KANTON AARGAU

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-001315

Gemeinde Koblenz; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

---

Sitzung vom 21. Oktober 2026 Versand: 27. Oktober 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	26. August 2024
Mitwirkung	18. September 2023 bis 2. November 2023
Öffentliche Auflage	31. Oktober 2024 bis 29. November 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	13. Juni 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	15. September 2025
Eingereicht zur Genehmigung	18. 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) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Koblenz am 13. Juni 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP), Situation 1:2'000
- Kulturlandplan (KLP), Situation 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. Juli 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000 [SR 700.1]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige allgemeine Nutzungsplanung wurde am 1. Juni 1999 genehmigt. Die Planungsgrundlagen müssen daher gesamthaft überprüft und an die aktuellen rechtlichen Vorgaben, die Vorgaben des Richtplans und die zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft angepasst werden.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 26. August 2024 mit Empfehlungen und Hinweisen abgeschlossen. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung erwies sich die Vorlage als vorbehaltlos genehmigungsfähig.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2025 wurde beschlossen, einen Teil der Parzelle 589 neu der Grünzone anstatt der Wohnzone W2 mit Einschränkung zuzuweisen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die klimaangepasste Siedlungsentwicklung wurde gemäss Empfehlung der abschliessenden Vorprüfung als Planungsgrundsatz unter § 3 Abs. 1 BNO ergänzt. Zudem wurde an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2025 beschlossen, eine Bestimmung zu Hochstammobstbeständen analog zum bis dato rechtskräftigen § 48 BNO zu ergänzen (§ 50 BNO).

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

Die Gemeinde Koblenz liegt gemäss kantonalem Raumkonzept in einer Ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Gestützt auf §§ 11 und 13 BauG sind die Nutzungspläne regional abzustimmen.

Mit Stellungnahme vom 24. November 2023 beurteilt der Gemeindeverband ZurzibietRegio die vorliegende Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung als umfassend regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild Siedlungsgebiet (REL)

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ein REL erarbeitet, das vom Gemeinderat am 17. Mai 2016 verabschiedet wurde. Mit dieser Vorarbeit möchte die Gemeinde die angestrebte Ortsentwicklung in den Grundzügen aufzeigen und Entwicklungsschwerpunkte definieren. Im Zentrum steht der Umgang mit den beschränkt vorhandenen räumlichen Ressourcen, die Aufwertung des Dorfkerns sowie der Schutz und die Verbesserung des Zugangs zu den Naherholungsräumen. Die gesetzten Entwicklungsschwerpunkte spiegeln die angestrebte Ortsentwicklung im Kontext der übergeordneten Vorgaben wider.

Aus fachlicher Sicht ist eine strategische Gesamtschau (Zielbild für die nächsten 25 Jahre), die auf den analysierten Stärken und Schwächen aufbaut, im REL nicht klar erkennbar. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.4) wird das REL in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und die Bauzonengrösse als überholt beurteilt, da die Vorgaben gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) wenig konsequent berücksichtigt wurden. Auf die Überarbeitung des REL wurde dennoch verzichtet. Dieser Entscheid liegt im Ermessen der Planungsbehörde.

3.4.2 Planungszone

Die Gemeinde hat im Interesse der Wahrung des Planungsspielraums im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung eine Planungszone für konkrete Parzellen in den Gebieten "Chleihölzli", "Rütene" sowie im Dorfkern erlassen. Diese Massnahme wird im Interesse der Abstimmung der Bauzonen an die Anforderungen von Art. 15 RPG ausdrücklich begrüsst. Gemäss Protokollauszug des Gemeinderats vom 22. Januar 2024 (Anfrage kantonale Grundlagen für das Gestaltungsplangebiet "Rütene") wurde die Planungszone für die Parzellen 83 und 84 vor Abschluss des vorliegenden Planungsverfahrens aufgehoben. Dieser Entscheid liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4.3 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen gemäss vorliegendem Entwurf eine Fläche von total 67,01 ha auf (Planungsbericht, Kapitel 3.2, Tabelle 1). Die Bauzonengrösse wird gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2) gegenüber dem rechtskräftigen Nutzungsplan um 1,43 ha verkleinert. Von den verbleibenden rund 67 ha Bauzonen sind ca. 57,4 ha überbaut und ca. 7,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen teilen sich auf in rund 3,7 ha Wohn- und Mischzonen, rund 1,9 ha Arbeitsplatzzonen, rund 0,7 ha Spezialzone für Schienenfahrzeuge (SDSF) und rund 0,4 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

3.4.4 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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

Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor, namentlich:

- Auszonungen von Wohnzonen 2 (W2) und 3 (W3)
- Festlegung der Gestaltungsplanpflicht mit gebietsspezifischen Zielvorgaben im Gebiet "Rütene" (Schlüsselgebiet) und "Landstrasse"
- Vereinheitlichung W2 (neu W2 mit Ausnützungsziffer [AZ] 0,45)
- W3 mit AZ 0,6 (bisher AZ 0,55)
- Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) mit AZ 0,7 (bisher AZ 0,6)
- Bonusregelung in der W2 bei kleinen Grundstücken (§ 35 BNO)
- Neu werden nebst Dach- und Untergeschossen auch die Attikageschosse nicht bei der Berechnung der AZ berücksichtigt (§ 30 BNO).

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Die anzustrebende Mindestdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen in Ländlichen Entwicklungsachsen beträgt gemäss Richtplan 70 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). In den rund 3,7 ha grossen unüberbauten Wohn- und Mischzonen (ohne SH[1]-Überlagerung), resultiert daraus ein abschätzbares Fassungsvermögen von rund 260 Personen.

Die 1,54 ha grosse und unüberbaute W2 im Gebiet "Rütene" gilt als Schlüsselgebiet der Innenentwicklung. Das Areal wird der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Gemäss § 4 Abs. 2 lit. d BNO gilt für dieses Areal ein Richtwert von mindestens 70 E/ha. Die Gemeinde erwartet von dieser Massnahme ein Innenentwicklungsbeitrag von rund 110 Personen (Planungsbericht, Kapitel 3.2, Tabelle 2).

Die übrigen Bauzonenreserven (rund 2,2 ha) liegen überwiegend in der W2, wo Einfamilienhausstrukturen vorzufinden sind. Für diese Flächen wird eine durchschnittliche Dichte von 55 E/ha beziehungsweise ein Potenzial von rund 120 Personen angenommen (Planungsbericht, Kapitel 3.2, Tabelle 3).

