteils als Ganzes (Ensembleschutz). Dies wird auch mit der neuen Dorfkernzone A, welcher dieser Ortsteil zugewiesen wird, erreicht. Bauvorhaben sind besonders sorgfältig zu planen, sie werden von der Fachkommission Ortsbildgestaltung beurteilt.
LAU931	Pfarrhaus (neues Pfarrhaus)	Das Pfarrhaus wird heute nicht mehr seinem ursprünglichen Nutzungszweck entsprechend genutzt. Die Stadt beabsichtigt künftig eine Wohnnutzung, im Rahmen vorliegender Gesamtrevision wird der Teil des Grundstücks um das Pfarrhaus daher der Dorfkernzone A zugewiesen (vgl. Änderung Nr. 63 in Kap. 8.2.4). Die Stadt hat die Umnutzung des bestehenden Pfarrhauses in Sulz für Wohnen geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass die bestehende Gebäudestruktur qualitative Wohnungen erschwert bzw. nicht zulässt. Der Stadtrat sieht von einer Umsetzung als

Nummer	Objekt	Interessensabwägung
		Schutzobjekt ab, damit eine sinnvolle Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses nicht behindert wird.
<b>LAU932</b>	Kleinbauernhaus (1895) Spielisacherstrasse 1	Das Grundstück grenzt unmittelbar an die öffentliche Zone mit Schule und Kirche. Das Grundstück ist der Wohnzone zugeordnet (und nicht der Dorfkernzone, wie es das Kleinbauern- und Handwerkerhaus erwarten liesse). Der Zustand der Liegenschaft belegt, dass die Eigentümerin und ihre Nachkommen den besonderen Charakter dieses Hauses kennen und schätzen. Deshalb haben sie es gepflegt und in weitgehend originale Zustand erhalten. Die Stadt schätzt den sorgfältigen Umgang mit der Liegenschaft. Trotzdem ist die Liegenschaft der Wohnzone zugeordnet. Das bedeutet, die Stadt will eine neue, zeitgemässe Bebauung vom Grundstück ermöglichen.
<b>SUL907</b>	Ziegelhütte Leidikon	<p>Am 10.12.2024 fand ein Augenschein mit Stadt, kantonaler Denkmalpflege und Eigentümer statt und hat folgendes ergeben (Auszug Aktennotiz von R. Buser, Denkmalpflege):</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stadt Laufenburg verzichtet folglich auf die Umsetzung als kommunales Substanzschutzobjekt.</p>

### 8.4.2 Naturobjekte

Aktualisierung  
Landschaftsinventar

Als Grundlage für die Naturobjekte und die Naturschutzzonen im Kulturland dient das kommunale Landschaftsinventar der Stadt Laufenburg. Für die Naturschutzzonen wurden zudem die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) berücksichtigt. Das Inventar wurde 2017 durch die Stadt überprüft, angepasst und ergänzt. Es besteht aus Inventarplan und Bericht mit Objektblättern und dient als Bestandsaufnahme und Überblick über die schützenswerten kommunalen Naturobjekte und -schutzzonen.

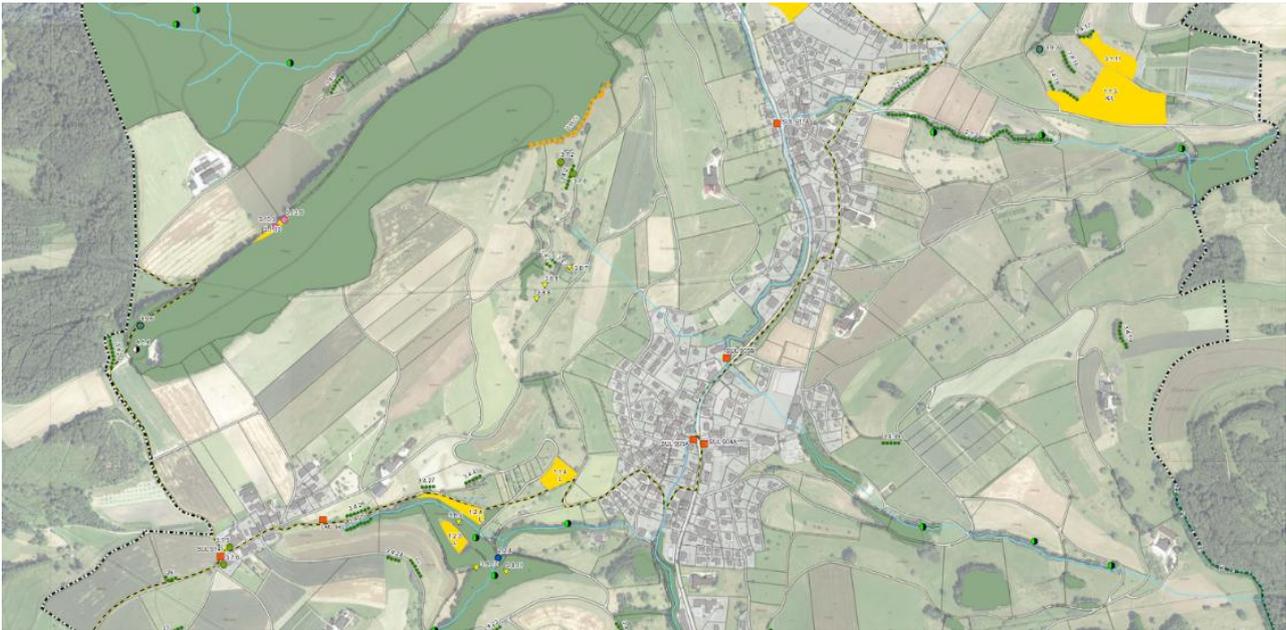


Abb. 16: Ausschnitt aus dem Inventarplan Ortsteil Sulz (Quelle: PLANAR, 2018)

Grundlage für das überarbeitete Inventar ist das bestehende Landschaftsinventar der ehemaligen Gemeinde Sulz. Für die Stadt Laufenburg existierte bisher kein Landschaftsinventar, im rechtskräftigen Kulturlandplan sind lediglich etliche Naturobjekte vorhanden. Bei der Erarbeitung des Landschaftsinventars wurden die bestehenden Objekte durch die Landschafts- und Landwirtschaftskommission geprüft und bereinigt. Abgegangene Objekte wurden aus dem Inventar genommen, neue schützenswerte Objekte wurden aufgenommen.

Die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen von Laufenburg und Sulz bereits geschützten Naturobjekte wie Hecken, Einzelbäume etc. wurden überprüft und grundsätzlich beibehalten, wenn sie noch vorhanden sind und über ausreichend Schutzwert verfügen.

Umsetzung in der  
Nutzungsplanung

Die Systematik und Darstellung der Naturobjekte in der BNO wurde der Muster-BNO angepasst. Die Naturobjekte werden den unterschiedlichen Typen zugewiesen. Die Objekte sind neu im Anhang der BNO aufgelistet.

Geschützter Waldrand

Der ökologisch aufgewerteten Waldränder werden als geschützter Waldrand in den Kulturlandplan aufgenommen.

Hecke mit Pufferstreifen	Gemäss Art. 18 Abs. 1bis des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) sind alle Hecken besonders zu schützen. Deshalb sind die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen (Bauzonenplan und Kulturlandplan) bezeichneten Hecken beizubehalten. Sie wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft, bei Bedarf wird die Lage und Ausdehnung im Kulturlandplan gemäss den aktuellen Gegebenheiten präzisiert. Abgegangene oder nicht mehr schützenswerte Hecken werden entlassen. Neue Hecken, die im Landschaftsinventar aufgenommen wurden, sind im Kulturlandplan umgesetzt.
Hochstammobstgarten	Die Hochstammobstgärten sind charakteristisch für Laufenburg und das ganze Fricktal. In der BNO wird im Grundsatz festgelegt, dass bestehende Obstgärten erhalten werden sollen. Bei Abgängen soll nach Möglichkeit Ersatz geschaffen werden. Zudem erhält der Stadtrat die Kompetenz, die Schaffung von Hochstammobstgärten finanziell zu unterstützen.
Einzelbaum	Die bisher in den Nutzungsplänen bezeichneten Einzelbäume oder Baumgruppen wurden bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars überprüft, in den Plänen bereinigt oder in ihrer Lage im Plan präzisiert.
Aussichtspunkt	Bei der Aktualisierung des Landschaftsinventars wurden Aussichtspunkte und Rastplätze aufgenommen. Da sich diese teilweise innerhalb oder direkt angrenzend an Nutzungsverzichtsflächen befinden, muss für das Fällen von Bäumen zur Freihaltung der Aussicht in den vertraglich gesicherten Nutzungsverzichtsflächen vorgängig die Zustimmung des Kreisforstamts eingeholt werden. Die Aussichtspunkte und Rastplätze werden daher im Kulturlandplan nur orientierend bezeichnet. Pflegemassnahmen sollen als Einzelprojekte im Rahmen der Holzschlagbewilligung angegangen werden.
Weiher	Die in den rechtskräftigen Nutzungsplänen eingetragenen «Stehende Gewässer, Feuchtstandorte mit Pufferstreifen» wurden überprüft und ergänzt.

## 8.5 Festlegen der Gewässerräume

Revidiertes  
Gewässerschutzgesetz

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz im Jahr 2011 sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach Art. 41a GSchV, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Aufgrund eines ergangenen Entscheids des Verwaltungsgerichts müssen im Kanton Aargau seit Mitte 2017 alle Gewässerräume grundeigentümergebunden in der Nutzungsplanung umgesetzt werden, insbesondere auch solche mit einer Sohlenbreite unter 2 m.

Fachkarte Gewässerraum als  
Grundlage

In der Fachkarte Gewässerraum legt der Regierungsrat fest, für welche Gewässerabschnitte welche Bestimmungen gemäss § 127 BauG gelten. Für Gewässer mit einer Gerinnesohle breiter als 2 m ist eine räumliche Festlegung auf Basis der tatsächlichen Sohlenbreite nach Art. 41a GSchV zu berechnen und in den Nutzungsplänen masslich festzulegen. Die Stadt hat diese Bestimmungen abschnittsweise anhand der Gewässer-Sohlenbreite überprüft und gemäss Art. 41a GSchV berechnet. Da die Sohlenbreite teils stark variiert, wird die Fachkarte als Grundlage und im Sinne von Richtwerten beigezogen.

### Rhein

Für das Rheinufer gilt das Höchstmass von 15 m ab Uferlinie. Im Bereich der Altstadt wird der Gewässerraum, gestützt auf § 127 Abs. 4 lit. c) BauG für «dicht überbautes Gebiet», im Interesse des Ortsbild- und Substanzschutzes auf die bestehenden Gebäudefluchten bzw. im Bereich des Laufenplatzes auf die Ufermauern reduziert.

### Sulzerbach

Abschnitt Obersulz

Im südlichsten Abschnitt des Sulzerbachs – von der südlichen Gemeindegrenze bis zum nördlichen Siedlungsrand von Obersulz – gilt der Sulzerbach als kleines Gewässer mit einer Sohlenbreite unter 2 m und wird mit einer Signatur im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet. Kurz vor der Einmündung des «Buechmattbächli» in den Sulzerbach beträgt die Sohlenbreite beider Gewässer etwas über 2 m. Aufgrund der unverbauten Gerinnesohle wird der Korrekturfaktor 1 angewandt. Die Gewässerräume werden in Anlehnung an die Fachkarte Gewässerraum auf 13 m (Sulzerbach bis zur Einmündung) bzw. 14 m (Buechmattbächli bzw. Sulzerbach ab Einmündung) festgelegt.

Abschnitt Obersulz bis südliche Bauzongrenze Sulz

Kurz nach der Einmündung des Buechmattbächli ist der Uferbereich des Sulzerbach beidseitig von Wald umgeben, weshalb auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann. Bevor der Sulzerbach dann ins Baugebiet von Sulz eintritt, ist die Gewässerparzelle auf der linken Uferseite auf einem kurzen Abschnitt nicht als Wald bezeichnet, sondern der Uferschutzzone zugewiesen. Hier wird der Gewässerraum überlagernd festgelegt.

Abschnitt Baugebiet Sulz

Vom südlichen Bauzonenrand fliesst der Sulzerbach offen durch bebaute Grundstücke und nahe an Bestandesbauten vorbei, bis er eingedolt unter der Hauptstrasse geführt wird. Die durchschnittliche Sohlenbreite variiert und beträgt stellenweise weniger als 2 m, stellenweise etwas mehr als 2.5 m. Das Ufer ist begradigt. Teilweise befinden sich Gebäudezufahrten, Stützmauern und Gehwege im Uferbereich. Die Gewässerraumbreite wird auf 14 m

festgelegt. Bis zum nördlichen Siedlungsrand verläuft der Bach eingedolt unter der Hauptstrasse.



