

## REGIERUNGSRAT

### REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-001339

**Gemeinde Kaiseraugst; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

Sitzung vom 19. November 2025

Versand: 24. November 2025

#### Sachverhalt

#### 1. Planungsrechtliches Verfahren

##### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	17. Januar 2022
Mitwirkung	6. November 2019 bis 5. Dezember 2019
Öffentliche Auflage	24. März 2022 bis 22. April 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	6. September 2023 und 27. November 2024
Eingereicht zur Genehmigung	25. September 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	19. September 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

##### 1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

##### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

#### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Kaiseraugst am 6. September 2023 und 27. November 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 21. Juli 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Kaiseraugst hat den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten. Nebst den erforderlichen Anpassungen an die Entwicklung der Gemeinde erfolgt mit der Vorlage die Umsetzung der seither geänderten übergeordneten Vorgaben der Raumplanungs- und Gewässerschutzgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplans. Zugleich werden die Bestimmungen in der BNO an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst.

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

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 17. Januar 2022 mit einigen Vorbehalten abschliessend.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Im BZP erfolgen in erster Linie Um- und Aufzonungen zur qualitätsvollen Innenentwicklung und einige Korrekturen der Zonenabgrenzungen. Ergänzend werden die Gewässerräume, Hochwasserschutzzonen und weitere Naturschutzzonen festgelegt.

An den Gemeindeversammlungen und an der Referendumsabstimmung wurde eine Umwidmung des Bahnhofgebiets in eine neue Bahnhofzone von der Bevölkerung abgelehnt. Es wurde keine alternative Zonierung beschlossen, weshalb weiterhin die bisherigen Bestimmungen gelten. Dieser Bereich von 8,84 ha ist nicht Gegenstand der Genehmigung, jedoch orientierend in den Genehmigungsunterlagen erkennbar.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Auch im KLP werden die Gewässerräume festgelegt und diverse Naturschutzzonen und Schutzzoneüberlagerungen ergänzt.

## **2.5 BNO**

Die Vorschriften werden aktualisiert und ergänzt, insbesondere auch hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung.

## **Erwägungen**

## **3. Gesamtbeurteilung**

### **3.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume

sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und Wohnflächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt – unter Ausnahme der von der Gemeindeversammlung nicht beschlossenen Teile (vgl. Ziffer 3.7 Planungspondenz) – mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.3 Regionale Abstimmung**

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

Die Nutzungsplanung sei sorgfältig erarbeitet und stütze sich auf solide Grundlagen ab. Im kommunalen "Entwicklungskonzept 2040+" und im Konzept "Höhere Bauten" würden Charakter, Qualitäten und Defizite der Gemeinde differenziert erfasst, Innenentwicklungspotenziale identifiziert und spezifische Ziele abgeleitet. Die vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Potenziale würden im revidierten KLP umfassend geschützt. Positiv herauszustreichen seien die Massnahmen zur Vernetzung. Die Planungsvorlage wird als mit den Interessen des Planungsverbands Fricktal Regio abgestimmt und vereinbar bezeichnet.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die künftigen Bauzonen weisen eine Fläche von total 172,68 ha auf. Davon sind ca. 154,60 ha überbaut und 18,00 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,60 ha Wohn- und Mischzonen, 10,20 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,20 ha weitere Zonen (Angaben Planungsbericht Anhang B, Flächenbilanz, Stand 27. Oktober 2021).

#### **3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde hat sich bis 2014 steigend entwickelt, stagniert beziehungsweise wächst nur noch langsam (5'820 Einwohnerinnen und Einwohner [E] per Ende 2024). Insgesamt ist die Bevölkerung von 2012–2024 im Durchschnitt um +0,49 % pro Jahr gewachsen, was unter dem Plansoll von +1,30 % pro Jahr für Urbane Entwicklungsräume liegt.

