

Gemeinde Hausen

Revision allgemeine Nutzungsplanung



Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
23. Februar 2023



plan:team

Impressum

Auftrag	Revision allgemeine Nutzungsplanung
Auftraggeberin	Gemeindeverwaltung Hausen AG Hauptstrasse 29, 5212 Hausen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Martin Eggenberger, Dipl. Architekt, Raumplaner ETH SIA REG A 041 32 622 42 45, martin.eggenberger@planteam.ch Tobias Sonderegger, MSc Raumplanung TU Dortmund 041 469 44 46, tobias.sonderegger@planteam.ch (bis 2021) Hans Arnet, MSc UZH in Geography, 041 469 44 36, hans.arnet@planteam.ch (ab 2021) Thomas Frei, dipl. Geograf, MAS Raumplanung ETH 041 469 44 29, thomas.frei@planteam.ch (ab 2022)
Projektsteuerung Mitglieder der Kommission	Kurt Schneider, Gemeinderat Andreas Schmucki, Leiter Bau und Planung Andreas Schmid, Planungs-, Bau- und Verkehrskommission (PBV) Bruno Marcantonio, Planungs-, Bau- und Verkehrskommission (PBV) Iris Winkenbach, Planungs-, Bau- und Verkehrskommission (PBV) Reto Burri, Planungs-, Bau- und Verkehrskommission (PBV) Eugen Bless, Gemeindeammann (bis 2021) Hermann Zweifel, Gemeinderat (bis 2021)
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001
Dateiname	hau_planungsbericht_änderungen_oeffAuf1_230306

Inhaltsverzeichnis

1.	Bestandteile der Planung	6
2.	Ausgangslage und Planungsgegenstand	7
2.1	Anlass der Gesamtrevision	7
2.2	Ziele der Gesamtrevision	8
2.3	Kantonale Grundlagen zur Gesamtrevision	8
3.	Rahmenbedingungen	9
3.1	Bund	9
3.1.1	Raumplanungsgesetz	9
3.1.2	Sachpläne	9
3.1.3	Konzepte	10
3.1.4	Bundesinventare	10
3.2	Kanton Aargau	13
3.2.1	BauG und BauV	13
3.2.2	Kantonaler Richtplan	13
3.2.3	Agglomerationsprogramm Aargau-Ost	15
3.2.4	Denkmalschutz	16
3.3	Brugg Regio	17
3.3.1	Das Regionalentwicklungskonzept (REK)	17
3.4	Gemeinde Hausen	18
3.4.1	Historische Entwicklung	18
3.4.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen	19
3.4.3	Beschäftigtenentwicklung	20
4.	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	22
4.1	Räumliche Entwicklungsstrategien im REL	22
4.1.1	Die Landschaft als strukturierendes Element	22
4.1.2	Die Baustruktur von morgen ist vielfältiger	23
4.1.3	Linearität der Infrastrukturen aufweichen	23
4.1.4	Identitätsstiftende Lebensräume entwerfen	23
4.2	Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsempfehlungen	24
5.	Quartierbeschriebe – Konzept der Zonierung	25
5.1	Quartierbeschriebe	25
5.2	Konzept der Zonierung	26
6.	Bauzonen- und Kulturlandplan	27
6.1	Um- und Aufzonungen	27

6.1.1	Dorfkernzone	27
6.1.2	Neue Zone für Strukturhaltung	28
6.1.3	Wohnzonen	29
6.1.4	Wohn- und Arbeitszone	35
6.1.5	Arbeitszonen	40
6.2	Einzonung	40
6.3	Arrondierung Bauzone	40
6.4	Innenentwicklung mit Gestaltungsplanpflichtgebieten	40
6.4.1	Wichtigste Areale der Innenentwicklung	40
6.4.2	Qualitätssicherung	40
6.4.3	Reichholdareal	41
6.4.4	Tannhübel	43
6.4.5	Unterdorf	44
6.5	Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne	45
6.5.1	Bestehende Gestaltungspläne	45
6.5.2	Bestehende Erschliessungspläne	45
6.6	Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung	45
6.7	Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte	47
6.8	Archäologische Fundstellen	51
6.9	Technische Gefahren / Störfallvorsorge	51
6.10	Umsetzung Spezialplan Hochwasserschutz / Gefahrenkarte	52
6.11	Gewässerraum	53
6.11.1	Süssbach	54
6.11.2	Buligraben	56
6.11.3	Vorflutkanal Scherzbach-Aare	56
6.11.4	Tschämbele	56
6.12	Naturobjekte	56
6.13	Bauminventar	57
6.14	Familiengartenzone	60
6.15	Naturschutzzonen Wald	61
6.16	Fruchtfolgeflächen FFF	62
7.	Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung	63
8.	Innenentwicklungspotential	96
8.1	Fassungsvermögen und Innenentwicklung	96
8.2	Fazit der prognostizierten Entwicklung	103
8.3	Handlungsprogramm Innenentwicklung	104

9.	Mehrwertausgleich und Baupflicht	106
10.	Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV	107
11.	Verfahren	114
11.1	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	114
11.1.1	Mitwirkung	114
11.1.2	Kantonale fachliche Stellungnahme Vorprüfung	114
11.1.3	Zweite Kantonale Vorprüfung	115
11.1.4	Regionale Abstimmung	115
11.1.5	Abschliessende Kantonale Vorprüfung	115
11.1.6	Öffentliche Auflage	115
11.1.7	Planbeständigkeit	116
11.2	Organisation und Beteiligte	116
11.3	Planungsablauf	116

1. Bestandteile der Planung

Eigentümerverbindliche Bestandteile:

1. Bauzonen- und Kulturlandplan, Massstab 1:2'500
2. Spezialplan Hochwasserschutz, Gefahrenkarte, Massstab 1:2'500
3. Bau- und Nutzungsordnung BNO

Behördenverbindlicher Bestandteil:

4. Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV der Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH, Brugg

Orientierende Bestandteile:

5. Planungsbericht nach Art. 47 RPV
6. Bau- und Nutzungsordnung BNO (Synopsis)
7. Änderungsplan Bauzonen- und Kulturlandplan, Massstab 1:2'500
8. Quartierbeschriebe der Planteam S AG
9. Bauinventar der Gemeinde Hausen (Aktualisierung 2020)
10. Tabelle Innentwicklungspotential gemäss Werkzeugkasten W4d der Abteilung Raumentwicklung
11. Merkblätter der Gemeinde Hausen: Grünflächenziffer, Stützmauern
12. Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Hausen (Aktualisierung 2020)
13. Bauminventar

2. Ausgangslage und Planungsgegenstand

2.1 Anlass der Gesamtrevision

Die Entwicklung der Gemeinde Hausen soll vorausblickend, geordnet und für die nächsten fünfzehn und mehr Jahre festgelegt werden. Es sollen neuste Erkenntnisse aus der Raumplanung sowie Vorgaben von Bund, Kanton und Region in die Arbeiten einfließen. Ziel ist es, eine einfache und verständliche Planung zu entwickeln. Nebst einer sorgfältigen Planung mit einfachen rechtlichen Festlegungen wird Gewicht auf die Behandlung qualitativer Fragen und Inhalte gelegt.

Mit einem konkreten Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), wie es Hausen vorliegen hat, sind die wichtigsten Entscheide der künftigen Nutzungsplanung bereits vorgespurt. Die Umsetzung in die Nutzungsplanung ist damit stark vereinfacht. Wichtig ist nun, dass die Ziele gut in die Instrumente der Nutzungsplanung übersetzt und mit ihr gesichert werden.

Die Gemeinde Hausen verfügt über eine Bau- und Nutzungsordnung mit Bauzonen- und Kulturlandplan aus dem Jahr 2010. Der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Raumplanungsgesetz ist damit noch nicht ganz erreicht. Wegen der zwingend notwendigen Anpassung des kommunalen an das übergeordnete Recht ist die Überarbeitung der Nutzungsplanung trotzdem angezeigt. Insbesondere mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, 2014) haben die Gemeinden den Auftrag erhalten, die Siedlungsentwicklung nach innen anzugehen. Zudem wurde der Kantonale Richtplan laufend weiterentwickelt. Mit dem revidierten kantonalen Baugesetz (BauG, 2017) werden schweizweit harmonisierte Baubegriffe eingeführt, was die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erfordert. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Angriff zu nehmen.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan wurde gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Leitbild und aus vertiefenden Quartieranalysen aktualisiert und neu digitalisiert. Die BNO wurde inhaltlich und formell überarbeitet. Zudem wurde als neues behördenverbindliches Planungsinstrument der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet.

2.2 Ziele der Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Nutzungsplanung an die übergeordnete Gesetzgebung und die kantonalen Grundlagen, insbesondere: vom Bundesrat genehmigter kantonalen Richtplan, revidiertes Baugesetz mit folgenden neuen Anforderungen: interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), Mehrwertabgabe, Umsetzung Gewässerraum, Integration Bauinventar, Innenentwicklungspfad (Berechnungen betreffend Verdichtungspotenzial in den Bauzonen) etc.,
- Umsetzung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL), das als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet wurde,
- Förderung der Verdichtung bzw. Nachverdichtung und entsprechende Erarbeitung einer Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen,
- Anpassen der Nutzungsplanung an verschiedene kommunale Bedürfnisse,
- Ausgestaltung der Freiräume für eine hohe quartierspezifische Wohn- und Aufenthaltsqualität,
- Gestalterische Aufwertung der Hauptstrasse und des Dorfzentrums,
- Festlegen der Mehrwertabgabe sowie der Hinweis zu den Überbauungsfristen von neu eingezonten oder umgezonten Grundstücken,
- Integration der Gewässerräume und Hochwasserschutzthematik.

2.3 Kantonale Grundlagen zur Gesamtrevision

Der Grundlagenbericht der Abteilung Raumentwicklung vom Dezember 2016 definiert diverse Aufgaben für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese wurden in der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Bund

3.1.1 Raumplanungsgesetz

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), das im März 2013 von der schweizerischen Stimmbevölkerung angenommen wurde und per 1. Mai 2014 in Kraft trat, soll die Zersiedlung der Schweiz gestoppt und der haushälterische Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umgesetzt werden. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnützung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und der Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden. Ausserdem sind die Siedlungsentwicklung und die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr aufeinander abzustimmen. Dadurch können zusätzlich auch Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Wasser, Abwasser und Strom gespart werden.

3.1.2 Sachpläne

Um die raumwirksamsten Tätigkeiten bundesweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist somit das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient dem Bund als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

Südlich der Gemeinde Hausen liegt der Regionalflugplatz Birrfeld, der auf den Sport- und Schulungsbetrieb ausgerichtet ist. Gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) liegt Hausen im Gebiet mit Hindernisbegrenzung und Lärmbelastung. Um die An- und Abflugkorridore des Flugplatzes freizuhalten, ist innerhalb des Gebietes mit Hindernisbegrenzung eine Höhenbeschränkung bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Dies betrifft den südöstlichen Teil des Siedlungsgebietes (vgl. Abbildung unten). Die Lärmbelastung betrifft lediglich einen minimalen Teil des Gemeindegebietes an der Grenze zu den Nachbargemeinden Lupfig und Mülligen.

Indem im Rahmen der Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen keine höheren Bauten bzw. Hochhäuser ermöglicht werden, werden die Anliegen des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) berücksichtigt.

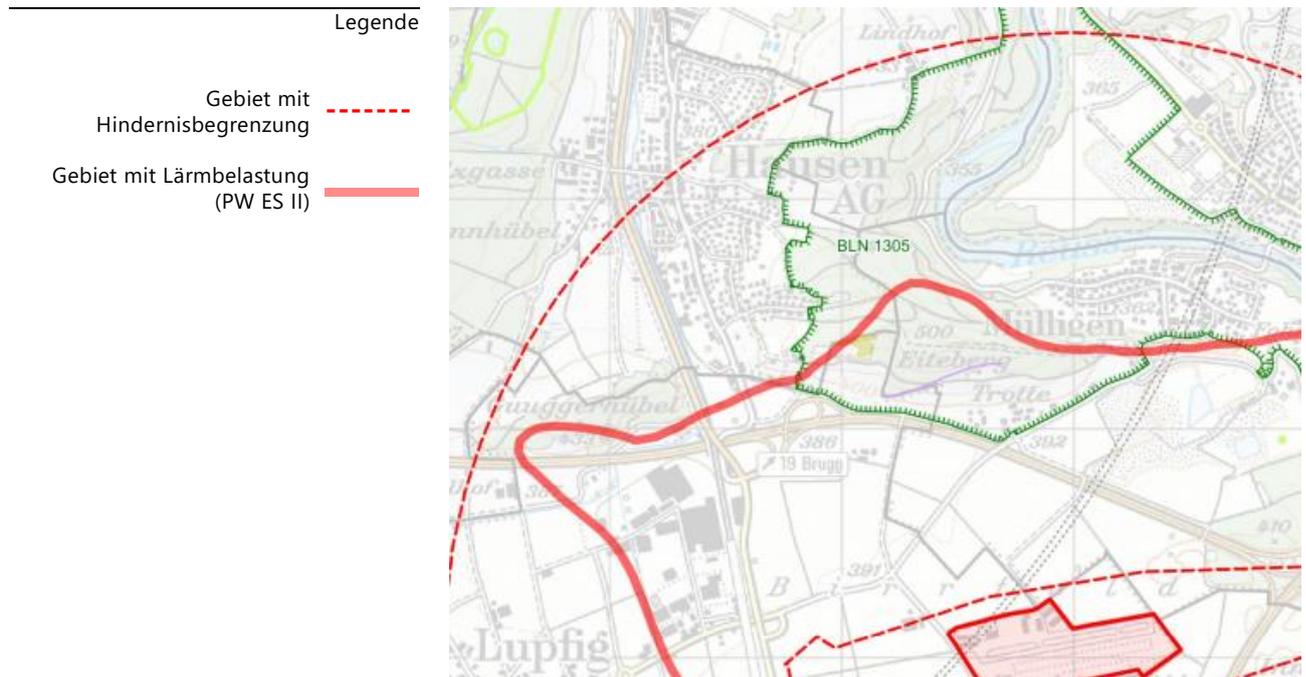


Abbildung 1.: Lärmbelastung und Hindernisbegrenzung gemäss SIL (Quelle: ARE)

Weitere Sachpläne

In den weiteren Sachplänen sind keine Vorhaben bezeichnet, die Einfluss auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen haben.

3.1.3 Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

Die Konzepte des Bundes enthalten keine Anweisungen für die Gemeinde Hausen.

3.1.4 Bundesinventare

Besonders wertvolle Objekte von nationaler Bedeutung sind in den Bundesinventaren verzeichnet, deren rechtliche Grundlage das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) darstellt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege sind Wege erfasst, welche historische Substanz aufweisen. Im Fall der Gemeinde Hausen sind keine Wege von nationalem oder regionalem Wert vorhanden.

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung verlaufen sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung, davon ist die Mehrheit als «historischer Verlauf» klassifiziert, wenige Abschnitte als «historischer Verlauf mit Substanz». Der Kanton Aargau setzt die provisorischen Einstufungen des Bundes auf der Grundlage von Richtplankapitel S 1.5 sowie § 25 Abs. 2 KG und § 23 VKG um. Die Wegverläufe werden im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) und dem Bauzonen- und Kulturlandplan orientierend dargestellt.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Ortsbildinventar, in welchem insbesondere Baugruppen inventarisiert und beschrieben sind, ausserdem auch Umgebungszonen und -richtungen.

Die Gemeinde Hausen ist im Bundesinventar ISOS weder als Ortsbild von lokaler, regionaler noch nationaler Bedeutung eingetragen, weshalb auf die Berücksichtigung des Inventars in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung verzichtet werden kann.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) sind die wertvollsten Landschaften der Schweiz aufgeführt. Dabei will das Inventar die landschaftliche Vielfalt der Schweiz erhalten und dafür sorgen, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Die grosse, räumlich sichtbare Vielfalt der natürlichen und kulturellen Landschaftswerte der Schweiz wird dokumentiert und illustriert.

Die Gemeinde Hausen liegt im BLN-Gebiet «Reusslandschaft» (Nr. 1305), die im Bundesinventar als eine der vielfältigsten zusammenhängenden und naturnahen Flusslandschaften des Schweizer Mittellandes beschrieben wird. Sowohl im rechtsgültigen als auch im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan sind die Flächen, welche im BLN-Gebiet liegen, als Grundzone Naturschutzzone im Wald und als überlagerte Landschaftsschutzzone grundeigentümergebunden eingetragen. Die Schutzziele werden somit im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigt.

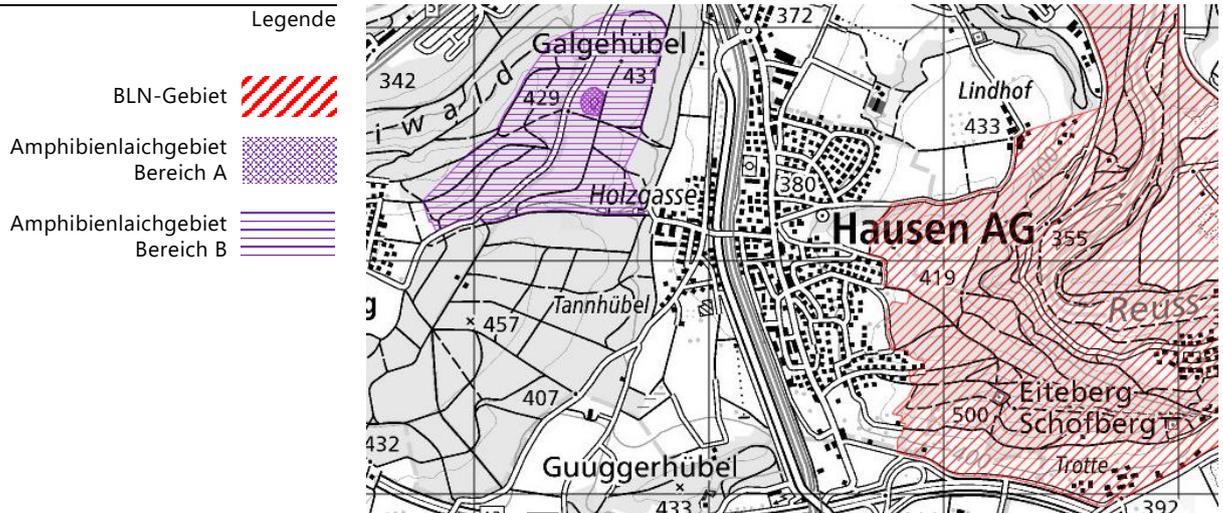


Abbildung 2.: BLN-Gebiet "Reusslandschaft" und Amphibienlaichgebiet (Quelle: BAFU)

Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Fast alle der in der Schweiz vorkommenden Amphibienarten stehen auf der Roten Liste der bedrohten Tierarten. Die Fläche der Feuchtgebiete als Lebensraum der Amphibien ist stark geschrumpft. Deshalb stehen die noch bestehenden Flächen unter Schutz.

Der Binsenweiher im Nordwesten der Gemeinde Hausen ist ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Sein Schutz wird in der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung mittels der verbindlichen Eintragung als Schutzobjekt gewährleistet. Dasselbe gilt auch für weitere Weiher im Wald, welche als Schutzobjekte ausgewiesen werden. Die Weiher sowie der Verlauf des Buligrabens sind zudem umgeben von der Naturschutzzone Wald, womit das direkte Umfeld sowie die Vernetzung der Gewässer grundeigentümergebunden geschützt werden.

ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

Erstmals wurden in den Jahren 1995-2014 historische Gärten und Anlagen in die ICOMOS-Liste aufgenommen. Begutachtet wurden alle Freiräume, die vor 1960 mit baulichen oder pflanzlichen Mitteln gestaltet wurden, z.B. Alleen, Plätze, Friedhöfe oder Baumgärten. Heute wird die ICOMOS-Liste als Arbeitsgrundlage für Ortsplanungsrevisionen gebraucht.

In Hausen gibt es acht historische Gärten und Anlagen, die im ICOMOS eingetragen und bewertet sind. Die Aufnahmen sind im Februar 1998 vorgenommen worden. Vereinzelt wurden die Grundstücke neuüberbaut oder die Gärten umgestaltet. Mit den Bestimmungen zur Dorfkernzone DK und dem überarbeiteten Landschaftsinventar sind die Ziele und Anliegen des ICOMOS wo möglich berücksichtigt worden.

3.2 Kanton Aargau

Nachfolgend werden die wichtigsten gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen aufgezählt, welche im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung zur Anwendung kommen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG)
- Bauverordnung (BauV)
- Kantonaler Richtplan inkl. Raumkonzept

3.2.1 BauG und BauV

Aufgrund der geänderten bundesrechtlichen Anforderungen und Ziele der Raumplanung überarbeitete der Kanton Aargau das kantonale Gesetz über die Raumentwicklung und das Bauwesen BauG (Stand 1. Mai 2017) und die Bauverordnung BauV (Stand 1. Januar 2018). Baugesetz und Bauverordnung schaffen die Voraussetzungen, damit die Zielsetzungen der Raumplanung und des Bauwesens verwirklicht werden können. Die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen orientiert sich an den vorgenannten aktualisierten Planungsgrundlagen.

3.2.2 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Kanton Aargau

Für den Kanton Aargau wurde ein Raumkonzept erarbeitet, welches flächendeckend die funktionalen Räume mit ihren unterschiedlichen Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Dabei bildet das Raumkonzept einen integralen Bestandteil des Kantonalen Richtplans.

Gemäss Raumkonzept liegt die Gemeinde Hausen innerhalb der Gebietskategorie «urbane Entwicklungsräume», in welcher die Standorte für urbanes Wohnen und vielfältige Arbeitsplätze für den umliegenden ländlichen Raum vorgesehen sind. Ein Grossteil des kantonalen Bevölkerungswachstums und Arbeitsplatzwachstums soll in diesen gut erschlossenen Räumen stattfinden. Die urbanen Entwicklungsräume sollen ausserdem städtebaulich aufgewertet und vom Verkehr entlastet werden.

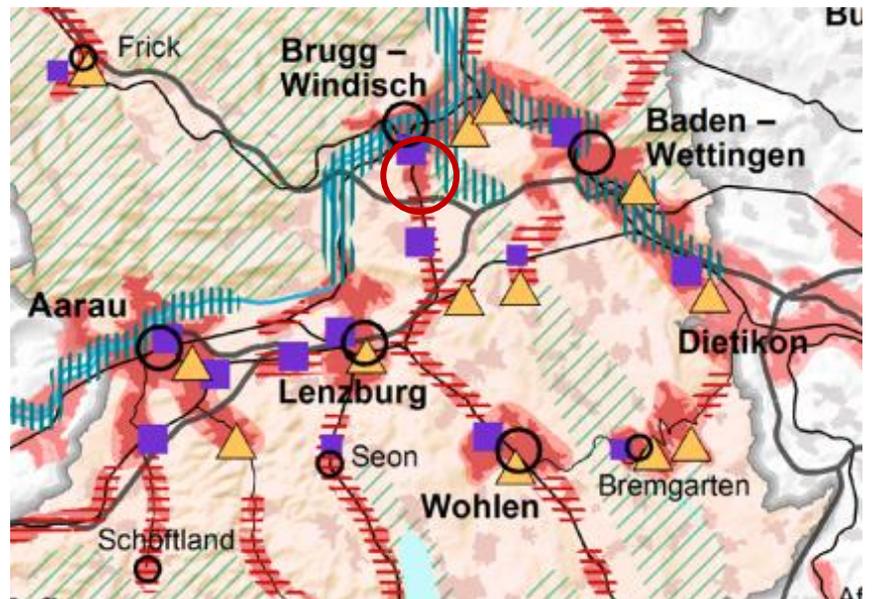
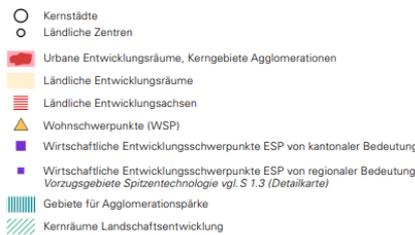


Abbildung 3.: Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau)

Die Gemeinde Hausen ist angeschlossen an das Regionalzentrum Brugg-Windisch, weshalb die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen ist. Ihre Funktionsfähigkeit, Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu erhalten und zu steigern.

Die starke Siedlungsentwicklung während der letzten Jahre hat das Ortsbild von Hausen verändert. Es ist im Zusammenhang mit der weiteren Bevölkerungszunahme wichtig, das bestehende identitätsstiftende Ortsbild zu erhalten und zu stärken und gleichzeitig dichte Quartiere mit hoher Wohnqualität zu fördern. Die Erreichbarkeit, welche bereits heute gut ist, sowie der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten.

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan ist behördenverbindlich und definiert die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinden.

Das Reichhold Areal im Süden der Gemeinde Hausen ist Teil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes von kantonaler Bedeutung. An diesem Standort soll ein Arbeitsgebiet mit Fokus auf den Hightech-Bereich entstehen. Die kommunalen Arbeiten zur Neunutzung dieser Industriebrache sind in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Nachbargemeinde Lupfig vorzunehmen. Auf Grundlage des Masterplans, welcher im Jahr 2014 erarbeitet wurde, wird die weitere Gebietsentwicklung im Rahmen der vorliegenden Planung gefördert.

Im Gemeindegebiet von Hausen liegen mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) sowie Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW). In diesen Gebieten hat der Naturschutz Vorrang vor anderen Bedürfnissen wie beispielsweise der Freizeitnutzung. Die Naturschutzgebiete werden mit den grundeigentümergebundenen

Schutzzonen und überlagerten Zonen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung gesichert. Die vorgesehene Anpassung des NkB Eiteberg im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans, Paket 2, fliesst insofern in die Nutzungsplanung ein, dass der reduzierte Bereich des Perimeters des NkB aus der Naturschutzzone entlassen wird und der Landwirtschaftszone zugeführt wird.

Im Norden, an der Grenze zur Gemeinde Windisch, ist der Ausbau der Kantonsstrasse mit Koordinationsstand Festsetzung geplant.

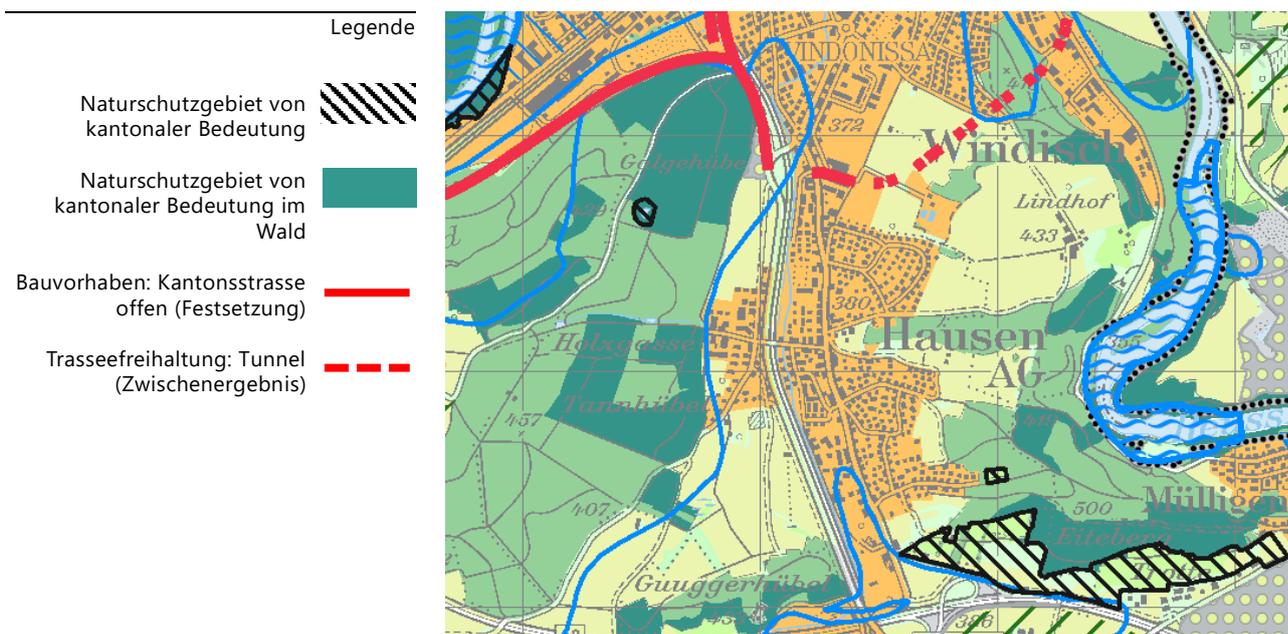


Abbildung 4.: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: Kanton Aargau)

Die Inhalte des kantonalen Richtplans wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt und sind in die Planung eingeflossen.

3.2.3 Agglomerationsprogramm Aargau-Ost

Die Agglomerationsprogramme werden in Zusammenarbeit der betroffenen Gemeinden, Kantone und dem Bund erstellt und dienen der Koordination zwischen Siedlungsentwicklung, Verkehr und Umwelt. Ziel davon ist es, Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, die das Verkehrsaufkommen möglichst geringhalten und eine effiziente Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ermöglichen.

Hausen gehört zum Agglomerationsteil Brugg, dem nordwestlichen Abschluss des Metropolitanraums Zürich. Gemäss Agglomerationsprogramm Aargau-Ost ist Hausen als periurbane Gemeinde an das Regionalzentrum Brugg-Windisch angeschlossen. Es besteht ein starker Bezug

zum angrenzenden Raum Baden-Wettingen. Als periurban werden Gemeinden bezeichnet, die zwar einen ländlichen Charakter aufweisen, aber aufgrund ihrer Lage im Einzugsgebiet einer Kernstadt liegen und funktionale Verflechtungen untereinander bestehen.

Die verkehrlichen Ziele und Massnahmen des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost sind bei der Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) eingeflossen. Die formulierten Massnahmen zu den Themen Siedlung und Landschaft sind in der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt worden.

3.2.4 Denkmalschutz

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz ist gerade in einer sich rasch entwickelnden Gemeinde wie Hausen zentral. Das Ortsbild ist identitätsstiftend und soll dementsprechend gepflegt werden.

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die Nähe zum ehemaligen römischen Legionslager Vindonissa in der heutigen Gemeinde Windisch zeigt sich in Hausen durch die römische Wasserleitung, welche von Hausen bis nach Windisch führt. Das rund 2,4 km lange Bauwerk ist nördlich der Alpen die einzige noch funktionsfähige Wasserleitung und ist als kantonales Denkmalschutzobjekt klassifiziert.

Der Umgang mit dem Objekt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird in Kap. 6.7 beschrieben.



Abbildung 5.: Kantonales Denkmalschutzobjekt: römische Wasserleitung (Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau)

3.3 Brugg Regio

3.3.1 Das Regionalentwicklungskonzept (REK)

Das Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Brugg dient als Grundlage für die künftigen Raum- und Mobilitätsplanungen der Gemeinden. Es wurde im Juni 2015 von der Region beschlossen. Darin werden aktuelle Fragestellungen in den Bereichen Raumentwicklung (Siedlung, Landschaft, Mobilität) sowie Wirtschaft, Bildung, Forschung, Kultur, Freizeit und Tourismus aufgegriffen. Viele Aufgaben aus diesen Themenbereichen lassen sich nur über Gemeindegrenzen hinweg sinnvoll lösen. Die gemeinsame Prioritätensetzung und Koordination dieser Aufgaben erfolgen im REK.

Räume und Entwicklungspotential

Hausen gehört zum Regionszentrum und übernimmt damit wichtige regionale und teilweise kantonale Funktionen in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur.



Abbildung 6.: Entwicklungspotential, Quelle: REK Brugg Regio

Siedlung

Ein Grossteil (70%) des angenommenen Bevölkerungswachstums in der Region Brugg soll im Regionszentrum aufgenommen werden. In Hausen

stehen damit die Zentrumsaufwertung und die innere Verdichtung im Fokus.

Mobilität

In der Region Brugg wird eine nachhaltige Verkehrsentwicklung angestrebt, der öffentliche Verkehr soll ausgebaut und der Langsamverkehr gefördert werden. In Hausen steht die Gestaltung der Kantonsstrasse im Vordergrund. Es soll eine attraktive Ortsdurchfahrt mit attraktiver Ortsbildgestaltung bei hoher Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden entstehen.

Die im REK vorgegebenen Rahmenbedingungen wurden in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt. Der KGV hat die Aspekte aus dem Bereich Mobilität aufgenommen.

3.4 Gemeinde Hausen

3.4.1 Historische Entwicklung

Die historische Betrachtung zeigt, dass die Hauptstrasse in Hausen als richtungsweisende Achse von grosser Bedeutung war und die Entwicklung des Dorfes bis heute prägt.



Abbildung 7.: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1900 und 1960 (Quelle: REL)

Auf der Landeskarte von 1900 erkennt man gut, wie sich die Bebauung entlang der Hauptstrasse sowie der quer dazu stehenden Holzgasse erstreckt. Auch der heutige Dorfkern befindet sich an dieser T-Kreuzung. Die Siedlungsentwicklung findet bis Mitte der 1960er Jahre entlang dieser T-Struktur statt. Eine Erweiterung ist vor allem Richtung Süden entlang der Hauptstrasse erkennbar, während sich die Siedlungsgrenze im Norden nicht verändert. Parallel zu dieser Entwicklung entstehen im Süden Industriebauten, die bereits zur Gemeinde Lupfig gehören.

