

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

7. April 2022

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.106 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Kaisten

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

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

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan vom 18. Februar 2022
- Kulturlandplan vom 18. Februar 2022
- Spezialplan Hochwasserschutz vom 6. Juni 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 18. Februar 2022

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 18. Februar 2022
- Änderungsplan Bauzonen vom 18. Februar 2022
- Änderungsplan Kulturland vom 18. Februar 2022
- Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2045+ vom 8. April 2019
- Natur- und Landschaftsinventar vom 25. April 2019
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) vom 22. September 2021
- Regionale Abstimmung Fricktal Regio Planungsverband vom 22. Oktober 2020
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 4. Juni 2021

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder die Planungsinstrumente ihren Horizont erreicht haben. Die Nutzungsplanung im Ortsteil Kaisten ist rund 28-jährig, diejenige des Ortsteils Ittenthal 26-jährig.

Der Planungshorizont ist längst erreicht und der Revisionsbedarf gegeben. Aufgrund der Gemeindefusion wurden zwischenzeitlich die BNO zusammengeführt und gemäss den Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst (genehmigt am

26. März 2014). Mit Blick auf die Planbeständigkeit kann festgehalten werden, dass dabei keine wesentlichen inhaltlichen Anpassungen vorgenommen wurden.

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren intensiv mit Fragen der räumlichen Entwicklung auseinandergesetzt. Mit dem im Vorfeld der Nutzungsplanungsrevision erarbeiteten "Räumlichen Entwicklungsleitbild – Vision 2045+" (REL) wurde eine gute Basis für die weitere räumliche Entwicklung beziehungsweise die Gesamtrevision der Nutzungsplanung geschaffen. Dies wird unterstützt.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Als Ländlicher Entwicklungsraum mit Anteil am regionalen Entwicklungsschwerpunkt Laufenburg/Kaisten gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) übernimmt die Gemeinde im regionalen Kontext eine besondere Stellung. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung ist REL dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert.

Die vorliegende Nutzungsplanung wurde sorgfältig erarbeitet und bildet eine gute Basis für die qualitätsvolle (Innen-)Entwicklung der Gemeinde Kaisten.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

Die kantonalen Grundlagen wurden bereits am 20. Dezember 2016 eröffnet. Im Rahmen der Erarbeitung des REL erfolgte zusätzlich ein intensiver Austausch zwischen der Gemeinde und der Abteilung Raumentwicklung. Entsprechend wurden bereits im REL die kantonalen Grundlagen stufengerecht berücksichtigt, was damit auch für die vorliegende Nutzungsplanvorlage gilt.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

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

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

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

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

## **3.2 Regionale Abstimmung**

Mit Auszug aus dem Protokoll des Fricktal Regio Planungsverbands vom 22. Oktober 2020 hat dieser zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen. Darin begrüsst der Planungsverband die Massnahmen zur hochwertigen Innenentwicklung (unter anderem Gestaltungsplanpflichten mit Zielvorgaben, Stärkung und Bewahrung der Dorfkerne, Reduktion der Bauzonenreserven). Weiter würdigt der Planungsverband die Interventionen und Zielvorgaben hinsichtlich Verkehr, die aus dem KGV abgeleitet werden.

Der Planungsverband Fricktal Regio beurteilt die Revision der Nutzungsplanung als mit den regionalen Interessen abgestimmt.

## **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen heute eine Fläche von total 146 ha auf. Davon sind 121,4 ha überbaut und 24,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 8,7 ha Wohn- und Mischzonen, 14,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,7 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019).

Gemäss den Planungsunterlagen verändert sich die Gesamtfläche der Bauzonen (Ausgangslage) gestützt auf den Abgleich mit der amtlichen Vermessung marginal auf 145,9 ha. Dies ist begründet.