In den mit der Nutzungsplanung beschlossenen Gebieten sieht die Gemeinde zur Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2, sowie verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

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

Mit diesen in Kapitel 6.1 des Planungsberichts umschriebenen Massnahmen schafft die Gemeinde mit der vorliegenden Nutzungsplanung gute Voraussetzungen für die hochwertige Innenentwicklung. Die Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale basiert in vielen Bereichen auf Freiwilligkeit der

Eigentümerinnen und Eigentümer. Über die planerischen Massnahmen hinaus beabsichtigt die Gemeinde insbesondere die Förderung des Generationenwechsels in den Einfamilienhausquartieren durch ein Alterskonzept sowie die Förderung entsprechender Angebote zu unterstützen. Dies ist sachgerecht.

Gemäss Raumkonzept wird für 2039 von einem Planwert von gut 7'850 E ausgegangen, mit einer erwarteten Zunahme auf 7'910 Personen bis 2040. Im abschliessend vorgeprüften Planungsbericht hat die Gemeinde plausibel und nachvollziehbar eine künftige Gesamtkapazität von rund 7'600 E per 2036 und rund 7'930 E bis 2040 ausgewiesen.

An den Gemeindeversammlungen vom 6. September 2023 und 27. November 2024 sowie an der Referendumsabstimmung vom 18. Mai 2025 wurden jedoch die Innenentwicklungsmassnahmen im Gebiet am Bahnhof und insbesondere die Umzonung der heutigen Arbeitszone am Bahnhof abgelehnt. Weil in diesen Bereichen keine alternative Zonierung beschlossen wurde, gelten weiterhin die bisherigen Bestimmungen, die nur eine unwesentliche Innenentwicklung zulassen. Daraus ergibt sich, dass im bereinigten Planungsbericht die Gemeinde nur noch eine künftige Gesamtkapazität von 7'000 E bis 2040 ausweist. Damit kann mit der vorliegenden Planung die innert 15 Jahren zu erwartende Bevölkerungszunahme nicht aufgenommen beziehungsweise kann mit der vorliegenden Planung kein gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichendes Fassungsvermögen innerhalb des aktuellen Planungshorizonts bereitgestellt werden. Es ist zu erwarten, dass dieser Umstand zu einem erheblichem zusätzlichen Innenentwicklungsdruck im Bestand und einer weiteren Verteuerung des Wohnraums führen wird. Entsprechend ist die Gemeinde gut beraten, die von der Genehmigung ausgenommenen Teile auch mit Blick auf die zu tiefe Einwohnerkapazität rasch mehrheitsfähig weiter zu beplanen (vgl. auch Ziffer 3.3.4).

Grundsätzlich sichert die Gemeinde mit der Vorlage – unter Ausnahme der nicht beschlossenen Teile – eine ausgewogene und richtplankonforme Entwicklung. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

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

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

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Auszonungen**

Gemäss Planungsbericht werden 2,29 ha ausgezont. Dabei handelt es sich fast ausschliesslich um Grünzonen der Bauzonen, die einer Schutzzone im Kulturland zugewiesen werden. Die Auszonungen sind sachgerecht. Das freiwerdende Siedlungsgebiet fällt gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, dem regionalen Topf zu.

#### **Einzonungen und Arrondierungen**

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

## Wichtigste Umzonungen

Die Gemeinde hat sich mit dem kommunalen "Entwicklungskonzept 2040+" und im Konzept "Höhere Bauten" intensiv mit den Fragen der hochwertigen Innenentwicklung auseinandergesetzt. Gestützt auf diese Grundlagen werden mittels Aufzonungen und Gestaltungsplanpflichten entsprechende Voraussetzungen geschaffen.

Das Entwicklungsgebiet "Rinau" (Schlüsselgebiet) wird neu als Zone W2+ mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gemäss § 6 Abs. 1 BNO ist eine Einwohnerdichte von 70 E/ha zu erreichen, womit sachgerecht eine Vorgabe hinsichtlich der anzustrebenden Einwohnerdichtefestgelegt wird.

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

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

Über das Arbeitsplatzgebiet Aurica wurde seit Beschlussfassung der vorliegenden Planung bereits ein Entwicklungsrichtplan (ERP) erarbeitet. Daraus hat sich die Notwendigkeit weiterer Anpassungen der Zielbestimmungen für das Gebiet ergeben. Die entsprechende Teiländerung wurde bereits abschliessend Vorgeprüft. Die vorliegend zu genehmigenden Planinhalte für das Arbeitsplatzgebiet Aurica werden daher zeitnah ergänzt beziehungsweise angepasst werden.

## Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

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

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden gemäss den Planungsanweisungen 3.5 und 4.2 ein-/ausgezont	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF <sup>1</sup> -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>2</sup>
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo E.01	+0,10 ha	0,00 ha	+0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 A01; A02; A03; A.04	-2,29 ha	-2,29 ha	+0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-2,19 ha	-2,29 ha	+0,00 ha FFF

<sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>2</sup> Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

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

### **3.4.5 Siedlungsqualität**

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

### **Ortsbildentwicklung**

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

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

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

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

### **Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung**

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

### **Natur im Siedlungsgebiet**

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

### **3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Agglomerationsprogramme**

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

#### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Mit Datum vom 25. März 2022 hat das Departement Bau, Verkehr und Umwelt den KGV genehmigt. In Kapitel 6.5 des Planungsberichts wird die Umsetzung des KGV in der Planung sachgerecht aufgezeigt.

## **Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von überkommunaler Bedeutung**

Kaiseraugst verfügt gemäss Richtplan über einen ESP von kantonaler Bedeutung. Die Bestrebungen der Gemeinde, das Aurica-Areal mittels geeigneter Zone, ERP und Gestaltungsplanpflicht zu entwickeln, entspricht der Richtplanvorgabe.

### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen sind in Kern- und Zentrumsgebieten der Urbanen Entwicklungsräume ohne ausdrückliche Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung zulässig. Die Verkaufsnutzung wird mit der neuen BNO sachgerecht in allen Zonen geregelt.

## **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

### **3.5.1 Landwirtschaftszone und FFF**

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

### **3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen**

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

### **3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland**

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

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

### **3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

#### **Weitere Zonen nach Art. 18 RPG**

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

### **3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone (LSZ)**

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung werden sachgerecht umgesetzt.

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

## **3.6 Weitere materielle Hinweise**

### **3.6.1 Gewässerschutz**

#### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

##### *a) Öffentliche Gewässer*

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

##### *b) Raumbedarf der Fliessgewässer*

An sämtlichen Gewässern wird der Gewässerraum sachgerecht in Form einer überlagerten Gewässerraumzone umgesetzt. Die Breite der Gewässerraumzonen sind angemessen.

Das künstlich angelegte Gewässer Bötmebächli wird durch die angrenzenden Waldflächen sowie durch eine Grünzone vor Bauten und Anlagen geschützt, weshalb begründet auf eine Gewässer-raumfestsetzung verzichtet werden kann.

### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Die Gefahrenkarte wird mit dem Vorschriftenmodell sachgerecht umgesetzt. Die Festlegung der Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) ist sachgerecht.

### **3.6.3 Wald**

#### **Waldareal**

Das rechtskräftig festgelegte Waldareal ist sachgerecht als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eingetragen.

#### **Naturschutzzone Wald**

Im KLP sind sämtliche Naturschutzgebiete im Wald von kantonaler und nationaler Bedeutung abgebildet.

#### **Geschützte Waldränder**

In den KLP wurden "Geschützte Waldränder" eingetragen und in § 40 BNO entsprechende Schutzziele und Massnahmen festgelegt. Zusätzlich werden praktisch sämtliche Waldränder von Vernetzungskorridoren gemäss § 41 BNO (Kategorie A) überlagert. Neben den im Rahmen des Naturschutzprogramms Wald aufgewerteten Waldrändern werden damit zahlreiche zusätzliche Waldränder mit Schutzbestimmungen belegt, was begrüsst wird.