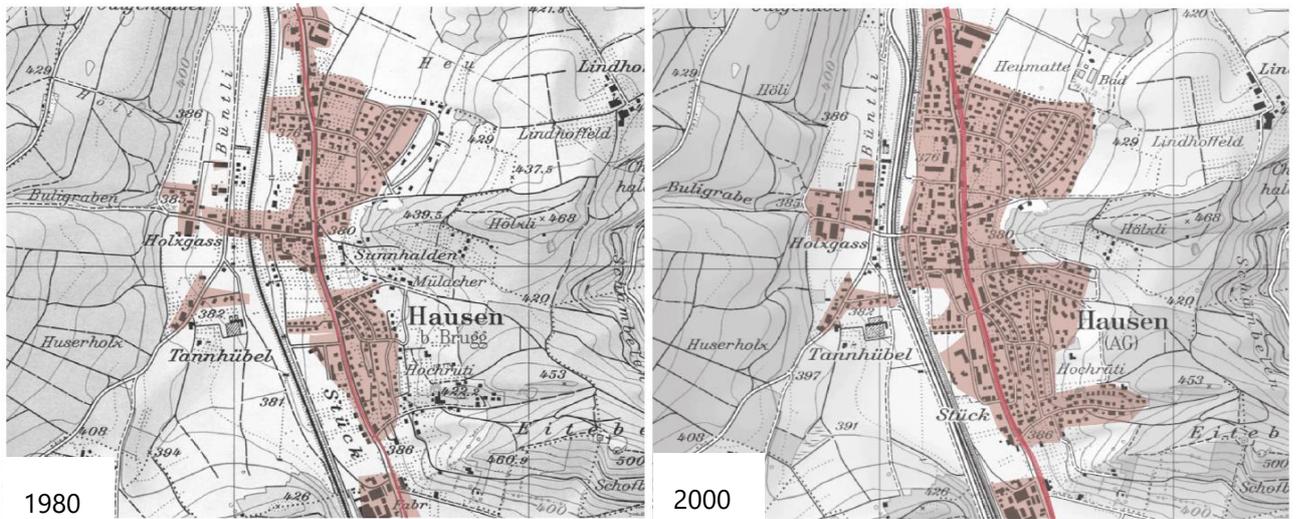


Abbildung 8.: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1980 und 2000 (Quelle: REL)

Die Landeskarte aus dem Jahr 1980 zeigt deutlich, dass sich der Entwicklungsschwerpunkt Richtung Osten verschiebt, es entstehen die neuen Quartiere Soorematt und Mülacher. Am nördlichen Rand der Gemeinde werden etwas abgetrennt Industriegebäude erstellt.

Hausen wächst weiter stark, ab den 1980er Jahren werden die Hanglagen besiedelt, die Einfamilienhausquartiere Soorematt, Mülacher und Usserdorf wachsen. Es entstehen kompakte Siedlungen beidseitig der Hauptstrasse. Westlich der Hauptstrasse entstehen Quartiere, die von Mehrfamilienhäusern geprägt sind. Im Norden wächst Hausen mit der Nachbargemeinde Windisch zusammen.

3.4.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognosen

Die Zahl der Bevölkerung in Hausen wächst kontinuierlich (siehe folgende Abbildung). Die Gemeinde zählte Ende 2000 noch 2'557, am 31. Dezember 2019 bereits 3'664 Personen.

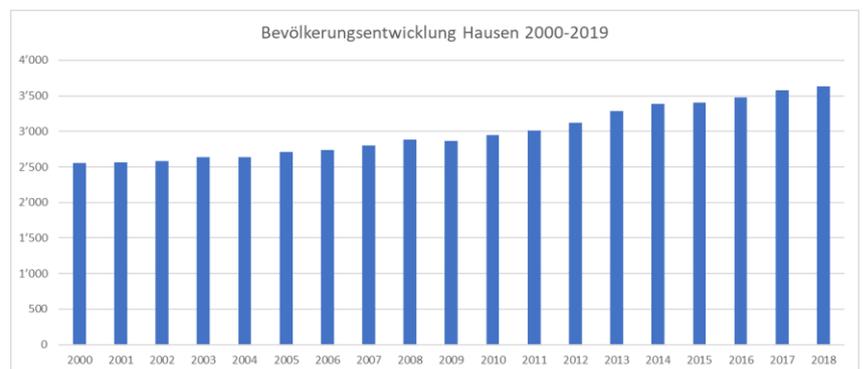


Abbildung 9.: Bevölkerungsentwicklung Hausen (Quelle: www.ag.ch)

Die demografische Analyse zeigt, dass der Anteil der über 65-Jährigen steigt, während der Anteil der unter 65-Jährigen sinkt. Besonders hoch ist der Anteil der über 65-Jährigen im kommunalen Vergleich im Einfamilienhausquartier Soorematt. Hier wird in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel erwartet.

Als Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum wird Hausen auch in Zukunft wachsen und ein attraktives Wohn- und Arbeitsangebot aufweisen. Der kantonale Richtplan fordert für urbane Gemeinden eine durchschnittliche Mindestdichte von 70 EinwohnerInnen pro Hektare (E/ha) in den überbauten Wohn- und Mischzonen sowie 90 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (bis 2040). Dies ergäbe für Hausen ein Fassungsvermögen von 5'347 EinwohnerInnen. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements für Bau, Verkehr und Umwelt hält jedoch fest, dass diese Zahlen für Hausen aufgrund des Ist-Zustands und der aktuellen Zonenordnungen nicht realistisch sind. Stattdessen wird das Ziel von 4'413 EinwohnerInnen innerhalb der Wohn- und Mischzonen (plus 80 EinwohnerInnen ausserhalb der Wohn- und Mischzonen) vorgegeben.

Aktuell erreicht Hausen eine Dichte von 50.7 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen. Dies bedeutet für die Gemeinde, dass Anstrengungen zur hochwertigen Innenentwicklung und Verdichtung zu unternehmen sind. In der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden entsprechende Massnahmen vorgenommen.

3.4.3 Beschäftigtenentwicklung

Auch die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Hausen steigt. Ab 2013 war die Zunahme besonders ausgeprägt (siehe Abbildung unten).

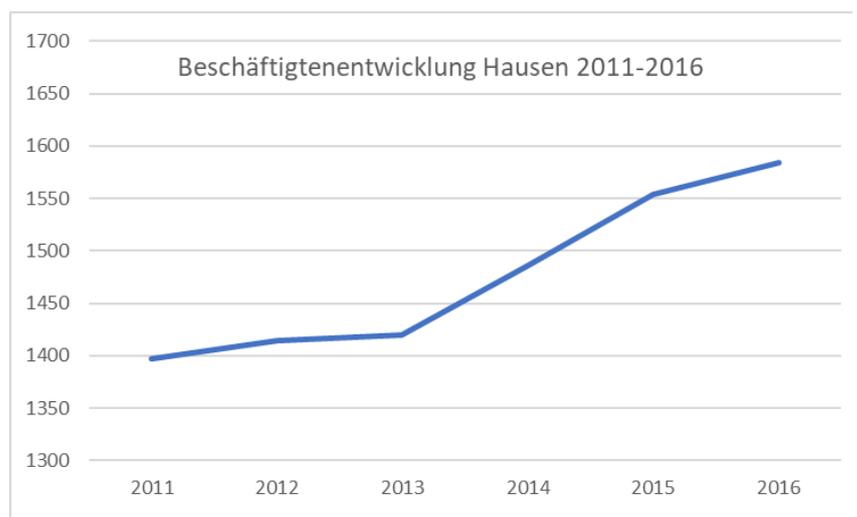


Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung Hausen, Quelle: STATENT BFS

Setzt man die Beschäftigtenzahl ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl, so zeigt sich, dass Hausen mit 46 Beschäftigte auf 100 Einwohnerinnen und Einwohner einen eher tiefen Anteil Beschäftigte aufweist (Stand 2016). Hausen ist also in erster Linie eine Wohngemeinde, weist aber trotzdem gemischte Nutzungsstrukturen auf. Für Hausen – als zentral gelegene Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum – ist die Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt erstrebenswert. Die Standortattraktivität Hausens ist dementsprechend auch für das urbane Arbeiten zu fördern. In Zusammenhang mit steigenden Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen sind auch das steigende Verkehrsaufkommen und die Kapazitätsgrenzen der Kantonsstrassen mitzudenken. Es sind insbesondere für zukünftige Einwohnerinnen und Einwohner sowie Beschäftigte nachhaltige und innovative Mobilitätsformen zu etablieren.

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wird diesem Umstand angemessen Rechnung getragen. Für die Betriebsnutzungen (Dienstleistung, Gewerbe und Industrie) werden die bestehenden Flächen weitestgehend erhalten und neue Flächen gefördert. Die Gemeinde Hausen soll auch in Zukunft eine wirtschaftlich attraktive Gemeinde im Agglomerationsraum Brugg-Windisch darstellen. Zentral dabei ist die Entwicklung des Reichhold Areals im Süden der Gemeinde. Dieses ist Teil eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes von kantonaler Bedeutung und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lupfig und dem Kanton zu planen.

4. Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

4.1 Räumliche Entwicklungsstrategien im REL

Als strategisches Instrument zur räumlichen Entwicklung und als Grundlage für die Nutzungsplanungsrevision hat Hausen ein «Räumliches Entwicklungsleitbild» (REL) erarbeitet, das im März 2019 vom Gemeinderat verabschiedet wurde.

Basierend auf einer räumlichen Analyse der Potentiale, Stärken und Schwächen Hausens hat die Gemeinde Zielvorstellungen formuliert. Dabei wurden im Rahmen von Befragungen und einer Mitwirkungsveranstaltung die Bedürfnisse und Ansichten der Bevölkerung abgeholt und in den Planungsprozess miteinbezogen. Die räumlichen Entwicklungsstrategien und Entwicklungsschwerpunkte waren richtungweisend für die Revision der Nutzungsplanung.

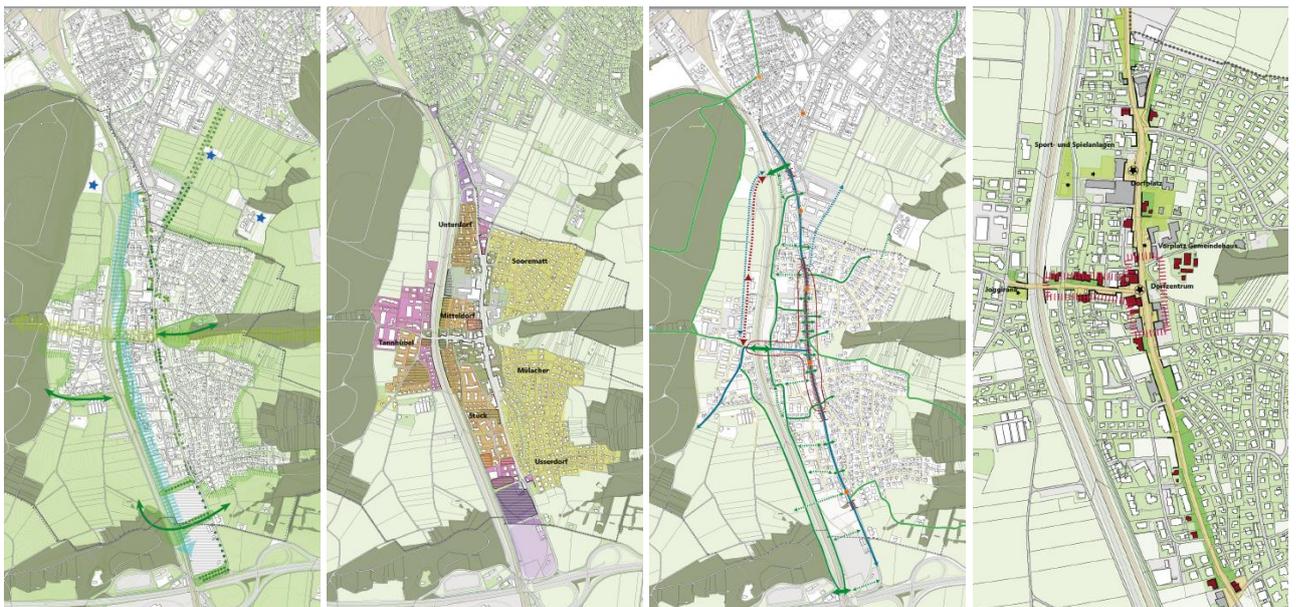


Abbildung 11: 4 Entwicklungsstrategien (Quelle: REL)

4.1.1 Die Landschaft als strukturierendes Element

Hausen erstreckt sich entlang der Hauptstrasse zwischen zwei bewaldeten Hügelzügen in attraktiver Landschaft. Auch innerhalb der Siedlungsgrenzen sind Grünstrukturen wichtige Elemente. Die innere und äussere Landschaft soll an verschiedenen Stellen gestärkt, aufgewertet und ergänzt werden. Als wichtiges Freiraumelement wird der Süssbach genannt, der durch eine Aufwertung sein Potential als attraktive, ökologisch wertvolle Nord-Süd-Verbindung mit Aufenthaltsqualitäten verwirklichen

kann. Auch durch eine Verbesserung der Zugänglichkeit zur äusseren Landschaft kann für SpaziergängerInnen und Erholungssuchende ein Mehrwert geschaffen werden. Grosse Bedeutung kommt dabei der Holzgasse zu, die als zentrale Ost-West-Achse die beiden Hügelläufe und damit wertvolle Landschaftsräume verbindet.

4.1.2 Die Baustruktur von morgen ist vielfältiger

Aufgrund ihrer zentralen Lage wird die Gemeinde Hausen weiterwachsen, deswegen sind massgeschneiderte Lösungen zur Innenentwicklung ausschlaggebend für eine hohe Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner. Für jedes Quartier soll der passende Entwicklungsansatz gewählt werden. Die kleinteilige Baustruktur und Durchgrünung der Einfamilienhausquartiere an den Hanglagen soll beibehalten werden. Die dichteren Wohnquartiere mit vielen Mehrfamilienhäusern zwischen der Haupt- und Kantonsstrasse sind für eine massvolle Verdichtung geeignet. Auch Mischgebiete, in denen Gewerbe- und Wohnnutzungen nebeneinander bestehen, bieten Potential für eine dichtere Weiterentwicklung. Die T-Kreuzung, welche das Zentrum von Hausen bildet, soll durch geschickt gesetzte Neubauten gestärkt werden. Dabei muss der Eingliederung der Bauten und dem Umgang mit dem Bestand besondere Beachtung geschenkt werden.

4.1.3 Linearität der Infrastrukturen aufweichen

Hausen als typisches Strassendorf ist stark geprägt durch den linearen Verlauf der bestehenden Infrastrukturachsen. Durch die Stärkung von querenden Verbindungen sowie einer Fuss- und Veloverkehrsachse entlang des Süssbachs kann diese lineare Ausrichtung abgeschwächt und diversifiziert werden. Die wichtigste Querverbindung stellt die Holzgasse dar, sie soll verkehrsberuhigt und für FussgängerInnen und Velofahrende attraktiver gestaltet werden. Die Quartiere sind durch ein verästeltes Strassennetz verkehrsberuhigt. Die Ortseingänge sind heute nicht als solche erkennbar und sollen deshalb mit gestalterischen Massnahmen aufgewertet werden.

4.1.4 Identitätsstiftende Lebensräume entwerfen

Durch das starke Bevölkerungswachstum und den Abriss historischer Gebäude hat sich das Ortsbild in Hausen verändert. In diesem Zusammenhang und mit Blick auf das weitere Bevölkerungswachstum ist es besonders wichtig, den Ortskern und damit die Identität Hausens zu stärken. Entlang der Hauptstrasse und der Holzgasse bestehen viele öffentliche und halböffentliche Aufenthaltsräume sowie publikumsorientierte Nut-

zungen. Besonders im Bereich der T-Kreuzung soll die Aufenthaltsqualität durch gestalterische Massnahmen gefördert werden und so den Ortskern von Hausen beleben. Auch der Vorplatz des Gemeindehauses und die Freifläche beim Joggirank weisen Potential als Begegnungsorte auf. Die auf die Bedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Gestaltung solcher Gebiete sowie die Pflege historischer Strukturen trägt zur Stärkung der Dorfidentität bei, passend zum Motto der Gemeinde: «zäme huse».

4.2 Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsempfehlungen

- **Gestaltung der Hauptstrasse**
Die Hauptstrasse von Hausen war und ist das Rückgrat des Ortes. Mit spezifischen baulichen und gestalterischen Massnahmen wird sie aufgewertet und zu neuem Leben erweckt.
- **Der Kern von Hausen**
Die T-Kreuzung zwischen der Hauptstrasse und der Holzgasse ist der Dorfkern von gestern und morgen. Mit baulichen Eingriffen wird der Strassenraum definiert und insbesondere die platzartige Öffnung an der Kreuzung neugestaltet.
- **Querachse Holzgasse**
Die Holzgasse stellt als Querachse den Brückenschlag zwischen dem Zentrum und dem Tannhübelquartier dar. Mit gestalterischen und visuellen Massnahmen wird das Herz von Hausen mit der Landschaft verbunden.
- **Achse Süssbach**
Das heute dorfabgewandte, rückseitige Gebiet rund um den Süssbach wird zu einer zentralen, attraktiven Freiraumachse. Die durchgehende Wegverbindung bietet vielseitige Aufenthaltsqualitäten.
- **Wohnquartiere zukunftsfähig machen**
Die Wohnquartiere Soorematt, Mülacher und Usserdorf werden mit geeigneten Massnahmen erneuert, ohne dass der Grundcharakter (Einzelbauten im umgebenden Garten) verändert wird.
- **Wohn- und Mischquartiere verdichten**
Die Innenentwicklung geschieht primär mit einem Fokus auf die Quartiere Tannhübel, Unterdorf, Mitteldorf West und Stück. Auf noch unbebauten Flächen sollen dichte Quartiere entstehen, in den bestehenden Quartieren in der Ebene sollen Nachverdichtungen geprüft werden. Auch dem Lärmschutz entlang der Hauptinfrastrukturen ist Beachtung zu schenken. So können ortsbauliche Akzente gesetzt und der Entwicklungsdruck adäquat gelenkt werden.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden die Strategien und Zielsetzungen des REL aufgenommen und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

5. Quartierbeschriebe – Konzept der Zonierung

5.1 Quartierbeschriebe

Aufbauend auf dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitete die Planteam S AG im November 2019 Quartierbeschriebe, welche als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dienen. Die Auseinandersetzung mit den vorhandenen Strukturen ermöglichte es, eine auf die Bedürfnisse, Stärken und Schwächen der Quartiere abgestimmte Entwicklungsstrategie zu formulieren. Massgeschneiderte Anpassungen der Nutzungsplanung sind zentral für die Innenentwicklung unter Bewahrung der Identität und Lebensqualität der Quartiere.

Das Siedlungsgebiet wurde anhand spezifischer Merkmale (z.B. Bebauungsstruktur, Gebäudealter, Nutzungen, Lage) in acht Quartiere eingeteilt. Für jedes Quartier wurde ein Merkblatt erstellt, in dem der Ist-Zustand und die Zielvorstellungen beschrieben werden. Ausserdem werden in den Quartierbeschrieben Handlungsempfehlungen und Massnahmen in den Bereichen Bebauung, Frei- und Grünraum sowie Erschliessung aufgeführt. Die folgende Abbildung zeigt die Quartiereinteilung.

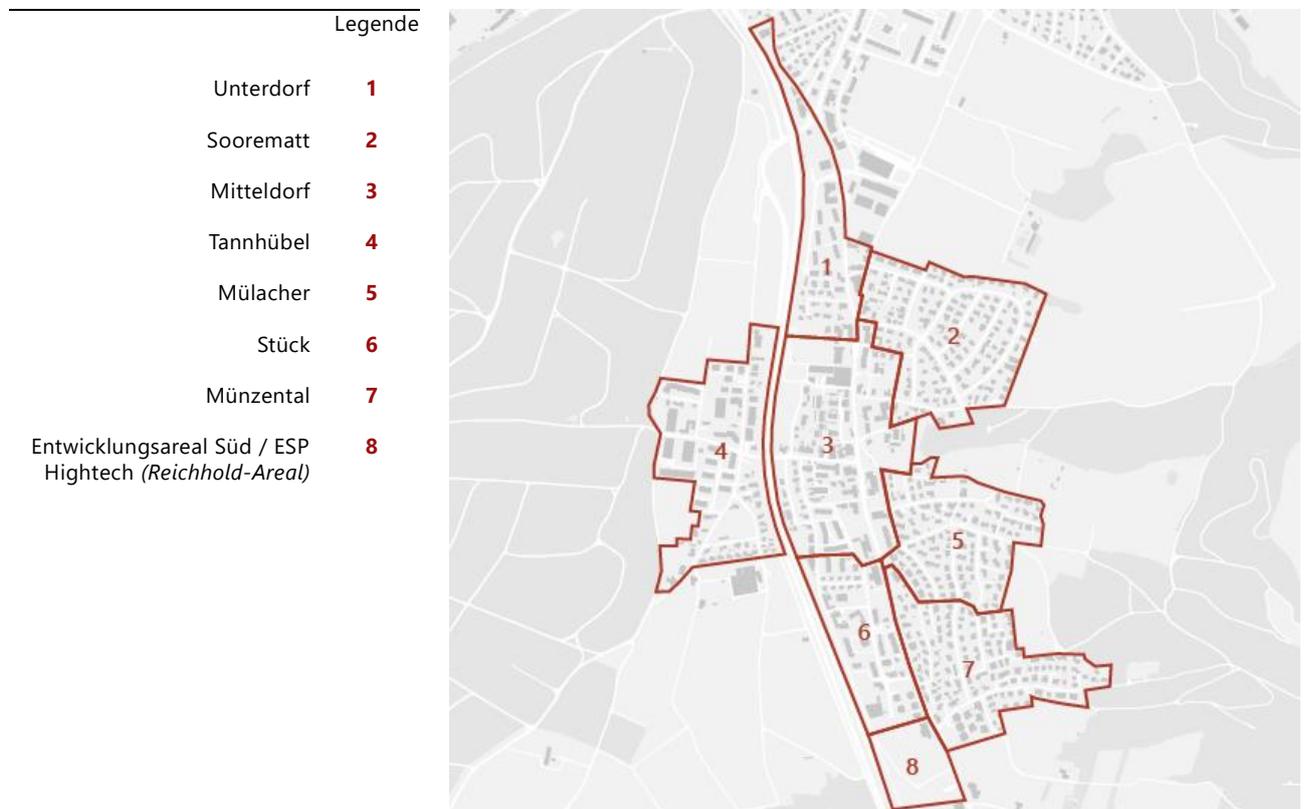


Abbildung 12.: Abgrenzungen der Quartiere, Quartierbeschriebe, Planteam S AG

Die Quartierbeschriebe liegen als orientierender Bestandteil dieser Planung bei.

5.2 Konzept der Zonierung

Die Erkenntnisse aus den Quartierbeschrieben – aus den Handlungsempfehlungen und Massnahmen – wurden in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zum nachfolgenden Zonierungskonzept verdichtet:

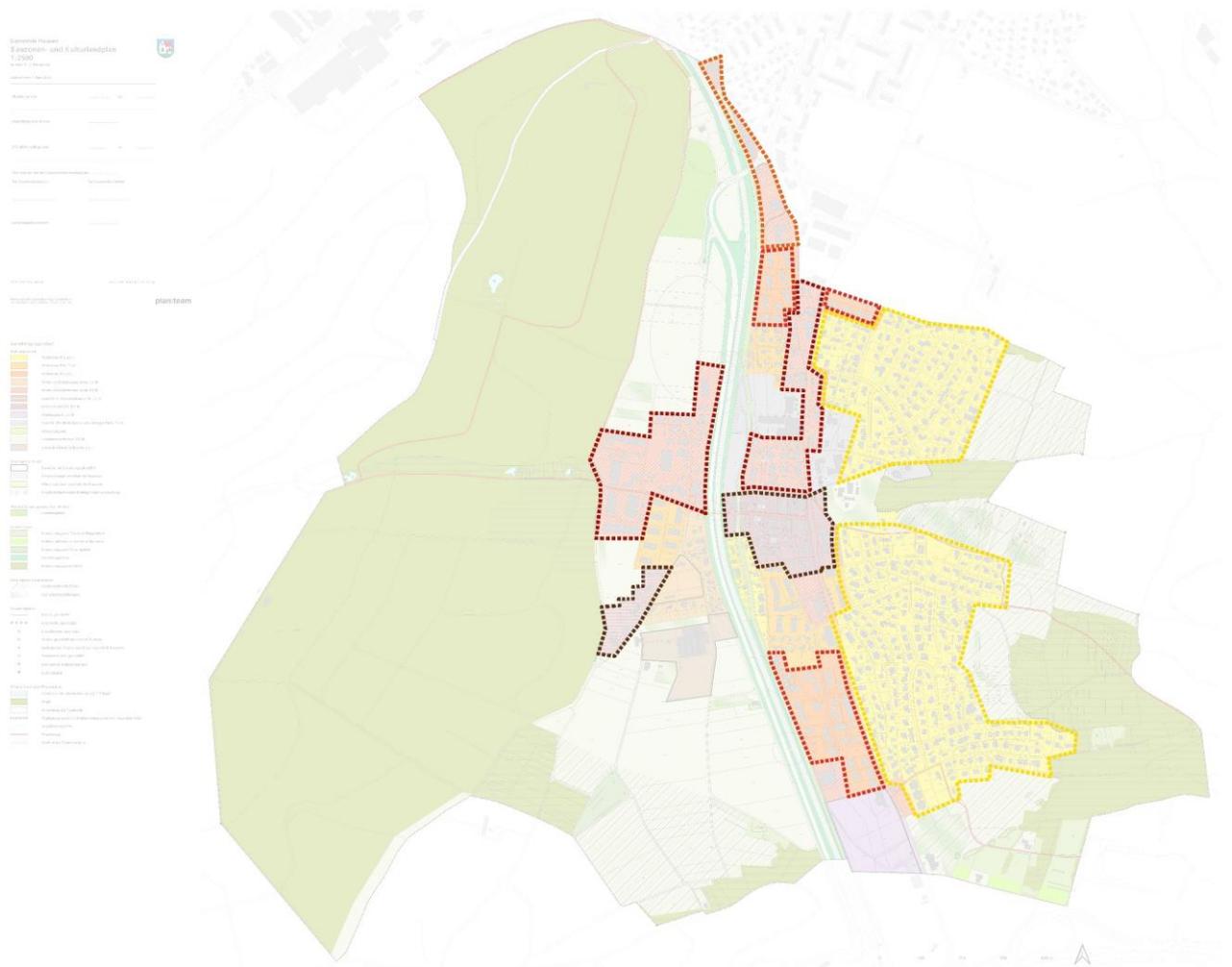


Abbildung 13.: Konzept der Zonierung

- Am T: Dorfkernzone (DK)
- Historischer Ortsteil Tannhübel: Zone für Strukturhaltung (Strk)
- Entlang der Hauptstrasse: Dichte Mischzone (WAb)
- Dichte Nutzung in geeigneten Quartieren
- Homogene Einfamilienhausquartiere am Hang

6. Bauzonen- und Kulturlandplan

Die Bauzonen und das Kulturland werden in einem gemeinsamen Bauzonen- und Kulturlandplan zusammengefasst. Im nachfolgenden Abschnitt werden die Änderungen beschrieben.

6.1 Um- und Aufzonungen

6.1.1 Dorfkernzone

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird an der Zonenabgrenzung der bestehenden Dorfkernzone DK keine Änderungen vorgenommen. Es werden lediglich gewisse Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen, welche im Kap. 7 ausführlich beschrieben sind. Laut REL wird im östlichen Teil des Zentrums - im Bereich der Parzellen Nrn. 155, 162, 1481 und 1482 - eine Bebauung angestrebt, welche das T von Hauptstrasse und Holzgasse gut fasst. Die aktuellen Parzellierungen und Baulinien sind in diesem Sinn in einer anschliessenden Planung zu überprüfen - im Besonderen der Erschliessungsplan Dorfmitte.

In § 12 Abs. 2 der neuen BNO wird geregelt, dass im 1. Vollgeschoss von Gebäuden mit direktem Bezug zum Einmündungsbereich Holzgasse / Hauptstrasse sogenannte Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Läden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und dergleichen anzuordnen sind. Damit die Anwendung dieser Bestimmung verortet werden kann, wird eine überlagernde Schraffur «Dorfkernzone Erdgeschossnutzung» im Bauzonen- und Kulturlandplan eingeführt. Diese umfasst neben dem eigentlichen Strassenraum auch die erste Bautiefe der angrenzenden Bebauung.



Abbildung 14: Dorfkernzone mit überlagernder Schraffur «Dorfkernzone Erdgeschossnutzung» (schwarz schraffiert), Planteam S AG

6.1.2 Neue Zone für Strukturhaltung

Die neu geschaffene Zone für Strukturhaltung Strk, ES III bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des historischen Ortsteils Tannhübel.

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Areal der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen. Die Mischnutzung wird auch in der Strukturhaltungszone beibehalten, zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Um das charakteristische Erscheinungsbild des Tannhübels zu bewahren, werden zusätzliche Bestimmungen für Neu- oder Ersatzbauten sowie Erweiterungen eingeführt. Die bestehende Siedlungsstruktur ist bei baulichen Anpassungen durch die architektonische Gestaltung, die volumetrische Erscheinung sowie die Stellung zu den Nachbarsgebäuden zu bewahren. Die Eingliederung in die vorherrschende Struktur und konzeptionelle Überlegungen über die ganze Zone hinweg werden verlangt. Ausserdem kann der Gemeinderat zusätzlich ein Qualitätsverfahren und/oder einen Gestaltungsplan oder eine Arealüberbauung verlangen.



Abbildung 15.: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb, schräg gestreift) und rechts neue Strukturhaltungszone Strk, ES III (rötlich, gerade gestreift), Planteam S AG

6.1.3 Wohnzonen

Der rechtskräftige Bauzonenplan unterschied zwei Wohnzonen, die Wohnzone W2 und W3. Diese werden nun in Wohnzone Wa und Wohnzone Wb umbenannt. Grossmehrheitlich bleiben die Abgrenzungen der im rechtskräftigen Bauzonenplan eingetragenen Wohnzonen gleich.

Als neue Zone kommt die Wohnzone Wc hinzu, in der die maximale Gesamthöhe bei 16.50 m liegt, welche jedoch nur im Rahmen einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans ausgeschöpft werden darf. Diese wurde geschaffen, um dichter bebaute Quartiere zu ermöglichen und so die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Im Rahmen der Gesamtrevision wurden drei geeignete Quartiere dieser neuen Zone Wc zugewiesen.

BNO rechtskräftig	BNO neu
Wohnzone W2	Wohnzone Wa
Wohnzone W3	Wohnzone Wb
	Wohnzone Wc

Tabelle 1: Systematik der Wohnzonen in der rechtskräftigen und neuen BNO

In den beiden nachfolgenden Abbildungen wird grafisch aufgezeigt, wie sich das Nutzungsmass (Höhen / Ausnutzungsziffer) der Wohnzone Wa und Wb (ehemals Wohnzone W2 und W3) mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung verändert. Dabei wird der Vergleich zwischen dem Gebäudevolumen, was gemäss der rechtskräftigen BNO bereits heute möglich ist und der künftigen BNO dargestellt.

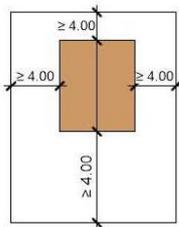
Mit der Gesamtrevision der Nutzungsordnung wird die realisierbare Gesamthöhe in den beiden Wohnzonen a und b minim (+ 1.00 m) erhöht. In der Wohnzone a erhöht sich die Gesamthöhe somit von 9.50 m auf 10.50 m. In der Wohnzone b von 12.50 m auf 13.50 m. Diese Erhöhung ist in der zweiten Darstellung der untenstehenden Abbildungen dargestellt.

heute rechtmässig möglich

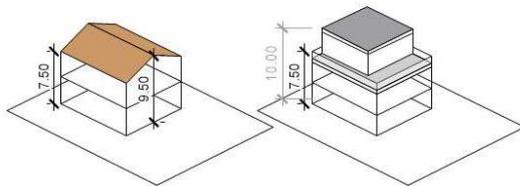
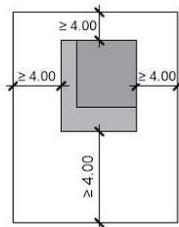
W2

2 Vollgeschosse möglich
 AZ: 0.4
 GZ: 0.4
 Gebäudehöhe max. 7.50m
 Firsthöhe 9.50m
 grosser Grenzabstand - keiner
 kleiner Grenzabstand 4.00m

Steildach



Flachdach mit Attika

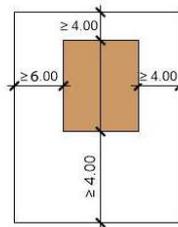


gemäss künftiger BNO

Wa

Vollgeschosse frei
 AZ: 0.6
 GZ: 0.35
 Gesamthöhe max. 10.50m
 grosser Grenzabstand - 6.00m
 kleiner Grenzabstand 4.00m

Steildach



Flachdach

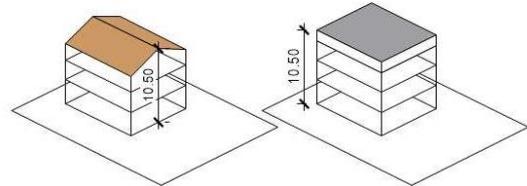
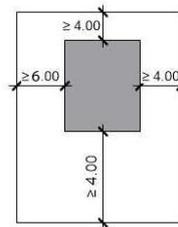
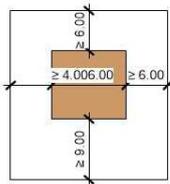


Abbildung 16: Vergleich Ausnutzung der Wohnzone a: rechtskräftige BNO / neue BNO (verkleinerte Darstellung)

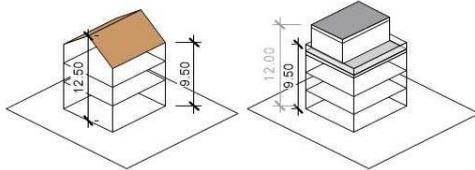
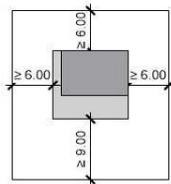
heute rechtmässig möglich

W3
 3 Vollgeschosse möglich
 AZ: 0.7
 GZ: 0.4
 Gebäudehöhe max. 9.50m
 Firsthöhe 12.50m
 grosser Grenzabstand 9.00m
 kleiner Grenzabstand 6.00m

Steildach



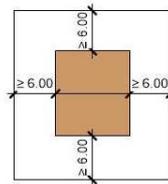
Flachdach mit Attika



gemäss künftiger BNO

Wb
 Vollgeschosse frei
 AZ: 0.85
 GZ: 0.4
 Gesamthöhe max. 13.50m
 grosser Grenzabstand - keiner
 kleiner Grenzabstand 6.00m

Steildach



Flachdach

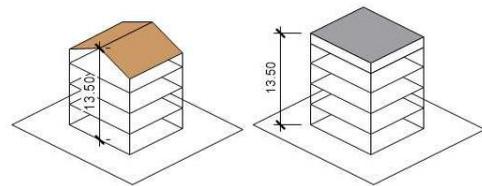
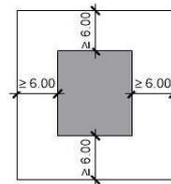


Abbildung 17: Vergleich Ausnutzung der Wohnzone b: rechtskräftige BNO / neue BNO (verkleinerte Darstellung)

Unterdorf

Die Parzellen im Gebiet Unterdorf sind bereits heute mit Mehrfamilienhäusern bebaut und bieten Potential zur weiteren Verdichtung, beispielsweise mit einer Aufstockung. Deshalb wurde das Gebiet von der Wohnzone W3 in die dichtere Wohnzone Wc umgezont.