Insgesamt wird das Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen folglich auf rund 230 Personen geschätzt, was einem Wert von durchschnittlich 62 E/ha entspricht. Damit liegt die Gemeinde unter der anzustrebenden Mindestdichte gemäss Richtplan.

Gemäss Gemeinde soll in der bestehenden Einfamilienhaus-Struktur keine Strukturveränderung vorgenommen werden (Planungsbericht, Kapitel 3.2).

Spezialzone Hochspannungsleitung (SH)

Auf einem Abschnitt von rund 800 m quert ein Trassee mit mehreren Hochspannungsleitungen das Siedlungsgebiet. Innerhalb dieses Trassees befinden sich gemäss überarbeitetem BZP rund 2,4 ha W2 und W3, wovon rund 1,6 ha unüberbaut sind. Da in der SH ein Bauverbot gemäss § 17 Abs. 2 BNO gilt, werden in der Berechnung des Fassungsvermögens nur die Flächen ohne Überlagerung mit der SH im Umfang von 3,7 ha berücksichtigt.

Die von der SH überlagerte anrechenbare Grundstücksfläche darf für die Berechnung der Nutzungsziffer, ausser in der W3, nicht vorgängig konsumiert werden (§ 17 Abs. 3 BNO). Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.20) wird erläutert, warum die W3 (mitunter Parzelle 87) von der Restriktion ausgenommen werden soll. Wie sich diese Ausnahmeregelung auf die Überbauung der Parzelle 87 auswirken könnte, wird nicht aufgezeigt.

[1] Spezialzone Hochspannungsleitung

Die von der SH betroffenen W2-Flächen können erst langfristig genutzt werden. Das Festhalten an der Zonierung als Bauzone ist, da die Flächen mittelfristig nicht verfügbar sind, nicht konsequent. Da es sich um Einzelparzellen handelt, die keine grössere zusammenhängende Fläche bilden, ist dies aus fachlicher Sicht vertretbar.

Überbaute Wohn- und Mischzonen

Die Gemeinde Koblenz hat für eine ländliche Achsen-Gemeinde mit aktuell rund 42 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen eine unter der Richtplan-Annahme liegende Einwohnerdichte, die seit 2012 nur marginal erhöht werden konnte.

Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen 50 E/ha. Von der Überbauung im 0,73 ha grossen Gestaltungsplangebiet "Landstrasse" (Handlungsgebiet) in der Dorfzone (D2) wird ein Zuwachs von 52 Personen erwartet. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2, Tabelle 5) bis 2040 auf rund 110 E geschätzt. Dieses Innenentwicklungspotenzial wird von der Gemeinde primär innerhalb der W2 verortet.

Auszonungen/Aussenentwicklung

Aufgrund der rechnerischen Beurteilung der Einwohnerkapazität sind die rechtskräftig festgelegten Wohn- und Mischzonen deutlich zu gross dimensioniert (Planungsbericht, Kapitel 3.2). Die Gemeinde sieht Auszonungen von Wohnzonen im Umfang von 2,92 ha vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Koblenz beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'140 Personen (davon rund 120 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit leicht über dem Planwert (1'990 Personen) gemäss kantonaler Prognose.

Bis 2040 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnendendichte in den 42,1 ha umfassenden und bebaubaren Wohn- und Mischzonen von rund 42 E/ha auf rund 48 E/ha gewährleistet. Dieser Wert liegt unter den gemeindespezifischen Zielvorgaben von 54 E/ha (im kantonalen Berechnungsmodel zugrunde gelegte Annahme). Der im Richtplan für eine Gemeinde in der Ländlichen Entwicklungsachse vorgegebene Wert von 50 E/ha wird mutmasslich knapp nicht erreicht. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Koblenz kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der getroffenen Massnahmen zur Reduktion der Bauzonenreserven und zur Innenentwicklung aus fachlicher Sicht als ausgewogen zu den Richtplanvorgaben beurteilt werden.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Handlungsprogramm

Die gemäss RPG und Richtplan geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die hochwertige Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.5) wird dargelegt, wie die Gemeinde die innere Siedlungsentwicklung fördern wird.

Gemäss § 35 Abs. 1 BNO soll das Bauland unter Berücksichtigung der baurechtlichen und ortsbaulichen Gegebenheiten optimal ausgenützt werden. Die Baubewilligung kann verweigert werden, wenn das Grundstück offensichtlich unzweckmässig ausgenützt wird und der Nachweis einer späteren zonengemässen Überbauung nicht erbracht werden kann. Im Weiteren soll eine Fachkommission alle fünf Jahre im Sinne eines Monitorings einen Bericht zuhanden des Gemeinderats zur Innenentwicklung und zur Veränderung der Einwohnerdichten und Siedlungsqualität erstellen (§ 56 Abs. 3 BNO).

Der Gemeinderat betreibt eine aktive Bodenpolitik und vermittelt zwischen Grundeigentümerinnen/Grundeigentümer und Investierenden (Planungsbericht, Kapitel 4.1.5). Dieses Bestreben trägt massgeblich zur gewünschten Innenentwicklung bei.

3.4.5 Arbeitsplatzzonen

Die rechtskräftigen Arbeitsplatzzonen (vorliegend Gewerbezone) sind auf fünf verschiedene Standorte verteilt und sind teils ungünstig erschlossen ("Tüftel" und "Hinterofen"). Die unbebauten Flächen in der Gewerbezone "Tüftel" wurden hinsichtlich der Möglichkeit von Um- oder Auszonungen überprüft. Insbesondere um den ansässigen Unternehmen weiterhin eine moderate Entwicklung zu ermöglichen, wird bewusst an der rechtskräftigen Abgrenzung der Gewerbezonen festgehalten. Auf konkrete Vorgaben zur effizienten Nutzung der Arbeitsplatzzone oder zur Freiraumqualität wird verzichtet.

Aufgrund der ungünstigen Erschliessung der Gewerbezone im Gebiet "Tüftel" wird ein Richtwert zur Fahrtenbeschränkung für Lastwagen in § 12 Abs. 3 BNO festgelegt. Die Umzonung im Bereich des Abwasserpumpwerks von der OeBA in die Gewerbezone dient der Stärkung des sehr gut erschlossenen Arbeitsplatzgebiets.

3.4.6 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Der Gemeinderat beurteilt die bestehenden Zentren in den Bereichen der Verwaltung und Schule sowie die OeBA in Bezug auf die heutigen Bedürfnisse als ausreichend. Allenfalls zukünftig notwendige Erweiterungsbauten lassen sich innerhalb der ausgeschiedenen OeBA realisieren.