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

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Kaisten leicht steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2012 bis 2019 im Durchschnitt um +0,58 % pro Jahr (total +4,1 %) angestiegen, was leicht über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (rund 2'800 Personen per Ende 2021). Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 2'890 Personen im Jahr 2034 und ca. 2'940 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % ab 2012 bis 2040 (ca. +0.47 % pro Jahr).

Gemäss Planungsbericht erwartet die Gemeinde ein höheres Wachstum auf rund 2'970 Einwohnerinnen und Einwohner (E) per 2035 beziehungsweise 3'150 E bis 2040. Die Gemeinde weist eine Einwohnerkapazität von über 3'300 E aus. Mit den bindenden Vorgaben des Richtplans ergibt sich nach dem kantonalen Berechnungsmodell für den Planungshorizont 2035 weiterhin eine ansehnlich bemessene Bauzonenkapazität. Im Planungsbericht sind entsprechend auch alle Bestrebungen zur Reduktion der Bauzonen dargelegt und begründet. Dies ist rechtlich geboten.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht); kurzfristig
- Umzonungen mit GP-Pflicht; kurz-/mittelfristig
- diverse Sonderbauvorschriften als Anreizsystem; mittel-/längerfristig
- Reduktion der Arealüberbauungsfläche; mittel-/längerfristig

Mit diesen in Kapitel 4.2.3 des Planungsberichts umfassend umschriebenen Massnahmen schafft die Gemeinde in der Nutzungsplanung optimale Voraussetzungen für die hochwertige Innenentwicklung. Die Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale basiert in vielen Bereichen auf der Freiwilligkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer. Ein konkretes, über planerische Massnahmen hinausgehen-

des Handlungsprogramm Innenentwicklung der Gemeinde geht aus den Unterlagen andeutungsweise hervor. Ein solches Handlungsprogramm zugunsten der zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung wird die Gemeinde im Nachgang noch erstellen. Dies wird unterstützt.

Durch Auszonungen (Nichteinzonungen) sieht die Gemeinde sachgerecht die gesetzlich gebotene Reduktion der Bauzonen. Die Aufzonungen im Innern ermöglichen zudem, dass zentrumsnah zukunftsweisender Wohnungsbau mit guter ÖV<sup>1</sup>-Anbindung realisiert werden kann, welcher der jungen und auch der älteren Bevölkerungsschicht ein Verbleiben im Dorf ermöglicht. Dies ist sachgerecht.

In Anbetracht der getroffenen Massnahmen, der gut arrondierten Bauzonen und unter Berücksichtigung der hier massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als vereinbar mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und des Richtplans beurteilt.

### **3.3.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Kaisten ist ein regional bedeutender Arbeitsort und Teil des regionalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Laufenburg/Kaisten gemäss Richtplankapitel S 1.3. In Kapitel 4.4.2 des Planungsberichts sind kurze Erläuterungen über die Planungsabsichten in den Arbeitsplazzonen dargelegt.

Hinsichtlich der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) wird der konkrete Bedarf in Kapitel 4.4.1 hergeleitet und begründet. Dies ist sachgerecht.

### **3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Auszonungen**

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

Gestützt auf diese gesetzlichen Vorgaben sieht die Gemeinde 1,20 ha Wohn-/Mischzonen und 0,27 ha ÖBA zur Auszonung (Nichteinzonung) vor. In Anhang A zum Planungsbericht weist die Gemeinde die diesbezüglich umfangreichen Abklärungen aus. Diese sind insgesamt nachvollziehbar. Die Bemühungen und Abklärungen werden speziell gewürdigt.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

Für die im Gemeindegebiet Kaisten vorgesehene aber planerisch noch nicht vollständig aufgearbeitete Erweiterung der regionalen Abwasserreinigungsanlage (ARA) wird Siedlungsgebiet benötigt. Die für einen Bezug von Siedlungsgebiet aus dem regionalen Topf erforderlichen planerischen Abklärungen sind mit der vorliegenden Gesamtrevision erfolgt.