Abbildung 18.: links rechtskräftige Wohnzone W3 (rot) und rechts neue Wohnzone Wc, ES II (orange), Planteam S AG

In der nachfolgenden Grafik ist der Vergleich des Nutzungsmasses (Höhen / Ausnützungsziffer) der heutigen Wohnzone W3 und der künftigen Wohnzone Wc ersichtlich.

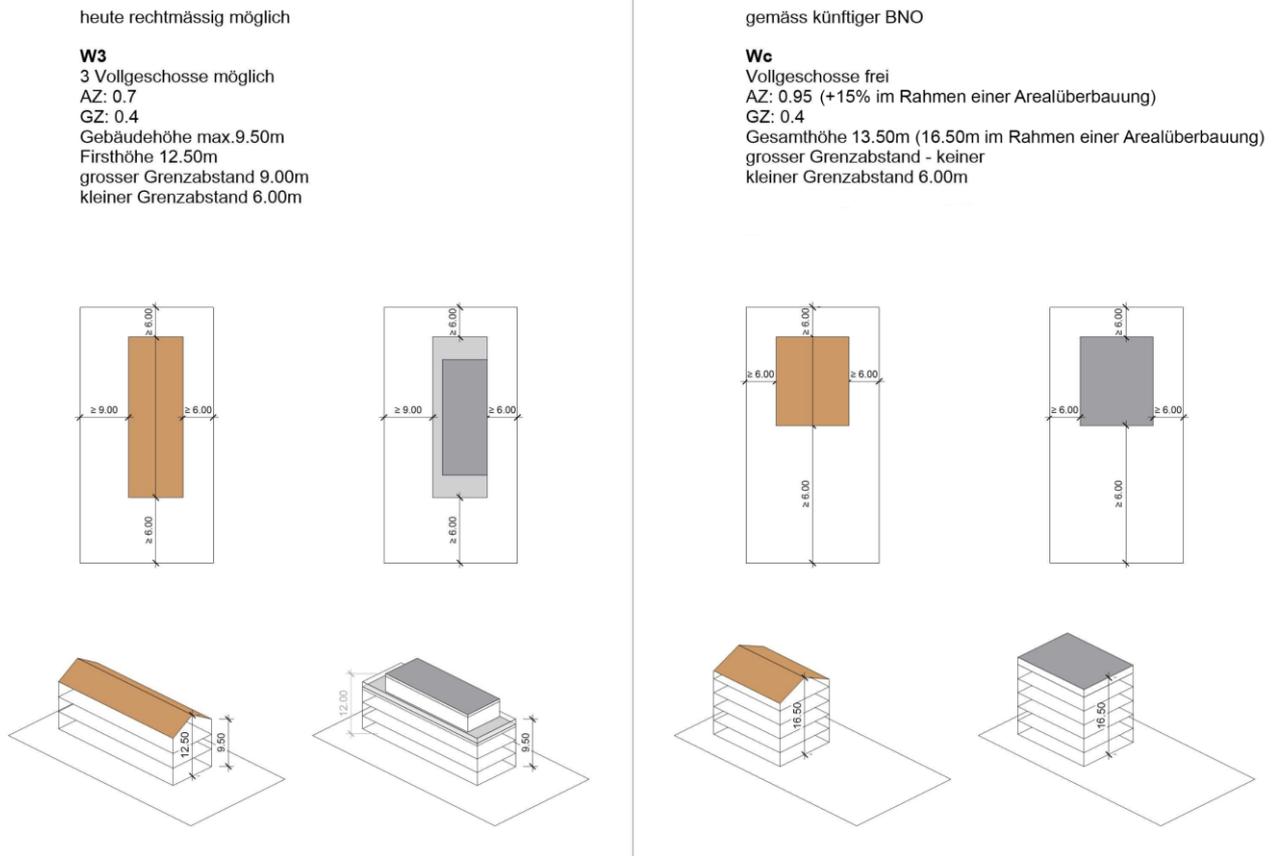


Abbildung 19: Vergleich Ausnutzung der Wohnzone c: rechtskräftige BNO / neue BNO (verkleinerte Darstellung)

Soorematt, Birkenstrasse

Das Quartier Soorematt ist ein typisches Einfamilienhausquartier und soll gemäss REL in seiner Charakteristik auch beibehalten werden.

Eine Ausnahme bilden die Mehrfamilienhäuser an der Birkenstrasse am nördlichen Ende des Quartiers. Hier besteht Potential für eine qualitätsvolle Verdichtung, weshalb die im rechtskräftigen Bauzonenplan als W3 klassifizierte Zone neu der Wohnzone Wc zugewiesen wird.



Abbildung 20.: links rechtskräftige Wohnzone W3 (rot) und rechts neue Wohnzone Wc, ES II (orange), Planteam S AG

Stück

Als drittes Gebiet mit Potential zu einer dichteren Bebauung wird das Quartier Stück von der Wohnzone W3 in die neue Wohnzone Wc umgezont. In diesem Mehrfamilienhausquartier zwischen Haupt- und Kantonsstrasse bestehen noch einige Baulücken. Beachtet werden soll hier gemäss REL auch die Thematik des Lärmschutzes entlang der Kantonsstrasse. Langfristig anzustreben sind durch geschickte Bautypologie geschaffene neue, interessante Wohnsituationen in der ersten Bautiefe, welche einen grossen Mehrwert für die dahinterliegenden Wohngebiete schaffen. Damit ein quartierverträglicher Übergang zu den angrenzenden Bauten im Neuquartier entstehen kann, werden die zwei teilweise unbebauten Parzellen im Norden des Gebiets in der Wohnzone Wb belassen.



Abbildung 21.: links rechtskräftige Wohnzone W3 (rot) und rechts neue Wohnzone Wc, ES II (orange), Planteam S AG

Alte Turnhalle

Ein Teil der Parzelle 1595 mit einer Grösse von knapp 860 m² wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die Wohnzone Wa umgezont. Damit eröffnen sich neue Nutzungsmöglichkeiten für die darauf liegende alte Turnhalle neben der Kirche. Die Zufahrt zur Kirche, der Parkplatz sowie der am nächsten am Wald liegende Bereich der Parzelle verbleiben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

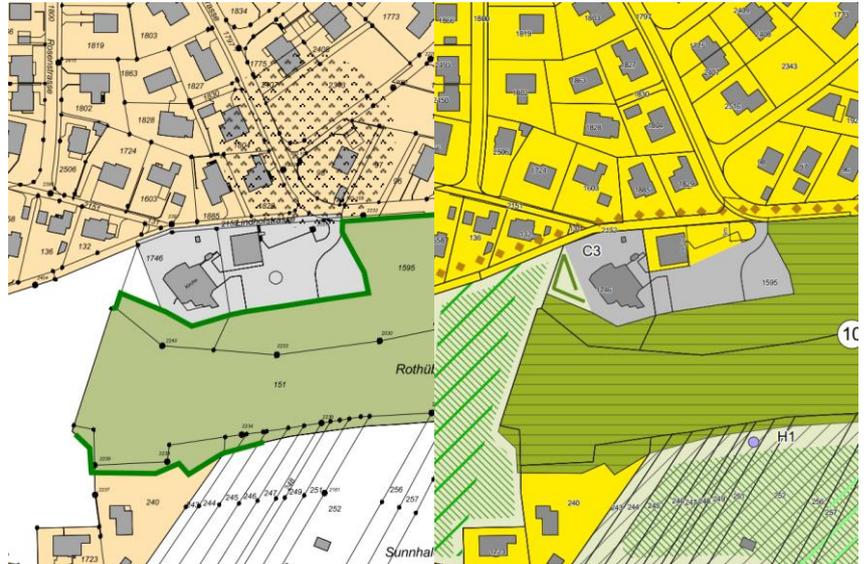


Abbildung 22: links rechtskräftige OeBA (grau), rechts neu Wohnzone Wa, ES II (gelb), Planteam S AG

6.1.4 Wohn- und Arbeitszone

Angepasst werden mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auch die Wohn- und Arbeitszonen, welche bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung den neuen Begrifflichkeiten der IVHB entsprechen. Auf die Angabe der Geschoszahl wird verzichtet und stattdessen die Buchstaben «a» und «b» eingeführt. Die rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 entspricht der neuen Wohn- und Arbeitszone WAa, die rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA3 der neuen Wohn- und Arbeitszone WAb. Die Abgrenzungen der im rechtskräftigen Bauzonenplan eingetragenen Wohn- und Arbeitszonen werden zu einem grossen Teil übernommen. In drei Gebieten kommt es zu Veränderungen.

BNO rechtskräftig	BNO neu
Wohn- und Arbeitszone WA2	Wohn- und Arbeitszone WAa, ES III
Wohn- und Arbeitszone WA3	Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III

Tabelle 2: Systematik der Wohn- und Arbeitszonen in der rechtskräftigen und neuen BNO

Unterdorf

Am nördlichen Rand der Gemeinde, im Quartier Unterdorf, besteht ein wenig bebautes, unternutztes Arbeitsgebiet. Dieses grenzt südlich an ein Wohngebiet (rechtskräftig: W3, neu: Wc, ES II) an und soll zukünftig auch selbst für Wohnnutzungen zulässig sein. Dabei sollen Wohnungen tendenziell über den 1. Vollgeschoss realisiert werden und nach Süden und Westen orientiert sein. Das Gebiet wird deswegen der Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III zugewiesen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist bei der gewerblichen Nutzung auf eine Minimierung der Geruchs- und Lärmemissionen zu achten. Um eine sorgfältige Bebauung

des Areals zu gewährleisten und eine optimale Mischnutzung zu erreichen, wurde das Gebiet zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (vgl. Kap 6.4).



Abbildung 23.: links rechtskräftige Arbeitszone A (violett) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III (rot gestreift), Planteam S AG

Tannhübel

Das Gebiet Tannhübel westlich der Kantonsstrasse ist stark durch gemischte Nutzungsstrukturen geprägt. Die Nutzungsdurchmischung wird gemäss REL in Mischquartieren hochwertiger, wenn eine gewisse Dichte erreicht wird. Eine höhere Dichte ist hier gut verträglich – das zeigen einige realisierte grössere Bauten vor Ort. Aus diesem Grund werden die Parzellen westlich der Holzgasse von der Wohn- und Arbeitszone WA2 in die dichtere Wohn- und Arbeitszone WAb umgezont.

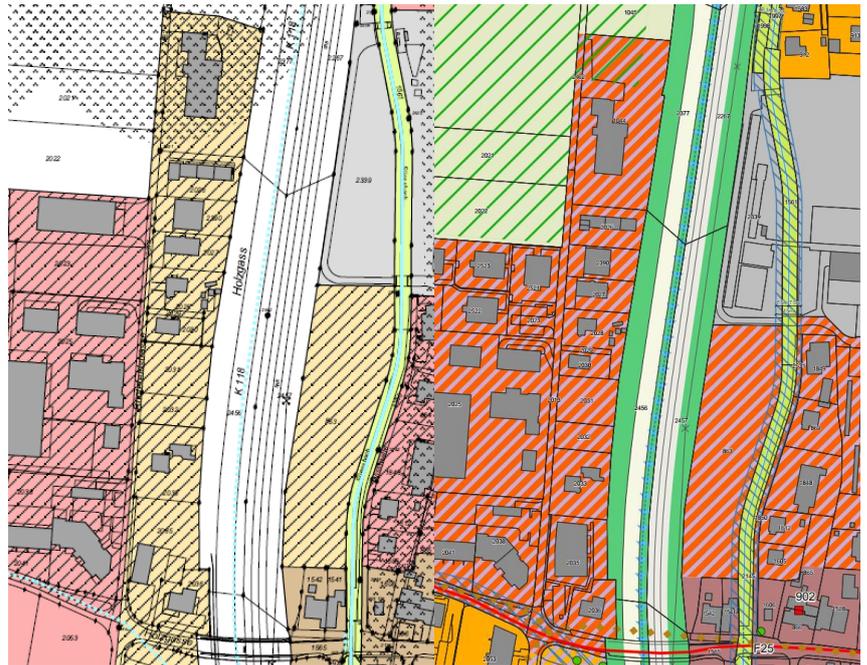


Abbildung 24: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb gestreift) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III (rot gestreift), Planteam S AG

Usserdorf, Hauptstrasse

Zwischen dem Einfamilienhausquartier Usserdorf und der Arbeitszone beim Reichhold Areal findet sich ein kleines Gebiet in der rechtskräftigen WA2, das aufgrund der Lärmvorbelastung im Rahmen einer vorherigen Nutzungsplanungsrevision aufgestuft wurde. Nutzungen müssen also Lärm ertragen, dürfen diesen aber nicht produzieren, was teilweise widersprüchlich ist. Zur Auflösung dieses Widerspruchs und weil die Richtung der Lärmbelastung mit der Abendsonne übereinstimmt (Hauptwohnseiten liegen oft auf der lärmzugewandten Seite), wird das Gebiet in die neue Wohn- und Arbeitszone WAb umgezont.



Abbildung 25.: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb gestreift) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III (rot gestreift), Planteam S AG

Mitteldorf / Süssbach

Die unbebaute Parzelle 863 liegt zwischen der Kantonsstrasse und dem Süssbach. Sie grenzt südlich an die Dorfkerzone und nördlich an die

Sportplätze und das Areal der Feuerwehr in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA.

Der Erschliessungsplan Mitteldorf / Süssbach belegt die Parzelle mit verschiedenen Abstandslinien – siehe untenstehende Abbildung:



Abbildung 26.: Baulinien gemäss Erschliessungsplan Mitteldorf / Süssbach

Die Baulinien sind weitgreifend, sodass die Bebaubarkeit in Frage gestellt wird, weshalb eine Umzonung der Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA angedacht wurde.

Für die angrenzenden öffentlichen Nutzungen wäre die Fläche nutzbar. Zwingend ist diese Fläche für die ÖBA nicht, denn der bestehende Spielraum für ÖBA ist auch ohne diese Fläche genügend.

Es hat sich allerdings gezeigt, dass

- a) die Eigentümerin von der Idee eines Logistikzentrums abgekommen ist.
- b) Studien für qualitativ hochwertigen Wohnraum vorliegen, welche eine Bebauungsmöglichkeit der Parzelle 863 trotz einschränkender Baulinien dokumentierten (s. Abbildung unten).
- c) die Eigentümerin bereit ist, die Weiterentwicklung der Studien zum einem Baugesuch voranzutreiben.
- d) die Eigentümerin kein Interesse an einer Abtretung der Parzelle 863 an die Gemeinde Hausen AG hat. Auch nicht gegen teilweisen Realersatz.

Die Parzelle 863 wird deshalb analog den angrenzenden Wohnbereichen der WAb zugewiesen.



Abbildung 27.: Überbauungsstudie zum Mitteldorf / Süssbach



Abbildung 28.: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb gestreift) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb (violett gestreift), Planteam S AG

Die Parzellen, welche sich im Besitz der Kirchgemeinde befinden, bleiben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eine allfällige Umzonung wird in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung behandelt.

6.1.5 Arbeitszonen

In Hausen bestanden bisher zwei Arbeitszonen: Das Gebiet Unterdorf und das Reichholdareal.

Das Gebiet Unterdorf wird in eine WAb umgezont (vgl. Kap. 6.1.4).

Das Reichholdareal verbleibt als einziges Gebiet in der Arbeitszone. Gestützt auf vertiefte Studien zum Gestaltungsplan wird in der Arbeitszone neu eine Baummassenziffer (BZ) von 5.30 festgelegt. Die qualitätsvolle Bebauung des unternutzten Gebiets erfolgt mittels Gestaltungsplan.

Neue Arbeitszonen wurden nicht eingezont.

6.2 Einzonung

Im Rahmen dieser Revision der allgemeinen Nutzungsplanung werden keine Einzonungen vorgenommen.

6.3 Arrondierung Bauzone

Mit der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung wurden keine Bauzonen arrondiert, mit Ausnahme der Neuzuteilung im Bereich der Parzellen 2140 und 963 (bisher keine Zone). Korrigiert wird hingegen der Zonenverlauf dort, wo er durch neuere Parzellierungen sinnvollerweise auf die Parzellengrenze gelegt wird.

6.4 Innenentwicklung mit Gestaltungsplanpflichtgebieten

6.4.1 Wichtigste Areale der Innenentwicklung

Drei Areale sind für die künftige Entwicklung von Hausen von zentraler Bedeutung:

- Reichholdareal,
- Tannhübel,
- Unterdorf.

Diese Areale sind noch wenig bebaut und versprechen ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung von Hausen.

6.4.2 Qualitätssicherung

Um das Potenzial voll ausschöpfen und auch um eine qualifizierte Innenentwicklung sicherstellen zu können, werden verschiedene Massnahmen zur Qualitätssicherung vorgesehen:

- Die Gestaltungsplanpflicht sichert die Kontrolle über die Qualität.
- Das vorgegebene Qualitätsverfahren steigert die Qualität des Konzepts (Richtprojekt). Dieses muss eine hohe architektonische und ortsbauliche Qualität aufweisen. Das Qualitätsverfahren ist in § 62 BNO bewusst offengehalten, um schlanke Verfahren nicht auszuschliessen.
- Gebietsspezifische Zielvorgaben geben den Rahmen für den Entwurf vor. Sie ergänzen dabei die allgemeinen Zielvorgaben, welche in § 7 bis § 9 BNO für Gestaltungspläne festgeschrieben sind. Mit den Gestaltungsplänen muss unter anderem die ortsbauliche und architektonische Einpassung von Bauten, Anlagen und Freiräumen sichergestellt werden. Zudem sind ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume sowie klimagerechte Materialsierungen und eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung angestrebt werden. Eine flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie unterirdische Einstellhallen sind Pflicht.
- Neben den qualitativen Zielvorgaben werden in den jeweiligen Paragraphen auch die zulässigen Abweichungen zur Regelbauweise definiert.

6.4.3 Reichholdareal

Das Gebiet Reichholdareal liegt an der südlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Lupfig und umfasst die Parzellen Nrn. 1557, 1445, 2277, 1507, 1478, 1458 und 1459. Es handelt sich dabei um einen Teil eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes von kantonaler Bedeutung mit Fokus auf den Hightech Bereich.

Das Reichholdareal ist ein zentrales Gebiet für die Arbeitsplatzentwicklung und wird deshalb in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lupfig, der Grundeigentümerschaft und dem Kanton entwickelt.

Gestaltungsplanpflicht

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Gebiet bereits mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Zielvorgaben betreffen die baulichen und gestalterischen Anforderungen, der Nutzungsmix mit Unternehmen aus verschiedenen Bereichen, die haushälterische Nutzung des Bodens, die architektonischen und gestalterische Ausarbeitung der einzelnen Bauobjekte gegenüber dem öffentlichen Raum, die Berücksichtigung der Anliegen der Natur und Landschaft im direkten Umfeld des Areals, die Schaffung attraktiver arealinterner Freiräume, die auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung für alle Verkehrsarten und die positive Beeinflussung des Modalsplits. Ausserdem wird die Gesamtkoordination der Arealplanung über die Gemeindegrenze hinweg analog der rechtskräftigen BNO als Zielvorgabe festgelegt.

Lenkung der Nutzungen

Mittels dieser Bestimmungen wird die Grundlage für ein gut erschlossenes, ortsbaulich verträglich gestaltetes Arbeitsgebiet erstellt, das zeitgemässe Arbeitsplätze und durch den öffentlichen Charakter des Freiraums einen Mehrwert für die ganze Bevölkerung schafft.

Das Gebiet ist Bestandteil des wirtschaftlichen ESP von kantonaler Bedeutung Eigenamt. Gemäss Richtplankapitel S 1.3 sind für den ESP Eigenamt produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) und Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN) als Vorrangnutzungen vorgesehen. Die zugeordneten Nutzungen sind als Schwerpunkte zu verstehen, für deren Entwicklung ein vorrangiges kantonales Interesse besteht.

Genau dies wird auch im Reichholdareal angestrebt: produzierende und verarbeitende Nutzungen, Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf, sowie solche im Hightechbereich gemäss Hightechstrategie des Kantons.

Die genannten Nutzungen sind indes *Vorrangnutzungen*, der Richtplan schliesst damit andere Nutzungen nicht aus.

a) Verkaufsnutzungen

Sowohl Verkaufs- als auch Dienstleistungsnutzungen stehen nicht im Zentrum des Anliegens im Richtplan, sind aber für den «Betrieb» eines so grossen Arbeitsplatzgebietes wichtig:

Das gilt zunächst für Verkaufsnutzungen – sie sind für die Versorgung des Arbeitsgebietes wichtig; hier wie in den weiteren Zonen mit Arbeitsnutzungen (Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb sowie die Arbeitszone A) werden Verkaufsnutzungen auf 500 m² beschränkt. Damit soll eine Versorgung des Arbeitsgebietes ermöglicht werden, Mittagessen einkaufen beispielsweise, ohne dass das Zentrum konkurrenziert wird. Kleine Formate der Grossverteiler werden mit der Beschränkung auf 500 m² ausgeschlossen. Diese Fläche ist überall in der Gemeinde so festgesetzt. 200 m² sind indes sehr knapp. Die Gemeinde will zu Gunsten der Zentrumsentwicklung *grosse* Verkaufsläden in der Peripherie verhindern.

b) Dienstleistungsnutzungen

Auch Dienstleistungsnutzungen sind für ein so grosses Arbeitsplatzgebiet wesentlicher Bestandteil, wenn auch nicht im Zentrum der Ansiedlung. Jeder angesiedelte Industriebetrieb wird auch eine Dienstleistung als Bestandteil des Unternehmens mitbringen – zum Beispiel die Administration oder die Entwicklung.

Gemäss Beschluss 1.4 In den Entwicklungsschwerpunkten kann in der Nutzungsplanung von den Vorrangnutzungen abgewichen werden, soweit die Eignung für andere, regional abgestimmte Nutzungen nachgewiesen wird und die kantonalen Interessen berücksichtigt werden.

Dies ist vorliegend der Fall: Die Nutzung wurde mit dem Masterplan vom 25. November 2014 wie folgt festgelegt (Ziel S 2): Das Reichhold-Areal

soll Raum für die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen spezialisierte Industrie, Hightech (mindestens 50% der Arbeitsplätze), betriebsnotwendige Logistik und *Dienstleistung* bieten. Mit dem Masterplan wurde die regionale Abstimmung sichergestellt.

Versickerungsflächen

Im Hinblick auf das Gestaltungsplanverfahren für die Neunutzung des ehemaligen Reichhold-Areals hat die Abteilung für Umwelt (AfU) betreffend möglicher Versickerungsflächen darauf hingewiesen, dass eine Versickerung im Reichhold-Areal grundsätzlich nicht bewilligungsfähig ist, weil der Pumpbetrieb auf Parzelle 2449 damit gestört würde. Aus diesem Grund wurde eine analoge Formulierung wie im Gestaltungsplan Reichholdareal gewählt, welche diese Auflage erfüllt, welche aber gleichzeitig auch noch funktioniert, wenn der Pumpbetrieb dereinst aufgegeben werden sollte. In § 7 Abs. 2 wird formuliert, dass das Sauberwasser (Dachwasser) in den Vorflutkanal Scherzbach-Aare abzuleiten ist. Eine Versickerung ist nur möglich, wenn der Untergrund dies zulässt und wenn der Pumpbetrieb auf Parzelle 2449 damit nicht gestört wird. In § 7 Abs. 3 wird geregelt, dass das Regenwasser, welches direkt auf unversiegelte Flächen anfällt, oberflächlich versickert werden darf.

6.4.4 Tannhübel

Das Pflichtgestaltungsplangebiet Tannhübel, welches mit vereinzelt Wohnhäusern bebaut ist, umfasst die Parzellen Nrn. 2068, 2069, 2070 und 2088. Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist für das Gebiet keine Gestaltungsplanpflicht vorgeschrieben. Aufgrund der Grösse und der zentralen Lage des wenig bebauten Gebiets ist eine Gestaltungsplanpflicht sinnvoll.

Für das Pflichtgestaltungsplangebiet gilt nebst den allgemeinen Zielvorgaben die Bestimmung, dass mindestens eine öffentliche Durchwegung sichergestellt werden muss.

Angrenzend an den Gestaltungsplan-Perimeter befinden sich Einfamilienhäuser und direkt gegenüber liegt die sensible Zone für Strukturerhaltung. Die neu möglichen Gebäudehöhen sind vor diesem Hintergrund gut einzuordnen. Eine Verdichtung ist an diesem Ort grundsätzlich richtig, da es sich um ein heterogenes Gebiet mit grossem Potenzial handelt. Aus diesem Grund kann mit dem Gestaltungsplan eine Gesamthöhe bis zu 16.50 m und eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer (AZ) bis zu 0.85 bewilligt werden, wobei die Aufzählung von möglichen Abweichungen von der Regelbauweise nicht abschliessend ist. Dadurch soll eine dichte und qualitätsvolle Bebauung des unternutzten Gebiets erfolgen. Diese Baumasse können jedoch nur dann bewilligt werden, wenn mittels Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan eine überdurchschnittlich hohe Qualität sichergestellt werden kann. Andernfalls erscheinen die Baumasse der WAa für dieses Gebiet nach wie vor richtig. Daraus resultiert für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Tannhübel eine verhältnismässig

grosse mögliche Abweichung von der Regelbauweise, die aus den oben genannten Gründen jedoch gerechtfertigt ist.

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist vorgängig ein Konkurrenzverfahren vorgesehen, welches die angemessene Höhenentwicklung und Dichten im Gebiet erörterten. Im Programm des Verfahrens ist festzuhalten, dass die Übergänge zu den angrenzenden Grundstücken berücksichtigt werden müssen. Des Weiteren ist die ortsbauliche Qualität der benachbarten Grundstücke zu berücksichtigen. Dieses Verfahren wird zeigen, ob dies ortsverträglich ist.

Aus diesen Gründen wurden die gebietspezifischen Zielvorgaben ergänzt: sorgfältiger und quartierverträglicher Übergang zu angrenzenden Wohnquartieren insbesondere zur Strukturerhaltungszone.

6.4.5 Unterdorf

Das Gebiet Unterdorf liegt am nördlichen Rand der Gemeinde und umfasst die Parzellen Nrn. 958, 961, 1529, 1530, 1531, 1750, 2183 und 2441 zu einem Teil. Östlich grenzt es an die Hauserstrasse (Gemeinde Windisch), westlich an den Süssbach, welcher gemäss REL zur attraktiven Freiraumachse aufgewertet werden soll. Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Areal der Arbeitszone A zugewiesen und nicht als Gestaltungsplanpflichtgebiet definiert. Im überarbeiteten Bauzonen- und Kulturlandplan wird das Gebiet der entsprechenden Wohn- und Arbeitszone WAb zugewiesen. Das Areal ist unternutzt und weist Potential auf für eine dichte Bebauung mit hochwertiger Mischnutzung. Für eine attraktive Gestaltung und bestmögliche Kombination von Wohnen und Arbeiten wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Nebst den allgemeinen Zielvorgaben muss im Gebiet Unterdorf die Anordnung der Wohn- und Arbeitsnutzung sowie deren Erschliessung so erfolgen, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung resultiert. Die Anordnung hat auch dem Schutz vor Lärmemissionen der angrenzenden Infrastrukturbauten zu dienen. Weiter ist eine freiraumplanerisch und ökologisch qualitätsvolle Gestaltung des Übergangs zum Raum des Süssbachs sowie die Schaffung eines Fusswegs entlang des Süssbachs verlangt, der an den bestehenden Fussweg angebunden wird. Ausserdem ist mindestens eine öffentliche Durchwegung zu schaffen. In Bezug auf Abweichungen gelten die kantonalen Vorschriften.

6.5 Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne

6.5.1 Bestehende Gestaltungspläne

Die bestehenden Gestaltungspläne sind bebaut und werden im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht dargestellt. Die Gestaltungspläne bleiben weiterhin rechtskräftig und grundeigentümerverbindlich.

Bestehende Gestaltungspläne

Bezeichnung	Beschlussdatum
Gestaltungsplan Mitteldorf	15. Dezember 1989
Gestaltungsplan Mehrzweckhalle	18. April 2016

Tabelle 3: Bestehende Gestaltungspläne

6.5.2 Bestehende Erschliessungspläne

Die bestehenden Erschliessungspläne werden im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht dargestellt. Die Erschliessungspläne bleiben weiterhin rechtskräftig und grundeigentümerverbindlich.

Bestehende Erschliessungspläne

Bezeichnung	Beschlussdatum
Erschliessungsplan Hochrüti	1. April 1998
Erschliessungsplan Süssbach	2. September 1998
Erschliessungsplan Sohrenmatten, Ehebrunnen, Rüchlig	4. Dezember 2002
Erschliessungsplan Hausen West	4. Dezember 2002
Erschliessungsplan Mitteldorf Süssbach	18. Juni 2003
Erschliessungsplan Dorfmitte	28. April 2010

Tabelle 4: Bestehende Erschliessungspläne

6.6 Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung

Der rechtskräftige Bauzonenplan überlagert einzelne Parzellen im Osten der K118 und der Eisenbahnlinie mit "Empfindlichkeitsstufe III infolge Lärmvorbelastung", nämlich den Einfamilienhaus-Quartieren "Neumatte" und Geissmattstrasse sowie zwei Parzellen am Heuweg, nämlich das Einfamilienhausquartier an der Geissmattstrasse und die beiden Parzellen 2309 und 2311 an der Stückstrasse.

Die Lärmbelastungskarten¹ zeigen, dass diese Festlegung ihre Berechtigung hatte. In der Lärmbelastungskarte für die Strassen wird dargestellt, dass nachts die Grenzwerte für das Wohnen (ES II) nicht überall eingehalten werden können. Die Flächen mit weissem, grünem und gelbem Hintergrund können den Grenzwert noch einhalten, die übrigen Flächen nicht:

Strasse



Abbildung 29.: Strasse Nacht (links), vergrößerter Ausschnitt (rechts); Stand 2015

Unproblematisch sind die Bereiche zwischen dem Kreisell "Baschnagel" und den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA).

Kritische Bereiche sind:

- die ÖBA nördlich der Holzgasse
Die ÖBA ist für Anlagen im öffentlichen Interesse vorgesehen, also nicht für Wohnbauten, weshalb keine Aufstufung vorgesehen wird.
- der Schild "Neumatte" an der Geissmattstrasse
Die Aufstufung im Schild "Neumatte" an der Geissmattstrasse ist weiterhin richtig.
- die ersten Bautiefen im Westen der Wc südlich der Holzgasse
Die nicht bebauten Parzellen sind im rechtskräftigen Bauzonenplan aufgestuft worden, was das Bauen auf diesen Grundstücken erleichtert, weil die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes an die Neubauten weniger hoch sind. Da die bereits bebauten Parzellen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die dichte Wc aufgezonnt werden und somit über ein hohes Nutzungspotenzial verfügen, sind Ersatzneubauten sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund werden hier auch die bebauten Bereiche wie die unbebauten behandelt und aufgestuft.

1. https://map.geo.admin.ch/?zoom=8&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-grau&layers=ch.bafu.laerm-bahnlaerm_nacht,ch.bafu.laerm-strassenlaerm_nacht&layers_opacity=0.7,0.75&topic=bafu&lang=de&E=2658043.44&N=1257211.78

Eisenbahn

Für die Entwicklung der Quartiere kann auch der Lärm der Eisenbahn relevant sein. Der Lärmkataster für Eisenbahnlärm² zeigt, dass der Beurteilungspegel fast überall tiefer liegt als der Grenzwert für reine Wohnnutzung (ES II).

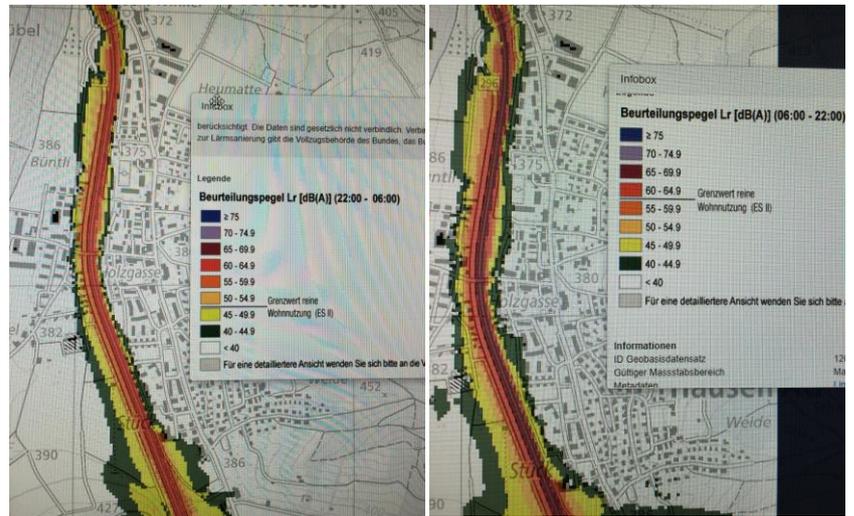


Abbildung 30.: Eisenbahnlärm Nacht (links) und Tag (rechts)

6.7 Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte

Das kantonale Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 mit Stand vom 1. August 2013 und die Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) vom 4. November 2009 mit Stand vom 1. September 2019 verpflichtet die Denkmalpflege zur Führung eines öffentlichen Inventars der kantonal geschützten Baudenkmäler (§ 26 KG, § 26 Abs. 1 VKG).