Die grosszügig festgelegte OeBA im Gebiet "Eichhalde" ist für die Erweiterung des Sportplatzes reserviert. Eine mögliche Erweiterung der Anlage wird auch im Zusammenhang des regionalen Engpasses im unteren Aaretal gesehen (Gemeinden Klingnau, Döttingen, Böttstein).

Die Festlegungen zur OeBA sind sachgerecht.

3.4.7 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen und Nicht-Einzonungen

Die Gemeinde ist gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG verpflichtet, aktiv Auszonungen zu prüfen und die Ergebnisse dieser Überprüfung im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu erläutern (siehe auch Kapitel 3.5.6 des Erläuterungsberichts zur Richtplananpassung Siedlungsgebiet vom 24. März 2015).

Insbesondere in der W2 verfügt die Gemeinde über grössere Bauzonenreserven. Angesichts der vergangenen und künftig erwarteten Bevölkerungsentwicklung hat der Gemeinderat erkannt, dass auch im Verlauf der nächsten Planungsperiode nicht sämtliche Reserveflächen mobilisiert und überbaut werden können (Planungsbericht, Kapitel 3.2). Dementsprechend reduziert die Gemeinde die Wohnzonen um 2,9 ha sowie weitere Zonen um rund 1,9 ha. Die Reduktionen der Bauzonen werden im Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) nach Auszonungen und Nicht-Einzonungen unterschieden. Die Begriffe werden ausführlich erläutert. Zur Beurteilung der Entlassung aus dem Baugebiet wurde ein Kriterienkatalog angewendet (Planungsbericht, Anhang).

Auszonungen
Das Unterwerk im Gebiet "Ängelacher" wurde stillgelegt und weitgehend zurückgebaut. Die auf das Betreiben eines Unterwerks zugeschnittene Spezialzone Unterwerk abseits des Siedlungsgebiets wird vollumfänglich der Landwirtschaftszone zugeteilt (1,56 ha, Auszonung A-01).

Bei den übrigen Auszonungen A-02, A-03 und A-04 handelt es sich um Auszonungen innerhalb der Kantonsstrassenparzelle beziehungsweise um Anpassungen an das Geodatenmodel (Verkehrsflächen).

Die Auszonungen im Umfang von rund 1,9 ha sind sachgerecht.

Nicht-Einzonungen
Bei den Nicht-Einzonungen A-06 und A-07 handelt es sich um zwei Areale im Umfang von 2,37 ha inmitten des Siedlungsgebiets, die von der Hochspannungsfreileitung durchquert werden. Die Flächen sind teilweise im Besitz der AXPO und der Swissgrid. Diese Eigentümerinnen und Eigentümer hegen keine Überbauungsabsichten. Diese Areale werden in der Gesamtbeurteilung als nicht baureif oder als nicht vollständig erschlossen eingestuft.

Die Nicht-Einzonung A-08 betrifft eine 0,48 ha grosse, am Siedlungsrand gelegene und dreiseitig von Bauzonen eingefasste Fläche. Die Bauzone ist noch nicht vollständig erschlossen. Die Fläche grenzt an das Landwirtschaftsgebiet und wird ackerbaulich genutzt.

Die Zuweisung der betroffenen Flächen in die Landwirtschaftszone ist grundsätzlich sachgerecht.

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

Verhältnis zum rechtskräftigen Erschliessungsplan "Rütene"
Die Massnahmen A-07 und A-08 liegen innerhalb des Perimeters des Erschliessungsplans "Rütene" aus dem Jahr 2006. Die Gemeinde wird die Überprüfung der Verhältnisse betreffend den Erschliessungsplan erst dann vornehmen, wenn die Bauzonenabgrenzung rechtskräftig geklärt ist (Planungsbericht, Kapitel 4.1.6).

Verhältnis zu den Fruchtfolgeflächen (FFF)
Die Auszonung A-01 sowie die Nicht-Einzonungen betreffen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Biodiversitätsförderflächen (Teilfläche von A-01). Die Flächen der Nicht-Einzonungen A-06 (FFF1), A-07 (FFF2) und A-08 (FFF1) können gemäss den Erhebungen der landwirtschaftlichen Eignungskarte als FFF anerkannt werden (Einstufung gemäss Hinweis in Klammern).

Einzonungen

Spezialzone für Schienenfahrzeuge (SDSF) – Massnahmen E-02 und E-03
Im Rahmen der Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland (BVUARE.15.74, genehmigt am 8. Februar 2018) wurde die Parzelle 864 im Bahnhofgebiet Koblenz zwecks baulicher Massnahmen des Vereins Depot und Schienenfahrzeuge Koblenz (DSF) von der Magerwiesenzone in das übrige Gemeindegebiet umgezont. Im Baubewilligungsverfahren zeigte sich, dass mit dieser Umzonung für das geplante Bauvorhaben keine ausreichende planungsrechtliche Grundlage geschaffen wurde.

Geplant ist die Einzonung der Parzellen 864 und 1417 im Umfang von total 0,98 ha in die SDSF (Bauzone gemäss Art. 15 RPG). Die Parzelle 1417 liegt bis auf eine Fläche von rund 85 m^2 innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss Richtplan. Die Einzonung der Parzelle 864 erfolgt ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Die Einzonungen in die SDSF sind gestützt auf die Begründungen im Planungsbericht (Kapitel 3.10) sachgerecht. Sie setzen die Kompensation von Siedlungsgebiet im Umfang von 0,69 ha voraus.

Grünzone (GR)
Eine rund 0,1 ha grosse, mit Gehölzen bestockte Fläche an der Langfohrenstrasse innerhalb des Siedlungsgebiets (E-10, ehemals Waldareal) sowie zwei Flächen im Umfang von 0,1 ha im Gebiet "Hinter Buck" (E-06, bestockte Flächen) und eine Fläche im Umfang von 0,29 ha "Rebhalde" (E-07, Geländekante am Bauzonenrand) werden neu als Grünzone zoniert. Das erforderliche Siedlungsgebiet für die Einzonung E-06 wird kompensiert. Die Einzonungen E-07 sowie E-10 werden als Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, behandelt.