#### **Wichtigste Umzonungen**

Nebst kleineren Anpassungen an die Parzellenstruktur erfolgen insbesondere grossflächige Umzonungen von Mischzonen zu reinen Wohnzonen. Damit soll eine Konzentration der gewerblichen Nutzungen gewährleistet werden. Weiter werden die Dorfkernne neu in zwei Dorfkernzonen unterteilt, womit einerseits die wertvollen baugeschichtlichen Zeitzeugen besser bewahrt und andererseits im weniger sensiblen Bereichen eine angemessene Zentrumsentwicklung gefördert wird. Weiter werden wichtige Grünflächen und Obstgärten innerhalb der Siedlungsstruktur mittels Umzonung in Grünzonen langfristig gesichert. Dies ist sachgerecht.

---

<sup>1</sup> Öffentlicher Verkehr

In vier Gebieten wird neu eine GP-Pflicht festgelegt. Damit wird sachgerecht in diesen wichtigen Entwicklungsgebieten eine qualitätsvolle Innenentwicklung gewährleistet.

### Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht 0,79 ha zur Einzonung in die ÖBA-Zone (künftiger Werkhof), 0,39 ha in die Spezialzone Familiengärten (bestehende Nutzung) und 0,14 ha in die Zone W2 (Planungsfehler) vor; insgesamt 1,31 ha. Die Gebiete E.01, E.04 und E.08 liegen nicht allesamt innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und we-sensgleiche) Umlagerungen im Ausmass von gesamthaft 1,87 ha neu angeordnet werden.

Inwiefern die massgeblichen Anforderungen erfüllt werden, ist im Planungsbericht nachvollziehbar dokumentiert. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung. Dies 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 (Ein- und Auszonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 5.2.1 im Planungsbericht; insbesondere Fall a nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude in Oberkaisten; Fall c Gebiete mit langfristigem Freihalte- und Schutzzweck wie grosse Waldabstandsbereiche, Bachufer und geschützte Hecken-züge; Fall d bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsge-biet wird nicht fortgeschrieben.

### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

<b>Gebiet/Bezeichnung</b>	<b>Bauzonen werden ein-/ausgezont ge-mäss den Planungs-anweisungen 1.2, 3.5 und 4.2</b>	<b>Flächenbilanz räum-lich angeordnetes Siedlungsgebiet</b>	<b>FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG</b>
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
<b>Total/Saldo</b> E.01, E.04, E.08, E.15, A.01, A.05	<b>-0,44 ha</b>	<b>-0,44 ha</b>	<b>-0,260 ha FFF</b>
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
<b>Total/Saldo</b> E.02, E.03, E.05, E.06, E.07, E.09, E.10, E.11, E.12, E.13, E.14, A.02, A.07, A.09, A.11	<b>+1,91 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>-0,036 ha FFF</b>
<b>Planungsanweisung 4.2</b>			
<b>Total/Saldo PA 4.2</b> A.04, A.06, A.10	<b>-0,53 ha</b>	<b>-0,53 ha</b>	<b>+0,270 ha FFF-</b>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>+0,93 ha</b>	<b>-0,98 ha</b>	<b>-0,026 ha FFF</b>

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen (FFF) gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

### **Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 4. Juni 2021. Der Schätzungsantrag kann beim Steueramt erfolgen.

Baupflichten sind keine vorgesehen. Die diesbezüglichen Begründungen ergeben sich gemäss der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Dies ist sachgerecht.

### **3.3.5 Siedlungsqualität**

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

Gemäss REL wurde erkannt, dass für das harmonische Ortsbild wichtige und sehr sensible Hanglagen bestehen. Die dortige Bebauung weist heute erfreulicherweise noch immer eine gute Gesamtwirkung auf. Die Differenzierung in die W2a und die W2b soll den unterschiedlichen Ausgangslagen und Erfordernissen Rechnung tragen. In § 13 BNO sind Einpassungsvorgaben enthalten, die dem Gemeinderat ermöglichen, eine gute Einordnung der Bauten einzufordern. Dies ist sachgerecht.