Abschnitt zwischen Sulz und Bütz

Am nördlichen Bauzonenrand münden zwei kleinere Gewässer (Voreggbächli, Chilchtalbach) in Sulzerbach, kurz nachdem dieser nicht mehr eingedolt unter der Hauptstrasse, sondern offen und leicht mäandrierend und zudem in einer separaten Gewässerparzelle verläuft. Die Sohlenbreite variiert stark, das Ufer ist naturnah ausgestaltet (Korrekturfaktor 1). Der Gewässerraum wird in Anlehnung an die Fachkarte Gewässerraum auf 19.5 m festgelegt und stellenweise derart asymmetrisch festgelegt, dass der Gewässerraum möglichst innerhalb der Gewässerparzelle zu liegen kommt.

Abschnitt Bütz bis Leidikon

Im Baugebiet in Bütz verläuft der Sulzerbach das letzte Mal auf einem längeren Abschnitt eingedolt unter der Hauptstrasse. Kurz vor der nördlichen Bauzonengrenze tritt er wieder an die Oberfläche und fliesst nun mäandrierend und teilweise die Hauptstrasse unterquerend durch Kulturland und Wald. Die Sohlenbreite variiert stark und beträgt teilweise mehr als 5 m, das Ufer ist naturnah ausgestaltet und teilweise bestockt. In Anlehnung an die Fachkarte Gewässerraum wird eine Breite von 22 m festgelegt.

Leidikon bis Rheinsulz

In Leidikon mündet das Talacherbächli in den Sulzerbach, weshalb in Anlehnung an die Fachkarte Gewässerraum ein Gewässerraum von 26 m Breite festgelegt wird. Diese Breite wird vereinfachend bis zur Einmündung des Sulzerbachs in im Ortsteil Rheinsulz weitergeführt, da sich Sohlenbreite und Ausgestaltung des Ufers nicht mehr massgeblich verändern.

### Gewässer mit einer Breite unter 2 m und Dolungen

Für die Umsetzung der Gewässerräume der übrigen Gewässer, die eine Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m aufweisen, wendet die Stadt nach Überprüfung die Masse gemäss § 127 Abs. 1 BauG an:

- Bei offenen und eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzone bemisst sich der Gewässerraum wie folgt: durchschnittliche Gerinnesohlebreite (abschnittsweise festgestellt) bzw. Kaliberdurchmesser der Bachleitung zuzüglich eines beidseitigen Uferstreifens von 6 m. Die Gesamtbreite beträgt damit Gerinnesohle / Bachleitung + 12 m. Die Breite wird in den Nutzungsplänen abschnittsweise vermasst.
- Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone gilt – wie bei Dolungen innerhalb des Baugebiets – der Leitungsdurchmesser der Dolung zuzüglich beidseitigem Uferstreifen von 6 m. Da die genaue Lage der Leitungen sowie deren Kaliber oftmals unklar sind und eine gesamthafte Erhebung im Rahmen der Gesamtrevision nicht zu bewerkstelligen ist, werden diese Fliessgewässer mit einer Signatur (punktiert) in den Nutzungsplänen schematisch gekennzeichnet. Die Breite des Gewässerraums geht aus den zugehörigen Bestimmungen in der BNO klar hervor (Umsetzung als Abstand).
- Bei offenen Fliessgewässern ausserhalb des Baugebiets gilt eine Gewässerraumbreite von insgesamt 11 m sowie ein Bauabstand von 6 m.

### Weitere Hinweise

Ausnützung transferierbar	Die Gewässerraumzone wird als der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt. Damit kommt es innerhalb der Bauzonen nicht zu einer materiellen Enteignung, da die Ausnützung von Flächen, die sich im Baugebiet befinden und vom Gewässerraum überlagert werden, auf den Grundstücks-Teil ausserhalb des Gewässerraums transferiert werden kann.
Rheinuferschutzdekret	Das Rheinuferschutzdekret (RhD) war bisher in den rechtskräftigen Plänen als Orientierungsinhalt dargestellt. Es wird zurzeit überarbeitet, die Stadt Laufenburg wird als Pilotgemeinde in die Arbeiten eingebunden. Auf die orientierende Darstellung des bisherigen Dekretsgebiets in den revidierten Plänen wird nach Rücksprache mit dem Kanton verzichtet, die künftige Abgrenzung des RhD ist noch nicht bekannt. Vgl. auch Kapitel 11.5.
Uferschutzzone	Im § 17 BNO Sulz (1998) ist entlang des Sulzerbachs eine Uferschutzzone (ab Uferlinie 4 m im Baugebiet, 3 m im Kulturland und 6 m in der Spezialzone Fischergut Rheinsulz) festgelegt. In einigen Gebieten wurde die Zone jedoch – abweichend von den genannten Massen – als Grundnutzung (Uferschutzzone im Kulturland) ausgeschieden. Damit die bisherige Grundzonierung entlang des Bachs bestehen bleiben kann, wird bei diesen Parzellen die Uferschutzzone beibehalten. Der neu ausgeschiedene Gewässerraum ist jedoch meist grösser als die altrechtliche Uferschutzzone, sodass sie mit der Gewässerraumzone überlagert wird. Damit bleiben innerhalb der Bauzone die Ausnutzungsmöglichkeiten erhalten. Die weiteren Uferschutzzonen gemäss § 17 BNO Sulz (1998) wurden nicht als Grundnutzung umgesetzt, da der Abstand von Bauten gegenüber den Gewässern gemäss aktueller Gesetzgebung mit 6 m grösser sind als die bisherigen Abstandsregeln.

## 8.6 Hochwasserschutz

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Gebiete mit Hochwassergefahr in den Nutzungsplänen zu bezeichnen und entsprechende Bestimmungen in die BNO aufzunehmen. Die kantonale Umsetzungsempfehlung sieht zwei Möglichkeiten vor:

- das **Vorschriftenmodell**, bei dem Hochwassergefahrenzonen in den Nutzungsplänen festgelegt und Nutzungseinschränkungen in der BNO festgelegt werden. Dies kommt dann zur Anwendung, wenn innerhalb der nächsten 5 Jahre keine Hochwasserschutzmassnahmen vorgesehen sind, die das Schutzdefizit massgeblich verändern werden.
- das **Delegationsmodell**, bei dem in der BNO festgelegt wird, dass bei Bauvorhaben innerhalb gefährdeter Gebiete im Baugesuch nachzuweisen ist, mit welchen Massnahmen auf die vorhandene Gefährdung reagiert wird.

Massnahmen Blauenbächli

In Laufenburg sind zurzeit Hochwasserschutzmassnahmen am «Blauenbächli» im Ortsteil Laufenburg in Arbeit. Diese sind jedoch noch nicht soweit fortgeschritten, dass die Auswirkung auf die Hochwassersituation abschliessend geklärt werden können. Die Stadt setzt daher das Vorschriftenmodell um und schafft damit insb. in den Ortsteilen Sulz eine höhere Planungssicherheit. Gemäss Auskunft des Kantons kann der Spezialplan Hochwasser gestützt auf § Abs. 6 der revidierten BNO angepasst werden, sobald die Hochwasserschutzmassnahmen Blauenbächli umgesetzt sind (vgl. Kap. 11.6).

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Gefahrenkarte weist für Laufenburg Schutzdefizitflächen aus. Diese liegen insbesondere in den Einzugsbereichen der Bäche und erreichen im Siedlungsgebiet eine mittlere Gefährdung. Basierend auf den Gefahrenkarten werden im Spezialplan Hochwasserschutz innerhalb des Baugebiets die Hochwassergefahrenzonen HWZ 1 und HWZ 2 festgesetzt. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich des Gefahrenpotenzials.

Ausserhalb der Bauzone werden gemäss kantonaler Vorgabe die gefährdeten Gebiete entlang des Rheins mit der Freihaltezone Hochwasser festgesetzt. Diese dient dazu, Flächen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen sowie seltenen Hochwasserereignissen vor weiterer Bebauung freizuhalten. Für die übrigen gefährdeten Gebiete ausserhalb der Bauzone gilt § 36c BauV, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Gefährdungssituation und allfällig notwendige Massnahmen zu prüfen sind.

Oberflächenwasserschutz

In Hang- und Muldenlagen kann bei Extremereignissen eine Gefährdung von Hangwasser ausgehen (grün schraffierte Flächen gemäss obiger Gefahrenkarte). Aus diesem Grund sind bei Bauvorhaben in gefährdeten Gebieten diesbezügliche Massnahmen zu treffen, z.B. die Erhöhung von Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Lichtschächte usw. Diesbezüglich gilt § 36c BauV.

## 9 Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen. Aufgrund der Gemeindefusion von Laufenburg und Sulz wurden die beiden rechtskräftigen BNOs zusammengeführt. Die Altstadtregelungen von Laufenburg wurden in der BNO gestrafft, Ausführungsbestimmungen zu Materialisierung und Gestaltung in eine Altstadtverordnung ausgelagert. Die Überarbeitung der BNO dient zudem der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht (BauG, BauV, IVHB usw.), der Umsetzung von Zielen und Strategien gemäss Entwicklungskonzept 2040+, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Bezüglich Systematik und Aufbau wurde soweit sinnvoll eine Angleichung an die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen.

### 9.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

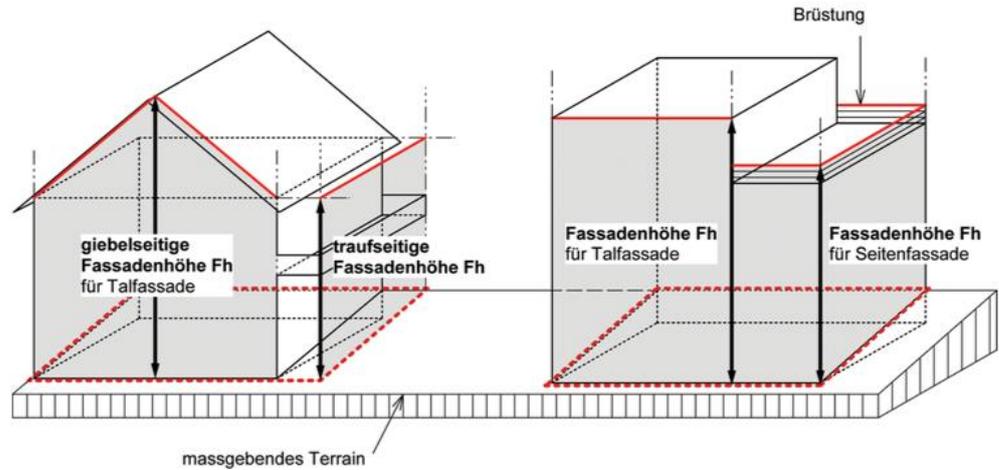
Der Kanton Aargau ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Diesbezüglich wurde per Mai 2011 die Bauverordnung (BauV) entsprechend angepasst und per 1. September 2011 in Kraft gesetzt. Die IVHB definiert rund 30 Baubegriffe und Messweisen, welche bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung auf kommunaler Stufe entsprechend umzusetzen sind bzw. ältere Definitionen ablösen. Aufgrund dessen müssen auch in Laufenburg die Massvorschriften, insbesondere unter § 4 BNO Laufenburg (2006) bzw. unter § 5 BNO Sulz (1998) überprüft und angepasst werden. Dabei müssen einige Begriffe und die dazugehörigen Masse korrigiert sowie Ergänzungen vorgenommen werden.

#### Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Fassadenhöhe ist wie folgt einzuhalten:

- Bei Gebäuden mit Schrägdach ist die Fassadenhöhe traufseitig einzuhalten.
- Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach am Hang ist die Fassadenhöhe nur talseitig einzuhalten. Gemäss § 21a BauV sind Attikafassaden, die um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind, ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe. Mit der Festlegung, dass die Fassadenhöhe talseitig einzuhalten ist, entsteht der Anreiz, die zurückversetzte Attikafassade bzw. der Rücksprung des Attikas talseitig anzuordnen. Dies ist auch aus ortsbaulicher Sicht erwünscht, da sonst ein talseitig angeordnetes Attikageschoss von unten betrachtet wie ein zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten würde.
- In der Ebene ist bei Gebäuden mit Attikageschoss nur die Gesamthöhe einzuhalten, jedoch nicht die Fassadenhöhe. Bei einem an einer Fassade bündig angeordneten Attikageschoss in der Ebene würde dies sonst bedeuten, dass die Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss zu messen wäre. Damit würde eine fassadenbündige Anordnung eines Attikageschosses in der Ebene jedoch verunmöglicht.