In der abschliessenden Vorprüfung wurden die Einzonungen in die Grünzone mit Ausnahme der Parzelle 589 als sachgerecht beurteilt. Es wurde empfohlen, die Einzonung der Restfläche auf der Parzelle 589 in die Grünzone (anstelle W2) zu überprüfen.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2025 wurde beschlossen, die Restfläche der Parzelle 589 der Grünzone anstelle der Wohnzone W2 zuzuweisen. Zusätzlich wurde aufgrund des Beschlusses an der Gemeindeversammlung der Bauzonenplan dahingehend angepasst, dass die Teilflächen der angrenzenden Strassen (Parzellen 609 und 628) in der Landwirtschaftszone verbleiben. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.22) soll der Betrieb auf der Parzelle 589 aufgegeben und das Betriebsareal zonenkonform entwickelt werden. Für die bestehende Erschliessung von Süden gilt die Besitzstandgarantie. Zukünftig ist eine Erschliessung über die Buckhalde möglich. Die Festlegung der Grünzone im Bereich der Parzelle 589 ist sachgerecht.

Anpassungen an die Parzellengrenzen
An mehreren Stellen wird die Bauzone meist mittels kleinflächigen Einzonungen am Bauzonenrand an die heutigen Verhältnisse beziehungsweise Grundstücksgrenzen angepasst (Planungsbericht, Kapitel 4.1.2, Tabelle 9).

Verhältnis zum Siedlungsgebiet und zu den FFF
Von den Einzonungen sind keine FFF betroffen. Das erforderliche Siedlungsgebiet wird in der Gesamtbilanz insbesondere durch die vorgesehenen Auszonungen vollumfänglich kompensiert.

Wichtigste Umzonungen

Aufteilung der Dorfzone / Massnahme U-02 und U-03
Die Aufteilung der rechtskräftigen Dorfzone in eine Dorfkernzone (D1) sowie Dorfzone (D2) in Verbindung mit den differenzierten Zonenvorschriften ist aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzung zur Entwicklung der Teilgebiete (Fokus Erhaltung und Fokus Entwicklung) sachgerecht.

Umzonung OeBA in Gewerbezone / Massnahme U-05
Eine rund 0,3 ha grosse Fläche im Bereich des Abwasserpumpwerks wird im Interesse der Stärkung des Arbeitsplatzgebiets von der OeBA in die Gewerbezone umgezont. Die Umzonung ist sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor. Dabei handelt es sich um Einzonungen rechtmässig erstellter und bestimmungsgemäss nutzbarer Bauten und Anlagen (E-11, 23 m^2), um Einzonungen in die Grünzone am Bauzonenrand und im Siedlungsgebiet (E-07 und E-10, 0,38 ha) sowie um Einzonungen von Zonenrandstrassen (E-12, E-15, 0,03 ha). Die Einzonung E-04 (0,07 ha) liegt, entgegen der Deklaration im Planungsbericht, bereits im Siedlungsgebiet.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Planungsbericht, Kapitel 4.2; insbesondere Fall b), Fall c) und Fall d). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

3.4.8 Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Entwicklungsgebiet Bahnhof

Gemäss REL beurteilt der Gemeinderat die Neuentwicklung des Bahnhofgebiets zur Stärkung und Aufwertung dieses Quartiers als besonders wichtig.

Geplant ist die Festlegung einer die Grundnutzungszone überlagernden Zone "Entwicklungsgebiet Bahnhof". Gemäss § 5 Abs. 1 BNO soll für das rund 8 ha grosse Gebiet ein Entwicklungsrichtplan

(ERP) durch den Gemeinderat initiiert werden. Das Bahnhofgebiet soll langfristig zu einem attraktiven, lebendigen Zentrum für Wohnen und Arbeiten an optimal erschlossener Lage entwickelt werden. Bis zum Beschluss eines kommunalen ERP sollen die regulären Zonenbestimmungen gelten (§ 5 Abs. 3 BNO). Aus Sicht des Gemeinderats ist die Ausarbeitung eines ERP zum heutigen Zeitpunkt verfrüht, da keine Entwicklungsabsichten bestehen (Planungsbericht, Kapitel 3.7).

Von der Überlagerung sind die rechtskräftige WG3 und die Gewerbezone westlich der Kantonsstrasse sowie das östlich der Kantonsstrasse liegende Bahnhofareal innerhalb der Parzelle 865 betroffen. Das Bahnhofareal liegt innerhalb des Siedlungsgebiets, ist aber noch nicht als konkrete Bauzone zoniert.

An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzungen besteht ein kantonales Interesse (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.1). Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete. Unter anderem ist zu beachten, dass Bahnhofsgebiete städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren sind. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden (Richtplankapitel S 1.3, Planungsanweisung 3.2).

Insbesondere das Bahnhofareal weist grosses Potenzial für die mittel- bis langfristige Entwicklung von Koblenz, jedoch auch grosse Risiken für die Dorfentwicklung (Konkurrenzierung Dorfzentrum) auf. Die Festlegung zur Erarbeitung eines kommunalen ERP über das ganze Bahnhofgebiet ist im Grundsatz zielführend und wird begrüsst.

Die Gemeinde hat sich mit dem erforderlichen Verfahren sowie mit dem Zeitpunkt des Verfahrensbeginns auseinandergesetzt. Im Planungsbericht (Kapitel 3.7) kommt unmissverständlich zum Ausdruck, dass in absehbarer Zeit ein solches Vorhaben nicht angestossen werden soll.

Die (Weiter-)Entwicklung eines komplexen Siedlungsraums setzt eine frühzeitige Auseinandersetzung mit verschiedenen Lösungsvarianten voraus. Ein solcher Prozess sollte im Rahmen eines qualifizierten, städtebaulichen Varianzverfahrens erfolgen.