### **Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht**

Es werden mehrere GP-Pflichtgebiete mit Zielvorgaben vorgesehen. Zugleich wird aber auch ein Verzicht darauf bei Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts zugelassen. Die Vorgabe, dass dafür eine Fachbegutachtung des städtebaulichen Konzepts erforderlich ist, ist im vorliegenden Falle eine wichtige und zielführende Grundvoraussetzung zur Qualitätsförderung. Dies ist zweckmässig.

### **Ortsbildentwicklung**

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist Ittenthal ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Kaisten und Oberkaisten sind lokal bedeutsame Ortsbilder. Der Ortskern von Kaisten ist in seiner Substanz, Struktur und räumlicher Wirkung besonders gut erhalten. Ihm werden aus fachlicher Sicht überkommunale Qualitäten attestiert.

Entsprechend ist es folgerichtig und wird aus ortsbaulicher Sicht unterstützt, dass nicht nur der Ortskern Ittenthal, sondern auch der Ortskern Kaisten der Dorfkernzone 1 (D1) zugewiesen wird. Die Bestimmungen in § 10 BNO sind zweckmässig und sachgerecht.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2011, wurde sachgerecht vollständig in Gebäude mit Substanzschutz und Kulturobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

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

Die §§ 4 und 58 BNO hinsichtlich Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sowie Gestaltung öffentlicher Raum werden ausdrücklich unterstützt.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Im Bauzonenplan wurden alle bisherigen Naturschutzobjekte übernommen und weitere ökologisch wertvolle Hecken und Einzelbäume neu aufgenommen. Die Umzonungen in die Grünzone zwecks Verhinderung der Überbauung wichtiger Grünflächen, insbesondere solcher mit Hochstamm-Feldobstbäumen, wird aus ortsbaulicher, ökologischer und landschaftlicher Sicht ausdrücklich gewürdigt.

### **3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Im Planungsbericht werden die Themen Verkehr (Kapitel 3.2) und Abstimmung Siedlung und Verkehr (Kapitel 4.3) sehr kurz gehalten. Es wird jedoch auf den parallel zur Nutzungsplanung erarbeiteten KGV verwiesen, der sich detailliert mit diesen Themen auseinandergesetzt hat. Die Genehmigung des KGV erfolgte am 12. November 2021. Dies ist sachgerecht.

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt -0,026 ha (vgl. Ziffer 3.3.4), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Gesamthaft betrachtet sind die Kompensationen weitgehend wertgleich und vertretbar. Die FFF werden im Kulturlandplan als orientierende Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt.

### **3.4.2 Speziallandwirtschaftszone**

Im nördlichen Gemeindegebiet wird für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb eine Speziallandwirtschaftszone für Gemüsebau festgelegt. Dieser Landwirtschaftsbetrieb hat sich gemäss der Betriebsdatenerhebung seit Jahren auf den Anbau von Gemüse spezialisiert. Neben grossen Flächen Freilandgemüse weist er auch rund 1,4 ha Gemüse im geschützten Anbau auf. Nach geltendem Recht ist bei einer Anbaufläche von mehr als 0,5 ha zwingend eine Zone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG erforderlich. Die Festsetzung der Speziallandwirtschaftszone ist gestützt auf die ausgewiesene Produktion und Bedarf am Standort sachgerecht (vgl. Kapitel 4.4.2 Planungsbericht).

### **3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

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

Das aktualisierte Landschaftsinventar dient als Grundlage für die Überprüfung der Schutzobjekte im Kulturland. Die Neuaufnahme von insbesondere grösseren Schutzobjekten wird begrüsst. Sie stellen wichtige Verbindungselemente auch für die kantonalen und nationalen Schutzobjekte dar.