Zusätzlich können die Gemeinden gestützt auf § 25 Abs. 2 KG Vorschriften für den Schutz und die Pflege der Ortsbilder und Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erlassen. Eine planerische Umsetzung ist bindend, falls Ortsbilder von nationaler oder regionaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) betroffen sind. Es können jedoch auch lokal eingestufte Ortsbilder, wertvolle Einzelbauten oder Baugruppen kommunal geschützt werden. Das Ortsbild der Gemeinde Hausen ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht als schützenswertes Ortsbild eingestuft.

An seiner Sitzung vom 22. Juni 2020 nahm der Gemeinderat Kenntnis vom aktualisierten Bauinventar (Bauinventar Gemeinde Hausen – Aktualisierung 2020), welches dieser Planung als orientierender Bestandteil beiliegt.

² https://map.geo.admin.ch/?zoom=8&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-grau&layers=ch.bafu.laerm-bahnlaerm_nacht&layers_opacity=0.7&topic=bafu&lang=de&E=2658043.44&N=1257211.78

Im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung wird auf eine direkte Unterschutzstellung der Bauinventarobjekte verzichtet. Stattdessen wird die alternative Schutzkonzeption angewandt. Die Bauinventarobjekte werden als orientierende Planinhalte im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie im Anhang II der BNO aufgeführt. Über die Unterschutzstellung wird im Einzelfall von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerschaft entschieden. Folgende Bauinventarobjekte sind davon betroffen:

Nr. im Plan	Inventar Nr.	Objekt / Adresse	Parzellen GB Nr.	Schutzstatus
901	HAU901	Gemeindehaus (1873); Hauptstrasse 29	1400	kein Schutzstatus, Bauinventarobjekt
902	HAU902	Bäuerlicher Vielzweckbau (17. Jhd., 1806); Holzgasse 8, 12, 14	866, 865, 1528	kein Schutzstatus, Bauinventarobjekt
905	HAU905	Bäuerlicher Vielzweckbau «Dahlihaus» (1560); Holzgasse 13, Heuweg 1, Spittelgässli 4a/b/c	834	kein Schutzstatus, Bauinventarobjekt
906	HAU906	Bäuerlicher Vielzweckbau «Spittel» (1564); Spittelgässli 8, 10, 12, 14, Heuweg 7	841, 1479, 1509, 2474, 1407-09, 1419	kein Schutzstatus, Bauinventarobjekt

Tabelle 5: Bauinventar Gebäude mit Substanzschutz, Planteam S AG

Nr. im Plan	Inventar Nr.	Objekt / Adresse	Parzellen GB Nr.	Schutzstatus
H4	HAU908A	Sodbrunnen Tannhübelstrasse	2087	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H5	HAU908B	Sodbrunnen Sonnhaldestrasse	290	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H6		Sodbrunnen Bäregässli	943	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H7		Grenzstein	1464	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H8		Grenzstein Lindhofstrasse	148	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
	HAU908F	Sodbrunnen Käsiweg/Gnossiweg		Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H9	HAU909C	Grenzstein (1680) Rothübel, Lindhofstrasse	148	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H10	HAU909D	Grenzstein Sonnhalde, Höliweg	281	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H11		Grenzstein	299	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H12	HAU909E	Grenzstein Weid, Ölacher	330	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H13	HAU909K	Grenzstein des Klosters Königsfelden Holzgasse	1391	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H14	HAU911	Richtplatz des Amtes Königsfelden (ca. 18. Jh.) Galgenhübel	1391	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H15		Grenzstein	1377	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte
H16		Grenzstein	1377	Neuaufnahme bzw. Bestand; Nutzungsplanung: Kulturobjekte

Tabelle 6: Bauinventar Kulturobjekte, Planteam S AG

Folgende Bauten und Objekte wurden im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung auf Grundlage des Bauinventars aus dem Inventar entlassen bzw. nicht aufgenommen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Sodbrunnen und Grenzsteine, welche entfernt oder ersetzt wurden, aber auch Bauten, die abgebrochen bzw. stark verändert wurden.

Inventar Nr.	Objekt / Adresse	Parzellen GB Nr.	Schutzstatus
HAU903	Bäuerlicher Vielzweckbau (1655); Holzgasse 4	877	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU904	Bäuerlicher Vielzweckbau (1558/59); Holzgasse 7, 9, 11	855, 856, 857	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU907	Restaurant «Rössli» (16. / 17. Jh.); Hauptstrasse 46	883	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU908C	Sodbrunnen Hauptstrasse 62	2290	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU908D	Sodbrunnen Bäregässli	946	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU908E	Sodbrunnen Spittel	1407	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909A	Grenzstein (1986) Unterdorf		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909B	Grenzstein (1986) Im Wald		Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909F	Grenzstein Guggerhübel (2657904 / 1256104)	2234	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909G	Grenzstein Eihölzli 2656845 / 1256353	1377	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909H	Grenzstein Boll	1377 / 1378	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909I	Grenzstein Buligraben	1377 / 1378 / 1391	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909L	Grenzstein Trottenweg	964	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme
HAU909M	Grenzstein Schützenhausweg	907	Nutzungsplanung: Streichen bzw. keine Aufnahme

Tabelle 7: Bauinventar Kulturobjekte, Planteam S AG

In der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sind auch die kantonalen Denkmalschutzobjekte orientierungshalber aufgeführt und dementsprechend vermerkt. Da diese bereits kantonal ausreichend geschützt werden, widmet die neue BNO diesen keine Bestimmungen. Die kantonalen Denkmalschutzobjekte werden jedoch im Bauzonen- und Kulturlandplan und im Anhang IV der BNO orientierend dargestellt bzw. aufgelistet. Es handelt sich dabei um folgendes Objekt:

Nr. im Plan	Inventar Nr.	Objekt / Adresse	Parzellen GB Nr.	Bemerkung	Schutzstatus
001	HAU001	Römische Wasserleitung Vindonissa und Königsfelden	2296	Nur Startpunkt eingetragen	Nutzungsplanung: kant. Denkmalschutzobjekte orientierend

Tabelle 8: Bauinventar Kantonale Denkmalschutzobjekte, Planteam S AG

6.8 Archäologische Fundstellen

Sowohl in der BNO als auch im Bauzonen- und Kulturlandplan werden die archäologischen Fundstellen nicht eingetragen. Da dies nach der Einführung der online zugänglichen AGIS-Fachkarte nicht mehr notwendig ist. Auch ohne Eintrag in den Zonenplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften gemäss § 41 Kulturgesetz (KG) bestehen. Sowohl die Verordnung zum Kulturgesetz (KV) als auch das eigentliche Kulturgesetz (KG) sind rechtlich verbindliche Planungsgrundlagen. Des Weiteren sind die Gemeinden nach diesem Gesetz verpflichtet die Rolle als Aufsichtsfunktion wahrzunehmen.

Als Ausnahme werden die archäologischen Fundstellen aufgeführt, die mit einem kantonalen Denkmalschutz belegt sind. Diese sollen weiterhin in den Zonenplänen aufgeführt werden. In der Gemeinde Hausen trifft dies auf die wasserführende, römische Wasserleitung mit der Inventar-Nr. HAU001 zu (vgl. Kap. 6.7).

6.9 Technische Gefahren / Störfallvorsorge

Potenzielle Störfallrisiken sind gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) in der Richt- und Nutzungsplanung von der jeweiligen Planungsbehörde zu berücksichtigen. Dadurch sollen die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden. Die Gemeinden haben dazu im Rahmen ihrer Planungstätigkeit die Konsultationskarte "Technische Gefahren" und die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken zu beachten.

Die Karte des Chemierisikokatasters zeigt Anlagen, Betriebe, Betriebsareale sowie nationale und kantonale Durchgangsstrassen, Eisenbahnlinien und Gasleitungen, welche der Störfallverordnung unterstehen. Auch dargestellt werden deren Konsultationsbereich für die Raumplanung. Die Gemeinden beachten im Rahmen ihrer Planungstätigkeit die räumlichen Auswirkungen von Störfallrisiken.

Legende

- Durchgangsstrassen
 - Durchgangsstrasse
 - Durchgangsstrasse Tunnel
- Eisenbahnen
 - Eisenbahn
 - Eisenbahn Tunnel
- Erdgashochdruckleitungen
 - Erdgashochdruckleitungen
- Nationalstrassen
 - Nationalstrasse
 - Nationalstrasse Tunnel
- Kantonsstrassen
 - Kantonsstrasse
- Eisenbahn
 - Eisenbahn
- Betriebsareale
 - Betriebsareal

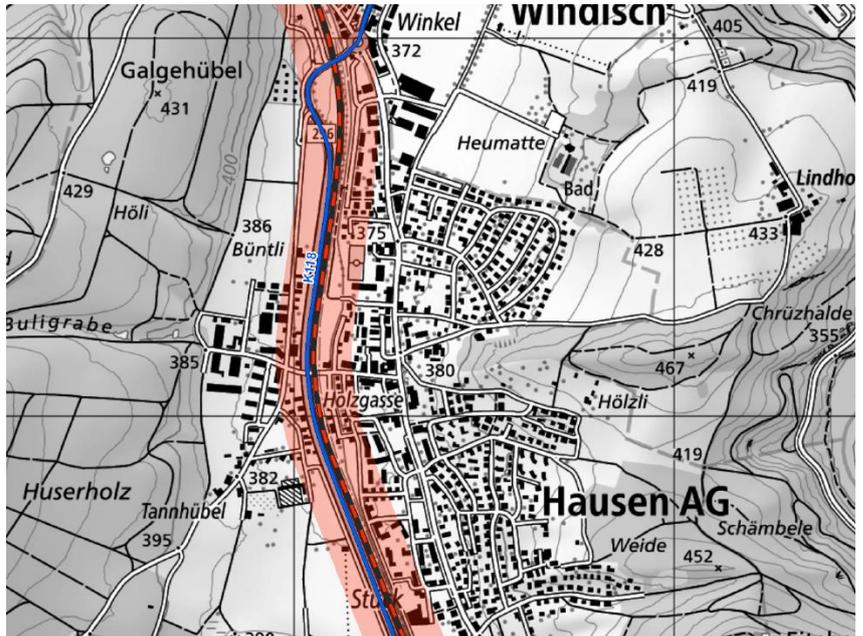


Abbildung 31.: Ausschnitt Chemierisikokataster, (Quelle: Geoportal Aargau)

Der Chemierisikokataster bezeichnet für Hausen keine Anlagen, Betriebe oder Betriebsareale, die störfallrelevant sind. Hingegen lässt sich in der Karte erkennen, dass die Bahn und die Kantonsstrasse K118 mit einem Konsultationsbereich von 100 m von Nord nach Süd durch die Gemeinde Hausen führen und dabei einzelne Bauzonen tangieren.

Generell sind innerhalb dieses Konsultationsbereichs keine Einrichtungen vorzusehen, die schwer evakuierbare Personen beherbergen. Dies sind beispielsweise Kindergärten, Schulen, Altersheime oder Spitäler. Durch die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird in gewissen Gebieten entlang dieses Konsultationsbereichs eine Verdichtung und somit eine Nutzungsintensivierung vorgesehen. Aufgrund der Nutzungsbestimmungen der Zonen innerhalb des Konsultationsbereichs sind keine der genannten Einrichtungen geplant.

6.10 Umsetzung Spezialplan Hochwasserschutz / Gefahrenkarte

Die Hochwassergefahrenzone dient der Umsetzung der Gefahrenkarte und wird dort ausgeschieden, wo ein Schutzdefizit besteht und mittelfristig keine Änderung der Gefährdung absehbar ist. Für die Gemeinde Hausen wurde dabei ein separater Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte ausgearbeitet, in welchem die drei Hochwassergefahrenzonen (HWZ 1 / HWZ 2 und HWZ 3) unterschieden sind, wobei in Hausen kein Gebiet mit HWZ 3 besteht.

Die Abgrenzung der Hochwassergefahrenzonen basiert auf der Gefahrenkarte Hochwasser mit den verschiedenen Fliesstiefenkarten und der Schutzdefizitkarte. Das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der

Bauzone ist in Hausen nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Der Hochwasserschutz solcher Gebiete wird seit dem 01. November 2021 durch § 36c BauV «Schutz vor Hochwasser» geregelt. Es werden keine Bestimmungen in der BNO definiert.



Abbildung 32.: Ausschnitt Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte mit den Hochwassergefahrenzonen (HWZ 1 / HWZ 2), verkleinerte Darstellung, Planteam S AG

In der Gemeinde Hausen besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Hinweise dazu gibt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss). Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird durch § 36c BauV «Schutz vor Hochwasser» übergeordnet geregelt. Es werden keine Bestimmungen in der BNO definiert.

6.11 Gewässerraum

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft getreten. Auf Grundlage dieses Gesetzes sind die Kantone dazu verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diese bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Gewässerraum dient unter anderem der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden die Gewässerräume grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Die Gewässerräume sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Genehmigungsinhalt dargestellt.

Als eine Grundlage für die Gewässerraumausscheidung dient die behördenverbindliche Fachkarte Gewässerraum des Kantons. Für Fließgewässer wurde in der Karte anhand ihrer Sohlenbreite, ihres ökomorphologischen Zustands sowie des jeweiligen Korrekturfaktors der theoretische Gewässerraum berechnet.

Die Gewässerräume im Kanton Aargau werden wie folgt gesichert:

- Für Gewässer legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.
- Die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume im Detail analysieren und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend umsetzen. Dabei wird auch der Verzicht des Gewässerraums dargestellt.

In der Legende wurde beim orientierenden Eintrag «Gewässer» der Hinweis der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung aufgenommen und beschrieben, dass es sich um ein Gewässer mit Uferschutzstreifen nach § 127 BauG handelt. Dadurch kann hinsichtlich der Gewässerräume für die Anstösler mit der Genehmigung der Nutzungsplanung eine rechtsnotwendige Planbeständigkeit gewährt werden.

Definition "natürliche Gerinnesohlenbreite"

Für die Entscheidung, ob ein Gewässerraum für ein Gewässer ausgeschieden wird oder nicht, ist die natürliche Gerinnesohlenbreite massgebend. Gemäss der «Modularen Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz» wird folgende Definition vorgesehen. Die natürliche Gerinnesohlenbreite ist die natürliche mittlere Breite der Gewässersohle innerhalb eines ausgewählten Gewässerabschnittes. Diese entspricht dabei jenem Bereich, welcher in der Regel bei bettbildenden Abflüssen (mittlere Hochwasser mit einer Wiederkehrperiode von zwei bis fünf Jahren) umgelagert wird und somit frei von höheren Wasser- und Landpflanzen ist. Verbaute und eingetieft Gewässer verfügen in der Regel nicht mehr über eine natürliche Sohlenbreite. Ihre Sohle ist verschmälert und weist eine geringe, eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf.

6.11.1 Süssbach

Für die Gemeinde Hausen wird der Gewässerraum des Süssbachs mittels einer überlagerten Schutzzone nach Art. 17 RPG dargestellt. Innerhalb dieser Zone darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Es gelten die Bestimmungen von Art. 41c der eidg. Gewässerschutzverordnung. Bei der überlagerten Festlegung des Gewässerraums bleibt die vorhandene Grundnutzung der Bauzone bestimmend. Für den Süssbach wird ein Gewässerraum von 15.00 m über den gesamten Verlauf ausgeschieden, da die natürliche Gerinnesohlenbreite rund 3 m beträgt.

Die Gemeinde Hausen orientiert sich mit der Festlegung des Gewässerraums innerhalb des Gemeindegebiets auch an der Fachkarte Gewässerraum der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer sowie an der Ausscheidung der Gemeinde Windisch. Diese hat den Gewässerraum von 14.00 bis 16.00 m bereits rechtsverbindlich umgesetzt.

Es werden keine Ausweitungen oder Reduktionen des Gewässerraums vorgesehen. Über weite Teile erfolgt die Anlegung des Gewässerraums symmetrisch.

Aufgrund der Lage des Gewässers und die bereits ausgeschiedene angrenzenden «Uferschutzzone innerhalb der Bauzone» sowie der «Vernetzungszone» wird der Gewässerraum an wenigen stellenweise leicht asymmetrisch angelegt. Dabei wird der Gewässerraum in Richtung Uferschutzzone verlegt und die angrenzenden Bauzonen werden nicht oder nur knapp tangiert. Mittels der Uferschutzzone und den überlagerten Festlegungen des Gewässerraums kann einen bestmöglichen Schutz des Gewässers und deren Uferbereiche gewährleistet werden. Die Funktion des Gewässers und die ökologischen Qualitäten können sich so bestmöglich entfalten. Im Rahmen einer künftigen Aufwertung und Renaturierung des Gewässers ist der gesicherte Platzbedarf der beiden Grundzonen «Uferschutzzone innerhalb der Bauzone» und der «Vernetzungszone» eine gute Voraussetzung. Die asymmetrische Anlegung wurde jedoch mit Augenmass umgesetzt: Es ist weiterhin sichergestellt, dass der Gewässerraum auf allen Abschnitten des Bachs den Uferbereich beidseitig um mindestens 3 m abdeckt.

Des Weiteren wurde auch die Gefahrenkarte beigezogen. Die Karten zeigen, dass teilweise ein Restgefährdung für Überschwemmungen vom Süssbach ausgeht. Diese ist jedoch sehr gering, weshalb diese Erkenntnis der asymmetrischen Festlegung nicht entgegensteht.

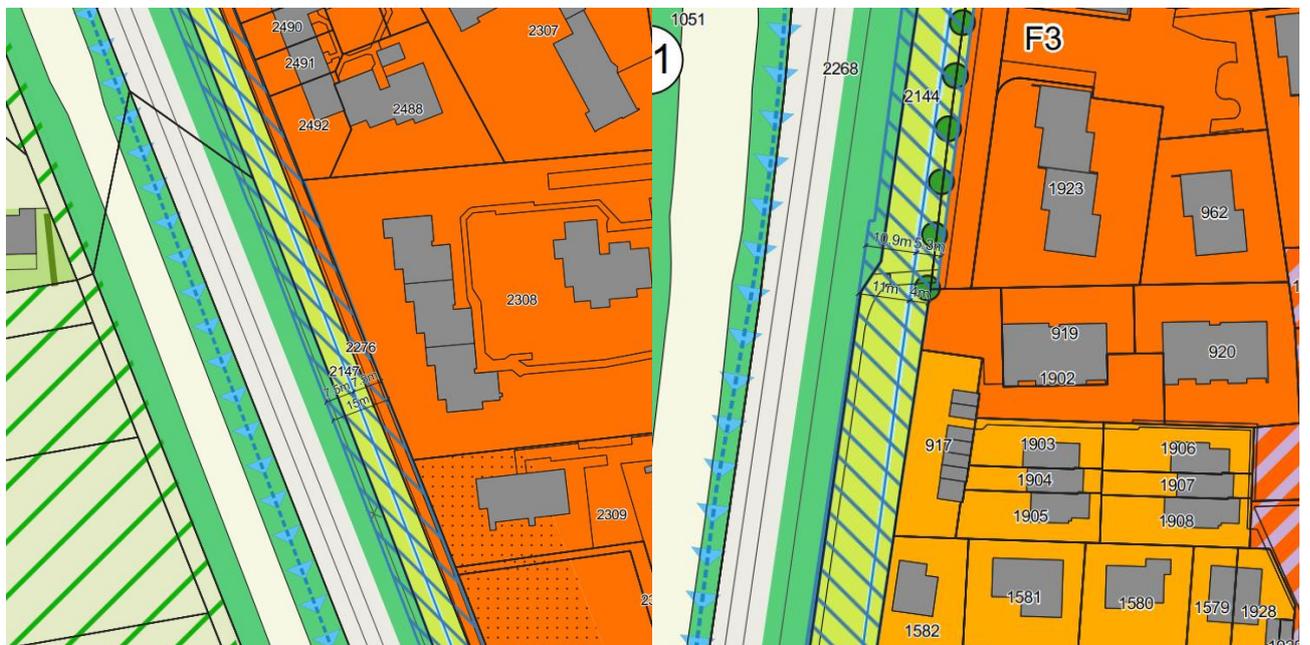


Abbildung 33: Darstellung asymmetrische Festlegung Gewässerraum Süssbach, Ausschnitte Bauzonen- und Kulturlandplan

6.11.2 Buligraben

Neben dem Süssbach befindet sich ein weiteres Gewässer in der Gemeinde Hausen. Der Buligraben entspringt in der Gemeinde Habsburg in unmittelbarer Nähe der Gemeindegrenze und führt von Westen her in das Gemeindegebiet von Hausen. Bis zum Siedlungsrand verläuft der Bach offen und wird danach entlang der oberen Holzgasse und weiter über die Holzgasse unterirdisch geführt, bis dieser via Regenbecken und Überflutkanal in die Aare geführt wird.

Auch für vollständig eingedolte Bäche ist ein Gewässerraum von beidseitig 6 m (plus Kaliber Bachleitung) im Sinne eines Bachöffnungs- und Unterhaltskorridor umzusetzen. Gemäss Einschätzung der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer besteht nördlich der Strasse, unter der der Bach verläuft, grundsätzlich das Potenzial, den Bach dereinst offen zu führen. Die Umsetzung dieses Gewässerraums erfolgt im Gegensatz zu demjenigen des Süssbachs mehrheitlich symmetrisch.

6.11.3 Vorflutkanal Scherzbach-Aare

Beim Vorflutkanal Scherzbach-Aare handelt es sich um einen künstlichen Hochwasserentlastungskanal, der unterirdisch verläuft. Aus diesen Gründen wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Der Verzicht wird im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.

6.11.4 Tschämbele

Direkt an der Gemeindegrenze zu Mülligen und Windisch liegt ein rund 20 Meter langer Abschnitt des Gewässers «Tschämbele» auf dem Gemeindegebiet von Hausen. Es gilt eine minimale Gewässerraumbreite von 11 m bzw. beidseitig 5.50 m ab der Gewässerachse sowie ein minimaler Bauabstand von 6.00 m ab dem Rand der Gerinnesohle. Beides wird durch die Festlegung einer Gewässerraumzone, deren westseitige Uferstreifenbreite 6.00 m beträgt, sichergestellt.

6.12 Naturobjekte

Vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde das bestehende Landschaftsinventar aus dem Jahr 1988 vollumfänglich aktualisiert. Dabei wurden Objekte, welche nicht mehr vorhanden sind, aus der Liste entfernt und dafür weitere Objekte neu aufgenommen. Im Rahmen der Aktualisierung wurden die Inhalte des Inventars, wie die Beschriebe, der Zustand 2019, die Ziele und die Unterhaltsmassnahmen detailliert ergänzt bzw. neu beschrieben. Ausserdem wurden neue Fotos von den Objekten eingefügt.

Zusätzlich wurde ein Bauminventar erstellt, welches den wertvollen Baumbestand innerhalb der Gemeinde umschreibt. Ein Grossteil dieser Inhalte wurde in der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgenommen. Sowohl das überarbeitete Landschaftsinventar als auch das Bauminventar liegen der Planung als wegleitende Bestandteile bei.

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden die Naturobjekte als Einzelbäume, Hecken, Baumreihen sowie Weiher, geologische Objekte und Trockenmauern kategorisiert und plangrafisch dargestellt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden jedoch nur geringfügige Anpassungen an den dargestellten Naturobjekten vorgenommen. Es wurden keine Objekte gestrichen. Folgende Objekte wurden gemäss Landschaftsinventar neu hinzugefügt:

- Trockenmauer H1, H2 und H3
- Weiher G4 und G5
- Hecken C6 und C7
- Mehrere Baumreihen und Einzelbäume entlang der Hauptstrasse und der Holzgasse

Weiter wurde folgende plangrafische Änderung vorgenommen: Das Naturobjekt D2 wurde an die vorhandene Gegebenheit angepasst.

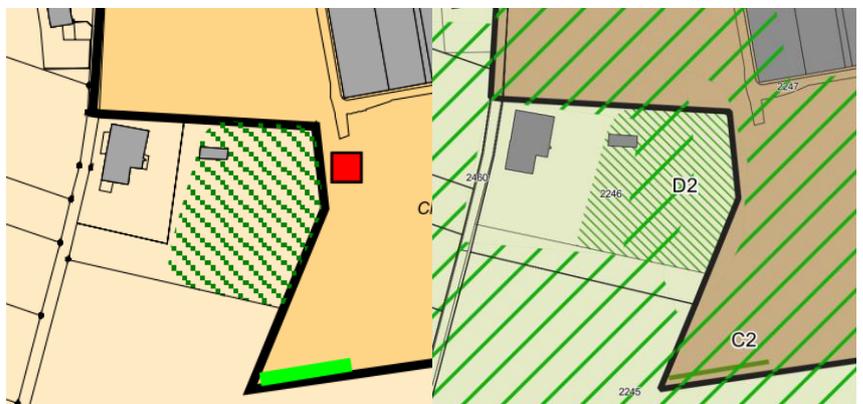


Abbildung 34.: links rechtskräftiger Hochstammobstbestand (grün schraffiert) und rechts neuer Hochstammobstbestand (grün schraffiert), Planteam S AG

6.13 Bauminventar

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden von der Natur- und Landwirtschaftskommission der Gemeinde Hausen als Bestandteil der Aktualisierung des Natur- und Landschaftsinventars Bäume im Siedlungsgebiet analysiert, die wichtig für das Orts- und Landschaftsbild sind und ein gewisses Alter und einen ökologischen Wert aufweisen. Diese Bäume wurden in einem separaten Plan aufgeführt, welcher dieser

Planung als orientierender Bestandteil beiliegt. Die Bäume wurden zudem grundeigentümerverbindlich im Bauzonen- und Kulturlandplan aufgenommen.

Folgende Kriterien wurden dabei angewendet:

Standort

- Bäume, die prominent an der Hauptstrasse stehen und eine Allee bzw. Baumreihe bilden
- Bäume auf öffentlichen Plätzen und Anlagen
- Ortsbildprägende Bäume, wie:
 - *Linde neben dem Bauernhof*
 - *Eingangsprägendes Baumpaar am Dorfrand (von Lupfig herkommend)*
 - *Prägnante Bäume entlang der Holzgasse im Dorfkern, wie: Silberhorn, Nussbaum und Kiefer*

Ökologisch

- Einheimische Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 80 cm, die einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten, wie zum Beispiel: Linde, Eiche, Walnuss und Ahorn.

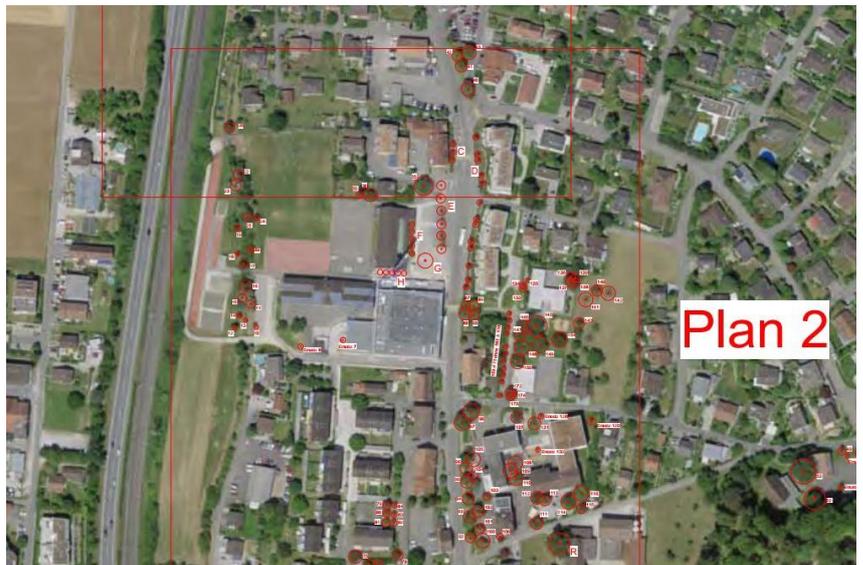


Abbildung 35.: Ausschnitt Bauminventar Siedlungsgebiet, verkleinerte Darstellung



Abbildung 36.: Einzelbäume und Baumreihen Ahorn entlang Hauptstrasse



Abbildung 37.: Dorfeingang (links) und Baumreihe Feldahorn entlang Bach (rechts)



Abbildung 38.: Kiefer an der Holzgasse (links) und Linde bei Bauernhaus (rechts)



Abbildung 39.: Linde neben Gemeindehaus (links) und öffentlicher Platz bei Turnhalle



Abbildung 40.: Silberhorn Holzgasse (links) und Walnuss Dahlihaus (rechts)

6.14 Familiengartenzone

Die Familiengartenzone wurde gemäss Kulturlandplan vom 22. September 2010 festgelegt. Im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist die Abgrenzung bestehender Zonen grundsätzlich zu überprüfen. Die rechtskräftige Familiengartenzone wird aktuell nur rund zur Hälfte für Familiengärten genutzt. Die Zone wird daher auf das notwendige Mass (orientierend an der bestehenden Nutzung) reduziert.

6.15 Naturschutzzonen Wald

Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung von seltenen Waldgesellschaften und besonderen Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere (vgl. Kap. 7).

In der Gemeinde Hausen werden neben den Naturschutzgebieten von kantonaler Bedeutung im Wald, welche im kantonalen Richtplan eingetragen sind, noch weitere Flächen als Naturschutzzone im Wald dargestellt. Dabei wurden die Flächen vom rechtskräftigen Kulturlandplan übernommen. Zusätzlich wurden die Naturwaldreservate Lothar und Huserholz neu im Kulturlandplan aufgenommen. Für diese Flächen bestehen Nutzungsverzichtsverträge mit der Abteilung Wald, die mehr als 50 Jahre alt sind. Für die Altholzinsel Eiteberg besteht ebenfalls ein 50-jähriger Nutzungsverzichtsvertrag mit der Abteilung Wald.



Abbildung 41: Neu eingeführte Naturschutzzone Wald Lothar und Huserholz, Planteam S AG

In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden in einer Tabelle die Schutz- und Wirkungsziele, die Bewirtschaftung und der Unterhalt sowie die Nutzungseinschränkungen pro Naturschutzzone Wald beschrieben.

Die Naturschutzflächen Buligraben, Binsenweiher und Eibenförderung Eiteberg-Schidells, für welche Vereinbarungen mit der Abteilung Wald bestehen, werden im Kulturlandplan dargestellt und in der BNO beschrieben.

6.16 Fruchtfolgeflächen FFF

Die Fruchtfolgeflächen FFF gemäss kantonalem Richtplan werden im Bauzonen- und Kulturlandplan orientierend dargestellt.

7. Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Der Aufbau und der Inhalt der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Hausen entspricht mehrheitlich der rechtsgültigen BNO sowie der Muster-BNO des Kantons Aargau.

§ 1 Geltungsbereich und Planungsinstrumente

Der Geltungsbereich und die Zuständigkeit wurden gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beinhaltet das kommunale Raumplanungs-, Umwelt- und Baurecht. Ihre Vorschriften finden Anwendung auf alle Bauten und Anlagen, deren Nutzung sowie den Schutz des Bodens und sie gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Des Weiteren wird festgehalten, dass der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie der Spezialplan Hochwasserschutz (beide im Massstab 1:2'500) Bestandteil der vorliegenden BNO sind. Das räumliche Entwicklungsleitbild vom März 2019, die Quartierbeschriebe und der Kommunale Gesamtplan Verkehr KGV bilden die Grundlage der Planung.

§ 2 Übergeordnetes Recht

Die Bestimmung entspricht mehrheitlich der rechtsgültigen BNO und wurde anhand der Muster-BNO ergänzt. Für Bestimmungen, die nicht im Rahmen der vorliegenden Bau- und Nutzungsordnung BNO geregelt werden, gelten die kantonalen Gesetzgebungen (BauG und BauV). Der ehemalige Absatz 2, welcher auf das kantonale Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) hinweist, wurde gestrichen, da ein Hinweis auf ein veraltetes Arbeitsinstrument nicht zweckmässig ist.

§ 3 Planungsgrundsätze

Dieser Paragraph wurde im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung neu eingeführt und orientiert sich mehrheitlich an der Muster-BNO. Die Planungsgrundsätze fördern das Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften. Sie beziehen sich auf folgende Themen: Förderung von qualitätsvollen Quartierstrukturen, insbesondere im Dorfkern, Gestaltung von Aussenräumen für verschiedene Generationen, Verdichtung nach innen, Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen in Mischzonen, attraktive Strassenraumgestaltung, Erhalt und Förderung der Landschaftswerte, gute Gestaltung des Siedlungsrandes, sowie die Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmende.

Am Siedlungsrand sind Bauten und Aussenanlagen besonders gut in die landschaftliche Umgebung einzupassen. Es sind vorwiegend standorttypische Gestaltungselemente und einheimische Gehölze und Stauden zu verwenden.

§ 4 Bauen mit Qualität

Die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ist wichtig – gerade auch im Rahmen dieser Gesamtrevision. Es werden dabei gestalterische und ästhetische Anliegen zur Eingliederung und Gestaltung von Bauten und Anlagen dargelegt, sowie auch Elemente der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung und auch die klimatischen Anliegen.

Die Hinweise zu den Quartierbeschrieben, welche im Rahmen der Gesamtrevision überarbeitet bzw. neu erstellt wurden, werden hier verankert. Quartierbeschriebe bilden Hilfsmittel bei der Planung und Beurteilung ortsbaulicher Aspekte von Bauvorhaben. Sie sind insbesondere bei grösseren Bauvorhaben, Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen beizuziehen.

Die Bestimmung ergänzt dabei die allgemeinen Planungsgrundsätze des § 3 und soll einen hohen Stellenwert bekommen, weshalb er an den Anfang dieser BNO gestellt wird.

ehemals § 3 Weitere Planungsinstrumente

Der ehemalige § 3 «Weitere Planungsinstrumente» wurde aufgrund der Reihenfolge der Muster-BNO des Kantons Aargau in den neuen § 10 «Weitere Planungsinstrumente» integriert und teilweise angepasst.

§ 5 Gestaltungspläne

Mittels Gestaltungsplänen soll eine Steigerung der Siedlungsqualität von Hausen erreicht werden. Mit Blick auf die attraktive Lage der Gemeinde in der Nähe der Stadt Brugg und die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ist dies von grosser Bedeutung.