Hinweis für nachgelagerte Verfahren
Gemäss § 2a Dekret über die Beiträge an die Raumplanung können unter bestimmten Voraussetzungen für bedeutende Entwicklungsplanungen im Siedlungsraum finanzielle Beiträge ausgerichtet werden. Aufgrund der Ausführungen im Planungsbericht und der besonderen Situation sind wir bereit, zum gegebenen Zeitpunkt auf ein entsprechendes Gesuch einzutreten. Eine allfällige Unterstützung und deren Höhe ist von verschiedenen Voraussetzungen und Bedingungen abhängig. Siehe: www.ag.ch/raumentwicklung > Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung > Siedlungsentwicklung, Ortsbild und Freiraum > Dienstleistungen und Fördermittel > Dienstleistungen für Gemeinden > Begleitung und finanzielle Unterstützung von Planungen und Projekten > Dekretsbeitragsgesuch stellen > Formulare & Online-Dienstleistungen > Gesuchsformular für Dekretsbeiträge >Dekretsbeitragsgesuch A

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto)
Planungsanweisung 1.2			
Total Einzonungen E-01, E-05, E-06, E-08, E-09, E-13, E-14, E-16 und E-17 (diverse), 0,29 ha E-02 und E-03 (SDSF), 0,98 ha	**+1,29 ha**	**+1,00 ha**	**0,00 ha**
Total Auszonungen / Nicht-Einzonungen A-01 (Spezialzone Unterwerk), 1,56 ha A-02 bis A-04 (Kantonsstrasse), 0,35 ha bleibt Siedlungsgebiet A-05 bis A-08 (Nicht-Einzonungen), 2,92 ha	**-4,83 ha**	**-4,48 ha**	**+2,92 ha**
Saldo 1.2	**-3,54 ha**	**-3,48 ha**	**+2,92 ha**
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo E-11 (ehem. Waldareal, neu W2); 23 m^2 E-07, E-10 und E-11 (Grünzone am Bauzonenrand und ehemaliges Waldareal), 0,38 ha E-04, 0,07 ha Strassenflächen liegen bereits im Siedlungsgebiet E-12, E-15 (Erschliessung), 0,03 ha	**+0,48 ha**	**0,00 ha**	**0,00 ha**
Gesamt-Total/Saldo	**-3,06 ha**	**-3,48 ha**	**+2,92 ha FFF**

Tabelle: Bauzonenbilanz

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

3.4.9 Siedlungsqualität

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

Mit folgenden Festlegungen in der BNO bekräftigt der Gemeinderat den Willen zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung:

- § 3 BNO legt die Planungsgrundsätze für die vorliegende Nutzungsplanung fest. Im Vordergrund steht die qualitätsvolle Entwicklung der Quartiere und des Ortskerns, die Aufwertung von Aussenräumen, eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung sowie die Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungen in Mischzonen. Mitunter soll in zentrumsnahen Bereichen generationenübergreifendes Wohnen angestrebt werden.
- Die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht mit gebietsspezifischen Zielvorgaben für das unüberbaute Areal im Gebiet "Rütene" in der W2 sowie für das Areal "Landstrasse" in der D2.

- Die Gemeinde fördert die Pflege des Ortsbilds in der D1 durch eine unentgeltliche Erstberatung durch Fachleute (§ 8 Abs. 12 BNO).
- § 45 BNO legt fest, wie der öffentlich zugängliche Raum unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte sowie Nutzergruppen zu gestalten ist.
- §§ 48 bis 51 BNO enthalten Bestimmungen zu qualitativen Aspekten der Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, zur Förderung von Bäumen sowie zur Gestaltung der Siedlungsränder.
- Gemäss § 56 BNO setzt der Gemeinderat für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Baugesuchen und Sondernutzungsplänen eine Fachkommission ein. Ortsbaulich wichtige Bauvorhaben sind zwingend durch eine Fachkommission zu prüfen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem, öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan (GP) erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Gestaltungsplan "Rütene"
Gemäss Planungsbericht handelt es sich bei der rund 1,5 ha grossen, unüberbauten W2 um ein Schlüsselgebiet der Innenentwicklung. Das Areal wird der Gestaltungsplanpflicht mit qualitätsorientierten Zielvorgaben gemäss § 4 Abs. 2 BNO und Vorgaben zur Mindestdichte (70 E/ha) unterstellt. Als Grundlage für den GP ist ein Richtprojekt zu erarbeiten. Das Areal liegt an Bauzonenrandlage rund 500 m von der Bahnhaltestelle entfernt.

Gestaltungsplan "Landstrasse"
Das rund 0,7 ha grosse Areal gilt gemäss Gemeinde als Handlungsgebiet der Innenentwicklung. Gemäss den Absichten des Betriebsleiters des Landwirtschaftsbetriebs soll der Betriebsstandort im Dorfkern aufgegeben und an einen anderen Standort verlegt werden. Zusammen mit den benachbarten Parzellen soll so eine ortsbauliche Entwicklung an zentraler Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht werden. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zu erarbeiten. Die Vorgaben gemäss § 4 Abs. 3 BNO sind hinsichtlich einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung zielführend.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde Koblenz ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzzielen des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.14) erfolgt die Darlegung des Sachverhalts in Bezug auf das ISOS sowie eine gebietsspezifische Auseinandersetzung. Es wird dargelegt, welche Festlegungen für die ortsbaulich sensibelsten Räume getroffen werden und wie mit den Ortsteilen planungsrechtlich umgegangen wird sowie wo infolge der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung Abweichungen zum Inventar festgestellt wurden.

Die gemäss ISOS mit Erhaltungsziel "A" (Erhalten der Substanz) erfassten Baugruppe "Dorfkern" (Nr. 1.1) und das Gebiet "Dorfteil am Rhein" (Nr. 2) werden vollumfänglich der D1 zugeteilt. Die D1 dient der Pflege und Erhaltung der historischen, durch Altbauten geprägten Ortsteile mit ihren charakteristischen Strassen und Freiräumen (§ 8 Abs. 1 BNO). Bestehende Bauten mit ihrer charakteristischen Umgebung sollen gepflegt werden und sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann einen Abbruch bewilligen, wenn ein Gebäude für das Ortsbild nicht von Bedeutung ist oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Gestützt auf § 56 BNO sind Bauvorhaben (folglich auch der Abbruch beziehungsweise der Ersatzbau unter anderem innerhalb der D1 und D2) durch eine Fachkommission zu prüfen.

Der Ortsteil Dorf (Nr. 1) mit Erhaltungsziel "B" (Erhaltung der Struktur) wird mit einer kleinen Ausnahme der D1 und teilweise der D2 zugeteilt. Die D2 dient der Entwicklung eines Ortsteils mit dörflicher Nutzung und Bebauung (§ 9 Abs. 1 BNO). Abgesehen der Bestimmungen zur Geschossigkeit und Einschränkung der Gebäudetypen gelten die Bestimmungen zur D1. Der westlichste Bereich, der durch die Bahnlinie vom übrigen Ortsteil "Dorf" abgeschnitten ist, bleibt aufgrund der heutigen Verhältnisse der WG3 zugeteilt.

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sowie Siedlungsränder

In §§ 48 bis 51 BNO werden umfangreiche und gute Vorgaben zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung, zur Gestaltung der Siedlungsränder, zur Einpassung der Gebäude am Siedlungsrand sowie zur Förderung von Bäumen im Siedlungsgebiet festgelegt. Für das Gestaltungsplangebiet "Rütene" wird die sorgfältige Gestaltung des Übergangs zum Kulturland unter optimaler Abstimmung von Architektur und Aussenraumgestaltung gefordert (§ 4 Abs. 2 lit. b BNO).

Die Bestimmungen tragen zur erforderlichen qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen sowie zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung bei.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

In den vorliegenden Planungsunterlagen sind sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar als Gebäude mit Substanzschutz (§ 26 BNO) beziehungsweise als Kulturobjekte (§ 27 BNO) umgesetzt. Die vier kantonalen Denkmalschutzobjekte sind im BZP sachgerecht umgesetzt.

Strassenbrücke (KOB906)
Die Strassenbrücke (Bauinventarobjekt KOB906) wird als Kulturobjekt K3 festgelegt. Die im BZP und KLP bezeichneten Kulturobjekte sind geschützt, fachgerecht zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden (§ 27 BNO).

Im Zusammenhang mit dem Gesamtverkehrskonzept (GVK) Raum Zurzibiet werden diverse Varianten einer Rheinquerung erarbeitet. Nebst einer neuen Linienführung ist auch der Ersatz der bestehenden Strassenbrücke eine mögliche Variante.

Gemäss Gemeinde steht die Festlegung der Strassenbrücke K3 als Kulturobjekt nicht im Widerspruch zur laufenden Planung "Gesamtverkehrskonzept Raum Zurzibiet" (Planungsbericht, Kapitel 4.2.7).

Es liegt ein denkmalpflegerisches Gutachten vom 30. April 2024 vor. Die Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit werden klar attestiert. Ebenso wird dargelegt, dass eine dritte Brücke im betreffenden Raum unter bestimmten Voraussetzungen vertretbar wäre. Somit wird mit der Unterschutzstellung der Brücke die Lösungsfindung für den neuen Rheinübergang nicht verhindert.

Sollte ein neuer Rheinübergang erstellt werden, muss in der Folge die Funktion/Nutzung der bestehenden Brücke und damit der Umgang mit dem Schutzobjekt geprüft werden.

Klimaanpassung und Naturförderung im Siedlungsgebiet

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

Die zentralen Sachthemen im Zusammenhang des Klimawandels werden im Planungsbericht (Kapitel 3.17) dargelegt. Die im Zusammenhang mit der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung sowie der Naturförderung im Siedlungsgebiet getroffenen Massnahmen werden im Planungsbericht (Kapitel 4.1.8 sowie 4.1.9) zielführend beschrieben.

Grundsätzlich ist gemäss § 3 Abs. 1 BNO in Planungs- und Bewilligungsverfahren eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung zu beachten und zu fördern. Zudem werden eine zonenspezifische Grünflächenziffer eingeführt, die Baumpflanzpflicht konkretisiert und Steingartenflächen begrenzt. Massnahmen zum Erhalt der Kaltluftströmung wurden geprüft und verworfen. Die Pflicht zur Regenwasserrückhaltung wurde gutgeheissen. Sie soll jedoch im Abwasserreglement umgesetzt werden und nicht in der BNO.

Die Vorschriften zur Hitzeminderung werden im Grundsatz begrüsst. Insbesondere die Förderung von Bäumen und die Grünflächenziffer werden als wirkungsvolle Massnahmen eingestuft. Zur ausreichenden Integration der Hitzeminderung in der BNO werden aus fachlicher Sicht folgende Defizite ausgemacht: Die eingeführte Grünflächenziffer von 0,2 für die W2 und W3 wird als zu tief eingeschätzt. Der Entscheid liegt jedoch im Ermessen der Gemeinde, Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

3.4.10 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Koblenz hat keinen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) parallel zur Revision der allgemeinen Nutzungsplanung erarbeitet. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.15) haben die getroffenen planerischen Massnahmen nur einen geringfügigen Einfluss auf die Verkehrssituation im kommunalen Strassennetz. Die Massnahmen lösen keinen wesentlichen Mehrverkehr aus beziehungsweise der zusätzliche Verkehr kann problemlos bewältigt werden.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Gewerbegebiete, insbesondere mit der Verkaufsnutzung und der teilweise schwierigen Erschliessung der Gewerbezonen auseinandergesetzt (Planungsbericht, Kapitel 3.13 und 4.1.18). Gemäss § 12 Abs. 3 BNO soll das Verkehrsaufkommen für Lastwagen für das Gebiet "Tüftel-Wingert" limitiert werden. Der in der BNO festgelegte Richtwert beruht auf einer konkreten Zählung der Lastwagenfahrten.

Mit § 44 BNO wird die maximale Anzahl Parkfelder gemäss den übergeordneten Vorgaben limitiert. Damit wird zur Senkung am Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr beigetragen. Dies entspricht der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU".

Die Auslegeordnung und Auseinandersetzung betreffend sämtlichen Verkehrsteilnehmenden sowie der Auseinandersetzung mit der Strategie "mobilitätAARGAU" ist im Planungsbericht stufengerecht erfolgt.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.7) werden die Verhältnisse bezüglich Stand der Erschliessung bestimmter Bauzonenreserven dargelegt. Die Baulandreserven sind gemäss der Darlegung der Gemeinde bereits vollständig erschlossen. Für die Änderung und Erneuerung bestehender Erschliessungsanlagen und Werkleitungen verfügt die Gemeinde über eine Koordinationsplanung. Auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms wird daher verzichtet. Die Begründungen sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Die Umsetzung erfolgt mit der Festlegung von Landwirtschaftszonen.

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF innerhalb Siedlungsgebiet beträgt +2,92 ha, sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Gestützt auf Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 2.5, werden FFF im Umfang von 2,92 ha der Region gutgeschrieben.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

Die Naturwerte von kantonaler und nationaler Bedeutung befinden sich vollumfänglich innerhalb der Perimeter des Dekrets über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung sowie des Kantonalen Nutzungsplans mit Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers (Rheinuferschutzdekret, RhD) und sind mit diesen kantonalen Festlegungen angemessen geschützt. Die kommunalen Naturelemente werden im KLP als Schutzzone oder Schutzobjekte festgelegt. Dabei wurden nicht alle rechtskräftig festgelegten Naturobjekte in die neue Planungsvorlage übernommen. Die Umsetzung der kommunalen Naturobjekte liegt in der Kompetenz der Planungsbehörde.

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

3.5.3 Überlagerte Zonen im Kulturland

Bundesinventar Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN)

Das Bundesinventarobjekt Nr. 1103 "Koblenzer Laufen" beziehungsweise die einschlägigen Schutzziele für das offene Kulturland (Erhalt unverbaute Flusslandschaft) wird mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone umgesetzt. Bei den übrigen Flächen innerhalb des BLN-Perimeters handelt es sich um Wasserflächen, Wald oder Verkehrsflächen. Das betroffene Waldareal wird überwiegend als Naturschutzzone im Wald festgelegt. Die Schutzziele des BLN werden aus fachlicher Sicht sachgerecht umgesetzt.

Dekretsgebiete / Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler Bedeutung (WZV)

Die Gemeinde Koblenz ist vom Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung sowie vom kantonalen Nutzungsplan mit Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers (Rheinuferschutzdekret, RhD) betroffen. Das RhD wird zurzeit revidiert.

Im Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler und nationaler Bedeutung (Übereinkommen über Feuchtgebiete, insbesondere als Lebensraum für Wasser- und Watvögel, von internationaler Bedeutung [RAMSAR-Konvention]) gelten die Einschränkungen gemäss der Verordnung über die Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung (WZVV). Die Vorgaben sind durch das Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung abgedeckt.

Im BZP sowie KLP werden die Perimeter der Dekrete im Orientierungsinhalt dargestellt. Dies ist zweckmässig.

In § 7 RhD ist die Grundnutzung für die Flächen ausserhalb der Gewässer, der Naturschutzzone und dem Wald geregelt. Folglich sind innerhalb dieses Dekretgebiets keine Nutzungszonen gemäss Art. 16 RPG festzulegen. Das rechtskräftige RhD regelt in der Sperrzone das Bauen, nicht aber die Nutzung. Die Festlegung einer Grundnutzungszone innerhalb der Sperrzone (zum Beispiel Landwirtschaftszone) ist gestützt auf das RhD zulässig. Wie die Nutzung im überarbeiteten kantonalen Nutzungsplan zum Schutz der Rheinuferlandschaft geregelt wird, ist noch nicht abschliessend geklärt.

Auengebiete

Die zwei Auengebiete gemäss Richtplan (Grien und Rheinufer) sind mit dem Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung sowie mit dem RhD ausreichend geschützt. Die Auengebiete erfordern keine zusätzliche Umsetzung im allgemeinen Nutzungsplan.

Wildtierkorridor

Im Nordosten entlang der Gemeindegrenze zu Rietheim befindet sich der Wildtierkorridor AG R3 von kantonaler Bedeutung. Der Wildtierkorridor ist im Richtplan festgesetzt. Die Gemeinden sichern die Durchgängigkeit der Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung mit geeigneten planerischen Massnahmen (Richtplankapitel L 2.6, Planungsanweisung 1.2).

Die Umsetzung des Wildtierkorridors im Gebiet "Laufe" erfolgt mit der Festlegung der Landschaftsschutzzone und den gebietsspezifischen Vorgaben zur Sicherung der Durchgängigkeit für Wildtiere (§ 21 Abs. 4 BNO). Die Landschaftskammer "Laufe" ist aus fachlicher Sicht ausreichend klar begrenzt. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Landschaftsschutzzonen

Im Richtplan sind in der Gemeinde Koblenz keine Landschaften von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Bei der festgelegten Landschaftsschutzzone im Gebiet "Wildigraben" handelt es sich um eine Landschaftsschutzzone von kommunalem Interesse.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer

Die öffentlichen Gewässer (innerhalb des Gemeindegebiets von Koblenz) sind im Orientierungsinhalt vollständig und korrekt dargestellt. Die Überprüfung der Lagegenauigkeit ist Sache der Planungsbehörde.

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gemeinde setzt die Gewässerräume mittels flächenhaft dargestellter und überlagernder Gewässerraumzonen um. Entlang des Rheins wird eine Gewässerraumzone mit einer Uferstreifenbreite von durchgehend 15 m festgelegt. Beim Binnenkanal und beim Steingraben wird eine Gewässerraumzone mit durchgehend 20 m Breite umgesetzt. Die Gewässerräume sind auf den Abschnitten der übrigen, kleinen Gewässer mit den im Situationsplan angegebenen Gewässerraumbreiten sachgerecht umgesetzt. Die Ausführungen im Planungsbericht sind korrekt und nachvollziehbar.

Die Umsetzung der Gewässerräume ist sachgerecht.

3.6.2 Hochwassergefahren

Bauzonenplan, Vorschriftenmodell

Die Gemeinde Koblenz setzt die Gefahrenkarte Hochwasser im BZP mit dem Vorschriftenmodell beziehungsweise mit den Hochwassergefahrenzonen in Verbindung mit § 28 BNO sachgerecht um.

Seit dem 1. November 2021 wird der Hochwasserschutz von nicht verorteten Gebieten mit der revidierten Bauverordnung (§ 36c BauV "Schutz vor Hochwasser") übergeordnet geregelt. Darunter fällt auch die Restgefährdung Hochwasser (vorliegend als Orientierungsinhalt dargestellt). Die Darstellung der Hochwasser-Restgefährdung im Bauzonenplan ist nicht erforderlich.

Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser

Die im KLP überlagerte und im Genehmigungsinhalt aufgeführte Freihaltezone Hochwasser ist sachgerecht. Die Bestimmungen gemäss § 29 BNO sind sachgerecht.

Oberflächenabfluss

Das Thema Oberflächenabfluss wird sachgerecht abgehandelt.

3.6.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AwaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.

Die rechtskräftigen Waldgrenzen sind im BZP und KLP korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW), das Eichenwaldreservat sowie die Altholzinseln werden im KLP korrekt dargestellt und in der BNO beschrieben.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die geplanten Einzonungen in den Gebieten "Hinter Buck" und "Rebhalde" sind lärmtechnisch unproblematisch, da einerseits in der Grünzone eine lärmempfindliche Nutzung ausgeschlossen ist und andererseits die neu eingezonten Flächen weit weg von lärmerzeugenden Anlagen (Kantonsstrassen, Bahnlinien) liegen.

Die Einhaltung des zum Beschlusszeitpunkt rechtskräftigen Art. 24 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) beziehungsweise Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) muss nicht überprüft werden.

Die Spezialzone Buckhalde (SB) wird neu der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet (§ 7 Abs. 1 BNO). Dies ist sachgerecht.

Störfallvorsorge

Gemäss Chemierisikokataster sind in der Gemeinde Koblenz die Eisenbahnlinie und das Betriebsareal der Flokk AG mit jeweils einem Konsultationsbereich von 100 m erfasst. Der Betriebsstandort der Flokk AG wurde im Verlauf des Jahres 2021 aufgegeben.

Der Konsultationsbereich betrifft auch den zukünftigen Entwicklungsstandort Bahnhof. Hinsichtlich der Störfallvorsorge wurden noch keine genaueren Abklärungen getätigt.

Bestimmte Massnamen zur Innenentwicklung führen zu einer leichten Erhöhung der Bevölkerungsdichte in den Konsultationsbereichen. Eine wesentliche Verschiebung des Risikos über den akzeptablen Bereich hinaus ist jedoch gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.21) nicht zu erwarten.

Aus fachlicher Sicht resultiert aus den neuen Festlegungen keine risikorelevante Änderung gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge". Im vorliegenden Verfahren ist keine weitere Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich.

Hinweis für die nachgelagerten Verfahren
Bei Beginn der Planungsarbeiten zum ERP am Bahnhof Koblenz ist beim Bundesamt für Verkehr die Risikosituation abzuklären. Zudem ist mit dem Amt für Verbraucherschutz des Departements Gesundheit und Soziales, Chemiesicherheit, Kontakt aufzunehmen (Simon Grütter, 062 835 29 63), damit Massnahmen aus dem Anhang 2 der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" frühzeitig berücksichtigt werden können.

Energie

Die Festlegungen zum Thema Energie sind sachgerecht.

Elektromagnetische Strahlung

Für die Bauzonen, die von der Freileitung gequert werden, bestehen Dienstbarkeitsverträge (Planungsbericht, Kapitel 4.1.20). Diese Flächen werden mit der SH überlagert. Wo die Überbaubarkeit der Restfläche infrage steht, wird die SH auf die ganze Parzelle ausgedehnt. Dies ist sachgerecht.

Die Verhältnisse mit Bezug zu den Hochspannungsleitungen sind im Planungsbericht (Kapitel 3.12 sowie 4.1.20) korrekt dargelegt. Die kleinflächigen Einzonungen auf der Parzelle 589 sowie auf der Parzelle 1136 (W2) sind mit den Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vereinbar. Für die fraglichen Einzonungsflächen in die W2 kommt die Einschränkung "keine empfindlichen Nutzungen gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV" zum Tragen (§ 10 Abs. 3 BNO).

Gemäss den Bestimmungen zur Grünzone (§ 14 BNO) sind Kinderspielplätze zulässig. Je nach Form/Gestaltung eines Kinderspielplatzes handelt es sich bei diesen Anlagen um "Orte mit empfindlicher Nutzung" sogenannte OMEN. Es ist darauf zu achten, dass im Einflussbereich einer Hochspannungsleitung keine OMEM hinzukommen.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf Teilen der Areale innerhalb der geplanten Spezialzone Bahnhof sowie der SDSF sind zwei belastete Standorte im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter den Nummern AA4310.0136 und AA4310.0227 eingetragen.

Von den Standorten geht aktuell keine Gefährdung der Umwelt aus. Deshalb sind die Standorte als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft worden.

Hinweis für das nachgelagerte Verfahren
Im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens werden projektbezogene, abfallrechtliche Auflagen formuliert, die auf die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

3.6.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nicht direkt betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss des Kulturgesetzes (KG) zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege sind in einem separaten Orientierungsplan – Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) und Störfallvorsorge 1:5'000 – dargestellt. § 1 BNO verweist auf die entsprechende Grundlage. Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung von konkreten Schutzmassnahmen. Im Planungsbericht (Kapitel 3.14) ist der Sachverhalt zu den IVS-Objekten zweckmässig dargelegt.

Die Wanderwege sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Sie müssen in der Planung berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 1 Verordnung über Fuss- und Wanderwege [VFW-AG]). Die Wanderwege werden im Kulturlandplan korrekt im Orientierungsinhalt aufgeführt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

3.7.1 Anwendbares Recht

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.7.2 Einzelne Bestimmungen

Die Bestimmungen sind sachgerecht.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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 der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 42
- Parzelle 951

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.

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

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

Die Zonierung des Betriebsstandorts des aktiven Landwirtschaftsbetriebs in der D2 wurde im Rahmen des Planungsprozesses überprüft. Aufgrund der Lage im Dorfkern und Nähe zur Bahnhaltestelle hält die Gemeinde bewusst an der Bauzone fest. Im Interesse der qualitativen Siedlungsentwicklung werden die Betriebsparzelle 749 sowie drei angrenzende überbaute und unüberbaute Parzellen der Gestaltungsplanpflicht unterstellt.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.6) wird der Gemeinderat die Baupflicht auf den entsprechenden Parzellen voraussichtlich nach Rechtskraft der vorliegenden Revision mit einer Frist von ca. zehn Jahren verfügen.

Im Planungsbericht wird erwähnt, dass der Betriebsleiter des Landwirtschaftsbetriebs beabsichtigt, den Betrieb aus dem Dorfkern zu verlagern. In welcher Form dies erfolgen soll und ob dazu bereits allfällige Zustimmungen von zuständigen Bewilligungsinstanzen bestehen, wird nicht weiter erörtert. Im Zusammenhang einer Baupflichtverfügung (und Anmerkung im Grundbuch) muss die Verhältnismässigkeit dieser Massnahme unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

Aus fachlicher Sicht ist das öffentliche Interesse für die Festlegung einer Baupflicht bei diesen bereits eingezonten Grundstücken grundsätzlich ausgewiesen.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Mit Schreiben vom 29. Juli 2026 informierte die Abteilung Raumentwicklung die Gemeinde Koblenz darüber, dass sie gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG beabsichtigt, dem Regierungsrat zu beantragen, § 50 BNO gemäss § 27 Abs. 2 zweiter Satz BauG von der Genehmigung auszunehmen und zur Änderung an die Gemeinde zurückzuweisen. Im Rahmen der Anhörung nahm die Gemeinde mit Schreiben vom 14. August 2026 hierzu Stellung. Sie begründete, weshalb eine Rückweisung der Bestimmung unangebracht sei. Diese Begründung wird als sachgerecht beurteilt, weshalb § 50 BNO nicht von der Genehmigung ausgenommen wird.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Koblenz am 13. Juni 2025, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler
- Gemeinderat, Achenbergstrasse 6, 5322 Koblenz (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR

- 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.