### **3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

#### **Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)**

##### *Rohstoffgewinnung*

Die Abbaustelle Kaisten-Langenacher bleibt der Abbauzone zugeteilt. Die im Richtplan eingetragenen Abbaugebiete Kaisten-Boll Ost (Festsetzung) sowie Kaisten-Boll West (Vororientierung) und Kaisten-Langenacher Nord (Vororientierung) wurden nicht mit Nutzungen belegt, welche einen Materialabbau erschweren oder verhindern. Die Teilfläche der heute rechtskräftigen Materialabbauzone westlich der Kantonsstrasse wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Rekultivierung dieser Fläche wurde im Jahr 2015 definitiv abgenommen. Die Festlegungen sind sachgerecht.

##### *Mergelgruben Chinzhalde und Schinberg*

Die Kleinabbaustelle Chinzhalde wird als Rekultivierungszone festgelegt. Diese Festlegung und die zugehörigen BNO-Vorschriften sind zweckmässig.

Die Rekultivierung der Mergelgrube Schinberg wurde am 4. November 2020 abgenommen. Gemäss der bewilligten Rekultivierungsplanung soll das Gebiet zugunsten von Reptilien als lichter Wald gepflegt werden. Die Festlegung als Naturschutzzone im Wald ist zweckmässig und wird begrüsst.

### 3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind vollständig umgesetzt. Standorte landwirtschaftlicher Betriebe werden sachgerecht mit dem Symbol "L" bezeichnet, um den Fortbestand und die Entwicklungsfähigkeit zu sichern.

## 3.5 Weitere materielle Hinweise

### 3.5.1 Gewässerschutz

#### Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

##### *Öffentliche Gewässer*

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

##### *Raumbedarf der Fliessgewässer*

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gewässerräume für sämtliche Gewässer müssen in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus den Unterlagen klar hervorgehen.

*Rhein:* Entlang dem Rheinufer wird der Gewässerraum flächig unter Einschluss des Uferstreifens von 15 m Breite umgesetzt. Der schmale Streifen zwischen Uferlinie und Wald (ausserhalb Bauzone) wird der Fliessgewässerzone und der überlagerten Gewässerraumzone zugewiesen.

*Dorfbach Ittenthal; Ursprung – Waldstück "Cheseberg":* Der Dorfbach Ittenthal weist oberhalb des Ortsteils Ittenthal eine natürliche Sohlenbreite von 1,2–1,4 m auf. Durch den Ortsteil ist der Dorfbach Ittenthal auf fast dem gesamten Abschnitt hart verbaut mit einer Sohlenbreite von zwischen 1,1–1,5 m oder er ist überdeckt. Auf dem Abschnitt, wo er parallel zur Kantonsstrasse wieder naturnah verläuft, weist er eine Gerinnesohlenbreite von 1,8–2,0 m auf. Gestützt auf Art. 41c Abs. 2 GSchV verfügt der Dorfbach Ittenthal in diesem Abschnitt somit über eine Gewässerraumbreite zwischen 11,0–12,5 m. Mit der von der Gemeinde vorgenommenen Umsetzung mit einem beidseitigen Uferstreifen ist diese Vorgabe der GSchV somit erfüllt.

*Dorfbach Ittenthal, zwischen Ittenthal und Kaisten:* In diesem Abschnitt weist der Dorfbach Ittenthal einen natürlichen Verlauf mit einer ausgeprägten Breitenvariabilität (schwankende Gerinnesohlenbreite) auf. Die Umsetzung von einer Gewässerraumbreite von 13,5 m für diesen Abschnitt mit der Annahme einer durchschnittlichen natürlichen Sohlenbreite von 2,6 m ist zwar eher hoch angeordnet, sie ist aber nachvollziehbar und sachgerecht.

*Kaisterbach, südlicher Bauzonenrand bis Einmündung "Lümburggraben" (Kaistenbergstrasse):* Es wird, basierend auf einer durchschnittlichen Sohlenbreite von 3,2 m, eine Gewässerraumbreite von sachgerechten 15 m umgesetzt. Diese erfolgt symmetrisch und überlagert sowohl eine neue Fliessgewässerzone als auch Bauzone.