Die neue BNO der Gemeinde Hausen unterscheidet dabei zwischen freiwilligen Gestaltungsplänen gemäss § 5 und Pflichtgestaltungsplänen gemäss § 7 ff. Die zulässige Abweichung von der Regelbauweise richtet sich dabei nach den kantonalrechtlichen Vorschriften (§ 8 Abs. 2 BauG und § 35 Abs. 3 BauG), die – sofern die Gemeinde nichts anderes regelt – einer Erhöhung um 1 Geschoss (3 m) und eine Erhöhung der Ausnützung zulassen.

In Absatz 1 werden die allgemeinen Zielvorgaben von Gestaltungsplänen beschrieben. Dabei soll eine ortsbauliche und architektonische Einpassung von Bauten, Anlagen und Freiräumen sichergestellt und eine Überbauung mit hoher Qualität unter Berücksichtigung des quartierspezifischen Charakters geschaffen werden. Zudem sind ökologisch hochwertige Frei- und Aussenräume, klimagerechte Materialsierungen sowie eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzepts umzusetzen. Eine flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie unterirdische Einstellhallen sind in Zeiten der Verdichtung verpflichtend einzuführen.

§ 6 Gestaltungsplanpflicht

Wichtige Schlüssel- bzw. Entwicklungsgebiete der Gemeinde Hausen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Pflichtgestaltungsplangebiete bezeichnet. Die Gebiete dürfen also nur erschlossen und bebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Zur Sicherung

der Qualität muss hier zunächst ein Richtprojekt mit einer hohen architektonischen und Ortsbaulichen Qualität vorliegen, welches mittels eines Qualitätsverfahrens gemäss § 62 ermittelt wurde.

Teilgestaltungspläne sind dabei nur möglich, wenn ein Gesamtkonzept mindestens die Grundzüge der Erschliessung, der Nutzung und der Freiraumstruktur über den grösseren Raumzusammenhang aufzeigt. Auch wenn nur ein kleinerer Bereich verändert werden soll, so ist dies auf eine Konzeption zu stützen, welche den Gesamtzusammenhang gesamtheitlich wahrt. Einzelne Teilgestaltungspläne ohne Bezug zum Gesamtkonzept widersprechen den planerischen Absichten der Gemeinde Hausen.

§ 7 –
 § 9 Pflichtgestaltungsplangebiete

In den § 7 bis § 9 werden Pflichtgestaltungspläne vorgeschrieben, die entweder noch unbebaut sind oder ein hohes Potential für die Entwicklung der Gemeinde Hausen aufweisen. Da in Kap. 6.4 eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Gebiete vorgenommen wird, kann an dieser Stelle auf weitere Erklärungen verzichtet werden.

§ 10 Weitere Planungsinstrumente

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Die Inventare und Grundlagenpläne dienen zur Orientierung über bestehende Verhältnisse. Richtpläne zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. Sie beruhen auf Leitbildern und enthalten Konzepte für bestimmte Gebiete oder zu einzelnen Sachbereichen wie Siedlung, Verkehr, Energie, Freiraumgestaltung, Natur und Landschaft usw.

Die zusätzlichen Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat angeordnet und haben für das betroffene Grundeigentum keine direkte Rechtswirkung. Sie sind in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dienen zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung.

§ 11–
 § 20 Bauzonen

Die Gliederung der Bauzonenarten wird weitestgehend von der rechtskräftigen BNO übernommen. Weiter wurden zwei neue Zonentypen geschaffen, namentlich die Zone für Strukturhaltung Strk und die Wohnzone Wc.

§ 11 Bauzonentabelle

Der Aufbau und die Gliederung der Bauzonentabelle wird von der rechtskräftigen BNO unverändert übernommen.

Vollgeschoss

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auf die Angabe der Vollgeschosse verzichtet. Das öffentliche Interesse richtet sich nicht auf die Geschossigkeit von Bauten, sondern auf die Kubatur; diese wird mit der Höhe und mit der Ausnützung definiert.

Höhenregelung

Mit dem Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» werden die Baubegriffe und Messweisen schweizweit vereinheitlicht. Dadurch soll eine Vereinfachung der Vergleichbarkeit der Nutzungsplanungen über die kommunalen und kantonalen Grenzen hinweg erreicht werden.

Auch der Kanton Aargau hat in seiner kantonalen Bauverordnung (§ 16-31) die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen. Aufgrund dieser

Harmonisierung werden in der neuen BNO für die Höhendefinition die Begriffe Gebäude- und Firsthöhen nicht mehr verwendet. Für die Gemeinde Hausen wird jeweils eine Gesamthöhe pro Zone eingeführt. Die Gesamthöhe ist definiert als die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Gemäss IVHB gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf als massgebendes Terrain. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

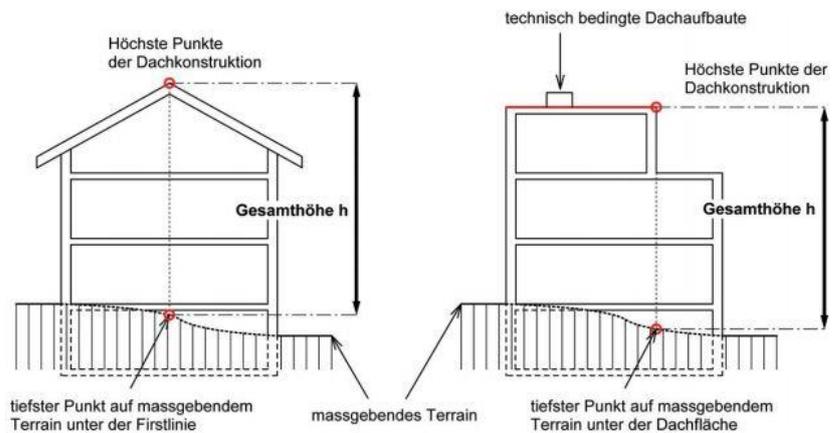


Abbildung 42.: Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB

Die Gesamthöhe GH bestimmt sich neu wie folgt: Für jedes Geschoss 3m zuzüglich 1m für ein Hochparterre und zuzüglich 0.5m für den Dachaufbau. Giebedächer sind weiterhin möglich; auch sie müssen innerhalb dieser Gesamthöhe sein.

Wa 10.50m Wb 13.50m
 in der neuen Wc 13.50 m
 bzw. 16.50 m im Rahmen einer Arealüberbauung

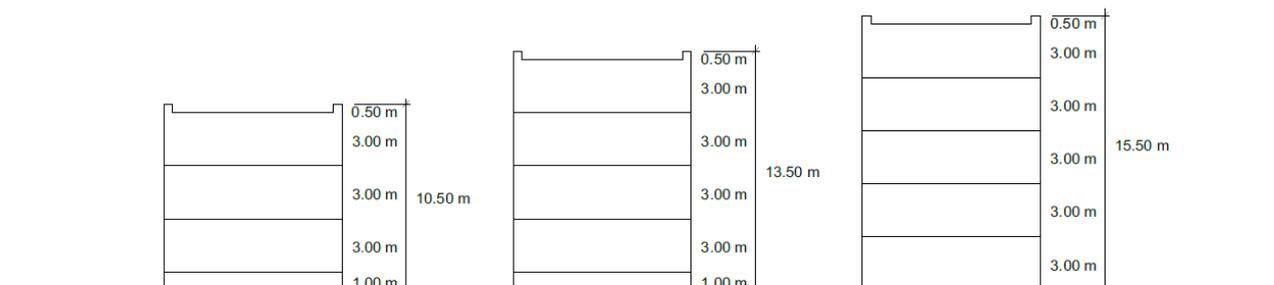


Abbildung 43: Bestimmung der Gesamthöhe

Im Vergleich zum alten Recht kann das oberste Geschoss vollständig ausgebaut und der oberste Punkt des Daches leicht erhöht werden:

Firsthöhe bisher (oberster Punkt des Daches):

W2 9.50m W3 12.50m

Gebäudehöhe bisher:

W2 7.50m W3 9.50m

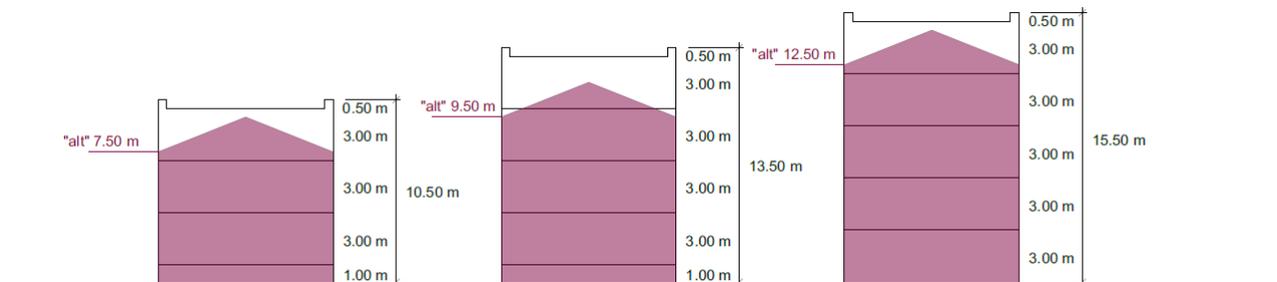


Abbildung 44: Bestimmung der Gesamthöhe (violett hinterlegt die Gebäude wie sie nach altem Recht möglich waren)

Die Bilder oben zeigen, dass mit dem Sockel von 1m Höhe, der in allen Zonen bei der Gesamthöhe miteingerechnet ist, ein Hangzuschlag bereits abgedeckt ist. Noch mehr Höhe ist am Hang nicht verträglich.

Überhohe 1. Vollgeschosse

In den gemischten Zonen soll für eine gewerbliche Nutzung des 1. Vollgeschosse eine überhohe Raumhöhe ermöglicht werden. Damit erhöht sich auch die Gesamthöhe. Die WAb ist die dichtere Zone als die WAa und die DK, weshalb hier eine etwas höhere Überhöhe ermöglicht werden soll (ergibt eine Gesamthöhe von 15 m).

Ausnutzungsziffer AZ

Bereits in der rechtskräftigen BNO kennt die Gemeinde die Ausnutzungsziffer. Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wird die Ausnutzungsziffer beibehalten.

Allerdings ist die Berechnung nicht mehr gleich wie bisher: Früher war im bisherigen § 23 festgelegt, dass Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschossen nicht angerechnet werden.

Bisherige W2

Bisherige W3

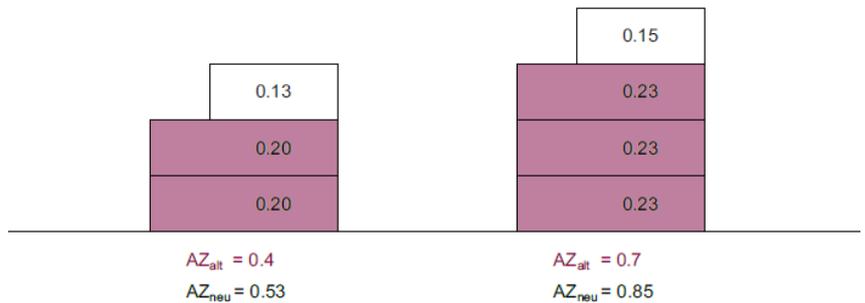


Abbildung 45: Nach bisherigem Recht zählten nur die Vollgeschosse, die Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschossen mussten nicht angerechnet werden – waren also zusätzlich realisierbar

Neu gilt § 32 Abs. 2 BauV: "Als anrechenbare Geschossflächen gelten *alle* ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. (...)"

Auf eine abweichende Regelung gemäss § 32 Abs. 3 BauV wird verzichtet.

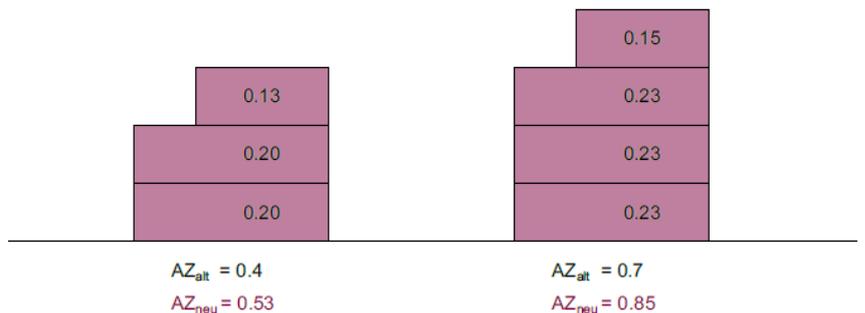


Abbildung 46: Nach neuem Recht zählen alle Nutzflächen

Berechnung der AZ:

Weil nun die Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschossen angerechnet werden, muss die Zahl der AZ um diese Flächen heraufgesetzt werden, weil sonst weniger Nutzflächen möglich wären als bisher.

Nicht angerechnet werden allerdings laut § 32 Abs. 2 BauV verschiedene Nebenräume³.

³ Nicht angerechnet werden

- a) alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel
1. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume; in Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzflächen nicht möglich,
 2. technische Räume für Heizung, Wasser, Elektroversorgung, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Klima- und Energiegewinnungsanlagen,
 3. angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen,
 4. Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen,

Wa

Die bisherige W2 wird zur Wa. Die bisher zulässige AZ betrug 0.40. Weil eine Attika noch frei darüber hinaus realisiert werden konnte, betrug die Ausnützung real 0.53. Weil bisher auch Untergeschosse teilweise noch frei darüber hinaus realisiert werden konnten, betrug die Ausnützung real noch etwas mehr (je nach konkreter Baute).

Im Sinn der genannten Berechnungen einer realen Ausnützung und einer geringfügigen Verdichtung wird die AZ neu mit 0.6 angesetzt.

Wb

Die bisherige W3 wird zur Wb. Die bisher zulässige AZ betrug 0.70. Weil eine Attika noch frei darüber hinaus realisiert werden konnte, betrug die Ausnützung real 0.85. Weil bisher auch Untergeschosse teilweise noch frei darüber hinaus realisiert werden konnten, betrug die Ausnützung real noch etwas mehr (je nach konkreter Baute).

Neu wird die AZ auf 0.85 angesetzt, wobei die Möglichkeit besteht, sie mittels Arealüberbauung zugunsten einer höheren Ausnützung im Sinne einer geringfügigen Verdichtung um 15 % zu erhöhen.

Neue Wc

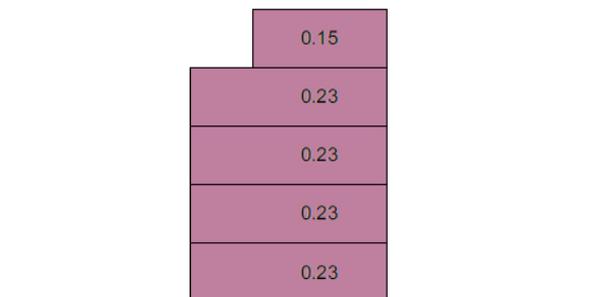


Abbildung 47: Einführung neue Wc

Die Wc ist eine Zone der Verdichtung in einer bisherigen W3. Angestrebt werden 5 Geschosse ohne zusätzliche Attika oder Dachgeschosse. Die bisher zulässige AZ betrug 0.70. Pro Geschoss war also eine AZ von 0.23 möglich. Diese 0.23 werden nun auf 4 Geschosse aufgerechnet, die zulässige AZ würde also 0.92 betragen. Weil eine Attika noch frei darüber hinaus realisiert werden konnte, betrüge die Ausnützung real 1.07. Des

5. mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone; offene Laubengänge zur Erschliessung überwiegend anrechenbarer Räume in den oberen Geschossen werden bis zu einer Wegbreite von 1,20 m angerechnet,

6. Dachgeschossflächen unter 1,50 m lichter Höhe,

b) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen,

c) gewerbliche Lagerräume in den Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr.

Weiteren konnten auch Untergeschosse teilweise noch frei darüber hinaus realisiert werden, weshalb die Ausnützung real noch etwas mehr betrug (je nach konkreter Baute).

Diese hohe Ausnützung soll jedoch nur im Rahmen einer Arealüberbauung (oder eines Gestaltungsplans) möglich sein. Deshalb wird die AZ neu bei 0.95 angesetzt, wobei die Möglichkeit besteht, sie mittels Arealüberbauung zugunsten einer höheren Ausnützung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen um 15 % zu erhöhen.

Restliche Bauzonen

Die Ausnützungsziffer der restlichen Bauzonen, wie beispielsweise bei der Dorfkernzone, der neuen Zone für Strukturhaltung, der Arbeitszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt. Dabei sollen Ergebnisse aus qualitätssichernden Konkurrenzverfahren, wie Studienaufträgen und Projektwettbewerben oder Variantenstudien, als Grundlage dienen. Mit der Einführung eines Fachgremiums, welches der Gemeinderat fallweise beiziehen kann, steht zudem eine unabhängige Kontrollinstanz zur Verfügung, die die angemessenen Dichten verifiziert.

Für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten kann die Ausnützungsziffer um 10 % der aGF erhöht werden, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen.

Grünflächenziffer

Der ehemalige Paragraph (§ 24 rechtskräftige BNO), welcher die Grünflächenziffer GZ in der rechtskräftigen BNO regelte, wird mit der vorliegenden Gesamtrevision gestrichen.

Die Definition findet sich in Pos. 5.5 im Anhang 1 der Bauverordnung des Kantons (BauV). Dieser Anhang ist identisch mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Grünflächenziffern

	0.00 - 0.25
	0.25 - 0.50
	0.50 - 0.75
	0.75 - 1.00



Abbildung 48.: Analyse Grünflächenziffer Bestand, Planteam S AG (verkleinerte Darstellung)

Die obige Karte zeigt die tatsächliche Grünflächenziffer GZ aller Parzellen innerhalb der Bauzone:

- Die GZ beträgt in den Wohnzonen Wa fast überall über 0.5, in einer sehr grossen Zahl von Parzellen sogar über 0.75. Dies gilt auch in den Wohn- und Arbeitszonen WAa.
- Sie ist in den dichteren Wohnzonen Wb und Wc weniger einheitlich; immerhin liegt sie auch dort fast überall zwischen 0.25 und 0.75. In den Wohn- und Arbeitszonen WAb ist das Bild ebenfalls sehr uneinheitlich. Geringe GZ finden sich vor allem entlang der Hauptstrasse und im Tannhübelquartier; dies erklärt sich nicht unbedingt mit grösseren Bauten, sondern vor allem mit vielen asphaltierten Flächen.
- Ähnlich in der Dorfkernzone: Entlang der Hauptstrasse ist die GFZ gering, in den dahinterliegenden Parzellen deutlich höher.
- In der Zone für Strukturhaltung gilt ähnliches wie in der Wa.

Die GZ ist mit der neuen Definition nach IVHB deutlich enger gefasst als bisher. Das bedeutet, dass ein Festhalten in den Wohnzonen an der bisherigen Ziffer von 0.4 mehr Grün verlangt als bisher. Für die Wohnzonen Wb und Wc mit ihren mehrheitlich grossräumigen Parzellenstrukturen ist dies unproblematisch, insbesondere da die Parkierung mehrheitlich unterirdisch erfolgen kann. An der Ziffer von 0.4 wird in diesen Zonen festgehalten.

Die Wohnzone Wa ist kleinräumig strukturiert und weist sehr unterschiedlich grosse Parzellen auf. Auf einigen Parzellen liegen die realen GZ deutlich über dem Wert von 0.4, während es auf anderen Parzellen dagegen sehr schwierig wäre, die bisherige GZ von 0.4 unter Beachtung der neuen Definition nach IVHB weiterhin zu erfüllen. Daher wird die Ziffer auf 0.35 gesenkt, wobei vergleichbar viel Grün verlangt wird wie bisher.

Die GZ in den Wohn- und Arbeitszonen und in der Arbeitszone wird weiterhin als richtig erkannt.

Unversiegelte Flächen auf unterirdischen Bauten und auf Unterniveaubauten können an die Grünflächenziffer angerechnet werden, wenn die Überdeckung genügend mächtig und bepflanzt ist.

Baumassziffer BZ	Bereits in der rechtskräftigen BNO kennt die Gemeinde die Baumassziffer. Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wird die Baumassziffer für die Arbeitszone beibehalten.
Gebäuelänge	Da die Gemeinde bereits in der rechtskräftigen BNO keine maximalen Gebäuelängen kennt, wird im Sinne der Verdichtung auf die Einführung verzichtet.
Grenzabstände	<p>In der neuen Zone für Strukturhaltung Strk wird ein kleiner Grenzabstand von 4.00 m und in der Wohnzone Wc ein kleiner Grenzabstand von 6.00 m eingeführt. Die kleinen Grenzabstände in den restlichen Zonen werden beibehalten.</p> <p>Die Idee eines grossen Grenzabstandes besteht darin, einen angemessenen Garten auf der Sonnenseite zu sichern. Weil in den meisten Zonen kein öffentliches Interesse daran besteht, den Grundeigentümern einen guten Garten zu sichern, wird dieser in den meisten Zonen aufgehoben, sofern zuvor überhaupt einer definiert war. Anders sieht die Ausgangslage in der Wohnzone Wa aus, deren Qualitäten insbesondere in deren «grünen Charakter» liegt. Da ein Interesse am Erhalt dieser Qualitäten besteht, wird hier der einst aufgehobene grosse Grenzabstand wieder eingeführt und auf 6.00 m festgelegt.</p>
Empfindlichkeitsstufen	<p>In der Bauzonentabelle werden in der vorletzten Spalte die Empfindlichkeitsstufen pro Bauzone definiert. Diese richten sich nach der eidgenössischen Lärmschutzverordnung LSV. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind Gebiete eingetragen, in denen eine Lärmvorbelastung besteht und für die eine Aufstufung von der ES II in die ES III zweckmässig ist. Diese sind überlagert dargestellt (vgl. Kap. 6.6).</p> <p>In der letzten Spalte der Bauzonentabelle werden die Verweise zu den jeweiligen Paragraphen der einzelnen Zonenbestimmungen gemacht.</p> <p>Absatz 4 des Paragraphen regelt, dass in der Dorfkernzone DK, der Wohn- und Arbeitszone WAa und WAb zu mehr als 50% gewerblich genutzte 1. Vollgeschosse eine Geschosshöhe von 4.00 m aufweisen dürfen. In diesem Fall erhöht sich die zulässige Gesamthöhe in der DK und der WAa um 1.00 m und in der WAb um 1.50 m.</p>

§ 12 Dorfkernzone DK

Zudem sind in allen Zonen, wo nichts anderes geregelt ist, sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

In der rechtsgültigen BNO bestehen zwei separate Paragraphen für die Dorfkernzone DK. Im einen werden die allgemeinen Bestimmungen aufgeführt und im anderen die Regeln zur Bauweise. Aufgrund der Einheitlichkeit und damit jede Zone einem einzigen Paragraphen zugewiesen werden kann, werden die beiden Paragraphen im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zusammengefasst. Die Bestimmungen der Paragraphen bleiben mehrheitlich unverändert und werden teilweise mit den Bestimmungen der Muster-BNO ergänzt.

Der Dorfkern von Hausen spannt sich entlang der Kreuzung Hauptstrasse und Holzgasse auf und ist noch teilweise geprägt von historischen Bauten. In den letzten Jahrzehnten wurden einige der historischen Zeitzeugen durch Neubauten ersetzt. Die Stellung und Volumen der Bauten wurde dabei beibehalten, wodurch die historische Bebauungsstruktur und der Strassenraum noch erkennbar ist. Mit der Dorfkernzone wird die Erhaltung und Entwicklung des historischen Dorfkerns zu einem attraktiven und für die Gemeinde charakteristischen Zentrumsbereich bezweckt. Sie ist bestimmt für öffentliche Nutzungen, Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 1'000 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind nicht störende sowie mässig störende Betriebe.

Wie oben beschrieben sind in der Dorfkernzone DK Verkaufsnutzungen bis zu 1'000 m² Verkaufsfläche pro Betrieb zulässig. Grundüberlegung dabei ist, dass ein kleiner Verteiler auch für die ortsansässigen Kleinläden Laufkundschaft erzeugen kann. Wenn jemand beim Verteiler einkauft, geht die Person vielleicht auch ins benachbarte «Lädeli». Im Übrigen soll ein vielfältiges, kleinteiliges und attraktives Nutzungsangebot geschaffen werden, was die Lebendigkeit des Dorfkerns fördert.

Der Dorfkern ist das Rückgrat des öffentlichen Lebens und Identitätspunkt der Gemeinde Hausen. Im Räumlichen Leitbild wurde der Dorfkern als wichtiges Handlungsfeld erörtert. Damit die Belebtheit in der Dorfkernzone auch in Zukunft gewährleistet werden kann, sind im 1. Vollgeschoss von Gebäuden mit direktem Bezug zum Einmündungsbereich Holzgasse/ Hauptstrasse Nutzungen mit Publikumsverkehr wie Läden, Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und weitere ähnliche Nutzungen vorzusehen.

Der Erhalt von bestehenden Bauten steht im Vordergrund, diese sollten so weit wie möglich und sinnvoll erhalten werden. Jedoch sollen Um- und Neubauten zugelassen werden. Mit den Bestimmungen der Dorfkernzone haben sich Um- und Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur einzugliedern und müssen die charakteristischen Merkmale des Dorfkerns in ihrer architektonischen Gestaltung, der volumetrischen Erscheinung sowie in der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum einhalten.

Der Dorfkern weist teilweise aus historischen Gründen eine hohe bauliche Dichte auf und die Bauten sind vereinzelt zusammengebaut. Die geschlossene Bauweise prägt Teile des Dorfkerns. Damit sich die Um- und Neubauten in das Ortsbild integrieren, wird mit den Bestimmungen geregelt, dass der Gemeinderat fallweise unter Berücksichtigung der betroffenen Interessen und im Interesse einer gestalterisch und ortsbaulich besseren Lösung hinsichtlich der Gebäudemasse und Abstände von den Werten der Bauzonentabelle abweichen darf. Die Freiräume sind dem Dorfkerncharakter entsprechend zu gestalten. Dabei sind die typische Gestaltung der Gärten und Vorgärten mit Einfriedungen, Vorplätzen und Einzelbäumen sowie Abstellanlagen zu berücksichtigen. Es sind gemeinschaftliche Parkieranlagen anzustreben.

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen wird für Neubauten eine Mindestnutzung vorgeschrieben.

Im Sinne einer einheitlichen und ortsbildcharakteristischen Dachlandschaft sind Dächer entlang der Holzgasse als Sattel- oder Walmdächer mit Ziegeleindeckung auszubilden. Bei geneigten Dächern sind Aufbauten, Fenster und Schrägverglasungen nur so weit gestattet, als sie die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die Gestaltung, Materialisierung und Farbwahl sind analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung auszuführen. Störende Bauten und Anlagen, namentlich Einzelgaragen, grössere Terrainveränderungen, grossflächige oberirdische Parkieranlagen und auffällige Werbeeinrichtungen sind nicht zulässig.

Bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben und zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten in der Dorfkernzone wird der Gemeinderat vom Fachgremium gemäss § 61 beraten.

Die Absätze 9 bis 13 dienen der Erhaltung der ortstypischen Vorgärten.

§ 13 Zone für Strukturerhaltung Strk

Neben dem oben beschriebenen Dorfkern ist auch der ehemalige Weiler im Quartier Tannhübel identitätsstiftend für die Gemeinde Hausen. Von Südwesten herkommend prägt dieser den Auftakt und das Erscheinungsbild von Hausen. Gemäss den historischen Karten entwickelte sich der Weiler in etwa zeitgleich mit dem Dorfkern und war über Jahrzehnte baulich von diesem getrennt. Erst mit der starken baulichen Entwicklung in den 2000er-Jahren wurde der Weiler in das Siedlungsgebiet der Gemeinde integriert.

Obwohl die Bauten im Einzelnen nicht geschützt oder erhaltenswert sind, prägen die Struktur bzw. die Stellung der Bauten untereinander und die Volumetrie das Orts- und Quartierbild stark.

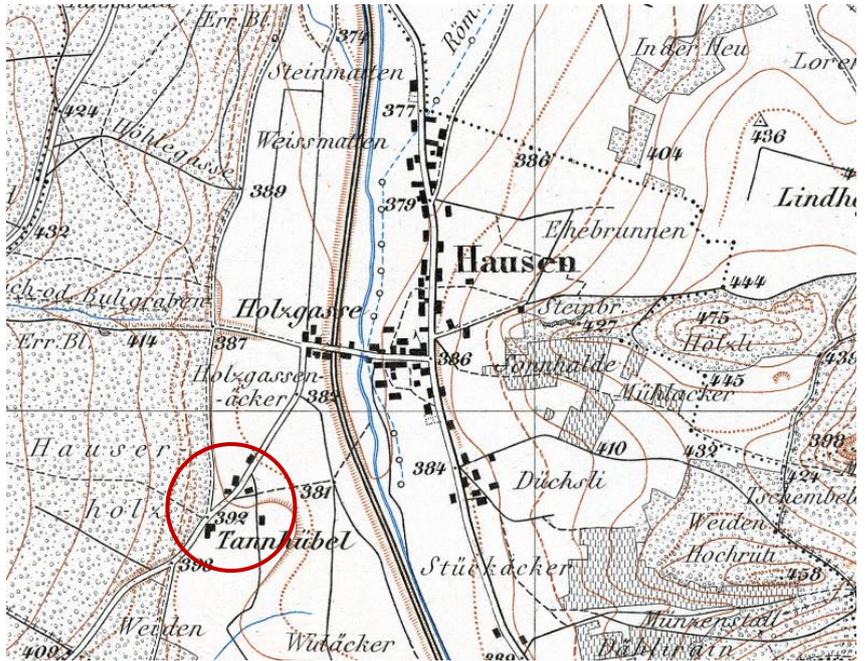


Abbildung 49.: Ausschnitt Swisstopo-Landeskarte von 1900, map.geo.admin.ch

Bisher war das Gebiet der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen, was den Erhalt der identitätsstiftenden Struktur behinderte. Neu wird der Weiler der neuen Zone für Strukturierung Strk zugewiesen.

Diese bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des historischen Ortsteils Tannhübel. Zulässig sind Wohnungen sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Bestehende Bauten sind, soweit möglich und sinnvoll, zu erhalten.

Die Baumasse richten sich, auch beim Ersatz von Bauten, nach den bestehenden Volumen. Um- und Neubauten haben die Siedlungsstruktur und die charakteristischen Merkmale des Ortsteils in ihrer architektonischen Gestaltung, der volumetrischen Erscheinung sowie in der Stellung zu den Nachbargebäuden und zum Strassenraum zu unterstützen und zeitgemäss zu ergänzen. Für neue Bauvolumen – Ersatzbauten oder Zusatzbauten – müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Eingliederung in die vorherrschende Struktur,
- Konzeptionelle Überlegungen über die gesamte Zone für Strukturierung,
- Der Gemeinderat kann zusätzlich folgende Bedingungen verlangen:
 - Entwickelt mit einem Qualitätsverfahren gemäss § 62,
 - Sicherung mit einem Gestaltungsplan oder mit einer Arealüberbauung.

Im Sinne einer besseren Nutzung der Parzellen wird der Absatz gestrichen, welcher eine Vergrösserung des kleinen Grenzabstandes um 2.00 m bei Erstellung von dreigeschossigen Gebäuden sowie den Gebäudeabstand bei Einfamilienhäusern von 12.00 m vorsah.

Damit die quartiertypische Bebauung in der Wohnzone ortstypisch erfolgt, werden die Bautypen pro Zone bestimmt: In der Wa sind EFH zulässig. In der Wb nur, wenn auf Grund der Parzellenstrukturen eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder anderen verdichteten Wohnformen nicht möglich ist. Dies ist beispielsweise im Neuquartier der Fall, wo die bestehende kleinteilige Parzellenstruktur eine Bebauung mit mehr als vier Wohnungen verunmöglicht bzw. quartierfremd wirkt. Dies entspricht auch den Aussagen im REL, welche vorsieht, dass das Neuquartier strukturell erhalten werden soll. In den Wohnzonen Wc ist der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht gestattet.



Abbildung 50: Bestehende Bauten und Parzellenstruktur im Neuquartier, GoogleEarth

Die Quartiere sind geprägt von kleinstrukturierten Punktbauten in grosszügigen Gärten sowie einem Strassenraum mit einer starken Durchgrünung. Durchbrochen werden die Gärten meist von einer Garagenzufahrt pro Parzelle. Werden nun die Zufahrten und Abstellplätze und Ähnliches immer grösser, wird also die Grünstruktur entlang der Strasse zunehmend unterbrochen, so verliert sich der Charakter grüner Quartiere. Aus diesem Grund wird eine neue Regelung eingeführt, wonach in der Wohnzone Wa Zugänge, Zufahrten, strassenseitige Parkfelder und Abstellplätze lediglich noch höchstens 1/2 der Grundstücksbreite beanspruchen dürfen. Bei Reihenhäusern kann diese Regel von den innenliegenden Häusern nicht erfüllt werden, weshalb die Regel auf die Gesamtheit der Parzellen der Zeile angewendet wird. Der Gemeinderat kann situativ zu der oben beschriebenen Bestimmung Abweichungen bewilligen, wenn der Parzellenanstoß an die dazugehörige Strasse in einem ungünstigen Verhältnis zur Grösse der Gesamtparzelle ist, diese Regel aufgrund der

Topografie nicht eingehalten werden kann oder dadurch eine bessere Gesamtlösung erreicht wird.

Eine spezielle Situation bildet die neu geschaffene Wohnzone Wc am Siedlungsrand und Ortseingang von Hausen. So kann beispielsweise der heute mit Parkplatzflächen und Bäumen recht gut gestaltete Siedlungsrand bei der Überbauung "Birkenstrasse" mit einer 5-geschossigen Neuüberbauung direkt an der Bauzonengrenze stark an Qualität verlieren, wenn eine ungute Verdichtung entstehen würde. Wichtig ist eine gemeinsame und abgestimmte Entwicklung, um die homogene Erscheinung zu erhalten. Aus diesem Grund wird sowohl die höhere Dichte wie auch die höhere Gesamthöhe an ein entsprechendes Verfahren gebunden.

§ 15 Nachverdichtung Wohnzone a

Die übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen schreiben in zentral gelegenen und gut erschlossenen Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen vor. Mit dem hier eingeführten neuen Paragraphen soll der Anreiz für eine massvolle Verdichtung geschaffen werden. Dabei soll nicht nur eine höhere bauliche Dichte erreicht werden, sondern auch die Bevölkerungsdichte innerhalb der Wohnzone Wa erhöht werden. Mittels dieser Bestimmung wird gefördert, dass zusätzliche Wohnungen erstellt werden, nicht einfach ein zusätzliches Zimmer. Natürlich möchten viele Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern nicht ein Zweifamilienhaus. Im Sinne eines Stöckli kann indes zusätzlicher Wohnraum für die flügge werdenden Kinder geschaffen werden, welcher später vielleicht von den Eltern selbst bewohnt wird, wenn die Kinder eine Familie gründen. Die Umsetzung ist freiwillig.

§ 16 Wohn- und Arbeitszone
WAa und WAb

Die Wohn- und Arbeitszone dient dem Wohnen, nicht störenden und mässig störenden Betriebsnutzungen sowie bestehenden Landwirtschaftsbetriebe. Damit die Quartiere nicht durch übermässige störende Emissionen belastet werden, sind reine Lagerbauten, Verteil- und Logistikzentren nicht zugelassen. Zulässig sind Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs bis maximal 500 m² Nettoverkaufsfläche. Vorbehalten sind reine Lagerbauten bis zu einer Grundfläche von maximal 800 m², welche im Rahmen eines Gestaltungsplans innerhalb des NIS-Abstandsbereichs von Hochspannungsleitungen liegen.

Die Quartierstruktur ist durch eine angemessene Dimensionierung bzw. Gliederung der Baumassen zu erhalten.

Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen sind innerhalb der Wohn- und Arbeitszone WAb keine Neubauten von Ein- und Zweifamilienhäusern mehr zulässig. Die restlichen Absätze werden im Sinne der Verdichtung gestrichen. Die bestehenden Bauten geniessen Bestandesgarantie.

§ 17 Arbeitszone A

Die Bestimmungen der Arbeitszone werden von der rechtsgültigen BNO übernommen. Die Arbeitszone A ist für nicht und mässig störende Betriebsnutzungen bestimmt. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaberinnen

nen und -inhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet. Damit keine Konkurrenz zu den Läden und Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Dorfkerns entstehen, sind mit den Bestimmungen der Arbeitszone publikumsintensive Einrichtungen sowie Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500 m² nicht zugelassen. Wie auch in den Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb sind in der Arbeitszone A Verkaufsnutzungen bis zu 500 m² pro Betrieb zulässig. Dadurch soll die Konkurrenzierung der Läden im Dorf reduziert werden.

Neu wird ein Absatz eingefügt, der den Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten regelt. Mit den neuen Bestimmungen sind Übergänge emissionsarm und optisch gut zu gestalten.

§ 18 Zone für öffentliche Bauten
und Anlagen ÖBA

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Zudem wurde er um den Begriff der öffentlichen Nutzung erweitert. Diese Festlegung ermöglicht beispielsweise, dass die Belegung des öffentlichen Raums gefördert wird, weshalb auch private publikumsorientierte Nutzungen im 1. Vollgeschoss unter die Definition der öffentlichen Nutzung fallen. Das 1. Vollgeschoss mehrgeschossiger Gebäude kann im öffentlichen Interesse liegen, was mit einem Baugesuch im Einzelfall nachgewiesen werden muss.

Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Neue Gemeindebauten sind energieeffizient zu erstellen.

§ 19 Uferschutzzone

Die Bestimmungen der Uferschutzzone werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht angepasst. Die Uferschutzzone dient der ungeschmälerten Erhaltung und Aufwertung des Süssbaches und der Böschungen inkl. Bestockung sowie der standorttypischen Vegetation. Die Uferschutzzone ist von allen zonenfremden Bauten und Anlagen freizuhalten. Bestehende, standorttypische Ufergehölze sind zu erhalten und ihr Bestand ist, ergänzt mit Hochstaudenfluren, auszudehnen.

Im räumlichen Leitbild wurde dem Süssbach eine wichtige Rolle als Naherholungsgebiet für die Bewohnenden von Hausen zugewiesen. Mit diesen Bestimmungen soll die Naturbelassenheit des Baches geschützt und wo möglich weiterentwickelt werden.

§ 20 Landwirtschaftszone

Dieser Paragraph orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Die Landwirtschaftszone ist für die bodenabhängige landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion sowie für die innere Aufstockung bestimmt. Da die Massnahmen des Landschaftsentwicklungsprogramms (LEP) abgeschlossen sind, wird auf den Hinweis im Paragraphen verzichtet.

§ 21 Bauten in der Landwirtschaftszone

Dieser Paragraph orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung gut in die Landschaft einzufügen.

Für Wohngebäude sind 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Bau- masse und Abstände unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernissen durch die zuständigen Fachstellen festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand entsprechend der halben traufseitigen Fassadenhöhe, mindestens aber 4.00 m. Für die Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§ 22 Speziallandwirtschaftszone SPZ

Die Bestimmungen der Speziallandwirtschaftszone SPZ werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht angepasst.

§ 23 Naturschutzzonen im Kulturland

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. Naturschutzzonen dienen der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Daher ist in diesen Zonen alles zu unterlassen, was diese beeinträchtigen könnte. Soweit nichts anderes festgelegt wird, sind Bauten, Anlagen, dem Schutzziel zuwiderlaufende Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln, Mulchen und Aufforstung nicht gestattet. Auch das Verlassen der Wege, das Anzünden von Feuern ausserhalb der vorgesehenen Stellen, Durchführung von Festen und sportlichen Veranstaltungen sowie das freie Laufenlassen von Hunden ist nicht gestattet. Hingegen können Bauten, Anlagen und andere Massnahmen, die der Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele dienen, ausnahmsweise bewilligt werden.

In Absatz 6 wird in einer Tabelle festgehalten, welche Naturschutzzonen ausgeschieden werden. Es handelt sich dabei um trockene Magerwiesen im Gemeindegebiet, dem Eiteberg NKB 160 inkl. Wald und dem Münzenthal NKB 117, der artenreichen Heuwiese auf dem Eiteberg sowie das Feuchtgebiet Krähenmoos. Zu den jeweiligen Naturschutzzonen werden in der BNO Schutz- und Wirkungsziele, Bewirtschaftung und Unterhalt sowie Nutzungseinschränkungen aufgeführt.

Detaillierte Nutzungsbestimmungen werden im Reglement zum Vollzug Naturschutz festgelegt. Vorbehalten bleiben abweichende Nutzungsbestimmungen in Bewirtschaftungsverträgen bzw. privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Kanton / Gemeinde und Bewirtschaftenden.

§ 24 Naturschutzzone Wald

Dieser Paragraph orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Die Naturschutzzone Wald dient der Erhaltung und Förderung von seltenen Waldgesellschaften und besonderen Waldstrukturen als Lebensraum schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Neu wird ein Absatz eingeführt, der regelt, dass Bestände nach Möglichkeit auf natürliche Art zu verjüngen sind, wobei standortheimische Baumarten zu erhalten und fördern sind. Bereichernde Strukturen und Totholz sind zu belassen. Sämtliche Holzschläge auf kleinflächigem Waldeigentum, welche kleiner als 20 ha sind, sind gemäss §28 AWaV durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen.

Soweit keine Verträge abgeschlossen wurden, die von den Vereinbarungen abweichen, sollen mindestens 80 % standortheimische Laubhölzer und maximal 5 % Exoten umfassen. In seltenen Waldgesellschaften* sind nur standortheimische Baumarten (keine Exoten) zu fördern.

In Absatz 4 werden einzelne Naturschutzzonen im Wald mit ihren Schutz- und Wirkungszielen sowie Vorschriften zur Bewirtschaftung, dem Unterhalt und den Nutzungseinschränkungen aufgeführt.

§ 25 Vernetzungszone

Die Bestimmungen der Vernetzungszone werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht angepasst. Die Vernetzungszone dient der Vernetzung lokaler und regionaler Naturräume und ist im Bauzonen- und Kulturlandplan entlang der Bahnlinie und der Zubringerstrasse eingetragen. Die Vernetzungszone ist in Abstimmung auf die Ziele des Landschaftsentwicklungsplans (LEP) und des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) so zu gestalten, dass ihre Vernetzungsfunktion möglichst gut und ohne Unterbrüche bzw. wesentliche Hindernisse gewährleistet ist. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit es sich um für den Bahn- bzw. Strassenbetrieb notwendige Einrichtungen handelt.

Da die Massnahmen des Landschaftsentwicklungsprogramms (LEP) und des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) abgeschlossen sind, werden auf die Bestimmungen in Absatz 2 des Paragraphs auf die Regelung der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen reduziert.

§ 26 Landschaftsschutzzone

Wie die Bestimmungen der Vernetzungszone werden auch die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone im Rahmen der Gesamtrevision nicht angepasst. Einzig ein neuer Paragraph wird eingeführt, der regelt, dass weitere neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nur bewilligt werden können, wenn sie das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften gelten hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft.

Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) sind verboten. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen,

welche zeitgemäss unterhalten und erneuert werden dürfen, sowie kleinere Terrainveränderungen, Bienenhäuschen, Weideunterstände, Fahrnisbauten, sowie betriebsnotwendige Installationen (Einzäunungen, Hagelschutznetze, usw.), die der Bewirtschaftung dienen, sowie weitere Bauten und Anlagen wie für den ökologischen Ausgleich, Renaturierungsmassnahmen, Flur- und Wanderwege oder Ähnliches können bewilligt werden, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

§ 27 Hochwassergefahrenzone

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Damit die Gefahrenkarte in der grundeigentümergebundlichen Nutzungsplanung umgesetzt werden kann, wurde ein Spezialplan Hochwasserschutz erarbeitet, welcher die Hochwasserschutzgefahrenzonen ausweist. Dabei werden drei Hochwassergefahrenzonen unterschieden, die den Grundnutzungszonen überlagert sind und dem Schutz von Personen, Bauten und Anlagen vor Schädigungen durch Hochwasserereignisse dienen.

In der Hochwassergefahrenzone HWZ 1, welche in Absatz 2 definiert ist, ist der Gefährdungssituation angemessen Rechnung zu tragen. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume, sensible Nutzungen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, unterirdische Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Absatz 3 beschreibt die Hochwassergefahrenzone HWZ 2. In dieser sind sensible Bauten und Anlagen wie schwer evakuierbare oder publikumsintensive Einrichtungen, Lager für umweltgefährdende Stoffe oder grosse Sachwerte usw. nicht zulässig. Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte sind ausreichend erhöht oder wasserdicht auszuführen. Potenziell gefährliche Anlagen wie Öltanks sind zu sichern. Wohnräume sind in Untergeschossen nicht zulässig.

Die Hochwassergefahrenzone HWZ 3 existiert in Hausen nicht; auf einen entsprechenden Absatz kann deshalb verzichtet werden.

Mit der Einführung von Absatz 4 müssen Bauherrschaften, die innerhalb einer solchen Hochwassergefahrenzone bauen, nachweisen, wie im Rahmen des Baugesuches Schutzmassnahmen vorgesehen werden. Die Massnahmen sind mindestens auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszurichten. Die massgeblichen Projektierungs- und Überprüfungsgrundlagen (Gefahren-, Schutzdefizitkarten sowie Massnahmenplanungen) müssen für die Bauherrschaft auf der Gemeindeverwaltung einsehbar sein. Die Baubewilligungsbehörde kann, wenn nötig, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anordnen sowie, unter Abwägung sämtlicher berührter Interessen, Ausnahmen und weitergehende Massnahmen verfügen.

§ 28 Gewässerraumzone GR

Mit dem revidierten Gewässerschutzgesetz (GSchG), welches am 1. Januar 2011 in Kraft trat, sind die Kantone verpflichtet worden, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden diese grundeigentümergebunden im Bauzonen- und Kulturlandplan festgelegt, sowie mit einer Bestimmung in der BNO ergänzt (vgl. Kap. 6.11). Der entsprechende Paragraph wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt. Die Gewässerraumzone ist dabei der Grundnutzungszone überlagert. Als Gewässerraum respektive Gewässerraumzone wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen richtet sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts (insbes. Art. 41c GSchV). Die Ufervegetation ist geschützt. Innerhalb des Gewässerraums sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen zulässig.

§ 29 Naturobjekte

Dieser Paragraph orientiert sich an den Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung und wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau teilweise ergänzt bzw. angepasst. Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte sind geschützt und fachgerecht zu unterhalten.

In der BNO werden die geschützten Naturobjekte mit ihren Schutz- und Wirkungszielen sowie den Pflegemassnahmen und den Nutzungseinschränkungen in einer Tabelle aufgelistet. Des Weiteren werden sie im Anhang I der BNO einzeln aufgeführt. In der Gemeinde Hausen sind folgende Naturobjekte geschützt:

- Hecken (inkl. 3 m Saumstreifen)
- Hochstammobstbestand
- Einzelbaum / Baumreihen
- Naturobjekte
- Stehende Gewässer
- Geologische Objekte
- Trockenmauern.

Da die Massnahmen des Landschaftsentwicklungsprogramms (LEP) und des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) abgeschlossen sind, wird auf den Hinweis in Absatz 3 verzichtet.

Im Gegenzug kann im Einzelfall eine Übernahme der Finanzierung von zu ersetzenden Hochstammobstbäumen im Bereich des entsprechenden Schutzgebietes geprüft werden. Diese allfällige Finanzierung erfolgt jedoch losgelöst von der Nutzungsplanung. Es wird kein entsprechender Absatz in die BNO aufgenommen.

§ 30 Bauinventarobjekte

Im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung wird auf eine direkte Unterschutzstellung der Bauinventarobjekte verzichtet. Stattdessen wird die alternative Schutzkonzeption angewandt.

Der entsprechende Paragraf für die alternative Schutzkonzeption stammt aus der Muster-BNO des Kantons Aargau. Dabei entscheidet der Gemeinderat von Amtes wegen oder auf Ersuchen der Eigentümerin oder des Eigentümers, ob ein Gebäude, das im Bauinventar aufgeführt ist, unter Schutz zu stellen ist. Grundsätzlich eignet sich die angewandte alternative Schutzkonzeption zur Umsetzung in Städten und (peri)urbanen Gemeinden und damit auch in Hausen, da die Gemeinde als periurbane Gemeinde an das Regionalzentrum Brugg-Windisch angeschlossen ist.

§ 31 Kulturobjekte

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden auch die Kulturobjekte eingetragen, welche mit der Nutzungsplanung im Gegensatz zu den Bauinventarobjekten direkt unter Schutz gestellt werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um (Sod-)Brunnen und die römische Mauer. Die Bestimmung der rechtskräftigen BNO wird dabei nicht angepasst, lediglich geringfügig präzisiert. Diese Objekte sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

In Hausen gibt es acht historische Gärten und Anlagen, die im ICOMOS eingetragen und bewertet sind. Allerdings ist das ICOMOS ein sehr altes Dokument. Die Gärten in Hausen sind massiv verändert, angepasst und bewirtschaftet worden. Viele sind vollständig umgebaut. Es finden sich kaum Bauerngärten mehr. Aus diesen Gründen werden Freiräume nicht mit einem Schutz, sondern allgemein mit § 50 BNO und in der Dorfkernzone nach § 12 BNO gesichert.

§ 32 Familiengartenzone

Die im Kulturlandplan bezeichnete Familiengartenzone kann für die freizeitliche gartenbauliche Nutzung als Familiengarten genutzt werden. Nach Beendigung der Nutzung als Familiengarten ist die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen und untersteht den Vorschriften der Landwirtschaftszone. Zuvor ist die konkrete Belastungssituation des Bodens zu erheben.

Die zulässigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr durch die Gartenordnung der Wohnbaugenossenschaft Brugg-Windisch, sondern neu grundeigentümergebunden via BNO geregelt, wobei die Vorschriften sinngemäss dieselben bleiben.

Bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen in einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG benötigen eine kantonale Zustimmung.

§ 33 Abgrabung am Gebäude

Neu wird ein Paragraf eingeführt, der die Abgrabung an Gebäuden regelt. Wird das massgebende Terrain im Bereich einer Fassade auf mehr als einem Drittel ihrer Länge und auf mehr als 6.5 m Länge abgegraben, reduziert sich das Mass der maximalen Gesamthöhe um das Höhenmass der maximalen Abgrabung.

§ 34 Dachgestaltung

Um die einheitliche Dachgestaltung zu sichern, wird ein neuer Paragraf eingeführt. Innerhalb der Dorfkernzone und der Zone für Strukturerhaltung sind Dachdurchbrüche auf einen Drittel zu beschränken. In den restlichen Zonen sind Dachdurchbrüche auf zwei Drittel der Fassadenlänge

ehemals § 23 Ausnützungsziffer

zu beschränken. Der Gemeinderat kann zusätzliche Dachfenster bewilligen. Zulässig sind in allen Zonen nur symmetrische Dächer.

Die Bestimmungen zur Ausnützungsziffer finden sich in den § 32-35 BauV sowie der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die Gemeinden können Ergänzungen einführen, soweit das Gesetz bzw. die Verordnung sie dazu ermächtigen (siehe A 4 Muster BNO AG (S.42). Die Gemeinde verzichtet auf die abweichende Definition, weshalb dieser Paragraph gestrichen wird – siehe dazu auch die Erläuterungen zu § 11.

ehemals § 25 Abstand gegenüber dem Kulturland

Der Paragraph in der rechtskräftigen BNO (§ 25 rechtskräftige BNO), der die Abstände gegenüber dem Kulturland regelte, wird gestrichen. Der Verzicht auf den Paragraphen kann erfolgen, da diese Bestimmung in § 29 BauV bereits übergeordnet umfassend geregelt ist.

ehemals § 26 Ungleichverteilung der Grenzabstände

Auf den Paragraphen «Ungleichverteilung der Grenzabstände» (§ 26 rechtskräftige BNO), wird in der revidierten BNO verzichtet, da dies bereits übergeordnet in § 47 BauG geregelt wird.

§ 35 Abstand gegenüber Strassen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird ein neuer Paragraph eingeführt, der den Abstand gegenüber Strassen regelt. Gemäss § 111 BauG wird der Gemeinde ein Spielraum bei der Definition der Bestimmungen beigemessen.

Sofern keine öffentlichen Interessen – wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. – entgegenstehen, gelten für Parkfelder entlang von Gemeindestrassen gegenüber § 111 BauG reduzierter Strassenabstand von 1 m bei Hauptstrassen und 0.5 m entlang von allen anderen Gemeindestrassen.

Wo es die Geländebeziehungen erfordern, darf der Abstand von Böschungen mit einer Neigung von bis zu 45 Grad (1:1) gegenüber Gemeindestrassen bis auf 1.00 m reduziert werden. Einer entsprechenden Reduktion dürfen keine öffentlichen Interessen wie die Verkehrssicherheit, Sichtzonen, geplante Strassenausbauten usw. entgegenstehen.

Einfriedungen zu Gemeindestrassen bis 1.20 m Höhe dürfen direkt an den Strassenrand gestellt werden, sofern es sich dabei um die Fortführung eines bestehenden, charakteristischen Merkmals des Strassenraumes handelt. Massgebend für die Beurteilung sind die Quartierbeschriebe.

§ 36 Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten

Im Gegensatz zu den ehemaligen § 25 und 26 der rechtskräftigen BNO soll dieser Paragraph, der eine spezielle Regelung des Grenzabstands ermöglicht, belassen werden. Damit eine Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes gewährleistet werden kann, soll erreicht werden, dass bei altrechtlichen Grenzabständen lediglich der vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden muss und nicht der Gebäudeabstand. Das heisst, wenn das Gebäude einer Grundeigentümerin altrechtlich einen Grenzabstand von 2.00 m aufweist, muss der Nachbar mit einem Neubau nicht bis auf 6.00 m zurückweichen, sondern darf das neue Gebäude mit

	<p>Einhaltung des Grenzabstandes von 4.00 m errichten. Dabei sind aber selbstverständlich die architektonischen, die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen einzuhalten.</p>
§ 37 Stützmauern	<p>Die Bestimmungen zur Erstellung von Stützmauern werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht angepasst. Die Gemeinde verschärft teilweise die Bestimmungen des § 47 BauG.</p>
§ 38 Einfriedungen	<p>Die Bestimmungen zur Erstellung von Einfriedungen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nur formell angepasst.</p>
§ 39 Arealüberbauung	<p>Arealüberbauungen eignen sich gut für eine massvolle Verdichtung. Mit ihnen kann die Qualität einer künftigen Bebauung gut beurteilt werden. Deshalb wurde ein eigener Paragraf eingeführt. Arealüberbauungen sind ab einer Mindestfläche von 1'500 m² in allen Zonen zulässig. Die zulässige Abweichung der Ausnützungsziffer beträgt maximal 15%. Unter den gleichen Voraussetzungen kann dabei in der Wohnzone Wc die Gesamthöhe auf 16.50 m erhöht werden.</p> <p>Des Weiteren gilt grundsätzlich § 39 der Bauverordnung (BauV).</p>
§ 40 Gewerbe	<p>Dieser Paragraf wurde dahingehend angepasst, dass eine neue Definition der Gewerbenutzung verwendet wird. Neu wird der Begriff Betriebsnutzung angewendet. Die Betriebsnutzung ist jede Nutzung, die nicht der dauernden Wohnnutzung, sondern der Arbeits- und Freizeitnutzung dient. Unter Betriebsnutzungen sind somit Nutzungen wie Gewerbe, Verkauf, Dienstleistung, Gastwirtschaft, Hotellerie, Gesundheit, Unterhaltung, Kultur, Bildung und Sport zusammengefasst.</p> <p>Auf die Definitionen von nicht störenden, mässig störenden und stark störenden Betrieben wird verzichtet. Sie richten sich nach § 15c BauV.</p>
§ 41 Allgemeine Anforderungen	<p>Der Paragraf, welcher die allgemeinen Anforderungen der technischen Bauvorschriften regelt, entspricht den Bestimmungen der Muster-BNO. Teilweise werden diese allgemeinen Anforderungen auch kantonal in § 52 BauG geregelt. Die Bestimmungen regeln, dass hinsichtlich Sicherheit, Fundation, Konstruktion, Material und Feuchtigkeitsisolation sowie zum Schutz vor Naturgefahren die anerkannten Regeln der Baukunst gelten. Des Weiteren wird dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung durch Fachleute anzuordnen. Er kann besondere Massnahmen verlangen, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen.</p>
§ 42 Dachformen, Dachbegrünung und Dachaufbauten	<p>In Zeiten des Klimawandels und des zunehmenden Auftretens von Hitzesommern sind begrünte Dächer eine hilfreiche Massnahme. Mit der Einführung dieses Paragrafen wird festgelegt, dass Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m² extensiv zu begrünen sind, wenn diese nicht als Terrassen und/oder für die Energieerzeugung genutzt werden. Damit die Gemeinde neu auch die Dachaufbauten regeln kann, wird zusätzlich definiert, dass technisch notwendige Aufbauten den höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht mehr als 2.00</p>

m überragen dürfen. Sie sind bei Flachdachbauten gegenüber der Fassade um 2.00 m und bei Steildachbauten gegenüber der First-, Ort- oder Gratlinie um mindestens 1.00 m zurückzusetzen. Damit zudem auch die optische Eingliederung der Dachaufbauten und Sichtschutzmassnahmen in die bestehende Dachlandschaft gewährleistet wird, erfolgt diesbezüglich eine Regelung im letzten Absatz. Der Gemeinderat kann Sichtschutzmassnahmen verlangen.

Des Weiteren sind sowohl Flachdächer als auch Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis 45 Grad erlaubt, soweit die Zonenvorschriften keine Vorgaben machen. Sattel- und Walmdächer müssen den Anforderungen gemäss § 34 BNO entsprechen. Andere Dachformen, wie Pult- und Tonnendächer kann der Gemeinderat bewilligen, wenn eine gute Eingliederung in die Umgebung und eine gute architektonische Gestaltung sichergestellt ist. Durch diesen Absatz wird die einheitliche Ausgestaltung der Dachformen in der Gemeinde Hausen gefördert, ohne einzelne Dachformen auszuschliessen.

Die Bestimmungen entsprechen mehrheitlich der Muster-BNO und wurden teilweise ergänzt.

§ 43 Energieeffizienz

Damit sich auch Anlagen zur Energiegewinnung optisch gut in die Dachlandschaft einfügen, wurde dies in einem entsprechenden Absatz festgehalten.

Der letzte Absatz wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt und sieht vor, dass ein Anschluss an ein Fernwärmenetz aus erneuerbarer Energie geprüft werden soll, wenn dies technisch machbar ist und das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag stimmt.

§ 44 Ausrichtung der Wohnungen

Dieser Paragraph wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst.

Die Ergänzung im Absatz 1 verschärft die Bestimmung, indem nicht nur Wohnungen mit ausschliesslicher Ausrichtung nach Norden vermieden werden sollen, sondern auch solche mit Ausrichtung von Nordost bis Nordwest. Dadurch soll die Entstehung von unattraktiven und vor allem unhygienischen Wohnungen verhindert werden, was die Qualität des Wohnungsangebots von Hausen steigert. Zudem sollen Wohnungen ausreichend und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufweisen. Dachwohnungen sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Mit der Ergänzung in Absatz 3 sollen reine Untergeschosswohnungen vermieden werden. Meist sind diese nicht attraktiv und wohnhygienisch ungenügend. Durch den neuen Absatz kann die Gemeinde solche verhindern.

§ 45 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Die Bestimmungen zum Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen werden nicht verändert.

§ 46 Parkfelder

Der Grosse Rat hat am 13. Dezember 2016 die Strategie mobilitätAAR-GAU (moAG) beschlossen. Im Zielbild der moAG sind die angestrebten Veränderungen der einzelnen Verkehrsarten am Gesamtverkehr nach Raumtyp bis 2040 differenziert dargestellt. Das Zielbild für die Gemeinde Hausen im urbanen Entwicklungsraum zeigt für den MIV eine Abnahme des MIV-Anteils am Gesamtverkehr.

Die Bemessung des Pflichtbedarfs an Parkfeldern liegt rechtlich in der Zuständigkeit der Gemeinde. Der Pflichtbedarf an Parkfeldern wird heute unter Berücksichtigung des Angebots des öV und der Eignung für den Veloverkehr berechnet. Welches Angebot für ein Bauvorhaben effektiv realisiert wird, bleibt der Bauherrschaft vorbehalten. Sofern in der BNO einer Gemeinde keine grundeigentümergebundene und begrenzenden Vorschriften enthalten sind, ist die Bauherrschaft frei, ein über den Pflichtbedarf hinausgehendes Angebot an Parkfeldern zu realisieren. Die Bemessung der Anzahl Pflichtparkfelder unter Berücksichtigung des öV (öV-Güte-Klassen A–D) erfolgt im Kanton Aargau aufgrund der entsprechenden VSS-Norm gemäss § 43 BauV.

Der Paragraph über die Parkfelder wird in Abstimmung mit dem KGV festgelegt.

§ 47 Velos und Kinderwagen

Mit der Ergänzung der Bestimmung zu den Velos und Kinderwagen wird vorgeschrieben, dass in Gebäuden mit vier und mehr Wohnungen genügend grosse, gut zugängliche und abschliessbare Abstellräume für Velos, E-Bikes, Motorfahräder, Fahrradanhänger sowie Kinderwagen vorzusehen sind. Um den neuen Mobilitätsformen gerecht zu werden, wurden mit der Änderung der Bestimmung die neuen Verkehrsmittel wie E-Bikes in den Bestimmungen aufgenommen. Für die Bedarfsermittlung, Platzierung, Anordnung sowie die technische Ausgestaltung gelten die Normen, auf welche die kantonale Gesetzgebung verweist. In einem zusätzlichen Absatz wurde der sozialen Sicherheit und dem Zugang ohne Hindernis bei Bauten und Anlagen der Veloinfrastruktur angemessene Rechnung getragen. Diese sind benutzerfreundlich, einsehbar und gut zugänglich zu gestalten. Des Weiteren ist das übergeordnete Velowegnetz der Gemeinde zu berücksichtigen. Die Bemessung der Anzahl und Ausgestaltung der Abstellplätze richtet sich nach den einschlägigen Normen.

Ehemaliger § 38 Anordnung der Parkplätze

Auf den Paragraphen «Anordnung der Parkplätze» (§ 38 rechtskräftige BNO), wird in der revidierten BNO verzichtet, da dieser im neuen § 46 geregelt wird.

§ 48 Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen

Die rechtskräftige BNO der Gemeinde Hausen sieht vor, dass die Grösse von Spielplätzen gesamthaft mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) betragen muss. Diese pauschale Festlegung kann im konkreten Projekt zu unverhältnismässigen Anforderungen führen, im Besonderen an Hanglagen. Die Grünflächen werden mit der Grünflächenziffer sichergestellt. Die minimale Fläche der Spielplätze kann bei Grosssiedlungen oder Siedlungen am Hang auf 10% reduziert werden, wenn die oben genannte Forderung zu unverhältnismässigen Lösungen führt.

Der Anteil an Spielflächen kann ausserdem auf 10 % reduziert werden, wenn mindestens ein Grossbaum oder zwei mittelgrosse Bäume gepflanzt werden. Die Praxis zeigt, dass sehr oft grosse Spielflächen erstellt werden, diese aber selten attraktiv gestaltet sind. Mit diesen ergänzenden Bestimmungen wird nicht nur die Quantität der Flächen sichergestellt, sondern auch die Qualität und dadurch ein Anreiz zur Pflanzung von Bäumen geschaffen.

Weiter wird die Bestimmung präzisiert, dass lediglich die anrechenbare Geschossfläche in die Berechnung einfliesst und diese Bestimmung nur für Gebäude mit mehr als vier Wohnungen gilt. Die Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen müssen mindestens 100 m² aufweisen.

Mit diesem Paragraphen wird die rechtliche Voraussetzung für Erholungsanlagen geschaffen. Dabei sollen die Spiel- und Aufenthaltsflächen den Bedürfnissen unterschiedlicher Bewohnerstrukturen und Altersstufen gerecht werden. Dazu gehören beispielsweise auch Aufenthaltsbereiche für Alterswohnungen etc. Des Weiteren sind die Spielplätze nach den neuesten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und den verschiedenen Altersgruppen entsprechend auszugestalten.

§ 49 Öffentlich zugänglicher Raum

Der neue Paragraph in der BNO, der den öffentlich zugänglichen Raum beschreibt und verbindlich regelt, wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt und teilweise leicht ergänzt. Für die Bevölkerung der Gemeinde Hausen ist der öffentliche Raum ein wichtiger Lebens- und Aufenthaltsraum. Er ist auch die «Adresse» der Gemeinde, weshalb die Gemeinde bestrebt ist, ihn so zu gestalten, dass attraktive und sichere Begegnungsorte entstehen und möglichst alle gesellschaftlichen Bedürfnisse abgedeckt werden können. Um die Teilhabe aller gewährleisten zu können, ist es wichtig, dass mit planerischen und baulichen Massnahmen die soziale Sicherheit zu allen Tageszeiten und an allen Orten erhöht wird. Dadurch kann die Lebensqualität der Bewohnenden und Nutzenenden gesteigert werden.

Mit Absatz 1 wird sichergestellt, dass die öffentlich zugänglichen Freiräume, Bauten und Anlagen nutzerfreundlich, hindernisfrei und attraktiv gestaltet werden. Dabei ist die Gestaltung gemäss Absatz 2 auf die übergeordneten Gestaltungskriterien abzustimmen. Ausstattung, Materialisierung, Bepflanzung und Beleuchtung im öffentlichen Raum werden bezüglich Sicherheit hoch gewichtet. Dabei sind die Räume übersichtlich, einsehbar und hell zu gestalten. Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrerinnen und Velofahrer sollen bevorzugt, sicher und möglichst ohne Umwege geführt werden. Die übergeordneten Fuss- und Radverkehrsnetze sind dabei zu berücksichtigen.

§ 50 Umgebungsgestaltung

Mit der zunehmenden Verdichtung des Siedlungsgebietes wird die Bereitstellung von genügend attraktiven und gut nutzbaren Grün- und Freiräumen wichtiger. Neben der quantitativen Bereitstellung von solchen Flächen ist auch eine qualitative und ökologische Gestaltung künftig unabdingbar. Mit dieser Bestimmung wird vorgeschrieben, dass bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben und Umgestaltungen der Umgebung ein

Umgebungsplan einzureichen ist. Die Zielsetzungen gemäss Absatz 1 sind bei der Erarbeitung im Umgebungsplan zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die zunehmend auftretenden Hitzesommer, sollen zudem künftig Massnahmen bereits auf Stufe der Bauprojekte umgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise eine ausreichende Beschattung, die Förderung von unversiegelten Flächen sowie von Oberflächen, die wenig Wärme absorbieren. Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts und ist im Baugesuch mit einem aussagekräftigen Umgebungsplan auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Der Gemeinderat erlässt gegebenenfalls entsprechende Auflagen in der Baubewilligung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Dadurch verpflichtet der Gemeinderat die Bauherrschaften zur Umsetzung von hohen Freiraum- und Aussenraumqualitäten.

§ 51 Baumpflanzpflicht

Wie bereits oben beschrieben, werden die Massnahmen im Hinblick auf die zunehmend auftretenden Hitzesommer in Zukunft immer wichtiger. Wer sich bei Hitze unter einem Baum aufhält, spürt den wohltuenden Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung. Im Vergleich zu anderen Schattenquellen wie Sonnenschirmen oder Sonnensegel sind die Kühleffekte teilweise deutlich stärker. Es ist statistisch erwiesen, dass der Schattenwurf von Bäumen am wertvollsten für die Kühlung ist.

Weil Bäume Schatten spenden und ökologisch wertvoll sind, weil sie also wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen und einen positiven Effekt auf die mikroklimatischen Verhältnisse haben, will die Gemeinde Hausen mit diesem Paragraphen die Anzahl der Bäume in der Gemeinde vergrössern. Die Gemeinde nimmt dabei eine vorbildhafte Rolle wahr.