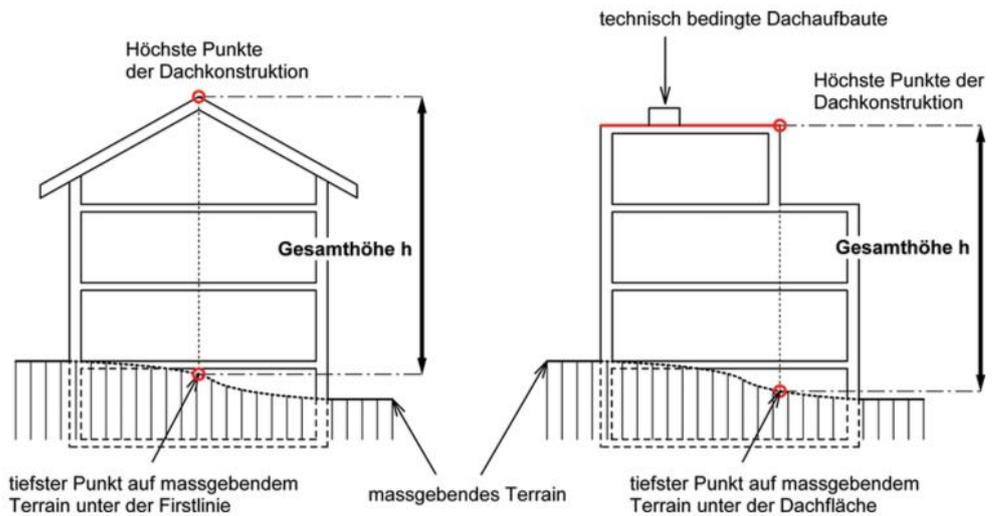
Abb. 17: Definition der Fassadenhöhe  
(Quelle: Kanton AG, Anhang 2 BauV)



Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Sie weicht geringfügig von der altrechtlichen Firsthöhe ab, da sie gegen den tiefsten Punkt (lotrecht) unter der Firstlinie gemessen wird und die Dacheinkleidung nicht berücksichtigt (Messung auf der Dachkonstruktion).

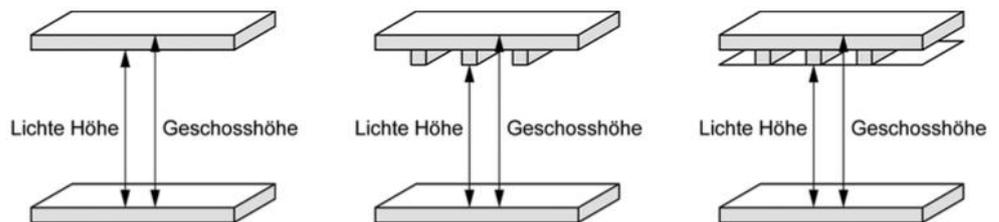
Abb. 18: Definition der Gesamthöhe  
(Quelle: Kanton AG, Anhang 2 BauV)



Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird.

Abb. 19: Definition der Lichten Höhe  
(Quelle: Kanton AG, Anhang 2 BauV)



## 9.2 Weitere Änderungen an der BNO

Wichtige Grundlage für die Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung bzw. die Zusammenführung der bestehenden BNOs von Laufenburg und Sulz bildet die kantonale Muster-BNO, die für viele Themen Textvorschläge und Hinweise enthält. Wo sinnvoll und zielführend, werden die Textvorschläge übernommen. Damit wird auch ein Beitrag zu einer Vereinheitlichung der Bauvorschriften innerhalb des Kantons geleistet, was zur besseren Verständlichkeit und Anwendbarkeit für Planende beitragen soll.

Im November 2021 wurde die kantonale Bauverordnung revidiert. Sie enthält nun einige Bestimmungen (z.B. Definition des Störmasses von Betrieben, Vorgaben zur Wohnhygiene), die bisher in den kommunalen BNOs geregelt waren. Wo dies der Fall ist, werden die Bestimmungen in der BNO aufgehoben.

Die Änderungen zu den einzelnen Bestimmungen und die entsprechenden Begründungen und Erläuterungen sind in der Synopse «Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung» dargestellt (vgl. separate Beilage). Auf weiterführende Erläuterungen wird an dieser Stelle verzichtet und auf die Synopse verwiesen. Nachfolgend werden kurz die Themenfelder zusammengefasst, welche einer inhaltlichen Überarbeitung unterzogen oder neu implementiert wurden.

### Geltungsbereich, übergeordnetes Recht

Die Inhalte des ersten Kapitels werden gemäss Muster-BNO redaktionell überarbeitet.

### Raumplanung

Planungsgrundsätze	Neu werden Planungsgrundsätze verankert. Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Stadt die Ziele bekannt, die im Planungs- und Bewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften.
Gestaltungsplanpflicht	Die Stadt verlangt bei Pflichtgestaltungsplänen ein Richtprojekt mit besonders hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität. Der Stadtrat kann ein qualitätsförderndes Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag) verlangen. Die Stadt formuliert zudem Zielvorgaben für Gestaltungspläne, u.a. eine besonders gute Gestaltung, eine lagegerechte Dichte, gute Aussenräume, rationelle Erschliessung und flächensparende Parkierung sowie ein Energiekonzept. Für alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Weiteren individuelle Zielsetzungen definiert.
Weitere Planungsinstrumente	Der Stellenwert und die Verbindlichkeit der weiteren Planungsinstrumente werden geregelt.

## Zonenvorschriften

### Bauzonen

IVHB

Die Baubegriffe und Messweisen werden gemäss den Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Im Wesentlichen werden die bisherigen Begriffe Firsthöhe und Gebäudehöhe durch die Begriffe Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ersetzt. Ergänzend wird festgelegt, wo die Fassadenhöhe einzuhalten ist.

Änderungen an den Bauzonen

Mit der Zusammenführung der bisherigen separaten BNOs von Laufenburg und Sulz werden diverse Zonen zusammengeführt, vereinheitlicht, vereinfacht, aufgehoben und ersetzt. Im Rahmen der Überarbeitung nach der Mitwirkung und ersten Stellungnahme des Kantons wurden auch die Baumasse der einzelnen Zonen nochmals eingehend geprüft und teilweise zugunsten einer höheren Flexibilität angepasst, insbesondere in den Wohnzonen.

Im Wesentlichen werden folgende Änderungen an den Bauzonen vorgenommen:

- In der Altstadt wird – wie in vielen Aargauer Altstädten üblich – eine einheitliche Altstadtzone eingeführt, welche die bisherige Zonenstruktur (Unterteilung in Bauten und Freiräume) ersetzt. Die Detailbestimmungen zum Bauen in der Altstadt werden in eine Altstadtverordnung (AStV) ausgelagert, die durch den Stadtrat erlassen wird.
- Die Vorzone Altstadt umfasst den erweiterten Altstadtbereich und ersetzt diverse Spezialzonen, deren Bestimmungen planungsrechtlich nicht mehr zulässig sind.
- Die Dorfkernzone und Dorfzone Sulzberg im Ortsteil Sulz werden durch eine Dorfkernzone A (enger Bereich) und B (erweiterter Bereich) ersetzt. Die Geschossigkeit wird – gestützt auf die ISOS-Erhaltungsziele A und B – auf zwei Vollgeschosse als Richtwert festgelegt. Damit kann im Ausnahmefall auch ein dreigeschossiges Gebäude erstellt werden, wenn eine gute Einordnung ins Ortsbild erreicht werden kann.
- Am Bahnhof wird die Zentrumszone eingeführt, welche die bisherige Spezialzone Bahnhofgärten ersetzt. Der bestehende Gestaltungsplan bleibt in Rechtskraft. Verkaufsgeschäfte bis 3'000 m<sup>2</sup> sollen zur Förderung der Zentrumsfunktion nur in der Zentrumszone zulässig sein, in den übrigen Zonen werden diese auf 500 m<sup>2</sup> begrenzt.
- Die bisherigen Wohn- und Mischzonen von Laufenburg und Sulz werden vereinheitlicht und zusammengeführt.
- Die Gewerbe und Industriezone werden in Arbeitszone A1 und A2 umbenannt. Die von der Gemeindeversammlung am 22. November 2024 beschlossene Teiländerung «Industriezone» wird integriert.
- Die Bestimmungen verschiedener Spezialzonen (u.a. Wasenhalde-Krottenhalde, Bahnhofgärten, Hinterer Wasen-Grabengärten) sind planungsrechtlich nicht mehr zulässig und werden durch andere zweckmässige und dem Entwicklungsziel entsprechende Bauzonen ersetzt. Die Vielfalt an verschiedenen Zonen soll reduziert werden, jedoch nur, wenn dadurch nicht störende Eingriffe in die gewachsenen baulichen Strukturen ermöglicht werden.
- Die heute in der Landwirtschaftszone befindlichen Familiengärten werden der Spezialzone Familiengärten und damit dem Siedlungsgebiet zugewiesen.
- Die Grünzone wird aufgrund des Rheinuferschutzdekrets RhD in eine Grünzone A (innerhalb RhD, Bauverbot) und B (ausserhalb RhD, untergeordnete Klein- und Kleinstbauten / Anlagen wie Sitzbänke, WC-Häuschen u. dgl. zulässig) unterteilt.

### Landwirtschaftszonen

Für Bauten ausserhalb der Bauzone ist eine kantonale Zustimmung notwendig (§ 63 BauG). Die Bestimmungen wurden im Sinne der kantonalen Muster-BNO redaktionell angepasst.

### Schutzzonen

Die Bestimmungen zu den Naturschutzzonen im Kulturland wurden überprüft und in Anlehnung an die kantonale Muster-BNO neu gegliedert, zudem werden die entsprechenden Schutzziele, Pflegemassnahmen und Nutzungseinschränkungen geregelt.

### Überlagerte Schutzzonen

Die überlagerten Schutzzonen erfahren zahlreiche Erweiterungen. Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone, zu den Naturschutzzonen im Wald, zum Gewässerraum und zum Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber den Gewässern werden gemäss Muster-BNO eingeführt und ergänzt.

### Schutzobjekte

Naturobjekte und  
Hochstammobstbäume

Die Bestimmung zu den Naturobjekten wird in Anlehnung an die Muster-BNO neu gegliedert und zusammengefasst. Basis bildet das von der Stadt aktualisierte Landschaftsinventar. Auf Anregung des regionalen Planungsverbands wird eine neue Bestimmung aufgenommen, dass hochstämmigen Obstbäume, welche das Landschaftsbild mitprägen, grundsätzlich erhalten werden sollen. Abgehende Bäume sollen nach Möglichkeit ersetzt werden, die Stadt kann Neupflanzungen unterstützen.

Substanzschutz- und  
Kulturobjekte

Mit der Einführung von Gebäuden mit kommunalem Substanzschutz kommt die Stadt Laufenburg der Pflicht zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz nach. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde der Stadt signalisiert, dass – gestützt auf einen kürzlich ergangenen Gerichtsentscheid – die Bestimmung, welche ein ausnahmsweiser Abbruch eines Schutzobjekts durch den Stadtrat zulässt – nicht bewilligungsfähig sei. Ein Abbruch eines Schutzobjektes bedingt eine vorgängige Entlassung als Schutzobjekt im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung. Auf die entsprechende Bestimmung wird daher verzichtet. Weiter wird neu die Bestimmung zu den Kulturobjekten angepasst und um die historischen Verkehrswege ergänzt.

### Gefahren und Überflutungszonen

Aus dem Hochwasserschutz ergeben sich neu Bestimmungen zum hochwassergefährdeten Gebiet.

### Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Neu wird eine Rekultivierungszone für die Mergelgrube Egghalde (vgl. Kap. 8.3.3) eingeführt. Die bestehende Bestimmung zur Weilerzone wird von der Beschlussfassung und der Genehmigung ausgenommen.

## Baubegriffe und Messweisen

### Nutzungsdichte und innere Siedlungsentwicklung

Zur Förderung einer nachhaltigen und qualitativen Innenentwicklung werden diverse Anreize und Nutzungsboni eingeführt. So kann bspw. in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen das Attikageschoss unter Qualitätsanforderungen durch ein zusätzliches Vollgeschoss ersetzt werden.

### Bauvorschriften

#### Baureife, Erschliessung

Keine materiellen Anpassungen, redaktionelle Überarbeitung gemäss Muster-BNO.

#### Technische Bauvorschriften und Ausstattung

Ergänzende Bestimmungen zum Schutz vor Naturereignissen und zur Energieeffizienz werden aufgenommen, u.a. die Anschlusspflicht an bestehende und geplante Energieverbunde gemäss Spezialplan Energieanschluss.

#### Wohnhygiene

Die Bestimmungen werden lediglich redaktionell angepasst.

#### Ausstattung

Aus den Erkenntnissen des Kommunalen Gesamtplans Verkehr und der Energieplanung werden verschiedene neue Bestimmungen zur Förderung einer effizienten und nachhaltigen Verkehrsentwicklung aufgenommen. Die Bestimmungen zur Gestaltung der öffentlichen Räume und der Spielplätze gemäss der die Muster-BNO ergänzt.

## Schutzvorschriften

### Ortsbild- und Denkmalpflege

Die Schutzvorschriften erfahren verschiedene Ergänzungen. Mit der neu eingeführten Bestimmung zur Dachgestaltung wird eine Steigerung hinsichtlich einer qualitätvollen Baukultur bezweckt.

### Umweltschutz

Lärmschutz

Die Bestimmungen zum Lärmschutz werden aufgehoben, da diese bereits abschliessend in der übergeordneten Gesetzgebung (Lärmschutzverordnung des Bundes) geregelt sind.

Mobilfunkantennen

Neu wird, soweit regulatorisch überhaupt möglich, die Erstellung von Mobilfunkantennen geregelt. Dies bezieht sich auf optisch als solche erkennbare Mobilfunkantennen.