*Kaisterbach, Einmündung "Lümburggraben" bis Einmündung Oberkaisterbach:* Die Gewässerraumbreite wird mit 16 m Breite und stellenweise asymmetrisch umgesetzt, wobei beidseitig ein Uferstreifen von jeweils mindestens 6 m eingehalten werden muss. Diese Umsetzung ist zweckmässig. Ein breiterer Gewässerraum für diesen Abschnitt zu wählen und ihn auf einzelne, kurze Abschnitte von harter Verbauung abzustützen, wäre nicht dem Sinn der Gesetzgebung entsprechend.



*Kaisterbach, Einmündung Oberkaisterbach bis nördlicher Bauzonenrand:* Nach der Einmündung des Oberkaisterbachs ist aufgrund des beträchtlichen Seitenbachs die aktuelle Bachsohle deutlich breiter als oberhalb. Der Bach ist aber weitgehend naturnah. Daraus resultiert eine Gewässerraumbreite von 17 m, die so mit einer symmetrischen Überlagerung situationsgerecht umgesetzt wird.

*Kaisterbach, nördlicher Bauzonenrand bis Mündung in Rhein:* In diesem Abschnitt erfolgt nur der Zufluss des eingedolten Wasenhaldenbächleins. Vorher ist der Kaisterbach in einem natürlichen, unverbauten Zustand. Somit wird die Gewässerraumbreite von 17 m vom vorherigen Abschnitt weitergezogen. Erst mit dem Zufluss des Wasenhaldenbächleins wird die Gewässerraumbreite noch einmal um 2 m auf 19 m erhöht. Das Wasenhaldenbächlein bringt zwar nicht eine grosse zusätzliche Wassermenge hinzu, der Kaisterbach ist in diesem untersten Abschnitt jedoch fast durchgehend hart verbaut. Innerhalb Wald wird der Gewässerraum jedoch nicht dargestellt. Im ersten Abschnitt dieses Bereichs dient die Darstellung jedoch der Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit der Gewässerraumbreiten.

*Oberkaisterbach:* Der Oberkaisterbach verläuft ausserhalb des Siedlungsgebiets weitgehend natürlich und weist daher eine sachgerechte Gewässerraumbreite von 11,0–12,5 m auf. Mit der Einmündung des "Tüttigrabens" kommt ein kleiner Seitenbach dazu. Dieser verändert weder Wassermenge noch Charakter des Oberkaisterbachs nicht massgebend. Der Oberkaisterbach ist im Siedlungsgebiet jedoch mehrheitlich hart verbaut. Dem wird dahingehend Rechnung getragen, dass der Gewässerraum von 12,5 m (ausserhalb Bauzone) auf 15 m innerhalb dieses Abschnitts vergrössert wird.

*Übrige Fliessgewässer:* Der Gewässerraum wird bei offenen Gewässern sachgerecht überall flächig dargestellt. Bei Gewässern ausserhalb der Bauzone mit 11 m, bei Gewässern innerhalb der Bauzone mit 6 m ab Uferlinie (beziehungsweise Mittelmasse für sinnvolle Abschnitte). Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone, bei denen die Lage ungenau und die Rohrdurchmesser unbekannt sind, wird der Gewässerraum mit einer Punktsymbolik dargestellt und in der Legende steht als "Eingedoltes Fliessgewässer (Lage ungenau), Gewässerraum 12,5 m" festgelegt, womit der Gewässerraum sachgerecht definiert wird.

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Die Gemeinde Kaisten setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um. Auf dem separaten Spezialplan Hochwasserschutz werden sämtliche Hochwassergefahrenzonen (HWZ) im Genehmigungsinhalt, die Restgefährdung Hochwasser im Orientierungsinhalt, aufgeführt.