Der Paragraph regelt, dass bei Ersatzneubauten und einer Änderung der Ausnützung um 10 % oder mehr pro 300 m² der nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksfläche mindestens ein Grossbaum oder zwei mittelgrosse Bäume vorzusehen sind. Ausnahmen können erteilt werden, wenn die Grundstücksnutzung dadurch übermässig eingeschränkt wird. Unter Grossbäumen sind dabei Bäume zu verstehen, die eine Höhe von mindestens 12 m erreichen. Unter mittelgrossen Bäumen sind Bäume zu verstehen, die eine Höhe von 7 - 12 m erreichen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Definition von grossen und mittelgrossen Bäumen bzw. deren Grenzabstände im Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG-ZGB) übergeordnet geregelt werden. Als "Signifikant" wird eine Mehrnutzung von rund 20% oder ein Ersatzneubauten bezeichnet.

§ 52 Baumschutz

Während mit dem oben beschriebenen Paragraphen die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Gemeindegebiets gefördert wird, soll dieser Paragraph den Schutz von bestehenden und ortsbildprägenden Bäumen gewährleisten. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm sind je nach Art oft schon älter als 30 Jahre und weisen eine markante Grösse

auf. Bedingt durch das Alter und die Grösse dieser Bäume sind sie nicht nur für das charakteristische Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung, sondern sie sind auch ökologisch wertvoll.

Mit der Neueinführung dieses Paragraphen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm bewilligungspflichtig. Ebenso benötigen Eingriffe im Kronenbereich oder am Wurzelwerk solcher Bäume, die sich wie eine Beseitigung auswirken oder eine solche notwendig machen, eine Bewilligung.

Der massgebliche Stammumfang ist jeweils 1.00 m über dem gewachsenen Boden zu messen. Mehrstämmige Bäume fallen unter die Bestimmungen, wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 80 cm aufweist oder die Summe des Umfangs der zwei dicksten Stämme grösser als 100 cm ist. Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind Massnahmen zur polizeilich gebotenen Freihaltung des Strassenraums und der Gefahrensicherung.

Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat, der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss, der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist, der Baum die Abstandsvorschriften des Zivilrechts unterschreitet oder der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden. Die Beseitigung der Ersatzpflanzung bedarf, unabhängig vom Stammumfang, einer Bewilligung.

Neben dem Schutz von Einzelbäumen und Baumreihen gemäss § 29 wird auch eine Bewilligungspflicht aller übrigen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm eingeführt:

In § 29 steht die Einzigartigkeit und damit die Schutzwürdigkeit eines Einzelbaumes aus den folgenden Gründen im Vordergrund:

- Aufgrund des Standortes: z.B. Bäume die prominent an der Hauptstrasse stehen und eine Allee bzw. Baumreihe bilden, Bäume auf öffentlichen Plätzen und Anlagen.
- Aufgrund des ortsbildprägenden Charakters der Bäume: z.B. Linde neben dem Bauernhof, eingangsprägendes Baumpaar am Dorfrand (von Lupfig herkommend), prägnante Bäume entlang der Holzgasse im Dorfkern, wie: Silberahorn, Nussbaum und Kiefer.

Da Bauminventar erkennt sodann auch noch weitere wichtige Bäume mit hohem ökologischem Wert: Einheimische Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 80 cm, die einen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bieten. Wie zum Beispiel: Linde, Eiche, Walnuss und Ahorn.

Am Erhalt älterer und grösserer Bäume besteht ein öffentliches Interesse, die eine dahingehende Bestimmung rechtfertigt:

- Ältere/grössere Bäume sind wichtig für die klimagerechte Gestaltung der Aussenräume: Kühlung der Siedlung (Beschattung),
- Ältere/grössere Bäume sind wichtig für die CO₂-Bilanz, indem sie viel mehr CO₂ absorbieren als jüngere,
- Ältere/grössere Bäume schaffen eine deutlich grössere Interaktion mit Tieren.

Zusammengefasst lässt sich also sagen, dass bei den erstgenannten Einzelbäumen und Baumreihen ein öffentliches Interesse aufgrund derer Einzigartigkeit besteht, in Bezug auf die hier betroffenen Bäume besteht sodann ein öffentliches Interesse, weil sie ökologisch wertvoll sind.

§ 53 Mobilitätskonzept

Ziel eines Mobilitätskonzeptes ist es, die Mobilitätsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden und Verkehrsträger aufeinander und auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der Gemeinde abzustimmen. Dabei sollen die Ziele der Mobilitätsvermeidung, der Mobilitätsgestaltung und des Mobilitätsmanagements umgesetzt werden. Das Mobilitätskonzept soll insbesondere bei Sondernutzungsplänen Anwendung finden. Beispielsweise sind dabei vordergründig die monetäre Parkraumbewirtschaftung mit verkehrswirksamer Gebührenehöhe, bedarfsgerechte Car-Sharing-Angebote sowie Informationen und Anreize zum Benutzen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs zu prüfen.

Es ist wichtig, dass die Verpflichtung zu einem Mobilitätskonzept sowie dessen Controlling im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung eingetragen ist. Zeigt nämlich das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

Mit der aktuellen Formulierung in der BNO wird dem Gemeinderat die Möglichkeit geschaffen, für bestehende Betriebe nachträglich ein Mobilitätskonzept zu verlangen.

In Hausen bestehen sehr wenig Betriebe mit mehr als 50 PP. Für bestehende Betriebe ist eine nachträgliche Verpflichtung – also nicht bei einer Änderung der Situation – nicht verhältnismässig.

Ehemaliger § 42 Lärmschutz

Dieser bisherige Paragraf ist ersatzlos gestrichen, da weder das USG noch die LSV eine Grundlage bietet, um vorsorgliche Massnahmen beim Planen und Bauen in lärm- belasteten Gebieten zu verlangen.

§ 54 Materialablagung

Dieser Paragraf wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt. Neben den gestalterischen Anforderungen von Lagerplätzen sollen auch Auflagen zur Dauer der Materialablagung gemacht werden können.

§ 55 Mobilfunkantennenanlagen

Absatz 1 dieser neuen Bestimmung definiert, welche Anlagen als Mobilfunkantennen gelten. Als visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

Mit der Bestimmung in Absatz 2 wird in der BNO für die Standortwahl innerhalb der Bauzone von Mobilfunkantennenanlagen das Konsultationsverfahren verbindlich aufgenommen. Dieses gibt der Gemeinde die Möglichkeit, einen Alternativstandort für Mobilfunkantennenanlagen vorzuschlagen. Dabei muss der Antennenbetreiber der Gemeinde mitteilen, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist bzw. einen konkreten Standort vorschlagen. Daraufhin prüft die Gemeinde den Vorschlag und schlägt allenfalls einen Alternativstandort vor. Nach Ablauf des Vorverfahrens, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten nach Einreichen der Voranfrage, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich realisierbar, hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

Mit dem sogenannten Kaskadenmodell gemäss Absatz 4 werden Standorte in der Gemeinde priorisiert und in der BNO verbindlich festgelegt. Als erste Priorität sind Standorte in der Arbeitszone zu prüfen. Danach sind Standorte in den Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb sowie den Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen ÖBA zu prüfen. Erst als dritte Priorität sind die übrigen Zonen in Betracht zu ziehen.

Dieser Paragraph verhindert Antennen nicht; wenn die gesetzlichen Rahmenbedingungen, insbesondere aber die Sicherheitsabstände gemäss eidgenössischer NIS-Verordnung, eingehalten werden, müssen diese bewilligt werden. Der Paragraph sichert vielmehr ein qualitativvolles Verfahren durch die Betreiber und schöpft die momentan den Gemeinden vom Bundesgericht zugestandenen Handlungsspielräume aus.

§ 56 Reklamen

Der neu eingeführte Paragraph ermöglicht der Gemeinde Hausen eine geeignete Regelung im Umgang mit Reklameflächen. Reklamen dürften dabei weder durch Grösse, Anzahl noch Farbgebung das Ortsbild beeinträchtigen. Sie haben sich der Architektur der Bauten unterzuordnen und sind grundsätzlich auf den Bereich des 1. Vollgeschosses zu begrenzen. Pro Brandmauerabschnitt und Fassade sind grundsätzlich nur eine flach an der Fassade angebrachte und eine quergestellte Reklame zulässig. Ausnahmen sind möglich bei grösseren Häusern. Fremdwerbung ist in den Dorfkernzonen und der Zone für Strukturhaltung nur im Rahmen von Abs. 2 lit. b zulässig. Lichtreklamen sind nur in diskreter Farbgebung und Ausleuchtung erlaubt.

§ 57 Lichtemissionen

Auch dieser neue Paragraph zur Regelung von Lichtemissionen wurde gemäss Muster-BNO umgesetzt und teilweise ergänzt bzw. angepasst. Er dient dem Schutz der Bevölkerung, sowie von Fauna und Flora. Aussenbeleuchtungen und nach aussen wirkende Innenbeleuchtungen sowie

ehemals § 44 Hochwasserschutz

Der Paragraph (§ 44 rechtskräftige BNO) kann aufgehoben werden, da diese Bestimmungen neu in den § 27 «Hochwassergefahrenzone» und § 28 «Gewässerraumzone GR» geregelt werden.

Durch die Verschiebung der Bestimmungen nach vorne, wird zudem der Reihenfolge der Muster-BNO entsprochen. Zonenspezifische Bestimmungen sind im ersten Teil der BNO beschrieben.

§ 59 Zuständigkeit

Die Bestimmungen zur Zuständigkeit werden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht angepasst.

§ 60 Verfahrenskosten

Neu werden in diesem Paragraphen die Verfahrenskosten geregelt. Ergänzend wird festgehalten, dass Entscheide in Bausachen kostenpflichtig sind.

Die Kosten von Sondernutzungsplanungen werden im Gebührenreglement der Gemeinde geregelt.

§ 61 Fachgremium

Für die Gemeinde ist eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung mit entsprechend guter Bebauung wichtig, da dies wesentlich zur positiven Wahrnehmung und Identitätsstiftung bei Bevölkerung und Besuchenden beiträgt. Der Gemeinderat wird deshalb ein Fachgremium einsetzen, welches für die Beratung und Beurteilung bei Gestaltungsfragen zuständig ist. Das Fachgremium beurteilt die Qualität von Bauvorhaben in der Dorfkernzone, der Zone für Strukturhaltung, bei Gebäuden mit Substanzschutz sowie bei der Beurteilung von Arealüberbauungen, Gestaltungs- und Erschliessungsplänen. Das Fachgremium unterstützt dabei den Gemeinderat mit begründeten Anträgen bei seinen Entscheidungen. Die Anträge haben empfehlenden Charakter. Der Entscheid liegt letztlich immer beim Gemeinderat. Die Beratung und die Beurteilung durch das Fachgremium zu Händen des Gemeinderates ersetzt das gesetzlich vorgeschriebene Fachgutachten für den Gestaltungsplan (§ 8 Abs. 3 BauV) und die Arealüberbauung (§40 BauV) nicht.

§ 62 Qualitätsverfahren

Mit diesem Paragraphen kann die Gemeinde bei künftigen Entwicklungen ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Das können beispielsweise Testplanungen, Studienaufträge oder Projektwettbewerbe sein. Die Gemeinde kann dabei Einsitz in die Fachjury nehmen bzw. einen der Teilnehmer selbst bestimmen und so die Qualität der künftigen Entwicklung mitbestimmen. Die Erfahrung in anderen Gemeinden und Städten zeigt, dass mit solchen Verfahren für alle Beteiligten qualitativere und nachhaltigere Resultate erzielt werden.

Gemäss SIA 142 Art. 10.4 müssen im Beurteilungsgremium die Fachpersonen in der Mehrheit sein und mindestens die Hälfte von ihnen muss unabhängig von der Auftraggeberschaft sein. Um ein möglichst gutes Ergebnis zu erhalten, sollten wenigstens drei jurierbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen.

Der Gemeinderat kann einen der Teilnehmer am Qualitätsverfahren bestimmen.

§ 63 Gebührenreglement

Dieser Paragraf wurde mehrheitlich von der rechtskräftigen BNO übernommen, nach Muster-BNO des Kantons Aargau abgestimmt und mit den Sondernutzungsplanungen und Qualitätsverfahren ergänzt.

§ 64 Vollzugsrichtlinie Naturschutz

Dieser Paragraf wurde mehrheitlich von der rechtskräftigen BNO übernommen und teilweise nach Muster-BNO des Kantons Aargau ergänzt.

§ 65 Übergangsbestimmungen

Der Paragraf wurde gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau umgesetzt. Somit werden Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der vorliegenden BNO hängig sind, nach neuem Recht beurteilt.

§ 66 Aufhebung bisherigen Rechts

Durch die vorliegende revidierte Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird die BNO sowie der Bauzonenplan und der Kulturlandplan vom 22. September 2010 aufgehoben. Zudem wird in diesem Paragrafen noch der Zeitpunkt des Beschlusses der Stimmbevölkerung sowie die Genehmigung des Grossen Rates eingetragen.

8. Innenentwicklungspotential

8.1 Fassungsvermögen und Innenentwicklung

Anhand des Werkzeugkastens W4d⁴ des Departements Bau, Verkehr und Umwelt wurde die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags vorgenommen. Damit kann verifiziert werden, dass die Gemeinde Hausen mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen anstrebt und künftig auch umsetzen kann. Die Beschreibung der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen sind dabei ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die gesamte Tabelle wird dabei als orientierender Bestandteil im Anhang des Raumplanungsberichtes beigelegt. Auf die einzelnen Teiltabellen wird in den folgenden Kapiteln eingegangen. Die dort getroffenen Annahmen werden begründet.

Die Gemeinde Hausen liegt gemäss kantonalem Raumkonzept im Urbanen Entwicklungsraum, in welchen theoretisch der grösste Anteil des künftigen kantonalen Bevölkerungswachstums aufgefangen werden sollte. Da sich die Gemeinde im Übergang des urbanen Entwicklungsraums Brugg-Windisch und den ländlichen Entwicklungsachsen bzw. -räumen gemäss Raumkonzept befindet, wird für das Fassungsvermögen in den überbauten Wohn- und Arbeitszonen einen tendenziell geringeren Dichtewert für die Raumkategorie angenommen. In der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird eine massvolle Gemeindeentwicklung angestrebt, die die prognostizierten kantonalen Wachstumstendenzen berücksichtigt.

Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan
Siedlung (Bauzonenplan)

In Tabelle 1 wird die Flächenbilanz des Bauzonenplanentwurfs dem rechtskräftigen Bauzonenplan gegenübergestellt. Dabei werden jeweils die unüberbauten und überbauten Flächen pro Zone und deren Differenzen dargestellt. Die vorgenommenen Umzonungen und Änderungen des Bauzonen- und Kulturlandplans im Rahmen dieser Gesamtrevision ergibt keine Verkleinerung der Gesamtfläche der Bauzone. Die Tabelle lässt lediglich erkennen, dass eine Verschiebung von 1.40 ha von den übrigen Nutzungszonen zu den Wohn- und Mischzonen erfolgt. Die Flächendifferenz von 0.01 ist auf die Rundung der Zahlen zurückzuführen.

4. https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/innenentwicklung/W4d.pdf

Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan)

Nutzungszone kommunale Bezeichnung (Entwurf)	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Rechtsgültiger Zonenplan			Entwurf neuer Zonenplan			Änderungen (ha)
		Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total	
Wohn- und Mischzonen								
Dorfkernzone DK	K	3.93	0.27	4.20	3.93	0.27	4.20	0.00
Zone für Strukturhaltung Strk	K				1.31	0.05	1.36	1.36
Wohnzone Wa	W2	34.76	1.71	36.47	34.85	1.71	36.56	0.09
Wohnzone Wb	W2	12.12	1.14	13.26	5.64	0.30	5.94	-7.32
Wohnzone Wc	W3				6.48	0.83	7.31	7.31
Wohn- und Arbeitszone WAa	WG2	5.39	1.50	6.89	2.38	0.58	2.96	-3.93
Wohn- und Arbeitszone WAb	WG3	11.85	0.71	12.56	14.27	2.18	16.45	3.89
Total Wohn- und Mischzonen		68.05	5.33	73.38	68.86	5.92	74.78	1.40
Übrige Nutzungszonen								
Arbeitszone A	A1	1.39	3.26	4.65	0.61	2.72	3.33	-1.32
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	3.86	0.21	4.07	3.77	0.21	3.98	-0.09
Total übrige Nutzungszonen		5.25	3.47	8.72	4.38	2.93	7.31	-1.41
Total Bauzonen		73.3	8.8	82.1	73.24	8.85	82.09	-0.01

Abbildung 52.: Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan), Planteam S AG

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R]

In der Tabelle 2a werden die sogenannten Schlüsselgebiete behandelt und aufgeführt. Schlüsselgebiete sind Areale, die in den Wohn- und Mischzonen liegen, jedoch gänzlich unüberbaut sind oder solche, die künftig umstrukturiert werden sollen und neu der Wohnnutzung zugeführt werden. Da diese Flächen prädestiniert sind für die künftige Siedlungsentwicklung nach innen, sind auf diesen Arealen spezifische Massnahmen für eine hochwertige und intensive Wohn- oder Mischnutzung vorgesehen. Der Kanton hat für die Gemeinde Hausen lediglich ein Schlüsselgebiet ausgewiesen.

In der nachfolgenden Tabelle ist das potenzielle Schlüsselgebiet dargestellt, welches die Abteilung Raumentwicklung des Kantons in ihrer Analysekarte «Potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen» (Stand: 31.12.2015) ausweist.

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R]

Unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Nutzungszone kantonale	Nutzungszone kommunale	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (SOLL 100 %)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen (Verweis auf RPB)
Gebiet Tannhübel, Parzelle 2068, 2069, 2070, 2088	WG2	WAa	0.88	71.3	63	63	Erläuterungen im RPB Kap. 8
Gebiet Stück Nord, Parzellen 2304, 2322	W2	Wb	0.18	131.9	24	24	Erläuterungen im RPB Kap. 8
	W3	Wc	0.26	131.9	34	34	Erläuterungen im RPB Kap. 8
Total unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete			1.32		121	121	

Abbildung 53.: Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG

Bei der Einwohnerdichte 2040 wird für die Schlüsselgebiete, welche im urbanen Entwicklungsraum liegen, das 90 %-Dezil angenommen. Die Gemeinde Hausen liegt im Agglomerationsraum Brugg-Windisch und ist somit zentral gelegen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar, weshalb für die unüberbauten Schlüsselgebiete eine hohe Dichte angestrebt werden soll. Diese Dichten sind realistisch und leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Parzellen in der Wohnzone Wb wird wie auch für die Wohnzone Wc der dichtere Wert 131.9 EW/ha angenommen. Für die Wohn- und Arbeitszone WAa wird ein Wert von 71.3 EW/ha eingesetzt.

Beim Schlüsselgebiet Stück Nord wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren rund 100 % der Fläche überbaut wird, woraus in den nächsten 15 Jahren eine zusätzliche Bevölkerungszahl von rund 58 Einwohnerinnen und Einwohnern resultiert.

Das Gebiet Tannhübel ist derzeit grösstenteils unbebaut und liegt mitten im Siedlungsgebiet. Im Rahmen eines Gestaltungsplans und einer Neubebauung des Gebiets soll ein attraktives und dichtes Wohnquartier entstehen. Im Tannhübel wird ein gewisser Prozentsatz an Arbeitsnutzung vorgesehen. Es wird auch bei diesem Gebiet davon ausgegangen, dass die Fläche in den nächsten 15 Jahren rund 100 % überbaut sein wird. Dadurch werden rund 63 Einwohnerinnen und Einwohner erwartet. Gesamthaft ergeben sich in den beiden Schlüsselgebieten rund 121 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner.

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

In Tabelle 2b werden die weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Hausen aufgezeigt, für welche keine speziellen planerischen Massnahmen wie bei den Schlüsselgebieten vorgesehen sind. Für die weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen wird der Soll-Wert an Einwohnern (2040) der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren gegenübergestellt.

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]							
Weitere Wohn- und Mischzonen <u>unüberbaut</u>	Nutzungszone kantonal	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (SOLL 100 %)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen (Verweis auf RPB)
	K	DK	0.27	89.6	24	18	Erläuterungen im RPB Kap. 8
	K	Strk	0.05	59.1	3	1	Erläuterungen im RPB Kap. 8
	W2	Wa	1.71	54.7	94	70	Erläuterungen im RPB Kap. 8
	W2	Wb	0.12	80.9	10	7	Erläuterungen im RPB Kap. 8
	W3	Wc	0.57	118.3	67	51	Erläuterungen im RPB Kap. 8
	WG2	WAa	0.00	59.1	0	0	Erläuterungen im RPB Kap. 8
	WG3	WAb	1.88	95.5	179	135	Erläuterungen im RPB Kap. 8
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen			4.60		377	282	

Abbildung 54.: Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG

Auch hier werden für Hausen als Gemeinde am Rand des urbanen Entwicklungsraums realistische Dichtewerte angenommen. In der Wohnzone Wa wird für die unüberbauten Gebiete der tiefste Dichtewert (Median) gemäss Anhang zum Werkzeugkasten verwendet. Aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur und der heterogenen Eigentümerstruktur scheint diese Annahme realistisch. Für diese Gebiete werden zudem keine speziellen Massnahmen für die Erreichung von hohen Dichten ergriffen. Vielmehr soll durch die Mobilisierung der unüberbauten Parzellen eine leichte Erhöhung der Bevölkerungsdichte angestrebt werden. Dabei wird für die realisierbare Bevölkerungszahl in 15 Jahren ein Wert von 75 % angenommen.

In der Wohnzone Wb wird das 90 %-Dezil und in der Wohnzone Wc das obere Quartil angenommen, da in den beiden Wohnzonen Anreize zur Innenentwicklung sowie zur Mobilisierung der Baulandreserven vorgesehen werden. Die Auswirkung dieser Massnahmen wird zudem beim Wert

der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren berücksichtigt. Für die Wohnzone Wb und Wc wird ein Wert von 75 % angenommen.

In den Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb und in der Dorfkernzone DK werden für die unüberbauten Gebiete der Dichtewert das obere Quartil angenommen. Diese Dichtewerte scheinen realistisch, da diese Grundstücke hauptsächlich an attraktiver und zentraler Lage liegen und teilweise mit einer Sondernutzungsplanungspflicht belegt sind. Dadurch kann eine hochwertige Siedlungsentwicklung mit hohen Dichten angestrebt werden. Bedingt durch die Lage und die Anreize zur höheren Dichte wird in diesen Zonen ein Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren von 75 % verwendet.

Die neue Zone für Strukturhaltung Strk (ehemals Wohn- und Arbeitszone WA2) ist geprägt von einer historischen Bebauung und prägt den westlichen Dorfeingang von Hausen (vgl. Kap. 6.1.2). Da auch in Zukunft das prägende Ortsbild des Weilers im Quartier Tannhübel beibehalten werden soll, wird für die Zone das obere Quartil der Wohn- und Arbeitszone (59.1 EW/ha) verwendet. Dabei wird angenommen, dass der Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren zu 50 % umgesetzt sein wird.

Anhand der oben aufgeführten Annahmen resultiert in den nächsten 15 Jahren auf einer Fläche von 4.60 ha unüberbauter Wohn- und Mischzonen eine mögliche Bevölkerungszahl von rund 282 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die Tabelle 2c stellt den Zusammenzug der beiden oben aufgeführten Tabellen 2a und 2b dar. Dieser Zusammenzug zeigt neben den realisierbaren Einwohnerinnen und Einwohnern in 15 Jahren sowie bis 2040 auch die erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen auf.

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (SOLL 100 %)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
Total Areal der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.32	121	121
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	4.60	377	282
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areal der Schlüsselgebiete)	5.92	498	403
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen		84	68

Abbildung 55.: Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R], Planteam S AG

Im Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 ist für die Gemeinde Hausen im urbanen Entwicklungsraum eine Mindestdichte von 90 EinwohnerInnen pro Hektare (EW/ha) für unüberbaute Wohn- und Mischzonen zu erreichen. Die Tabelle 2c zeigt auf, dass die Gemeinde Hausen mit den ausgewiesenen Dichtewerten von 84 EW / ha bis 2040 die Dichtevorgaben des Kantons Aargau einhalten kann.

Auch der Zusammenzug zeigt auf, dass die vorgegebenen Dichteannahmen des Kantons in den unüberbauten Gebieten der Wohn- und Mischzonen, welche in den nächsten 15 Jahren überbaut werden, erreicht werden können (68 EW / ha).

Tabelle 3a: Handlungsgebiete [1]

Während die vorherigen Tabellen die Reserven der unüberbauten Wohn- und Mischzonen behandeln, wird in Tabelle 3a das Innenentwicklungspotential der Handlungsgebiete aufgezeigt. Handlungsgebiete umfassen überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- und Mischnutzungen. Mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung werden für einzelne, bereits bebaute Areale spezifische planerische Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen. Diese Nutzungsintensivierung wird nachfolgend pro Gebiet aufgezeigt.

Überbaute Areal der Handlungsgebiete	Nutzungszone kantonal	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren
Gebiet Unterdorf, Parzellen 958, 961, 1529, 1530, 1531, 1750, 2441	WG3	WAb	0.69	102.4	71	11	60	71
Total Areal der Handlungsgebiete			0.69		71	11	60	71

Abbildung 56.: Tabelle 3a: Handlungsgebiete [1], Planteam S AG

Mit dem Gestaltungsplangebiet Unterdorf wird für die Gemeinde Hausen ein Handlungsgebiet vorgesehen. Für die Berechnung der Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner 2040 werden die Dichtewerte des oberen Quartils der Wohn- und Arbeitszone angenommen. Mit der Umzonung des mehrheitlich un bebauten Gebiets Unterdorf von einer reinen Arbeitszone in eine Mischzone werden die Rahmenbedingungen für ein attraktives, dichtes und mischgenutztes Quartier geschaffen.

Als Wert der realisierbaren Bevölkerungszahl in 15 Jahren wird für das Gebiet Unterdorf 100 % angenommen. Bis 2040 ist innerhalb des Handlungsgebiets eine Anzahl der Bewohnenden von rund 71 zu erwarten.

Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [1]

Die Tabelle 3b zeigt auf, welcher Zuwachs der Bevölkerung innert 15 Jahren in den übrigen bereits überbauten Wohn- und Mischzonen aufgrund der generellen Zonenbestimmungen erwartet wird. Die Handlungsgebiete, welche in der vorherigen Tabelle 3a behandelt und beschrieben wurden, sind in dieser Tabelle nicht dargestellt. Dementsprechend werden die Flächen dieser Gebiete auch nicht einberechnet. Der abgebildete Bevölkerungszuwachs wird mittels Anreizen zur Nachverdichtung, wie die Einführung eines Nachverdichtungsbonus oder Bestimmungen zur Mindestnutzung, erreicht.

Die Tabelle 3b zeigt den Vergleich der berechneten Anzahl EinwohnerInnen 2040 zur heutigen Bevölkerungszahl der Gemeinde Hausen auf. Dabei werden auch die heutigen Einwohnerzahlen pro Zonentyp dargestellt. Die Einwohnerzahlen 2040 wurden gemäss Anhang «Einwohnerdichten nach Raumtypen zum Werkzeugkasten W4d» für die Wohnzonen Wb mit dem Median und die Wohnzonen Wa und Wc mit dem oberen Quartil der «IST-Dichten Entwicklung» der überbauten Wohn- und

Mischzonen berechnet. Für die Wohnzonen Wa wurden dabei die tiefere Zonenkategorie (W1) angenommen. Die Dichtewerte der bestehenden Bebauung in der Wohnzone Wb sind heute schon sehr gut. Für die Wohnzone Wb wird daher der Medianwert der höheren Zonenkategorie angenommen (W3+) damit die Dichte auch in Zukunft gehalten werden kann. Auch für die Wohn- und Arbeitszonen WAa und WAb sowie die Dorfkerzone DK wurde der Median der «IST-Dichten Entwicklung» angenommen. Lediglich für die Zone für Strukturhaltung Strk wurde das obere Quartil der Wohn- und Arbeitszone angenommen.

Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [1]

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	Nutzungszone kantonal	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen
	K	DK	3.93	72.5	285	163	24	RPB Kapitel 8
	K	Strk	1.31	35.0	46	28	4	RPB Kapitel 8
	W2	Wa	34.85	41.3	1439	1294	73	RPB Kapitel 8
	W2	Wb	5.64	104.6	590	559	9	RPB Kapitel 8
	W3	Wc	6.48	118.3	767	724	21	RPB Kapitel 8
	WG2	WAa	1.69	55.3	94	89	1	RPB Kapitel 8
	WG3	WAb	14.27	55.3	789	708	24	RPB Kapitel 8
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut			68.17		4009	3565	157	

Abbildung 57.: Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [1], Planteam S AG

Für den Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern in 15 Jahren wurden folgende Realisierungsfaktoren angenommen:

■ Faktor 0.5 in der Wohnzone Wa:

Die Quartiere sind gemäss Analysekarten des Kantons (Werkzeugkasten W2a) stark von Einfamilienhäusern mit Baujahr 1961 bis 2000 geprägt. Lediglich im Quartier Soorematt weist ein Grossteil der Bauten ein Baujahr zwischen 1946 bis 1960 auf. Daher kann man annehmen, dass Ersatzneubauten und/oder Renovationen mit einer Vergrößerung des Bauvolumens im Sinne der Innenentwicklung hauptsächlich im Quartier Soorematt denkbar sind. Auch der Anteil der über 65-Jährigen ist in diesen Quartieren höher als im restlichen Gemeindegebiet. Aufgrund der demographischen Entwicklung kann somit davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft ein Generationenwechsel stattfinden wird. In den anderen Quartieren Mülacher und Münzenthal wird in den nächsten 15 Jahren kaum eine grosse Veränderung stattfinden.

Unterstützt wird die Annahme des Realisierungsfaktors von 0.5 zudem durch die sogenannten Sichtungsgebiete, die in den Analysekarten des Kantons eingetragen sind. Sichtungsgebiete sind Gebiete in den überbauten Wohn- / Mischzonen mit einem Anteil von über 40 % an Gebäuden der Bauperioden 1946 bis 1980 und gleichzeitig einem Anteil von mehr als 20 % an über 65-Jährigen oder einem Anteil von mehr als 40 % an über 45-Jährigen, soweit gleichzeitig der Anteil der 21- bis 45-Jährigen weniger als ein Drittel beträgt. Ein Grossteil der Gebiete liegt in der Wohnzone Wa und auch hier insbesondere im Quartier Soorematt.

■ **Faktor 0.2 in der Dorfkernzone DK und Zone für Strukturhaltung Strk**

Für die Dorfkernzone DK und die Zone für Strukturhaltung Strk wird ein Faktor von 0.2 angenommen. In dieser Zone werden teilweise Anreize für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Jedoch wurden in den letzten Jahren bereits mehrere Bauprojekte umgesetzt. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass in den nächsten 15 Jahren mindestens 20 % der möglichen Einwohnerinnen und Einwohner tatsächlich realisierbar sind.

■ **Faktor 0.3 in der Wohnzone Wb sowie der Wohn- und Arbeitszone WAa und WAb**

Gemäss der Analysekarte des Kantons (Werkzeugkasten W2a) sind die meisten Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone Wb weniger als 30 Jahre alt. Dasselbe gilt für die Bauten in der Wohn- und Arbeitszone WAa und WAb. Zwar werden auch in diesen Zonen mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Anreize zur Verdichtung geschaffen. Im Hinblick auf das Baujahr der Gebäude ist eine Erneuerung in den nächsten 15 Jahren jedoch nur bedingt denkbar. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass lediglich 30 % der Bauten in 15 Jahren ersetzt werden.

■ **Faktor 0.5 in der Wohnzone Wc**

Auch in der neu geschaffenen Wohnzone Wc sind ein Grossteil der bestehenden Bauten jünger als 30 Jahre. Vereinzelt sind auch Bauten mit Baujahr von 1946 bis 1960 sowie von 1961 bis 1980 zu finden. Weil in der neu geschaffenen Wohnzone Wc eine höhere Dichte zugelassen ist, wird ein grosser Anreiz für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. In Kombination mit dem hohen Baulter der bestehenden Bauten, wird davon ausgegangen, dass 50 % der Bauten in 15 Jahren ersetzt werden.

Auf Basis dieser Berechnung wird in den übrigen überbauten Wohn- und Mischzonen ein prognostizierter Zuwachs von 157 EinwohnerInnen in 15 Jahren erwartet.

Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R]

Die Tabelle 4 fasst die im Planungshorizont und bis 2040 realisierbare Reserve- und Innenentwicklung gemäss Entwurf des Bauzonen- und Kulturlandplans der Gemeinde Hausen für die Wohn- und Mischzonen zusammen (Tabelle 2a und 2b sowie 3a und 3b). Gemäss den vorherigen Berechnungen des Fassungsvermögens ist von einer Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 56 EinwohnerInnen pro Hektare zum Zeitpunkt in 15 Jahren und von 61 EinwohnerInnen pro Hektare zum Zeitpunkt 2040 auszugehen. Damit nähert sich die Gemeinde Hausen unter Berücksichtigung der Lage der Gemeinde in der Region den im Richtplan vorgegebenen Mindestdichtewert von 70 E / ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen an.

Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R + I]

	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl 2040 (E)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)
Total Areal der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.32	121	121
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	4.60	377	282
Total Areale der Handlungsgebiete (Tab. 3a)	0.69	71	71
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	68.17	4009	3722
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	74.78	4578	4196
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		61	56

Abbildung 58.: Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R]

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Bauzonenplanentwurfs

Die letzte Tabelle der Abschätzung des Innenentwicklungspotential beurteilt das Fassungsvermögen des Bauzonenplanentwurfs. Das Fassungsvermögen setzt sich aus der heute bestehenden Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner ausserhalb der Wohn- und Mischzonen und der Bevölkerungszahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen zusammen und beträgt theoretisch 4'243 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Vergleich zum Planwert der Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept (Prognose 2014 für 2029), der 4'150 Einwohnerinnen und Einwohner beträgt, ist dieser Wert realistisch.