Auslagerung Detailbestimmungen zur Altstadt

Die Bau- und Gestaltungsvorschriften für die Altstadt aus der rechtskräftigen BNO Laufenburg werden mehrheitlich in die Altstadtverordnung ausgelagert.

## Vollzug und Verfahren

Fachliche Beratung von Bauwilligen

Die Stadt will weiterhin Bauwillige fachlich beraten und regelt dies neu explizit in der BNO. Der Stadtrat erhält die Kompetenz, bei der Beurteilung von Bauvorhaben zulasten des Gestalters ein Fachgutachten einzuholen.

Fachkommission Ortsbildgestaltung

Die «Fachkommission Stadtgestaltung» wird auf Antrag aus dem Mitwirkungsverfahren in «Fachkommission Ortsbildgestaltung» umbenannt, da sie auch im Ortsteil Sulz den Stadtrat berät, insbesondere bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone A.

Mehrwertabgabebesatz

Es wird eine Bestimmung Festlegung des Abgabebesatzes von 30 % für die Mehrwertabgabe eingeführt.

## Schluss- und Übergangsbestimmungen

Die rechtskräftigen Planungsinstrumente der Nutzungsplanung werden aufgehoben, mit Ausnahme der Weilerzone, welche von der Aufhebung (bzw. Beschlussfassung und Genehmigung) ausgenommen wird.

Hinsichtlich des Inkrafttretens der revidierten BNO wird ein neuer Paragraph eingeführt.

### 9.3 Altstadtverordnung

Die Altstadtverordnung enthält die detaillierten Ausführungsbestimmungen zu Konstruktion, Material, Farbe usw. Dadurch kann die BNO auf die relevanten Bestimmungen reduziert und gestrafft werden. Die detaillierten Auslegungen werden in der Altstadtverordnung ausführlich behandelt. Da diese durch den Stadtrat beschlossen wird, kann sie mittels Stadtratsbeschluss auch flexibel und ohne langwieriges Verfahren ergänzt und den Erfahrungen der Praxis und der Entwicklung angepasst werden.

Die Bestimmungen der Altstadtverordnung entstammen grösstenteils der rechtskräftigen BNO von Laufenburg. Einige Ergänzungen und Überarbeitungen wurden vorgenommen, um den aktuellen Schutzbedürfnissen und Rahmenbedingungen zu entsprechen.

## 10 Auswirkungen und Zielerreichung

Planungsgrundsätze  
Raumplanungsgesetz

Die Gemeinden haben bei der Revision ihrer kommunalen Nutzungsplanungen die Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG zu berücksichtigen:

1. Die Landschaft ist zu schonen. (Art. 3 Abs. 2 RPG)
2. Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. (Art. 3 Abs. 3 RPG)
3. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. (Art. 3 Abs. 4 RPG)

Zur zweckmässigen Umsetzung dieser Planungsgrundsätze werden die Gemeinden gemäss Art. 2 RPV dazu angehalten, die Auswirkungen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten festzustellen und diese aufeinander abzustimmen.

Interessensabwägungen  
erforderlich

Im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung haben die Planungskommission und der Stadtrat laufend Interessensabwägungen vornehmen müssen. Wo notwendig, wurden weitere Fachmeinungen eingeholt oder zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung beigezogen.

### 10.1 Übereinstimmung mit den Inventaren des Bundes

Inventar der historischen  
Verkehrswege

Das historische Wegnetz von Laufenburg ist in seiner Grundstruktur trotz verschiedenen Unterbrüchen gut erhalten und enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und – insbesondere im Bereich der Altstadt und bei den Rheinübergängen – von nationaler Bedeutung. Bei Neutrassierungen blieb in der Regel der Zusammenhang der Verbindungen erhalten. Beachtenswert sind auch aufgehobene, aber im Gelände noch gut erkennbare historische Wegtrassen.

Um die Struktur des Wegnetzes und die Wegstücke mit Substanz abzubilden, werden alle historischen Verkehrswege gemäss kantonaler Praxis in den Nutzungsplänen als Orientierungsinhalt dargestellt. Über das Ausmass des Schutzes ist im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens im Einzelfall und unter Abwägung aller beteiligten Interessen zu entscheiden.

ISOS

Die Berücksichtigung und Umsetzung der im ISOS bezeichneten Ortsbilder ist im Kapitel 7.3.1 beschrieben.

ICOMOS

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS) berücksichtigt. Schutzwürdige Gärten, z.B. beim Gesundheitszentrum Fricktal GFZ, können aufgrund der Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durch die Stadt erhalten und unterhalten werden.

## 10.2 Fassungsvermögen und Einwohnerdichten

Innenentwicklung als  
gesetzlicher Auftrag

Das Raumplanungsgesetz verlangt einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Gemäss Art. 15 RPG darf eine Gemeinde nur so viel unbebaute Bauzonen aufweisen, wie sie unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale in den nächsten 15 Jahre für die absehbare Bevölkerungsentwicklung benötigt. Im Rahmen der Gesamtrevision gilt es also, die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu eruieren sowie die Bauzonenreserven, insbesondere der Wohn- und Mischzonen, zu überprüfen und auf den 15-jährigen Wohnbaulandbedarf abzustimmen.

Mindestdichten gemäss  
Richtplan

Der kantonale Richtplan legt für die Gemeinden Mindestdichten in Einwohner pro Hektare (E/ha) fest, die bis 2040 erreicht werden sollen. Für **ländliche Zentren** (Ortsteil Laufenburg) beträgt die Mindestdichte **55 E/ha**, für den **ländlichen Entwicklungsraum** (Ortsteil Sulz) **40 E/ha**.

Die Mindestdichten können im Ortsteil Laufenburg erreicht bzw. deutlich übertroffen werden (vgl. Anhang A). Im Ortsteil Sulz wird diese nicht erreicht werden können. Dies einerseits aufgrund des hoch zu gewichtenden öffentlichen Interesses an der Wahrung des Ortsbildes: Unter Abwägung raumplanerischer Interessen nach einer inneren Verdichtung und ortsbaulichen Interessen nach einem ungeschmälernten Erhalt der dörflichen Strukturen in den Kerngebieten soll nur eine moderate Innenentwicklung zugelassen werden. Das theoretische, rechnerische Fassungsvermögen wird somit durch die ortsbaulichen Einpassungsvorschriften (Volumen, Abmessungen gemäss historischem Bestand) beschränkt. Andererseits sind noch etliche Baugebietsreserven durch unbebaute oder deutlich unternutzte Grundstücke vorhanden. Auch die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse waren bisher und sind weiterhin relativ grosszügig, sodass diese zwecks Innenentwicklung nicht erhöht werden, um den dörflichen Charakter und das Ortsbild nicht zu gefährden. Der Stadtrat setzt sich bei der Begleitung von Arealentwicklungen und Bauvorhaben jedoch dafür ein, dass eine ortsbildverträgliche Innenentwicklung erreicht wird.

Mit verschiedenen Massnahmen fördert die Stadt aktiv die Innenentwicklung, jedoch mit entsprechenden Qualitätsvorgaben gleichzeitig eine hohe Siedlungsqualität (vgl. Kap. 7.4.3).

Fassungsvermögen und  
Überprüfung der Bauzonen

Der kantonale Richtplan prognostiziert für die Stadt Laufenburg ein Bevölkerungswachstum auf rund 4'200 Personen bis im Jahr 2040. Gemäss Abschätzung der Stadt (vgl. Anhang A und B) liegt das Fassungsvermögen des vorliegenden Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung bei rund 4'745 Personen. Es kann festgestellt werden, dass mit den revidierten Bauzonen das zu erwartende Wachstum unter Sicherstellung einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität aufgenommen werden kann.

Es ist jedoch auch ersichtlich, dass das theoretische Fassungsvermögen höher liegt als die Prognose gemäss Richtplan. Zu beachten ist dabei, dass das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre deutlich über dem prognostizierten Wert des Richtplans liegt und per Ende 2021 bereits gut 130 Personen mehr in Laufenburg lebten, als gemäss Richtplanprognose in diesem Jahr zu erwarten gewesen wären. Es ist daher davon auszugehen, dass das Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre und der Bedarf deutlich über dem prognostizierten Wert des Richtplans liegt.

Im Rahmen der Vorprüfung hat der Kanton eine erneute Überprüfung der Bauzonendimensionierung im Lichte von Art. 15 RPG verlangt. Mittels umfassender Analyse wurden die unbebauten Wohn-Baulandreserven, die sich an mässig mit dem öV erschlossenen Lagen am Siedlungsrand befinden und sich potenziell für eine Nichteinzonung eignen, einer Interessenabwägung unterzogen (vgl. Kapitel 7.4.1 und Anhang C zum Ortsteil Sulz). Insgesamt hat der Stadtrat Wohn- und Mischzonen im Umfang von über 2 ha der Nichtbauzone zugewiesen.

Die verbleibenden Wohnbaulandreserven eignen sich nicht zur Zuweisung zu einer Nichtbauzone, weil andere übergeordnete und raumplanerische Interessen entgegenstehen (bspw. Vermeiden von Siedlungslücken etc.). Grössere und zusammenhängende Entwicklungsgebiete im Ortsteil Laufenburg wurden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine Bebauung mit angemessener Dichte sicherzustellen. Die weiteren Reserven sind Einzelparzellen und ermöglichen sowohl in Laufenburg als auch in den Ortsteilen im Sulzerbachtal eine Weiterentwicklung zur Stärkung eines vielfältigen, attraktiven Wohnungsangebot.

### 10.3 Umwelt

#### Luft und Lärm

Die erwartete bauliche Entwicklung innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen führt insbesondere im Ortsteil Laufenburg voraussichtlich zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung. Bauliche Verdichtung wird daher insbesondere in den mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen, zentrumsnahen Gebieten beim Bahnhof Laufenburg gefördert, sodass einerseits zumindest ein Teil des Mehrverkehrs mit dem ÖV abgefangen werden kann und andererseits die Wege innerhalb der Stadt (Einkauf, Nutzung öffentlicher Dienstleistungen) möglichst kurz gehalten und zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden können. Trotzdem kann die bauliche Entwicklung zu einer geringfügig höheren Lärm- und Luftbelastung durch den MIV führen. Mit einer zunehmenden Belastung durch den Schwerverkehr ist nicht zu rechnen.

#### Grundwassernutzung

Grosse Teile des Stadtgebiets von Laufenburg liegen im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung, es besteht vielerorts eine grosse bis sehr grosse Grundwassermächtigkeit. Bauten im Grundwasser sind nicht gestatten (Anhang 4, Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung, GschV), was bei Bauprojekten zu beachten ist und von der Stadt geprüft wird. Die Stadt verzichtet darauf, die Lage des mittleren Grundwasserspiegels in den Nutzungsplänen darzustellen. Hingegen werden die Grundwasserschutzzonen in den Nutzungsplänen orientierend dargestellt.

#### Hochwasserschutz

Die vorliegende Gesamtrevision führt zu keiner massgeblichen Erhöhung des Schadenpotenzials bezüglich Hochwasser. Mit den Hochwasserschutzmassnahmen Blauenbächli wird die Hochwassergefährdung weiter reduziert. In den Gebieten mit Hochwassergefährdung wird keine wesentliche Erhöhung von zusätzlichem Bauvolumen ermöglicht.

#### Gewässerschutz

Der Pflicht zum Gewässerschutz nach Art. 36a GSchG wird mit der Einführung der Gewässerräume ausreichend Rechnung getragen.

## 10.4 Planbeständigkeit

Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 RPG in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen. Die revidierten Rechtsgrundlagen wie das eidgenössische Raumplanungsgesetz, die Gewässerschutzgesetzgebung, das kantonale Baugesetz und der Kantonale Richtplan machen eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung erforderlich. Die revidierte Nutzungsplanung leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit infolge der veränderten Rechtsgrundlagen und deren Anforderungen an die kommunale Planung.

Weiter ist die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente nach der Fusion 2010 sowie nach mehr als 15 Jahren seit der letzten Gesamtrevision angezeigt. Mit vorliegender Gesamtrevision wird für die fusionierten Gemeinden Laufenburg und Sulz nun eine gemeinsame, einheitliche und in ihrem Umfang (Bauzonenstruktur etc.) reduzierte und vereinfachte Nutzungsplanung geschaffen.

## 11 Weiterer Handlungsbedarf

Einige Planungsvorhaben können zum heutigen Zeitpunkt noch nicht in die Gesamtrevision einfließen oder sind ausserhalb der Nutzungsplanung umzusetzen. Zur Gewährleistung der Planungssicherheit sind sie als zukünftige Planungsabsicht nachfolgend aufgeführt:

### 11.1 Zuweisen der Parzelle Nr. 2405 zum Siedlungsgebiet

Die Parzelle Nr. 2405 mit einer Fläche von 1.06 ha bildet heute eine Siedlungslücke im Wohnquartier südöstlich des Bahnhofs. Auf der Parzelle befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die Parzelle ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. In absehbarer Zeit wird aufgrund von Pensionierung und nicht beabsichtigter Weiterführung die Betriebsaufgabe erfolgen. Da das Grundstück vollständig von Wohn- und Mischzonen umgeben ist, besteht ein raumplanerisches Interesse, dieses Gebiet mittelfristig dem Siedlungsgebiet zuzuweisen. Diese Absicht wird auch von den kantonalen Behörden grundsätzlich unterstützt. Im Rahmen der Mitwirkung wurden mit dem Grundeigentümer Gespräche geführt. Dieser möchte zurzeit von einer Einzonung absehen. In vorliegender Gesamtrevision wird daher auf eine Einzonung verzichtet. Die Stadt beantragt jedoch beim Kanton, die betreffende Fläche im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet auszuweisen, da die benötigte Fläche im Rahmen der Gesamtrevision kompensiert werden kann:

Von den 1.06 ha sind lediglich 0.82 ha zu kompensieren, 0.24 ha können gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 3.5 lit. a) kompensationsfrei dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden. Der zu kompensierenden Fläche von 0.82 ha stehen demnach rund 1.52 ha Kompensationsfläche gegenüber.

Die Parzelle Nr. 2405 soll zu gegebenem Zeitpunkt in einem separaten Verfahren einer geeigneten Bauzone zugewiesen werden.

### 11.2 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

In der Stadt Laufenburg bestehen diverse Überbauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungspläne. Einige sind mittlerweile vollständig umgesetzt und können im Rahmen eines separaten Aufhebungsverfahrens – unabhängig von vorliegender Gesamtrevision – aufgehoben werden (vgl. Kap. 7.10.5). Die Stadt hat die Aufhebung der Sondernutzungspläne gleichzeitig mit vorliegender Gesamtrevision kantonal vorprüfen lassen und öffentlich aufgelegt. Der Beschluss erfolgt durch den Stadtrat, die Genehmigung durch den Kanton.

Aufhebung rechtskräftiger  
Sondernutzungspläne

### 11.3 Gesundheitszentrum Fricktal

Das Gesundheitszentrum Fricktal hat im Rahmen der Mitwirkung beantragt, verschiedene Parzellen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Wohnzone zuzuweisen. Sie begründet dies damit, dass der Bedarf seitens des Spitals nicht mehr vorhanden sei, ein Ausbau des Spitals Laufenburg sei nicht mehr aktuell. Die Stadt erachtet es nicht als zielführend, einzelne Grundstücke des heutigen Spital-Areals umzuzonen, ohne den zukünftigen Bedarf des Spitals zu kennen. Sie sieht vor, mit dem Gesundheitszentrum Fricktal das Gespräch zu suchen. Vorab sollte ein Gesamtkonzept zur künftigen Entwicklung vorliegen. Gestützt darauf kann das Areal entsprechend dem Bedarf und der künftigen Nutzung den richtigen Zonen zugewiesen werden.

### 11.4 Weilerzone Schlatt

Mit Schreiben vom 24. August 2017 weist der Bund darauf hin, dass in Weilerzonen Neubauten bundesrechtlich unzulässig sind, wenn sie über das nach Art. 22 und 24 ff. RPG ausserhalb der Bauzone Zulässige hinausgehen (z.B. neue Wohn- oder Gewerbebauten). Dies bedeutet, dass mit Weilerzonen keine Neubauten zugelassen werden können, welche den Bestimmungen der Landwirtschaftszone zuwiderlaufen. Somit dient die Weilerzone dem Erhalt von ortsbaulich wichtigen und schützenswerten Kleinsiedlungen. Der Bund hat Kriterien festgelegt, wonach Weiler:

- historisch gewachsene Siedlungen sind,
- mindestens 5 Wohnbauten aufweisen,
- ein geschlossenes Siedlungsbild besitzen,
- eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen,
- und über eine ausreichende Erschliessung verfügen.

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (GÜP 1) hat der Kanton gemäss Auflage des Bundes alle Weiler überprüft. 10 ehemalige Weiler wurden daraufhin aus dem Richtplan entlassen, 95 Weiler wurden festgesetzt.

In der Vorprüfung der GÜP 1 gelangt der Bund demgegenüber zum Schluss, dass auch jene dieser 95 Weiler, die weniger als 5 Wohnbauten aufweisen, ebenfalls nicht genehmigungsfähig seien. Gemäss Kanton wären davon weitere 5 Weiler betroffen und aus dem Richtplan zu streichen, u.a. der Weiler «Schlatt» in Laufenburg / Gansingen.

Aus kantonomer Sicht resultiert nach der erneuten Überprüfung, dass in diesen 5 fraglichen Weilern die 5 Wohnbauten das einzige nicht erfüllte Kriterium sind. Alle weiteren Aspekte und insbesondere die vorhandenen siedlungshistorischen Qualitäten sprechen für die Beibehaltung als Weiler. Daher wird dem Grossen Rat beantragt, auch diese 5 Kleinsiedlungen weiterhin im Richtplan als Weiler festzusetzen und als solche zu erhalten.

Sobald der diesbezügliche Entscheid zum Weiler Schlatt getroffen wurde und die übergeordneten Rahmenbedingungen geklärt sind, soll in einem nachgelagerten Planungsverfahren (Teiländerung) der Umgang mit der Weilerzone Schlatt in der Nutzungsplanung geklärt werden. Die Weilerzone (Perimeter) und die entsprechende BNO-Bestimmung in § 20a BNO Sulz (1998) werden daher mit vorliegender Gesamtrevision nicht aufgehoben bzw. verändert, sondern von der Beschlussfassung und der Genehmigung ausgenommen.

### **11.5 Rheinuferenschutzdekret**

Das Rheinuferenschutzdekret (RhD) wird zurzeit überarbeitet, die Stadt Laufenburg wird als Pilotgemeinde in die Arbeiten eingebunden. Im Bereich des aktuell geltenden Rheinuferenschutzdekrets konnten im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision aufgrund kantonaler Vorgaben keine Veränderungen an der Bauzonenabgrenzung vorgenommen werden (Bereinigungen von Zonenrand zwecks sinnvoller Abgrenzung, Arrondierungen etc.), die dem Rheinuferenschutzdekret widersprechen. Sobald die neue Abgrenzung der Schutzgebiete vorliegt, können solche Bereinigungen im Zuge einer Teilrevision vorgenommen werden.

### **11.6 Hochwassermassnahmen Blauenbächli**

In Laufenburg sind zurzeit Hochwasserschutzmassnahmen am «Blauenbächli» im Ortsteil Laufenburg in Arbeit. Diese sind jedoch noch nicht so weit fortgeschritten, dass die Auswirkung auf die Hochwassersituation abschliessend geklärt werden können. Sobald die Hochwasserschutzmassnahmen Blauenbächli umgesetzt sind, ist die Gefahrenkarte Hochwasser anzupassen und der kommunale Spezialplan Hochwasser gestützt auf § 39 Abs. 6 BNO nachzuführen.

### **11.7 Höhere Bauten bis 30 m im Zentrum**

Gemäss vorgängig erarbeiteter Studie könnten Höhere Bauten im Zentrum am Bahnhof einen Mehrwert bieten: als ortsbauliche Akzentuierung und Stärkung des Zentrums. In vorliegender Gesamtrevision wird mit der Gestaltungsplanpflicht zur Zentrumszone festgelegt, dass der Stadtrat zwei zusätzliche Vollgeschosse zulassen kann.

In der Studie wurden 30 m als maximale Höhe erachtet. Das Zentrum befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und zu geschützten Bauten und ist im ISOS enthalten. Soll künftig eine höhere Baute dieses Ausmasses in der Zentrumszone entstehen, wäre in einem nachgelagerten Verfahren als Erstes vertieft zu prüfen, ob und an welcher Lage ein solcher Akzentbau aus denkmalpflegerischer und ortsbaulicher Sicht möglich wäre. Als planerische und planungsrechtliche Grundlagen wären ein Richtprojekt, welches aus einem qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) unter Einbezug von Stadt und kantonaler Denkmalpflege hervorgeht, eine Teilrevision der Nutzungsplanung sowie ein Gestaltungsplan erforderlich.

## Anhänge

### A Flächenbilanz und Fassungsvermögen Ortsteil Laufenburg

#### Entwurf revidierter Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan, Tabelle 1)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung rechtskräftig	Nutzungszone komm. Bezeichnung revidiert	Nutzungszone kant. Bezeichnung	Bruttofläche rechtskräftig (ha)			Bruttofläche revidiert (ha)		
			total	überbaut	unüberbaut	total	überbaut	unüberbaut
<b>Wohn- und Mischzonen</b>								
-	Vorzone Altstadt	Altstadtzone	-	-	-	2.01	2.01	0.00
-	Altstadtzone	Altstadtzone	-	-	-	4.45	4.45	0.00
Wohnzone 2-geschossig W2a	-	-	0.71	0.46	0.25	-	-	-
Spezialzone "Wasenhalde-Krottenhalde"	-	-	4.41	3.08	1.33	-	-	-
Wohnzone 2-geschossig W2b	-	-	15.65	15.46	0.20	-	-	-
-	Wohnzone 2	Wohnzone 2	-	-	-	13.70	13.16	0.54
Wohnzone 3-geschossig	Wohnzone 3	Wohnzone 3	6.07	5.45	0.61	12.81	11.14	1.68
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	1.40	1.40	0.00	0.76	0.76	0.00
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohn- und Arbeitszone 3	5.46	5.46	0.00	9.33	9.33	0.00
Kernzone "Bahnhofgärten"	-	-	3.00	3.00	0.00	-	-	-
Kernzone "Heimweg"	-	-	0.67	0.67	0.00	-	-	-
-	Zentrumszone	Zentrumszone	-	-	-	2.96	2.96	0.00
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>			<b>37.37</b>	<b>34.98</b>	<b>2.39</b>	<b>46.03</b>	<b>43.81</b>	<b>2.22</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>								
Gewerbezone	Arbeitszone 1	Arbeitszone 1	8.36	8.36	0.00	4.88	4.88	0.00
Industriezone	Arbeitszone 2	Arbeitszone 2	19.71	17.50	2.21	21.08	18.87	2.21
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	8.22	8.03	0.19	7.70	7.70	0.00
Spezialzone "Burgmatt"	-	-	1.17	1.17	0.00	-	-	-
Spezialzone "Ziegelhütte"	-	-	0.30	0.30	0.00	-	-	-
Spezialzone "Hinterer Wasen- Grabengärten"	-	-	0.96	0.96	0.00	-	-	-
-	Spezialzone "Familiengärten"	Pflanzgarten	-	-	-	0.76	0.76	0.00
Zone der schützenswerten Bauten	-	-	0.31	0.31	0.00	-	-	-
Zone der erhaltenswerten Bauten	-	-	1.83	1.83	0.00	-	-	-
Freihaltezone	Freihaltezone	Freihaltezone	2.69	2.69	0.00	0.41	0.41	0.00
Grünzone	-	-	3.29	3.29	0.00	-	-	-
-	Grünzone A	Grünzone	-	-	-	2.85	2.84	0.00
-	Grünzone B	Grünzone	-	-	-	0.89	0.89	0.00
<b>Total übrige Zonen</b>	<b>Total übrige Zonen</b>		<b>46.83</b>	<b>44.43</b>	<b>2.40</b>	<b>38.57</b>	<b>36.35</b>	<b>2.21</b>

**Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)**

Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszone		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal					
S1	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohn- und Arbeitszone 3	1.51	85	129	129	Annahme: hoher Anteil an Wohnnutzung, vollständige Umsetzung in nächsten 15 Jahren
S2	Wohnzone 3	Wohnzone 3	0.51	85	43	28	Übliche Dichte länd. Zentren bzw. heutige Dichte in vergleichbaren Quartieren in der Gemeinde. Annahme: 75 % in 15 Jahren
Total Areale der Schlüsselgebiete			2.02		172	157	

**Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Tabelle 2b)**

weitere Wohn- und Mischzonen	unüberbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal				
Wohnzone 2		Wohnzone 2	0.54	45	24	Übliche Dichte länd. Zentren bzw. heutige Dichte in vergleichbaren Quartieren in der Gemeinde.
Wohnzone 3		Wohnzone 3	1.23	85	105	Übliche Dichte länd. Zentren bzw. heutige Dichte in vergleichbaren Quartieren in der Gemeinde.
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen			1.77		129	

**Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2c)**

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	2.02	157	172
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.77	129	129
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	3.80	286	301
Erreichbare Einwohnerdichten in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)		75	79

**Handlungsgebiete (Tabelle 3a)**

Areale der Handlungsgebiete	Nutzungszone		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einw. realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
	kommunal	kantonal						
H1	Zentrumszone	Zentrumszone 3	2.96	100	296	101	146	Etwas tiefer als übliche Dichte länd. Zentren, da hoher Anteil Gewerbe / Verkauf angenommen. Annahme: 75 % in 15 Jahren
H2	Wohn- und Arbeitszone 3	Wohn- und Arbeitszone 3	0.77	85	66	49	17	Annahme: hoher Anteil an Wohnnutzung, vollständige Umsetzung in nächsten 15 Jahren.
H3	Wohnzone 3	Wohnzone 3	4.47	75	335	155	54	Aufzoning W2 in W3. Annahme: Aufgrund grösserer Entwicklungsgebiete eher niedriger Entwicklungsdruck, daher 30 % des Potenzials realisierbar in 15 Jahren.
Total Areale der Handlungsgebiete			8.20		697	305	217	

**Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)**

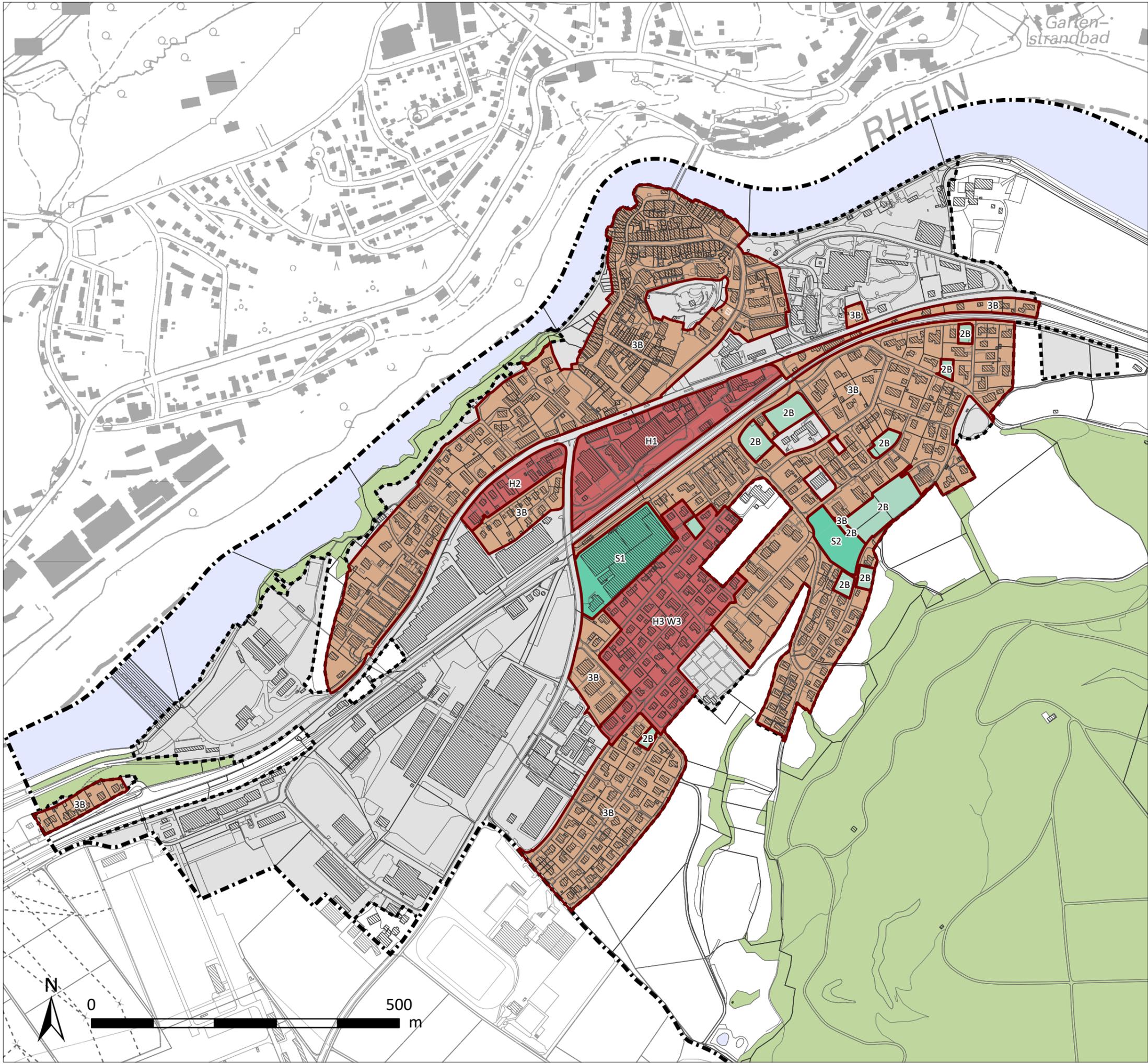
übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
kommunal	kantonal						
Altstadtzone	Altstadtzone	4.45	140	624	614	10	Annahme: wenig Veränderung, statisches Gebiet.
Vorzone Altstadt	Altstadtzone	2.01	30	60	39	16	
Wohnzone 2	Wohnzone 2	13.16	40	526	486	30	Annahme: moderate
Wohnzone 3	Wohnzone 3	6.61	100	661	640	16	Zunahme, 50 % in 15
Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	0.76	35	27	21	4	Jahren.
Wohn- und Arbeitszone 3	Wohn- und Arbeitszone 3	7.04	75	528	516	9	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen		34.03		2'426	2'316	85	

**Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen**

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	2.02	157	172
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.77	129	129
Total Areale der Handlungsgebiete	8.20	522	697
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	34.03	2'401	2'426
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	46.03	3'209	3'424
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		70	74

**Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplan Siedlung**

	Ortsteil Laufenburg	Ortsteil Sulz	Total
Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	80	89	169
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	3'209	1'368	4'577
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	3'289	1'457	4'746
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept			4'200



Gartenstrandbad

RHEIN

**Perimeter Flächenbilanz**

- 2A Schlüsselgebiete (S)
- 2B unüberbaute Wohn- und Mischzonen
- 3A Handlungsgebiete (H)
- 3B übrige überbaute Wohn- und Mischzonen

Kanton Aargau

Stadt Laufenburg

**Fassungsvermögen**  
Ortsteil Laufenburg

Datum: 17.04.2025

## B Flächenbilanz und Fassungsvermögen Ortsteil Sulz

### Entwurf revidierter Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan, Tabelle 1)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung rechtskräftig	Nutzungszone komm. Bezeichnung revidiert	Nutzungszone kant. Bezeichnung	Bruttofläche rechtskräftig (ha)			Bruttofläche revidiert (ha)		
			total	überbaut	unüberbaut	total	überbaut	unüberbaut
<b>Wohn- und Mischzonen</b>								
Wohnzone 2-geschossig A	-	-	10.27	9.99	0.28	-	-	-
Wohnzone 2-geschossig B	-	-	12.13	10.01	2.12	-	-	-
-	Wohnzone 2	Wohnzone 2	-	-	-	19.01	17.65	1.36
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	4.87	4.62	0.25	5.34	5.09	0.25
Dorfkernzone	-	-	17.57	16.68	0.90	-	-	-
-	Dorfkernzone A	Dorfkernzone	-	-	-	16.92	16.27	0.65
-	Dorfkernzone B	Dorfkernzone	-	-	-	5.61	5.37	0.23
Dorfzone Sulzerberg	-	-	2.62	2.62	0.00	-	-	-
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>			<b>47.46</b>	<b>43.92</b>	<b>3.55</b>	<b>46.87</b>	<b>44.38</b>	<b>2.49</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>								
Spezialzone Kapelle Rheinsulz	Spezialzone Kapelle Rheinsulz	Eingeschränkte Bauzonen	0.56	0.56	0.00	0.50	0.50	0.00
Spezialzone Fischergut Rheinsulz	Spezialzone Fischergut Rheinsulz	Eingeschränkte Bauzonen	0.88	0.88	0.00	0.88	0.88	0.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.76	3.33	0.43	3.25	2.82	0.43
Gewerbezone	Arbeitszone 1	Arbeitszone 1	1.99	1.89	0.10	2.37	2.27	0.10
Grünzone	Grünzone B	Grünzone	0.16	0.16	0.00	0.24	0.24	0.00
<b>Total übrige Zonen</b>			<b>7.35</b>	<b>6.82</b>	<b>0.53</b>	<b>7.24</b>	<b>6.70</b>	<b>0.53</b>

### Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (Tabelle 2b)

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut kommunal	unüberbaut kantonal	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)	Erläuterung
Dorfkernzone A	Dorfkernzone	0.65	55	36	
Dorfkernzone B	Dorfkernzone	0.23	55	13	Übliche Dichte gemäss Raumtyp
Wohnzone 2	Wohnzone 2	1.47	45	66	"Ländliche Entwicklungsräume"
Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	0.25	40	10	
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>		<b>2.60</b>		<b>125</b>	

### Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2c)

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	2.60	125
Wohn- und Mischzonen		48

### Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)

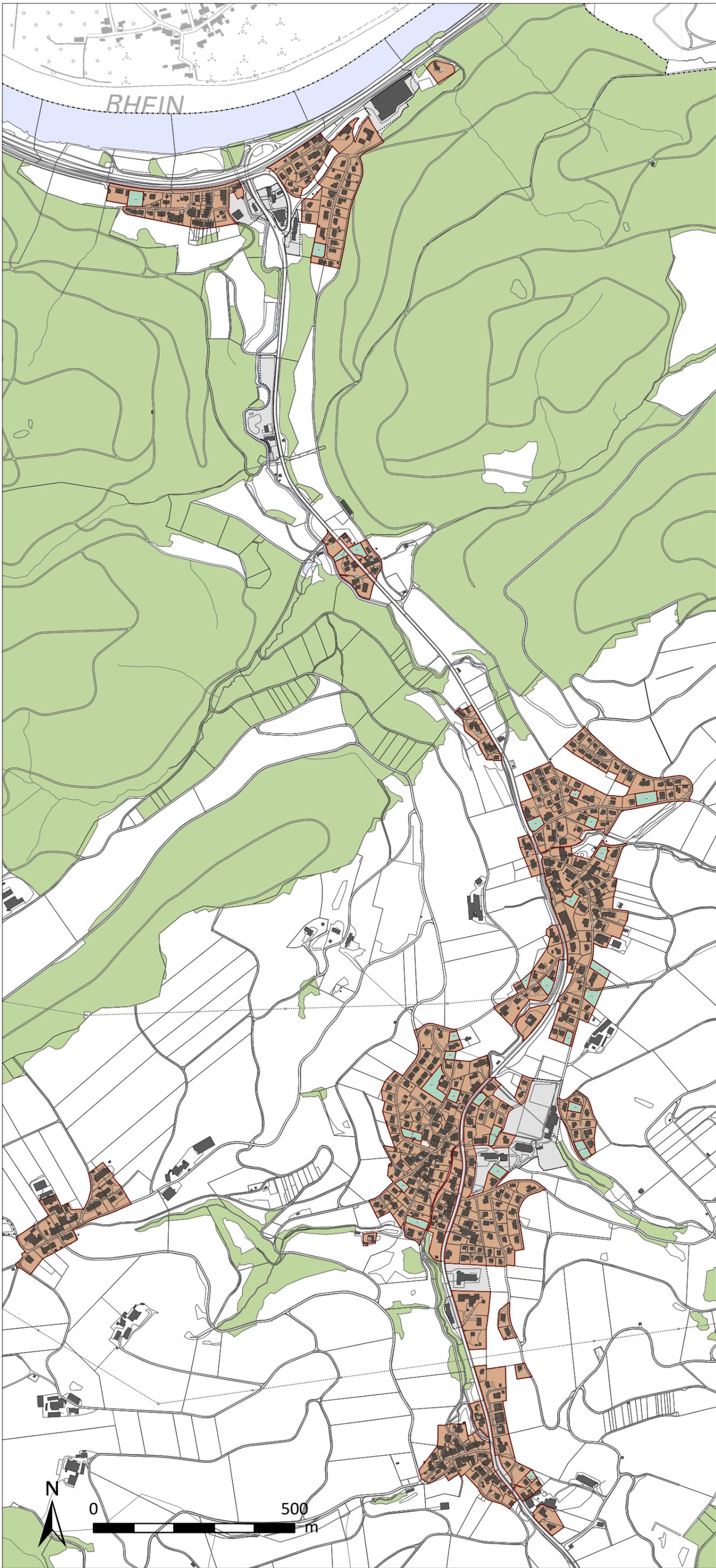
übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einw. realisierbar in 15 Jahren (E)	Erläuterung
Dorfkernzone A	Dorfkernzone	16.27	30	488	419	52
Dorfkernzone B	Dorfkernzone	5.37	30	161	83	59
Wohnzone 2	Wohnzone 2	17.54	28	491	449	32
Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 2	5.09	30	153	144	6
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>		<b>44.27</b>		<b>1'293</b>	<b>1'095</b>	<b>148</b>

**Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen**

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.60	125	125
Wohn- und Mischzonen	44.27	1'243	1'293
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	46.87	1'368	1'418
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		29	30

**Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplan Siedlung**

	Ortsteil Laufenburg	Ortsteil Sulz	Total
Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	80	89	169
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	3'209	1'368	4'577
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	3'289	1'457	4'746
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept			4'200



**Perimeter Flächenbilanz**

- 2B unüberbaute Wohn- und Mischzonen
- 3B übrige überbaute Wohn- und Mischzonen

Kanton Aargau

Stadt Laufenburg

**Fassungsvermögen**  
Ortsteil Sulz

Datum: 17.04.2025

## **C Analyse der Baugebietsreserven**

# Analyse der Baugebietsreserven

Stadt Laufenburg, Ortsteil Sulz

Spricht für Nichtbaugebiet

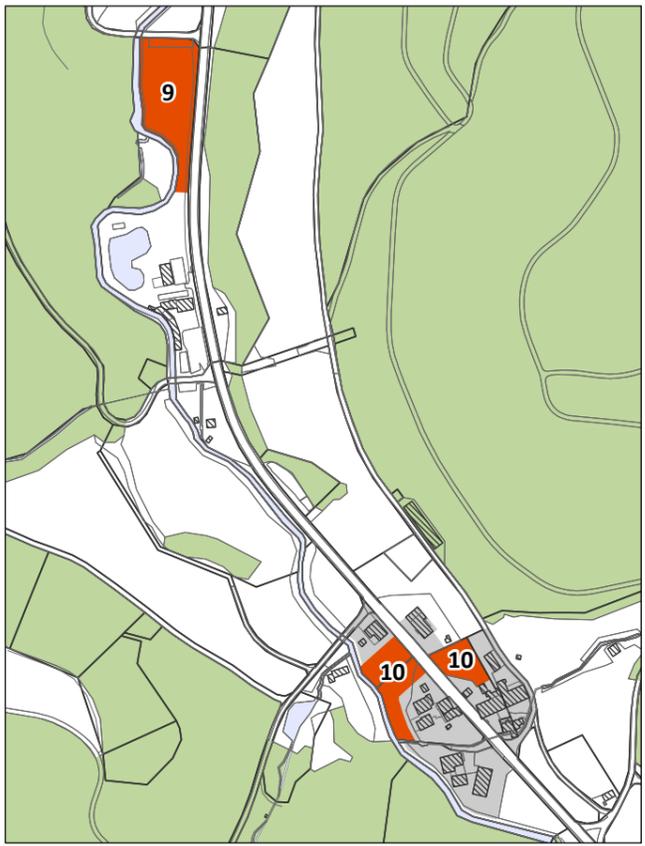
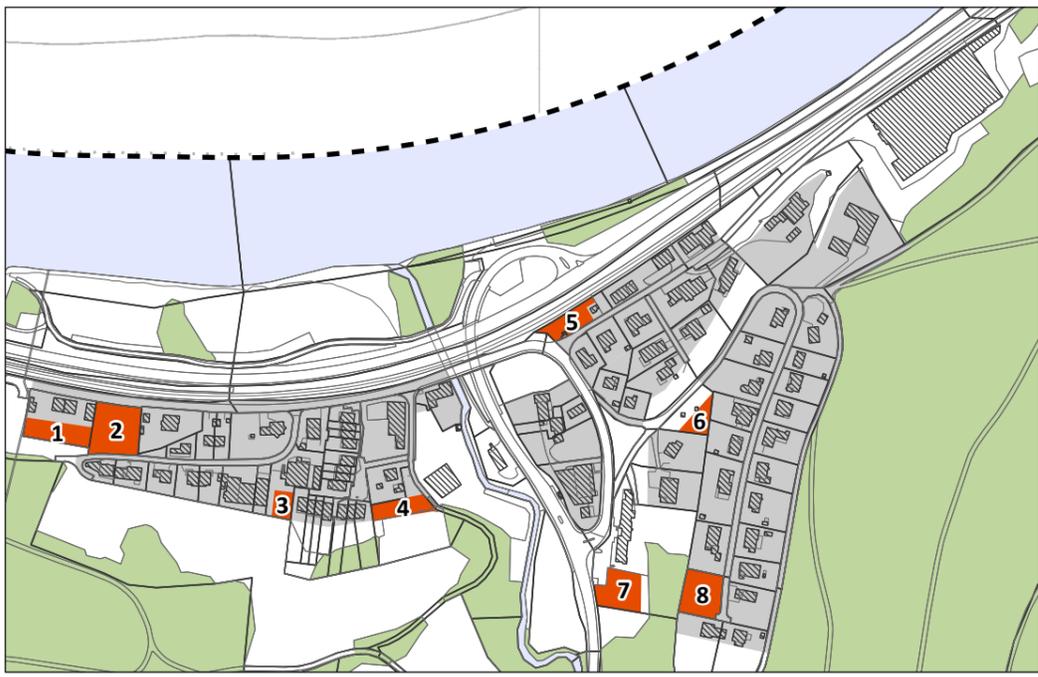
Spricht bedingt für Nichtbaugebiet

Spricht gegen Nichtbaugebiet

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche	Bauzone (rechtskräftig)	Topografie (Ø Neigung in %) 100 % = 45°	ÖV-Güteklassen	Aktuelle Nutzung	Stand der Erschliessung	Durch Nichteinzonung entstehender Siedlungsrand	Weitere Faktoren / Bemerkungen	Zuweisung
1	69	809 m <sup>2</sup>	WG2	70 %	E2	Garten, Sitzplatz	erschlossen	nicht sinnvoll	Zerschneidung Parzelle vermeiden.	Baugebiet
2	1155	1'448 m <sup>2</sup>	WG2	73 %	E2	Rasenfläche, Spielplatz	erschlossen	nicht sinnvoll	Siedlungslücke vermeiden.	Baugebiet
3	92	317 m <sup>2</sup>	WG2	173 %	E1	Wiese	nicht erschlossen	nicht sinnvoll	Zerschneidung Parzelle vermeiden.	Baugebiet
4	98	628 m <sup>2</sup>	WG2	160 %	E1	Wiese	nicht erschlossen	nicht sinnvoll	Zerschneidung Parzelle vermeiden, sinnvollen und einheitlicher Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
5	1278	611 m <sup>2</sup>	G	45 %	E1	Garten, Wiese, Baumbestand	erschlossen	nicht sinnvoll	Zerschneidung Parzelle vermeiden, sinnvollen und einheitlicher Siedlungsrand anstreben. Lärmschutzwirkung (Bahnlärm) durch Bauten anstreben.	Baugebiet
6	108	396 m <sup>2</sup>	W2a	142 %	E1	Wiese, Böschung	nicht erschlossen	sinnvoll	Geplante Solarblume soll weiterhin ermöglicht werden.	Baugebiet
7	111	953 m <sup>2</sup>	G	135%	E1	Wiese	erschlossen	bedingt sinnvoll	Erweiterungsmöglichkeit für lokales Gewerbe beibehalten, sinnvollen Siedlungsrand anstreben, Zerschneidung Parzelle vermeiden.	Baugebiet
8	1144	1'046 m <sup>2</sup>	W2A	82 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlicher Siedlungsrand anstreben, Parzelle ist Teil eines Siedlungsgürtels entlang der Stichstrasse «Langacherstrasse».	Baugebiet
9	142	3'767 m <sup>2</sup>	SF2	78 %	E2	Parkplätze, Hundeschule	erschlossen	sinnvoll	Befindet sich bereits in einer eingeschränkten Spezialbauzone, die lediglich Nutzungen im Rahmen der Freizeitanlage (Fischergut) zulässt.	Baugebiet (Freizeitanlage)
10	169 170 171	809 m <sup>2</sup> 1'064 m <sup>2</sup> 945 m <sup>2</sup>	D D D	82 %	E1 E1 E1	Garten, Wiese und Weide	erschlossen	bedingt sinnvoll	Parzellen sind Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Leidikon. Zerschneidung der Parzellen und Siedlungslücke vermeiden, sinnvollen Bauzonensrand anstreben.	Baugebiet
11	1145 486	8'528 m <sup>2</sup> 1'400 m <sup>2</sup> <u>9'928 m<sup>2</sup></u>	W2A W2A	95 % 82 %	E1 / E2 E1 / E2	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Parzellen sind trotz rechtskräftigem Erschliessungsplan seit Jahrzehnten weder erschlossen noch bebaut worden. Nicht erschlossen und Hanglage.	Nichtbaugebiet
12	2954	1'578 m <sup>2</sup>	W2a	71 %	E2	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll (Gansingerstrasse bildet einheitlichen Siedlungsrand)	Sinnvollen Bauzonensrand anstreben.	Baugebiet
13	499	747 m <sup>2</sup>	W2A	82 %	E1	Garten	teilweise erschlossen	nicht sinnvoll (Gansinger- und Langenmattstrasse bilden einheitlichen Siedlungsrand)	Sinnvollen Bauzonensrand anstreben, Siedlungslücke vermeiden. Zudem Gartennutzung durch Bestandesgebäude	Baugebiet
14	497	1'023 m <sup>2</sup>	WG3	52 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen Bauzonensrand anstreben, Siedlungslücke vermeiden.	Baugebiet
15	502	748 m <sup>2</sup>	D	110 %	E1	Wiese	nicht erschlossen	sinnvoll	Stadt hat für dieses Gebiet bereits einen Wettbewerb durchgeführt, das siegreiche Projekt wird umgesetzt.	Baugebiet
16	525 1162	1'159 m <sup>2</sup> 212 m <sup>2</sup> <u>1'371 m<sup>2</sup></u>	D D	39 %	E1 E1	Garten, Wiese, Solarblume	erschlossen	nicht sinnvoll (Langenmattstrasse bildet beidseitig einheitlichen Siedlungsrand)	Sinnvollen Bauzonensrand anstreben, Siedlungslücke und Zerschneidung Parzelle vermeiden.	Baugebiet

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche	Bauzone (rechtskräftig)	Topografie (Ø Neigung in %) 100 % = 45°	ÖV-Güteklassen	Aktuelle Nutzung	Stand der Erschliessung	Durch Nichteinzonung entstehender Siedlungsrand	Weitere Faktoren / Bemerkungen	Zuweisung
17	530 532	256 m <sup>2</sup> 484 m <sup>2</sup> <u>70 m<sup>2</sup></u>	D D	61 %	E1 E1	Reitplatz, Zufahrt	teilweise erschlossen	bedingt sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
18	562 511	766 m <sup>2</sup> 111 m <sup>2</sup> <u>877 m<sup>2</sup></u>	D D	66 %	E1 E1	Garten	erschlossen	bedingt sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
19	576	695 m <sup>2</sup>	D	61 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll (Hinterdorfstrasse bildet einheitlichen Siedlungsrand)	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben, Siedlungslücke vermeiden.	Baugebiet
20	566	1878 m <sup>2</sup>	WG3	35 %	E1	Wiese, Landwirtschaft	erschlossen	sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand. Grundstück ist aufgrund Hochspannungsleitung nur eingeschränkt überbaubar. Lagequalität wird dadurch ebenfalls geschmälert.	Nichtbaugebiet (knapp die Hälfte des Grundstücks)
21	567 568	841 m <sup>2</sup> 272 m <sup>2</sup> <u>1'113 m<sup>2</sup></u>	WG3 WG3	88 %	E1 / E2	Garten	erschlossen	sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand. Grundstück ist aufgrund Hochspannungsleitung nur eingeschränkt überbaubar. Lagequalität wird dadurch ebenfalls geschmälert.	Nichtbaugebiet (knapp die Hälfte des Grundstücks)
22	569	1'247 m <sup>2</sup>	W2A	49 %	E1 / E2	Landwirtschaft	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
23	579	470 m <sup>2</sup>	W2A	157 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll (Strasse «Schramet» bildet einheitlichen Siedlungsrand)	Siedlungslücke vermeiden.	Baugebiet
24	2949	517 m <sup>2</sup>	W2A	86 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
25	604	842 m <sup>2</sup>	W2A	187 %	E1 / E2	Wiese, Bestockung	nicht erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
26	605	1'095 m <sup>2</sup>	D	118 %	E1	Gebäudezufahrt, Anlieferung	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben. Natürliche Grenze durch Bach und Strasse.	Baugebiet
27	605	649 m <sup>2</sup>	D	101 %	E1 / E2	befestigter Platz	erschlossen	nicht sinnvoll	Siedlungslücke vermeiden. Natürliche Grenze durch Bach und Strasse.	Baugebiet
28	2964	615 m <sup>2</sup>	W2A	54 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben. Parzelle ist Teil des Siedlungsgürtels und bildet sinnvollen südlichen Siedlungsabschluss des Ortsteils «Bütz».	Baugebiet
29	621	502 m <sup>2</sup>	W2A	62 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
30	1125	883 m <sup>2</sup>	W2A	154 %	E1	Spielplatz, privater Aussenraum	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
31	622	555 m <sup>2</sup>	W2A	75 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
32	667 668	559 m <sup>2</sup> 559 m <sup>2</sup> <u>1'118 m<sup>2</sup></u>	W2A W2A	128 % 150 %	E1 / E2 E1 / E2	Wiese	erschlossen	sinnvoll	Eigentümer hat bereits massgeblich in die Erweiterung von Strasse und Werkleitungen für die Bebauung dieser beiden Grundstücke investiert.	Baugebiet
33	655 656	1'184 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup> <u>1'384 m<sup>2</sup></u>	OE	36 %	E1 E1	Wiese	erschlossen	sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Nichtbaugebiet
34	758	982 m <sup>2</sup>	W2A	49 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll (Spielisacherstrasse bildet einheitlichen Siedlungsrand)	Siedlungslücke vermeiden.	Baugebiet
36	271	487 m <sup>2</sup>	W2A	165 %	E1	Garten, Schwimmteich	erschlossen	nicht sinnvoll	Bestehender Garten und Teich.	Baugebiet
37	744	1'328 m <sup>2</sup>	D	104 %	E1	Wiese	erschlossen	nicht sinnvoll (Leisacherstrasse bildet einheitlichen Siedlungsrand)	Siedlungslücke vermeiden.	Baugebiet

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche	Bauzone (rechts- kräftig)	Topografie (Ø Neigung in %) 100 % = 45°	ÖV-Güteklassen	Aktuelle Nutzung	Stand der Erschliessung	Durch Nichteinzonung entstehender Siedlungsrand	Weitere Faktoren / Bemerkungen	Zuweisung
38	1181	320 m <sup>2</sup>	W2A	173 %	E1	Garten	erschlossen	sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
39	805	5'914 m <sup>2</sup>	W2a	110 %	E1	Wiese	teilweise erschlossen	bedingt sinnvoll	Schwierige Grundstücksform und Hanglage, wirtschaftliche Erschliessung und Überbauung fraglich.	Nichtbaugebiet
41	1286	475 m <sup>2</sup>	W2a	105 %	E1	Wiese	teilweise erschlossen	nicht sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
42	875	741 m <sup>2</sup>	D	78 %	E1	Wiese	erschlossen	bedingt sinnvoll	Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
43	403	579 m <sup>2</sup>	DS	96 %	-	Garten, Böschung	erschlossen	nicht sinnvoll	Parzelle ist Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Sulzerberg. Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
44	404	591 m <sup>2</sup>	DS	154 %	-	Garten, Böschung	erschlossen	nicht sinnvoll	Parzelle ist Teil des historischen Siedlungskerns des Ortsteils Sulzerberg. Sinnvollen und einheitlichen Siedlungsrand anstreben.	Baugebiet
45	1116	816 m <sup>2</sup>	W2b	72 %	E1	Böschung	erschlossen	sinnvoll	Sulzerbach befindet sich auf der Parzelle, sehr schmale, zur Bebauung ungeeignete Grundstücksform. Zuweisen zur Grünzone.	Nichtbaugebiet



- Verbleibt im Baugebiet
- Nichtbaugebiet
- Wohn- und Mischzonen

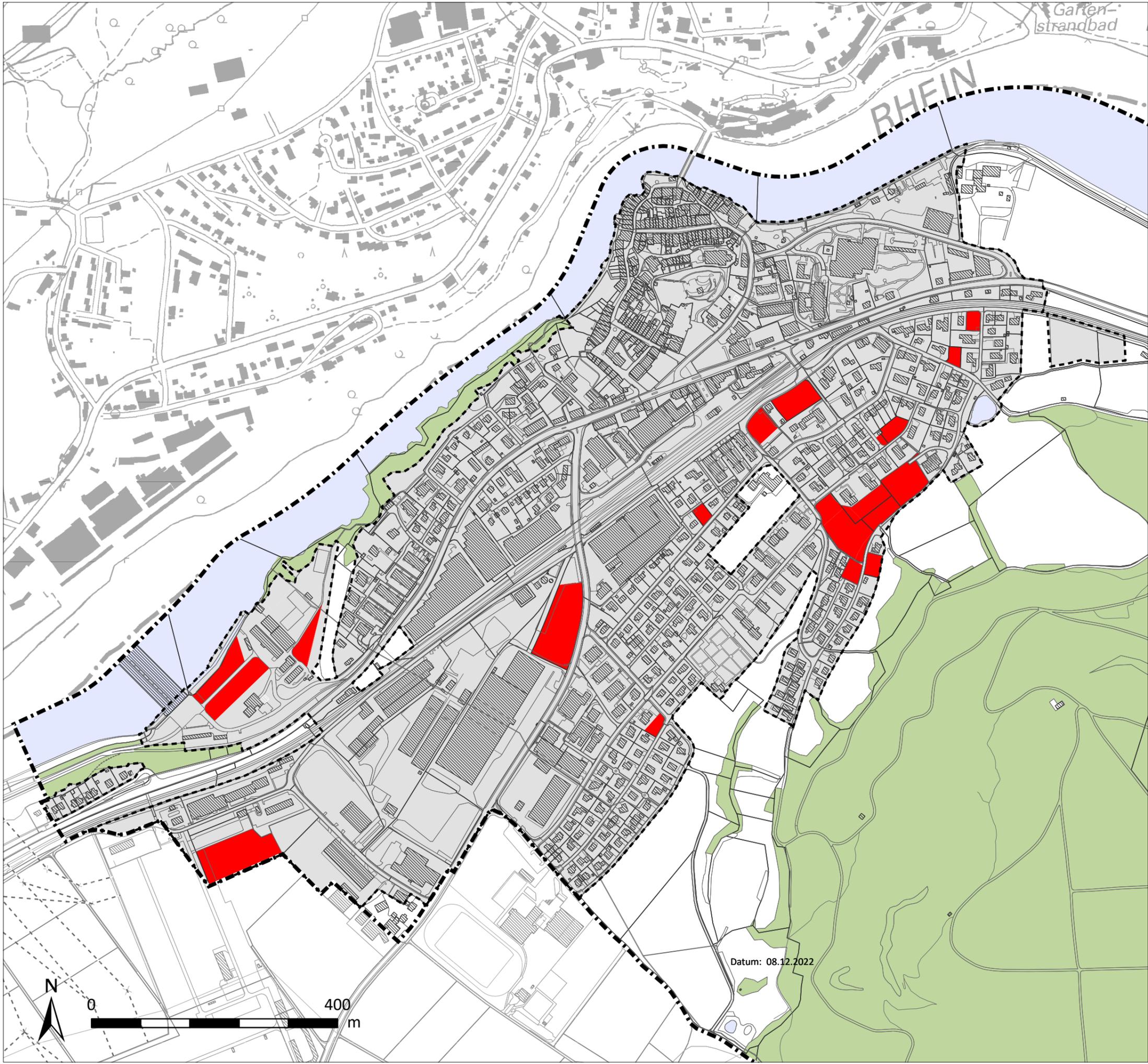
Kanton Aargau Stadt Laufenburg

**Überprüfung Baugebietsreserven**

Datum: 17.04.2025



## **D Stand der Erschliessung**



Garten-  
strandbad

RHEIN

**Erschliessungsstand**

überbaut

unüberbaut

Kanton Aargau

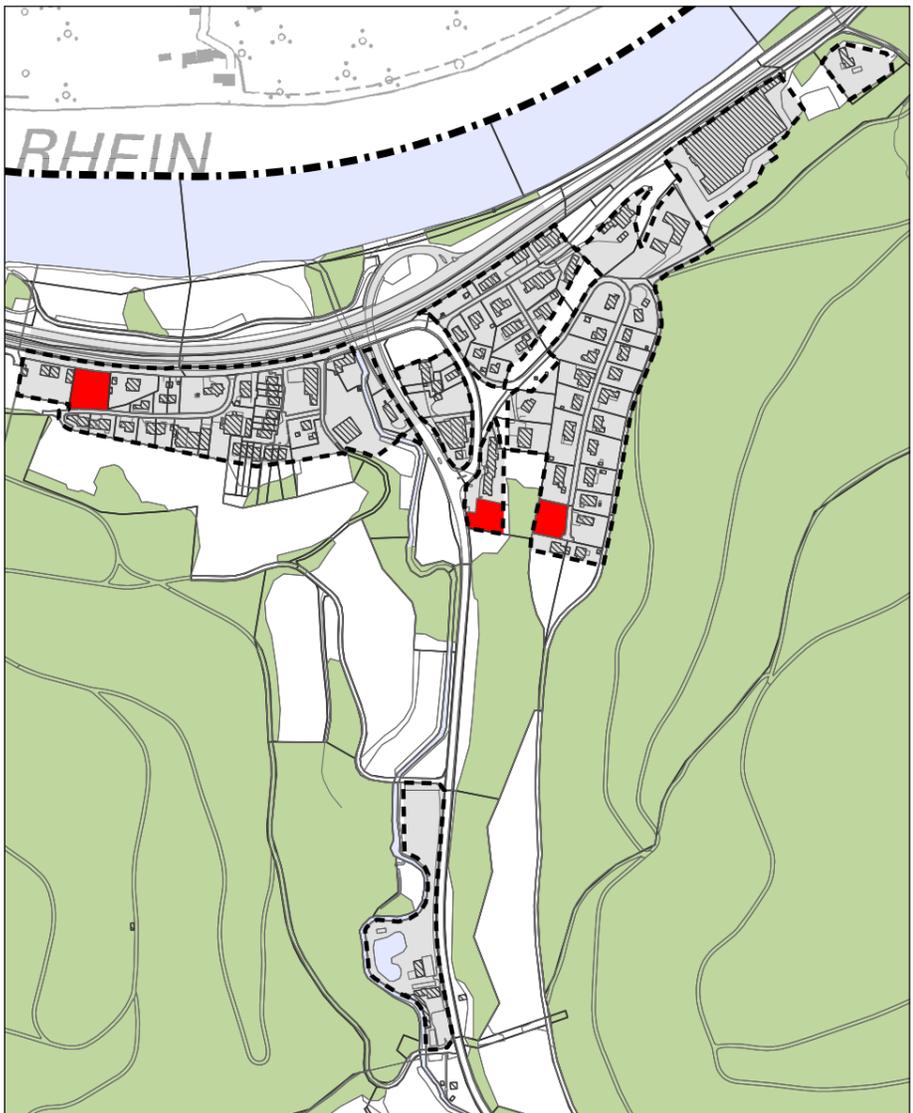
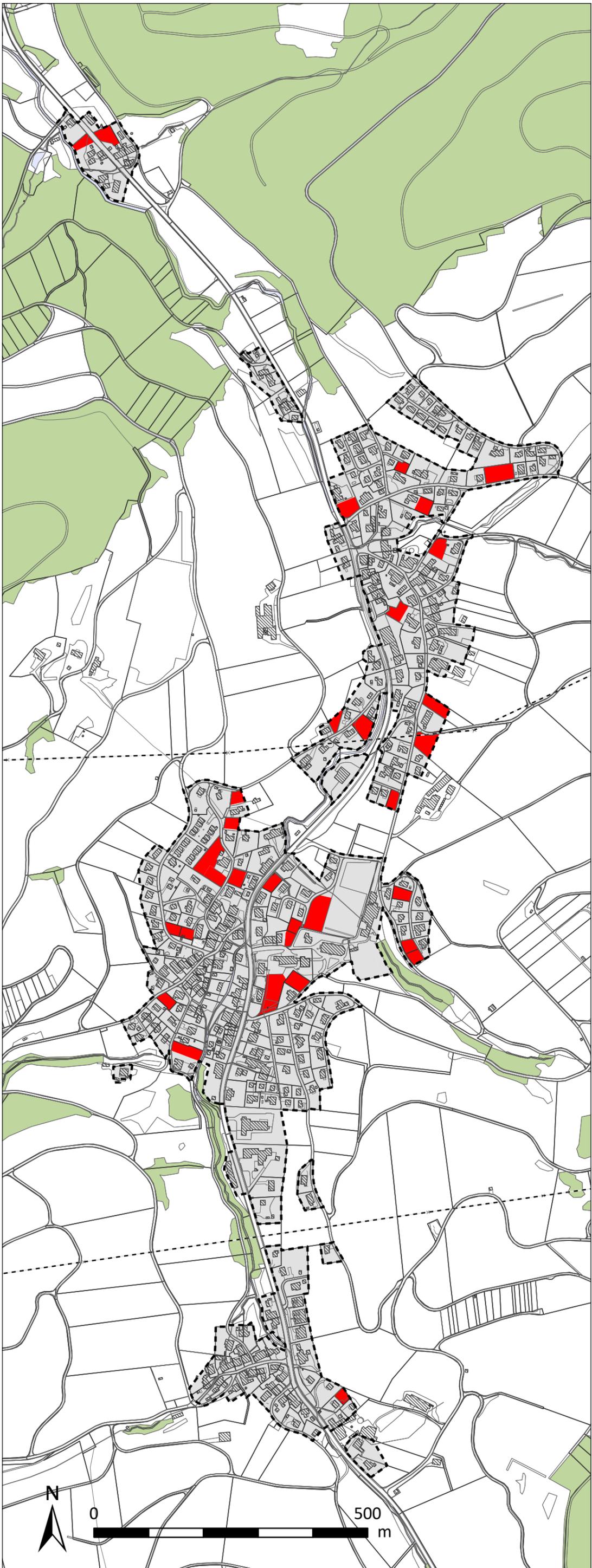
Stadt Laufenburg

**Stand der Erschliessung**

Ortsteil Laufenburg

Datum: 17.04.2025

Datum: 08.12.2022



**Erschliessungsstand**

	überbaut
	unüberbaut

Kanton Aargau Stadt Laufenburg

**Stand der Erschliessung**  
Ortsteil Sulz

Datum: 17.04.2025