Das Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland wird mit § 24 BNO und die Gefahr durch Oberflächenabfluss mit § 23 BNO erfasst. Der Planungsbericht wurde zielführend ausgearbeitet. Der Hochwasserschutz wird damit sach- und stufengerecht gesichert.

### **3.5.3 Wald**

Das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal ist sachgerecht als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eingetragen und die Naturschutzzonen Wald werden sachgerecht umgesetzt.

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

In der BNO wurden Bestimmungen aufgenommen, wonach auf der im Bauzonenplan mit "Dämpfungswert Lärmschutz" bezeichnete Fläche bei Neubauten und wesentlichen Umbauten für Wohnnutzungen mit dem Baugesuch in einem Lärmgutachten nachzuweisen ist, dass jeder lärmempfindliche Raum über ein Fenster belüftet werden kann, dessen Immissionspegel um mindestens 15 dB(A) geringer ist als der Emissionspegel der Unterdorfstrasse.

Der kantonale Emissionskataster weist für die Unterdorfstrasse (Kantonsstrasse K 463) Beurteilungsemissionspegel von 69.3 dB(A) am Tag und 55.1 dB(A) in der Nacht aus. Mit dem in der BNO

festgelegten Dämpfungswert von 15 dB(A), können die Planungswerte, die für die Empfindlichkeitsstufe (ES) II 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, eingehalten werden.

Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) bietet allerdings keine Möglichkeiten, Ausnahmen von der Einhaltung der Planungswerte zu gewähren, auch nicht für Fenster ohne Öffnungsmechanismus. Es müssen folglich alle Fenster von lärmempfindlichen Räumen einen Dämpfungswert von 15 dB(A) gegenüber der Kantonsstrasse aufweisen. Die §§ 13 Abs. 8 und 19 Abs. 5 BNO sind entsprechend anzupassen (**Vorbehalt**).

### **Störfallvorsorge**

Das Thema Störfallvorsorge wird im Planungsbericht sachgerecht abgehandelt. Es sind keine relevanten neuen Nutzungen oder Nutzungsintensivierungen in den Konsultationsbereichen vorgesehen.

### **Energie**

Die Gemeinde hat sich entschieden, keine weitergehenden Anforderungen zu definieren als es das kantonale Energiegesetz fordert. Dies ist vertretbar.

### **Elektromagnetische Strahlung**

Über das Siedlungsgebiet verlaufen einige Hochspannungsfreileitungen. Die Abstände der Leitungsverordnung (LeV) und der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) werden berücksichtigt.

### **Belastete Standorte und Altlasten**

Die geplanten Änderungen in der Nutzungsplanung haben keinen Einfluss auf die Beurteilung beziehungsweise den Handlungsbedarf bei belasteten Standorten.

### **Abfallbehandlungsanlagen**

In Kaisten gibt es eine Abfallanlage mit abfallrechtlicher Bewilligung. Die geplanten Änderungen der BNO tangieren diesen Betrieb nicht.

### **Archäologie**

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung für Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften nur indirekt betroffen.

Die Erwähnung der Fundstelle 122(A)4 (mögliche römische Siedlungsstelle) in Kapitel 4.4.1 des Planungsberichts ist sachgerecht und zukunftsweisend für die Überbauung von Parzelle 577. Ebenso gilt dies für die Fundstelle 122(A)1 (mögliche neolithische Siedlungsstelle) in Kapitel 4.4.2 für die Parzellen 459 und 461. Für alle Flächen ist im Falle einer neuen Bebauung eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Kantonsarchäologie notwendig.

Es gilt das übergeordnete kantonale Recht (Kulturgesetz). Für eine konkrete Bauplanung bildet jeweils die aktuelle Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal die verbindliche Planungsgrundlage (**wichtiger Hinweis**).

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

Die historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans sachgerecht dargestellt. Die Erläuterungen dazu im Planungsbericht sind zutreffend. Der nötige Schutz wird in § 37 BNO zweckmässig geregelt. Ausserdem ist das Netz der historischen Verkehrswege auch in den Teilplänen Radverkehr und Fussverkehr dargestellt. Dies ist sachgerecht.