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplan Siedlung

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	47
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen (gemäss Tabelle 4)	4196
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung (Zeilen 1 + 2 dieser Tabelle)	4243
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept (<i>Prognose 2014 für 2029</i>)	4150
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	4500

Abbildung 59.: Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung

8.2 Fazit der prognostizierten Entwicklung

Der Kanton Aargau wächst gemäss aktuellen Prognosen um rund 150'000 Menschen bis 2040. Während in den letzten Jahrzehnten das Bevölkerungswachstum hauptsächlich in den Gemeinden im Ländlichen Entwicklungsraum und in Gemeinden auf der ländlichen Entwicklungsachse stattfand, wuchsen die Kernstädte und die Gemeinden im Urbanen Entwicklungsgebiet vergleichsweise moderat. Damit der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Zersiedlung gebremst werden kann,

muss dieser Umstand in Zukunft korrigiert werden. Das heisst, in Zukunft soll das prognostizierte Wachstum zu drei Vierteln in den urbanen Entwicklungsräumen und den Kernstädten stattfinden.

Die Gemeinde Hausen als wichtiger Teil der Agglomeration Brugg-Windisch und mit ihrer Lage im urbanen Entwicklungsraum muss einen Löwenanteil der künftigen Bevölkerungsentwicklung des Kantons aufnehmen. Trotz der Lage der Gemeinde im urbanen Einzugsgebiet weist Hausen in grossen Teilen immer noch einen ländlichen Charakter auf. Die im vorherigen Kapitel aufgeführten Tabellen zur Abschätzung der Innenentwicklung zeigen deutlich auf, dass in der Gemeinde Hausen teilweise grosse Reserven und Potenziale innerhalb der heutigen Bauzonen bestehen. Dies sowohl in den unüberbauten als auch in den bereits bebauten Gebieten. Das kalkulierte Fassungsvermögen lässt eine Bevölkerungsentwicklung in die richtige Richtung zu und entspricht somit der kantonalen Vorgabe.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird ein grosser Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet, ohne dabei den ländlichen Charakter der Gemeinde Hausen zu gefährden. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen, wie Sondernutzungsplanungen, Auf- und Umzonungen sowie quartierspezifischen Erhöhungen der Baumassen kann eine nachhaltige Raumplanung umgesetzt werden.

8.3 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) und kantonalem 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 ausgestaltet und soll bewirtschaftet werden (siehe Kap. 1 des kantonalen Planungswegweisers).

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem REL, der ersten Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung und den nötigen Folgeschritten zur Verwirklichung der räumlichen Gemeindeentwicklung dienen.

Primäre Priorität (bauliche Verdichtung und Nutzungsverdichtung):

- Gestaltungsplanpflichtgebiete gemäss Kap. 6.4
 - *Aktive Information Grundeigentümerschaften,*
 - *aktive Unterstützung der Planung.*
- Wohnzone Wc
 - *Gestaltungsplanpflichtgebiet,*

- *höhere Dichte an Qualität gebunden, Unterstützung bei Qualitätsverfahren,*
- *Information Grundeigentümerschaften.*
- Reichholdareal
 - *Entwicklung läuft; keine aktiven Massnahmen nötig.*

Sekundäre Priorität (primär Nutzungsverdichtung):

- Unüberbaute Bauzonen / Baulandmobilisierung
 - *Information Grundeigentümerschaften.*
- Wohn- und Arbeitszonen WAb
 - *Das Entwicklungsziel ist ermöglichen*
 - *Information Grundeigentümerschaften.*
- Wohnzone Wa
 - *Das Entwicklungsziel ist ermöglichen.*
 - *Information Grundeigentümerschaften.*
 - *«Stöcklistrategie»: Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF), wenn zusätzliche Wohnungen geschaffen werden (z.B. Wohnung für erwachsene Kinder + Wohnung für die älter werdenden Eltern.*

Mit Ausnahme der «Stöcklistrategie» in der Wohnzone Wa wird ein aktives Vorantreiben einer baulichen Verdichtung in der Wohnzone Wa und der Wohn- und Arbeitszone WAb nicht angestrebt, da der Fokus in erster Linie beim Erhalt der bestehenden Qualitäten liegt: Insbesondere in den «typischen Einfamilienhausquartieren», die der Wohnzone Wa zugeteilt sind, soll der Fussabdruck der Bauten dabei klein gehalten werden, um den Grünraum zu sichern. Dennoch soll in diesen Gebieten eine Nutzungsverdichtung stattfinden. Längst nicht mehr alle Einfamilienhäuser werden aktuell durch Familien bewohnt. Durch die aktiv vorangetriebene Verdichtung in den Gebieten mit primärer Priorität (insbesondere in den Wohnzonen Wb und Wc) entsteht attraktiver und qualitativ hochwertiger Wohnraum, der den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren beschleunigt. Älter werdende Ehepaare ziehen in die neu geschaffenen Wohnungen und geben ihre Häuser für junge Familien frei. Die Anzahl an Bewohnenden pro Gebäude steigt. So kann in diesen Gebieten ein beachtlicher Teil des Einwohnerwachstums stattfinden, ohne dass eine bauliche Verdichtung aktiv gefördert wird.

9. Mehrwertausgleich und Baupflicht

Mehrwertausgleich

Seit 1. Mai 2017 gelten die neuen Bestimmungen des Baugesetzes zum Ausgleich von Planungsvorteilen und zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (§ 28a ff. BauG). Dabei müssen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts leisten, wenn ihr Grundstück in eine Bauzone eingezont wird.

Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen von Grundstücken innerhalb der Bauzone, die vor der Umzonung in einer Zone lagen, in welcher das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen, wovon die Gemeinde Hausen im Rahmen der Revision der allgemeinen Nutzungsplanung nicht Gebrauch macht.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung erfolgt auf der Parzelle 1595 eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone Wa (vgl. Kap. 6.1.3). Diese Umzonung sowie die Arrondierung auf der Parzelle 2140 (bisher keiner Zone zugeordnet, neu Wohn- und Arbeitszone WAb, vgl. Kap. 6.3) weisen eine Mehrwertabgaberelevanz auf.

Da die Gemeinde Hausen den maximalen Mehrwertabgabesatz von 20 % gemäss § 28a BauG verwendet und diesen somit nicht erhöht, wird auf einen ergänzenden Paragraphen in der BNO verzichtet.

Baupflicht

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde befinden sich vereinzelte zentrale und gut erschlossene Grundstücke, die zurzeit noch unbebaut sind. Für die grössten Gebiet wurde im Rahmen der Gesamtrevision eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Dadurch soll der Anreiz zur Baulandmobilisierung bzw. Überbauung gefördert werden. In der revidierten Bau- und Nutzungsordnung werden keine zusätzlichen kommunalen Bestimmungen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland gemacht bzw. keine kommunale Baupflicht eingefügt. Mit den kantonalen Bestimmungen gemäss § 28i und 28j BauG besitzt die Gemeinde eine angemessene Möglichkeit zur Förderung der Baulandmobilisierung. Die Gemeinde Hausen macht von der Baupflicht Gebrauch, wenn dies verhältnismässig ist und die Umsetzung im öffentlichen Interesse liegt.

10. Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) ist ein behördenverbindliches Instrument und dient der umfassenden, vorausschauenden und auf die Siedlungsentwicklung abgestimmten Verkehrsplanung. Das Planungsinstrument wurde im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung von der Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH erarbeitet und dient der gesamtheitlichen Betrachtung aller Verkehrsfragen.

Die übergeordnete Mobilitätsstrategie des Kantons Aargau (mobilität-AARGAU) sieht für Hausen als Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum die Steigerung des Anteils von Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr und die Reduktion des MIV-Anteils vor. Bike+Ride-Anlagen sind zu fördern.

Der KGV, welcher der vorliegenden Planung als behördenverbindlicher Bestandteil beiliegt, nimmt die übergeordneten Ziele sowie die konzeptionellen Handlungsschwerpunkte des REL auf. Nachfolgend werden die Themen Abstimmung Siedlung und Verkehr Fuss- und Veloverkehr, ÖV und MIV sowie die Ziele des KGVs zusammengefasst erläutert. Für eine detailliertere Betrachtung wird direkt auf den KGV verwiesen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die kantonale Bevölkerungsprognose 2040 der Abteilung Raumentwicklung rechnete im Dezember 2016 mit einem Fassungsvermögen von 4'413 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2040. Die Ausführungen zum Innenentwicklungspotenzial in Kap. 8 sehen ein etwas höheres Fassungsvermögen vor. Da keine Einzonungen vorgenommen werden, kann die Einschätzung gemäss KGV aber nach wie vor als richtig betrachtet werden: Es ist davon auszugehen, dass die Kapazität der Gemeindestrassen sowie der jeweiligen Anschlussknoten an die Hauptstrasse ausreicht, um die Fahrtenzunahme aus der Bebauung von unüberbauten Bauzonen und moderater Innenverdichtung aufzunehmen. Die Hauptstrasse verfügt über eine ausreichende Kapazität. Zudem soll die verkehrsmenge innerhalb des Siedlungsgebietes von Hausen zu künftig mit dem Verkehrsmanagement der Region Brugg gelenkt werden. Auch der Knoten Hauptstrasse / Holzgasse weist bei einer Hochrechnung der Verkehrszahlen in Jahr 2035 unter Berücksichtigung des Entwicklungspotenzial im Quartier Tannhübel nach wie vor eine gute Verkehrsqualitätsstufe auf. Einen erheblichen Einfluss auf die Verkehrssituation hat auch die Entwicklung des Reichhold-Areals. Im Rahmen der Masterplanung Reichhold-Areal wurde für das Planungsgebiet ein detaillierter Kapazitätsnachweis gemäss § 46 BauV erstellt. Im Fazit des Kapazitätsnachweises werden sowohl auf lokaler wie auch auf übergeordneter Ebene verschiedene Infrastrukturmassnahmen aufgezählt, was unter anderem den kapazitätsmässigen Ausbau des Knotens «Seebli» betrifft.

Fussverkehr (FV)

Das Fusswegnetz, bestehend aus den Quartierstrassen sowie den Gehwegen entlang der Hauptstrasse und bei den wichtigen Erschliessungsstrassen und unterteilt in Haupt- und Nebenrouten, ist mehrheitlich

dicht und durchgängig. Netzlücken wurden in Bezug auf den Anschluss des Reichholdareals an den Bahnhof Lupfig sowie auf eine lückenlose Fussverkehrsverbindung entlang des Süssbachs identifiziert. Mit entsprechenden Querverbindungen sind auch die Nutzungen im Zentrum optimal erreichbar. Noch nicht alle Fussgängerquerungen über die Hauptstrasse sind heute mit Schutzinseln ausgestattet. Massnahmen zur Erhöhung der Fussgängersicherheit sind zu prüfen. Die Defizite werden in den KGV-Massnahmen aufgegriffen.

Die Gemeinde Hausen ist auch ans kantonale Wanderwegnetz angeschlossen, wobei ein Wanderweg quer durch das Dorfzentrum von Hausen führt.

Veloverkehr (VV)

Mit den beiden kantonalen Radrouten R731 (entlang der Hauptstrasse) und R595 (Richtung Lupfig) werden schnelle und direkte Verbindungen auf den Hauptverkehrsachsen angeboten. Das kommunale Velowegnetz besteht grundsätzlich aus den Quartierstrassen und ist gut ausgebaut und durchgängig. An einigen Strasseneinmündungen bestehen Konfliktstellen und es existiert keine direkte Anbindung an den Bahnhof Lupfig. Die Defizite werden in den KGV-Massnahmen aufgegriffen.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die ÖV-Drehscheibe Bahnhof Brugg mit Fernverkehrsverbindungen nach Zürich HB, Basel und Bern sowie RE-Zügen und S-Bahnen nach Wohlen, Schaffhausen, Aarau, Olten, Wil SG und Langenthal ist in den Hauptverkehrszeiten viertelstündlich in gut 15 Minuten erreichbar (ÖV-Güteklasse C bis D). Auch in Bezug auf den ÖV ist die Anbindung an die Anschlüsse am Bahnhof Lupfig nicht ideal. Bezüglich einer besseren Anbindung des Quartiers Tannhübel gibt es Überlegungen hinsichtlich eines Zentrumsbusses. Die Defizite werden in den KGV-Massnahmen aufgegriffen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Seit der Inbetriebnahme der Zubringerstrasse Hausen fährt ein Grossteil des Durchgangsverkehrs nicht mehr durch das Siedlungsgebiet von Hausen, sondern auf der Umfahrungsstrasse. Die Hauptstrasse wurde der Gemeinde übergeben und ist heute eine Gemeindestrasse. Trotzdem ist davon auszugehen, dass auch heute noch ein gewisser Anteil an Durchgangsverkehr besteht. Dies hat vor allem auch mit der Verbindung via Holzgasse und Tannhübelstrasse nach Scherz zu tun. Ansonsten bestehen keine weiteren Ausweichrouten in der Gemeinde. Der Ziel- und Quellverkehr wird effizient abgeleitet. In den Wohnquartieren besteht kaum Durchgangsverkehr.

Auf der Büntefeldstrasse, einer wichtigen Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr in die umliegenden Naherholungsgebiete und ins Zentrum Brugg-Windisch, ist heute eine Zufahrtsbeschränkung verordnet. In Hausen sind in allen Quartieren abseits der Hauptstrasse verkehrsberuhigte Tempo-30-Zonen signalisiert.

Fazit Analyse

Stärken

- In den Wohnquartieren besteht kaum Durchgangsverkehr. Der Ziel- und Quellverkehr wird effizient abgeleitet.
- Ein Grossteil des Ortsdurchgangsverkehrs verläuft über die Umfahrungsstrasse.
- Quartierstrassen sind verkehrsberuhigt signalisiert.
- Es bestehen direkte Fuss- und Veloverbindungen auf den Hauptachsen.
- Das kommunale Fuss- und Velowegnetz ist, trotz kleineren Netzlücken, gut ausgebaut und durchgängig.
- Zur regionalen ÖV-Drehscheibe Bahnhof Brugg bestehen gute Anbindungen mit dem Bus und dem Velo

Defizite

- Die Hauptstrasse und die Holzgasse sind stark verkehrsorientiert ausgestaltet und weisen daher Defizite in der Strassenraumgestaltung und der Einbindung ins Ortsbild auf.
- Querungsstellen über die Hauptstrasse für den Fussverkehr können in Lage und Ausgestaltung noch optimiert werden.
- Am Knoten Hauptstrasse / Holzgasse entstehen in den Spitzenstunden als gefährlich empfundene Situationen für den Fuss- und den Veloverkehr.
- Die Anbindung des Entwicklungsgebiets Reichhold-Areal für den Fuss- und Veloverkehr, unter anderem an den Bahnhof Lupfig, ist ungenügend.
- Die Haltekanten der Bushaltestellen genügen nicht den Vorschriften des BehiG.
- Die realen Fusswegdistanzen vom Quartier Tannhübel zur nächsten Bushaltestelle sind deutlich länger als 300 m.

Ziele

Übergeordnet gelten die Ziele der kantonalen Strategie «mobilitätAAR-GAU» vom 13. Dezember 2016. Für die zukünftige Verkehrsentwicklung in Hausen setzt sich die Gemeinde die folgenden Ziele:

Bereich	Schlagwort	Ziel	Indikator
Gestaltung und Betrieb von Strassen	stimmige / attraktive Strassenräume	Strassenräume verfügen über eine der jeweiligen Siedlungsstruktur und Funktion angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Funktionalität.	Gefahrenmeldungen Unfallgeschehen Verkehrsaufkommen
	Verkehrssicherheit	Sicherheitsrelevante Defizite an der Verkehrsinfrastruktur werden baulich behoben.	Unfallgeschehen
Verkehr und Nutzungen	Verkehrsmanagement	Stau tritt vor allem ausserhalb des Siedlungsgebietes auf. Der Schwerverkehr soll von der Ortsdurchfahrt auf die Kantonsstrassen weggelenkt werden. Es ist ein stabiles MIV-Netz zu erreichen.	Stauaufkommen Schwerverkehrsanteil
	Parkierung	Parkfelder werden in sinnvollem Umfang und geeigneter Lage angeboten. Alle Parkfelder werden verkehrssicher ausgestaltet.	Auslastung Parkplätze
Fuss- und Veloverkehr	attraktives Netz	Teilnehmende des Fuss- und Veloverkehrs fühlen sich auf den Wegen innerhalb der Gemeinde wohl und sicher.	Aufenthaltsqualität Störungsfreiheit empfundene und tatsächliche Sicherheit
	dichtes Netz	Die Gemeinde verfügt über ein dichtes und lückenloses sowie flexibles Netz für den Fuss- und Veloverkehr.	Netzdichte Direktheit Netzflexibilität LV
	Verkehrsmittelwahl	Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Gemeinde und innerhalb der Agglomeration häufiger die Verkehrsmittel Fuss- oder Veloverkehr.	Modal-Split Ziel, Quell- und Binnenverkehr
öffentlicher Verkehr	Erschliessungsqualität ÖV	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind mit dem Fuss- und Veloverkehr direkt, nah, hindernisfrei und sicher zu erreichen. Velos können witterungsgeschützt abgestellt werden. Zukünftige Entwicklungsgebiete werden optimal durch den ÖV erschlossen.	reale Distanz zu Haltestellen Schwachstellen Haltestellendichte
	Attraktivität ÖV	Der öffentliche Verkehr bietet genügend (Takt) und schnelle Verbindungen zwischen wichtigen Zielen und dem Wohnort.	Auslastung Modal-Split
	Verkehrsmittelwahl	Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Agglomeration häufiger den öffentlichen Verkehr.	Modal-Split

Abbildung 60.: Tabelle: Ziele für die Massnahmen zur Verkehrsentwicklung in Hausen

Auf dieser Grundlage werden in Massnahmenblättern folgende Massnahmen konkretisiert:

- A Gestaltung und Betrieb von Strassen
 - A1 Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse
 - A2 Entschärfung Knoten Hauptstrasse / Holzgasse
 - A3 Betrieb und Gestaltung Holzgasse
- B Verkehr und Nutzungen, Mobilitätsmanagement
 - B1 Umsetzung Verkehrsmanagement
 - B2 Parkierung Zentrum
 - B3 Ermöglichung von autoreduzierten und autofreien Nutzungen
 - B4 Mobilitätsmanagement
- C Fuss- und Veloverkehr

- C1 Fusswegnetz
- C2 Velowegnetz
- C3 Langsamverkehrsverbindung Reichhold-Areal – Bahnhof Lupfig
- C4 Parallele Fuss- und Veloverkehrsachsen
- C5 Förderung Bike + Ride
- D Öffentlicher Verkehr
 - D1 Neue Bushaltestelle Reichhold-Areal
 - D2 Hindernisfreie Bushaltestellen
 - D3 Neue Bushaltestelle Bahnhof Lupfig Ost

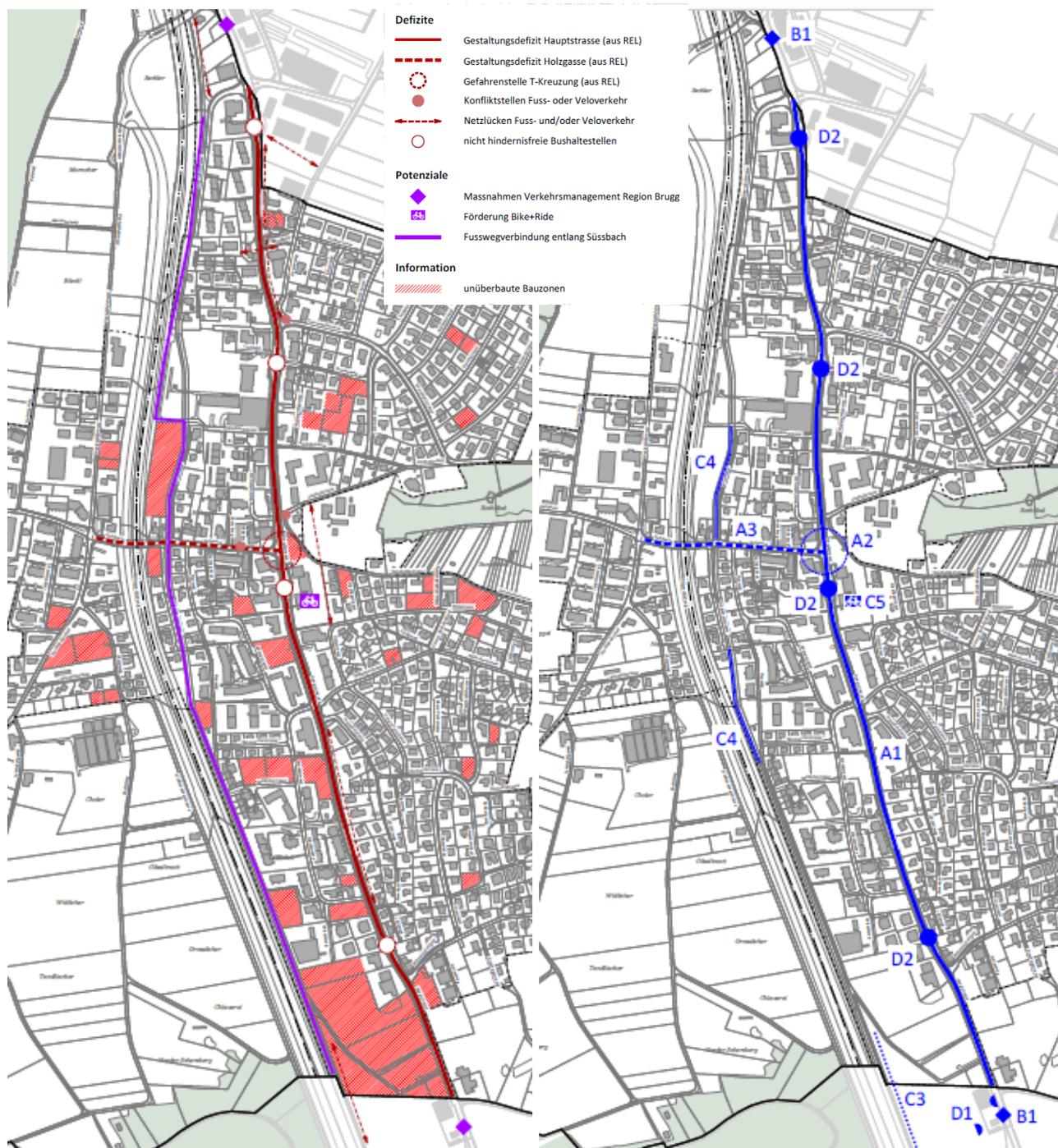


Abbildung 61.: Potentiale & Defizite und Massnahmen, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH

Der Bericht und die Pläne des KGV sind ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Planung und ergänzen diese, womit die vom Bund geforderte Abstimmung von Siedlung und Verkehr für die Gemeinde Hausen wahrgenommen wird. Für eine detaillierte Betrachtung des Instruments wird auf die Beilage verwiesen.

Der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) befindet sich zurzeit in der kantonalen Vorprüfung. Während die Mitwirkung zu den Unterlagen der

vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung stattfindet, wird die Mitwirkung des KGV erst im Anschluss an die kantonale Vorprüfung vorgenommen. Die Unterlagen der Nutzungsplanung und des KGV werden somit gleichzeitig kantonal vorgeprüft, jedoch separat zur Mitwirkung freigegeben. Dadurch können die Anliegen des Kantons direkt in die Überarbeitung des behördenverbindlichen KGV einfließen, bevor dieser der Bevölkerung präsentiert wird.

11. Verfahren

11.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

11.1.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung gemäss § 3 BauG findet vom 14. Dezember 2020 bis 26. Januar 2021 statt. Die Planungsunterlagen können während der Bürozeiten in der Abteilung Bau und Planung eingesehen werden. Zusätzlich sind die Unterlagen auch auf der Website der Einwohnergemeinde Hausen einsehbar.

Während der angesetzten Frist gingen 27 Mitwirkungseingaben von Personen, Unternehmen und Parteien ein. Zusätzlich wurde ein Fragebogen erstellt, der ein allgemeines Bild der Zufriedenheit mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vermitteln sollte. Die tabellarische Zusammenstellung der Anträge aus der Mitwirkung sind in einem separaten Dokument zusammengestellt worden. Dieses Dokument liegt dem Planungsbericht als Beilage bei.

11.1.2 Kantonale fachliche Stellungnahme Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am 16. November 2020 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet und im Anschluss eingereicht.

Die fachliche Stellungnahme des Kantons datiert vom 30. April 2021.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung **erweist erwies** sich die Vorlage noch nicht als vorbehaltlos genehmigungsfähig. Abstimmungsbedarf besteht unter anderem hinsichtlich folgender Themenfelder:

- Erläuterungen zur Herleitung der zu erreichenden Einwohnerdichten bis 2040 (Handlungsprogramm Innenentwicklung)
 - *Erwägungen siehe Kap. 8*
- Überprüfung und Begründung der Gestaltungsplan-Vorschriften in den Gebieten "Tannhübel" und "Reichholdareal" hinsichtlich der zulässigen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise
 - *Erwägungen siehe Kap. 6.4*
- Ergänzung des Planungsberichts hinsichtlich verkehrlicher Themen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
 - *Erwägungen siehe Kap. 10*

- Überprüfung und Bereinigung der Abgrenzung und BNO-Vorschriften der Familiengartenzone
 - *Erwägungen siehe Kap. 6.14, sowie Kap. 7 zu § 35 (neu § 32)*
- Umsetzung und Begründung der Gewässerraumfestlegungen
 - *Erwägungen siehe Kap. 6.11*
- Umsetzung Hochwasserschutz
 - *Erwägungen siehe Kap. 6.10*
- Übernahme Waldareal sowie Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) als Naturschutzzonen im Wald
 - *Erwägungen siehe Kap. 6.15*
- Bereinigung und Überprüfung verschiedener Festlegungen der BNO
 - *Erwägungen siehe Kap. 7.*

11.1.3 Zweite Kantonale Vorprüfung

Die fachliche Stellungnahme zur zweiten kantonalen Vorprüfung datiert vom 23. Juni 2022. Zusammenfassend erwies sich die Vorlage als weitgehend rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Es waren noch einzelne Punkte zu bereinigen, damit die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Die Punkte wurden anhand der Erwägungen in der fachlichen Stellungnahme abgehandelt und die Vorlage entsprechend überarbeitet.

11.1.4 Regionale Abstimmung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung werden die Unterlagen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung auch dem Regionalplanungsverband Brugg Regio zur Stellungnahme vorgelegt.

11.1.5 Abschliessende Kantonale Vorprüfung

Im Winter 2022/23 wurden die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland abschliessend vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 17. Februar 2023.

11.1.6 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland liegen vom 06. März 2023 bis zum 04. April 2023 im Gemeindehaus Hausen öffentlich auf.

11.1.7 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige BNO der Gemeinde Hausen datiert aus dem Jahr 2010 und wurde aufgrund der notwendigen Anpassungen des kommunalen an das übergeordnete Recht (unter anderem kantonaler Richtplan, revidiertes Baugesetz, Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB]) gesamthaft überarbeitet.

Die Planbeständigkeit ist folglich nicht problematisch.

11.2 Organisation und Beteiligte

pendent

11.3 Planungsablauf

pendent

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Lärmbelastung und Hindernisbegrenzung gemäss SIL (Quelle: ARE)	10
Abbildung 2.: BLN-Gebiet "Reusslandschaft" und Amphibienlaichgebiet (Quelle: BAFU)	12
Abbildung 3.: Ausschnitt Raumkonzept Aargau (Quelle: Kanton Aargau)	14
Abbildung 4.: Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Quelle: Kanton Aargau)	15
Abbildung 5.: Kantonaes Denkmalschutzobjekt: römische Wasserleitung (Quelle: Kantonale Denkmalpflege Aargau)	16
Abbildung 6.: Entwicklungspotential, Quelle: REK Brugg Regio	17
Abbildung 7.: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1900 und 1960 (Quelle: REL)	18
Abbildung 8.: Landeskarte Swisstopo Zeitreise 1980 und 2000 (Quelle: REL)	19
Abbildung 9.: Bevölkerungsentwicklung Hausen (Quelle: www.ag.ch)	19
Abbildung 10.: Beschäftigtenentwicklung Hausen, Quelle: STATENT BFS	20
Abbildung 11.: 4 Entwicklungsstrategien (Quelle: REL)	22
Abbildung 12.: Abgrenzungen der Quartiere, Quartierbeschriebe, Planteam S AG	25
Abbildung 13.: Konzept der Zonierung	26
Abbildung 14.: Dorfkerzone mit überlagernder Schraffur «Dorfkerzone Erdgeschossnutzung» (schwarz schraffiert), Planteam S AG	27
Abbildung 15.: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb, schräg gestreift) und rechts neue Strukturhaltungszonen Strk, ES III (rötlich, gerade gestreift), Planteam S AG	28
Abbildung 16.: Vergleich Ausnutzung der Wohnzone a: rechtskräftige BNO / neue BNO (verkleinerte Darstellung)	30
Abbildung 17.: Vergleich Ausnutzung der Wohnzone b: rechtskräftige BNO / neue BNO (verkleinerte Darstellung)	31
Abbildung 18.: links rechtskräftige Wohnzone W3 (rot) und rechts neue Wohnzone Wc, ES II (orange), Planteam S AG	32
Abbildung 19.: Vergleich Ausnutzung der Wohnzone c: rechtskräftige BNO / neue BNO (verkleinerte Darstellung)	33
Abbildung 20.: links rechtskräftige Wohnzone W3 (rot) und rechts neue Wohnzone Wc, ES II (orange), Planteam S AG	33
Abbildung 21.: links rechtskräftige Wohnzone W3 (rot) und rechts neue Wohnzone Wc, ES II (orange), Planteam S AG	34
Abbildung 22.: links rechtskräftige OeBA (grau), rechts neue Wohnzone Wa, ES II (gelb), Planteam S AG	35
Abbildung 23.: links rechtskräftige Arbeitszone A (violett) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III (rot gestreift), Planteam S AG	36
Abbildung 24.: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb gestreift) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III (rot gestreift), Planteam S AG	37
Abbildung 25.: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb gestreift) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb, ES III (rot gestreift), Planteam S AG	37
Abbildung 26.: Baulinien gemäss Erschliessungsplan Mitteldorf / Süssbach	38
Abbildung 27.: Überbauungsstudie zum Mitteldorf / Süssbach	39

Abbildung 28.: links rechtskräftige Wohn- und Arbeitszone WA2 (gelb gestreift) und rechts neue Wohn- und Arbeitszone WAb (violett gestreift), Planteam S AG	39
Abbildung 29.: Strasse Nacht (links), vergrößerter Ausschnitt (rechts); Stand 2015	46
Abbildung 30.: Eisenbahnlärm Nacht (links) und Tag (rechts)	47
Abbildung 31.: Ausschnitt Chemierisikokataster, (Quelle: Geoportal Aargau)	52
Abbildung 32.: Ausschnitt Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte mit den Hochwassergefahrenzonen (HWZ 1 / HWZ 2), verkleinerte Darstellung, Planteam S AG	53
Abbildung 33: Darstellung asymmetrische Festlegung Gewässerraum Süssbach, Ausschnitte Bauzonen- und Kulturlandplan	55
Abbildung 34.: links rechtskräftiger Hochstammobstbestand (grün schraffiert) und rechts neuer Hochstammobstbestand (grün schraffiert), Planteam S AG	57
Abbildung 35.: Ausschnitt Bauminventar Siedlungsgebiet, verkleinerte Darstellung	58
Abbildung 36.: Einzelbäume und Baumreihen Ahorn entlang Hauptstrasse	59
Abbildung 37.: Dorfeingang (links) und Baumreihe Feldahorn entlang Bach (rechts)	59
Abbildung 38.: Kiefer an der Holzgasse (links) und Linde bei Bauernhaus (rechts)	59
Abbildung 39.: Linde neben Gemeindehaus (links) und öffentlicher Platz bei Turnhalle	60
Abbildung 40.: Silberhorn Holzgasse (links) und Walnuss Dahlihaus (rechts)	60
Abbildung 41: Neu eingeführte Naturschutzzone Wald Lothar und Huserholz, Planteam S AG	61
Abbildung 42.: Erläuterungen der einzelnen Definitionen des Anhangs IVHB	66
Abbildung 43: Bestimmung der Gesamthöhe	66
Abbildung 44: Bestimmung der Gesamthöhe (violett hinterlegt die Gebäude wie sie nach altem Recht möglich waren)	67
Abbildung 45: Nach bisherigem Recht zählten nur die Vollgeschosse, die Flächen in Unter-, Dach- und Attikageschossen mussten nicht angerechnet werden – waren also zusätzlich realisierbar	68
Abbildung 46: Nach neuem Recht zählen alle Nutzflächen	68
Abbildung 47: Einführung neue Wc	69
Abbildung 48.: Analyse Grünflächenziffer Bestand, Planteam S AG (verkleinerte Darstellung)	71
Abbildung 49.: Ausschnitt Swisstopo-Landeskarte von 1900, map.geo.admin.ch	75
Abbildung 50: Bestehende Bauten und Parzellenstruktur im Neuquartier, GoogleEarth	76
Abbildung 51.: Beispiele für Emission, Transmission, Immission, SIA-Norm 491	93
Abbildung 52.: Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplan Siedlung (Bauzonenplan), Planteam S AG	97
Abbildung 53.: Tabelle 2a: Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG	97
Abbildung 54.: Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R], Planteam S AG	98
Abbildung 55.: Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R], Planteam S AG	99
Abbildung 56.: Tabelle 3a: Handlungsgebiete [I], Planteam S AG	100
Abbildung 57.: Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen [I], Planteam S AG	101
Abbildung 58.: Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen [R]	103

Abbildung 59.: Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung	103
Abbildung 60.: Tabelle: Ziele für die Massnahmen zur Verkehrsentwicklung in Hausen	110
Abbildung 61.: Potentiale & Defizite und Massnahmen, Belloli Raum- und Verkehrsplanung GmbH	112

Tabellen

Tabelle 1: Systematik der Wohnzonen in der rechtskräftigen und neuen BNO	29
Tabelle 2: Systematik der Wohn- und Arbeitszonen in der rechtskräftigen und neuen BNO	35
Tabelle 3: Bestehende Gestaltungspläne	45
Tabelle 4: Bestehende Erschliessungspläne	45
Tabelle 5: Bauinventar Gebäude mit Substanzschutz, Planteam S AG	48
Tabelle 6: Bauinventar Kulturobjekte, Planteam S AG	49
Tabelle 7: Bauinventar Kulturobjekte, Planteam S AG	50
Tabelle 8: Bauinventar Kantonale Denkmalschutzobjekte, Planteam S AG	51