#### **Überregionale Ausbreitungssachse**

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

### **3.6.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Die Lärmrechtlichen Vorgaben für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete sind sachgerecht.

#### **Störfallvorsorge**

Die von den Zonenplanänderungen betroffenen Gebiete liegen zu grössten Teilen alle ausserhalb der Konsultationsbereiche. Die Störfallrisiken, ausgehend von Gefahrguttransporten auf der Bahn, liegen im akzeptablen Bereich. Die Anpassungen führen trotz der ermöglichten höheren Einwohnerdichte zu keiner relevanten Erhöhung des Risikos. Dies ist sachgerecht.

#### **Energie**

Das Thema Energieeffizienz wird sachgerecht in der BNO aufgenommen.

### **3.6.5 Archäologie**

Aufgrund der grossen Bedeutung der römischen Hinterlassenschaften in Kaiseraugst steht die Kantonsarchäologie in ständigem Kontakt mit der Gemeinde. Auch im Hinblick auf die Revision der Nutzungsplanung fand frühzeitig ein Austausch statt, bei dem die Kantonsarchäologie ihre Anliegen und Vorschläge für Schutzmassnahmen aufgezeigt hat. In der Regel sind im Zonenplan sowie in der BNO keine Einträge zu den archäologischen Hinterlassenschaften nötig, da diese Thematik durch übergeordnetes Recht geregelt ist (Kulturgesetz [KG] vom 31. März 2009 und Verordnung zum Kulturgesetz [VKG] vom 4. November 2009).



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

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

### **3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

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

## **3.7 BNO**

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und Rechtskonform.

## **3.8 Planungspendenz**

Die ursprünglich vorgesehene Umwidmung des Bahnhofgebiets in eine neue Bahnhofzone (Handlungsgebiet von 8,84 ha) wurde an den Gemeindeversammlungen und an der Referendumsabstimmung von der Bevölkerung knapp abgelehnt. Es gelten vorläufig weiterhin die bestehenden Zonierungen. Die notwendige Transformation und planerischen Massnahmen sind jedoch begründet, angemessen und sachgerecht. Sie bilden eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des Zentrums und zur Verbindung der Dorfteile über den Bahnhof hinweg. Durch die Nichtbeschlussfassung sind in diesem Gebiet auch die Planungsaufträge aus dem Richtplan – insbesondere der Innenentwicklungsauftrag Richtplankapitel S 1.2 und der Auftrag für die Entwicklung des Bahnhofgebiets Richtplankapitel S 1.3 – noch nicht vollständig umgesetzt. Ebenso wenig ist in diesem Bereich eine Anpassung an das übergeordnete Recht erfolgt. Gemäss § 30a Abs. 1 BauG haben die Gemeinden innert einer Frist von fünf Jahren den allgemeinen Nutzungsplan an den Richtplan anzupassen. Die nun in den nicht beschlossenen Teilen fehlende Umsetzung der Richtplanaufträge bedingt eine zeitnahe Überarbeitung der kommunalen Planung in diesem Bereich. In Anlehnung an § 30a Abs. 1 BauG wird für die Überarbeitung der Planung eine Frist von fünf Jahren angesetzt.

## **3.9 Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer des folgenden Grundstücks besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 1301

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

## **4. Ergebnis**

Abgesehen von der vorgenannten Planungspendenz erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision der Nutzungsplanung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Kaiseraugst am 6. September 2023 und 27. November 2024, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Umsetzung der Richtplankapitel S 1.2 und S 1.3 sowie die nötigen Anpassungen an das übergeordnete Recht hat innert fünf Jahren ab der Genehmigung in dem durch die Nichtbeschlussfassung betroffenen 8,84 ha grosse Bahnhofgebiet zu erfolgen.

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi  
Staatsschreiberin

### Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 17, 4303 Kaiseraugst (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe"; A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

## Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.