### 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

#### Revision Bauverordnung (BauV)

Der Regierungsrat hat am 25. August 2021 eine BauV-Änderung beschlossen (Inkrafttreten: 1. November 2021). Im Rahmen dieser Revision werden einige Bestimmungen in die BauV übernommen, die bislang in der BNO geregelt wurden, was in der vorliegenden BNO weitgehend berücksichtigt wurde. Sinn zum Zweck der Revision der BauV war unter anderem die seitens der Gemeinden gewünschte Entschlackung der kommunalen BNO, weshalb redundante Bestimmungen nun zu streichen sind.

#### Materielle Beurteilung der einzelnen Bestimmungen

- § 13 Abs. 8                    Der Einschub "sofern sie über einen Öffnungsmechanismus verfügen" ist zu streichen (vgl. Ziffer 3.5.4, **Vorbehalt**).
- § 16 Abs. 1                    Hier müsste eigentlich der gesamte § 15 BNO genannt werden (**Vorbehalt**). Die Unterscheidung zur Arbeitszone A2 erfolge durch "Ausmass" (nur Richtwerte), "Erscheinung und Störwirkung" eingeschränkte Nutzung. Es ist in den Vorschriften festzuhalten, anhand welcher Kriterien diese Unterscheidung zu beurteilen ist (**Vorbehalt**).
- § 19 Abs. 5                    Es ist dieselbe Formulierung wie in § 13 Abs. 8 BNO zu verwenden (vgl. Ziffer 3.5.4, **Vorbehalt**).
- § 22 Abs. 4 und 5  
+ neuer Abs.                    Die Nachweispflicht der Hochwassersicherheit in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet ist in § 36c BauV übergeordnet geregelt, weshalb die Absätze 2 und 3 zu streichen sind (**Vorbehalt**).  
Zur Klarstellung bitte ergänzen:  
*neu* § 36c BauV bleibt anwendbar. (**wichtiger Hinweis**)
- §§ 23 und 24                    Der Schutz vor Hochwasser ist in § 36c BauV übergeordnet geregelt. Dieser Paragraph schreibt auch vor, welche Nachweise die Bauherrschaft im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet erbringen müssen.  
Ferner findet sich eine Grundlage für die Begutachtung bereits in § 48 BNO. Beide Paragraphen sind vollständig zu streichen (**Vorbehalt**).
- § 47                                In § 19 Abs. 3 BauV wird geregelt, dass Kabelverteilkästen und ähnliche Bauten im öffentlichen Interesse unter angemessener Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen an die Parzellengrenze gestellt werden dürfen. Ferner liegt die Benennung von Strassen gestützt auf § 101 Abs. 2 Baugesetz (BauG) ohnehin im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Dieser Paragraph ist vollständig zu streichen (**Vorbehalt**).

Im Übrigen sind die Vorschriften sachgerecht und rechtskonform.

### 3.7 Verschiedenes und Formelles

Die zu genehmigende BNO wird als "Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO)" bezeichnet und enthält eine synoptische Darstellung. Damit sind die Unterlagen im Sinne einer Teiländerung der Nutzungsplanung aufbereitet. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Für die Gemeinde mag dies zum Verständnis womöglich dienlich sein, führt aber dazu, dass die BNO nicht als Ganzes erarbeitet, gelesen und geprüft wird. Für die öffentliche Auflage, den Beschluss und die Genehmigung ist von einem vollständigen Ersatz auszugehen. Entsprechend ist der Titel der BNO anzupassen und eine BNO öffentlich aufzulegen, die alle zu beschliessenden und zu genehmigenden Bestimmungen enthält, die zukünftig geltend sollen (analog zum Bauzonen- und Kulturlandplan, **Vorbehalt**).

#### 4. Weiteres Vorgehen

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter