

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

17. Februar 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.16.183 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Hausen

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vom 5. Januar 2023
- Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte 1:2'500 vom 18. November 2022
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 21. November 2022

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 21. November 2022
- Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht vom 24. Januar 2023
- Mitwirkungsbericht vom 24. Februar 2021 (Stand 17. September 2021)
- Bauzonen- und Kulturlandplan Änderungen 1:2'500 vom 18. November 2022
- Tabelle "Innentwicklungspotenzial" gemäss Werkzeugkasten W4d der Abteilung Raumentwicklung vom 20. November 2022

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Revision der Nutzungsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Hausen. Die BNO der Gemeinde 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.

Ziel der Nutzungsplanungsrevision ist die Umsetzung des räumlichen Entwicklungsleitbilds (REL) im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei werden auch qualitative Vorgaben zur gestalterischen Aufwertung der Hauptstrasse und des Dorfzentrums sowie zur Ausgestaltung der Freiräume für eine hohe quartierspezifische Wohn- und Aufenthaltsqualität umgesetzt. Darüber hinaus erfolgt

eine Anpassung der Nutzungsplanung an verschiedene kommunale Bedürfnisse. Ebenfalls neu umgesetzt werden die Gewässerräume und die Hochwasserschutzthematik

2. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Hausen ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum. Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat die Gemeinde im verwaltungsanweisenden REL vom März 2019 dargelegt, das als Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dient. Das Leitbild wurde unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet und enthält grundsätzliche Überlegungen und Leitsätze zur zukünftigen Gemeindeentwicklung. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die hochwertige Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungsziele der Gemeinde hinsichtlich der Innenentwicklung und Verdichtung kommt dem Erhalt beziehungsweise der Förderung der Siedlungsqualität eine besondere Bedeutung zu. In dieser Hinsicht wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hausen sorgfältig angegangen. Es werden viele wichtige Themen aufgegriffen und mit entsprechenden Vorschriften in der BNO umgesetzt (unter anderem mit § 4 Bauen mit Qualität, §§ 5–9 Zielvorgaben für Gestaltungspläne, §§ 55 und 56 Vorgaben zur Gestaltung der Umgebung und des öffentlichen Raums, §§ 57 und 58 Baumschutz sowie §§ 67 und 68 qualitätsfördernde Verfahrensvorgaben).

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

- Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Arbeitszone (vgl. Ziffer 3.3.3)
- Ergänzung Planungsbericht zu Mehrwertabgaberelevanz (vgl. Ziffer 3.3.4)
- Umsetzung der Gewässerraumfestlegungen (insbesondere Gewässerraum Süssbach und Tschämbele) sowie entsprechende Erläuterung im Planungsbericht (vgl. Ziffern 3.5.1 und 3.7)
- Diverse Begriffe und Formulierung von § 35 Familiengartenzone (vgl. Ziffer 3.7)
- Einzelne Vermassungen im Bauzonen- und Kulturlandplan (vgl. Ziffer 3.7)

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist noch zu ergänzen (siehe nachfolgende Ziffern):

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Der Kanton hat am 20. Dezember 2016 der Gemeinde die kantonalen Grundlagen eröffnet. Diese wurden gemäss Planungsbericht in der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Hausen ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum. Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen

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

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

3.2 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind regional aufeinander abzustimmen (§ 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Grundlage für die regionale Abstimmung bietet das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Brugg Regio vom 25. Juni 2015.

Brugg Regio hat zur vorliegenden Planung mit Bericht vom 2. März 2021 positiv Stellung genommen. Demnach werden die im REK formulierten Strategien und Grundsätze weitestgehend umgesetzt. Besonders hervorgehoben werden unter anderem Massnahmen für eine höhere bauliche Dichte, die Förderung der ortsbaulichen Qualität mittels eines neu eingesetzten Fachgremiums sowie der sorgfältige Umgang mit den historischen Ortskernen. Darüber hinaus gibt Brugg Regio weiterführende Empfehlungen ab hinsichtlich der getroffenen Massnahmen zur Hitzeminderung, des regionalen Verkehrsmanagements sowie der gemeindeübergreifenden Koordination grösserer Bauvorhaben und Sondernutzungsplanungen.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 82,1 ha auf. Davon sind ca. 73,2 ha überbaut und ca. 8,9 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5,9 ha Wohn- und Mischzonen, 2,7 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA; Angaben gemäss Planungsbericht Seite 105).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

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

Bevölkerungsentwicklung

Per Ende 2019 zählte die Gemeinde Hausen 3'664 Einwohnerinnen und Einwohner (E). In den letzten sieben Jahren ist die Bevölkerungszahl sehr stark gestiegen. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2012 bis 2019 im Durchschnitt um +2,26 % pro Jahr (total +16,9 %) gewachsen, was deutlich über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt.

Die kantonale Planungsannahme für Hausen als eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 4'280 Personen im Jahr 2034 und ca. 4'500 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 44 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+1,31 % pro Jahr).

Die Altersverteilung von 2019 bis 2034 und bis 2040 entwickelt sich etwa wie folgt:

Altersklasse	2019	2019 %	2034	2034 %	Δ 2019–2034	Δ 2019–2034 %	2040	2040 %
00–19	717	20 %	770	18 %	53	7 %	740	16 %
20–64	2'242	61 %	2'550	60 %	308	14 %	2'680	60 %
65–79	506	14 %	660	15 %	154	30 %	730	16 %
80+	181	5 %	310	7 %	129	71 %	350	8 %
Total	3'646	100 %	4'290	100 %	644	18 %	4'500	100 %

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-Jährigen bis 2034 (ca. +283 Personen, von 687 auf 970 Personen) stark ansteigen wird.

Für die Abschätzung der Schülerzahlen relevant ist, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen weiter ansteigt, ab 2034 aber wieder sinkt, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung steigt um 14 %.

Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde Hausen hat mit rund 50 E/ha eine unter der gemäss Richtplan für eine urbane Gemeinde geforderten Mindestdichte von 70 E/ha liegende, aber in den letzten Jahren deutlich steigende Einwohnerdichte. Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Aufzoning der Gebiete "Soorematt" (Birkenstrasse), "Stück" und "Unterdorf" zur neu geschaffenen Wohnzone Wc
- Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten "Tannhübel" und "Unterdorf" (Handlungsgebiete)
- Nachverdichtungsbonus gemäss § 15 BNO und Mindestnutzung gemäss §§ 12, 14 und 17 BNO
- Neueinführung Fachgremium und Qualitätsverfahren (§§ 67 und 68 BNO)

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich, dass die Gemeinde Hausen bis 2034 eine für eine urbane Gemeinde nach wie vor unterdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 57 E/ha erreichen kann. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert der Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Richtplan beträgt für eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum 90 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Nutzung der Reserven wie folgt gewährleistet:

Im Schlüsselgebiet "Stück Nord" (Parzellen 2304 und 2323), das teilweise den Wohnzonen Wb und Wc zugewiesen ist, rechnet die Gemeinde mit einer erreichbaren Einwohnerdichte von rund 132 E/ha und demnach einem möglichen Zuwachs von 58 E. Das Schlüsselgebiet "Tannhübel" ist derzeit grösstenteils unbebaut. Mittels Gestaltungsplan soll in diesem Gebiet eine Einwohnerdichte von rund 71 E/ha erreicht werden, was insgesamt 63 E entspricht.

In den übrigen unüberbauten Wohn- und Mischzonen geht die Gemeinde von einem Zuwachs von rund 282 E bis 2034 beziehungsweise 377 E bis 2040 aus. Daraus ergibt sich für die unüberbauten Bauzonen ein gesamthaftes Fassungsvermögen von 403 Personen bis 2034 und 498 Personen bis 2040. Dadurch wird in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen gesamthaft eine Einwohnerdichte von 68 E/ha bis 2034 und 84 E/ha bis 2040 erreicht.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato rund 50 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 70 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven wie folgt gewährleistet:

Im Handlungsgebiet "Unterdorf" rechnet die Gemeinde mit einem realisierbaren Zuwachs von 60 E. In den übrigen bereits bebauten Wohn- und Mischzonen geht sie hingegen von einem Zuwachs von rund 157 E bis 2034 beziehungsweise 444 E bis 2040 aus, woraus sich gesamthaft ein zusätzliches Fassungsvermögen von 217 E bis 2034 beziehungsweise 504 E bis 2040 ergibt. Dadurch wird in den überbauten Wohn- und Mischzonen gesamthaft eine Einwohnerdichte von 55 E/ha bis 2034 und 59 E/ha bis 2040 erreicht.

Die Realisierung des aufgezeigten Innenentwicklungspotenzials bis 2040 bedarf insbesondere im grossen bebauten Bestand der Zonen Wa und WAb, in dem rund die Hälfte des zusätzlichen Einwohnerwachstums bis 2040 erfolgen soll, wirksamer Massnahmen. Ein weiteres Augenmerk gilt der Entwicklung der Dorfkernzone, wo bis 2040 ebenfalls ein deutliches Einwohnerwachstum (+75 %) vorgesehen ist (vgl. Tabelle 3b; Planungsbericht Seite 109).

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Die Gemeinde sieht keine für das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen relevanten Ein- oder Auszonungen vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2034 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Hausen beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 4'240 Personen (davon rund 50 E ausserhalb dieser Zonen), was ungefähr dem Planwert gemäss kantonaler Prognose entspricht. Bis 2034 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 53 auf rund 56 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Bis 2040 soll die Einwohnerdichte weiter auf gesamthaft 61 E/ha gesteigert werden, was einem ebenfalls der Planungsannahme gemäss Richtplan entsprechenden Fassungsvermögen von rund 4'580 E entspricht.

Die bis 2040 angestrebten Einwohnerdichten liegen sowohl für die unüberbauten als auch für die überbauten Bauzonen unter der Richtplanvorgabe. Die Gemeinde begründet dies mit ihrer räumlichen Übergangssituation zwischen urbanem Entwicklungsraum Brugg-Windisch und ländlicher Entwicklungssachse im Eigenamt. Zudem soll mit der vorliegenden Gesamtrevision eine massvolle Gemeindeentwicklung angestrebt werden, die sich an den prognostizierten kantonalen Wachstumstendenzen orientiert (vgl. Planungsbericht Seite 104).

Die Ausführungen der Gemeinde sind angesichts der massgeblichen Rahmenbedingungen sowie der gewachsenen Siedlungsstruktur, mit einem grossen Anteil mehrheitlich der Wohnzone Wa zugewiesenen Einfamilienhausgebieten am Hang, nachvollziehbar. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen kann demnach mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar angesehen werden.

Handlungsprogramm Innenentwicklung 2040

Die gemäss revidiertem RPG und Richtplan geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Für den weiteren Innenentwicklungspfad bis zum angestrebten Soll-Wert der durchschnittlichen Einwohnerdichte ist daher ein "Handlungsprogramm Innenentwicklung" vorzusehen. Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal nicht abschliessend definiert. Es soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem REL, der ersten Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung und den nötigen Folgeschritten zur Verwirklichung der räumlichen Gemeindeentwicklung

dienen und sowohl organisatorische als auch programmatische Massnahmen umfassen. Die hochwertige Innenentwicklung ist dabei als Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften.

Die Darlegungen der Gemeinde zum Handlungsprogramm Innenentwicklung sind nachvollziehbar und planerisch begründet. Im Planungsbericht (Kapitel 8.3) legt die Gemeinde Hausen eine Priorisierung der zu treffenden Innenentwicklungsmassnahmen fest. Erste Priorität wird demnach der (baulichen) Entwicklung der Gestaltungsplangebiete sowie der neu geschaffenen Wohnzone Wc beigemessen. Die Mobilisierung weiterer unüberbauter Bauzonen sowie die Entwicklung der Wohnzonen Wa und Wohn- und Arbeitszonen WAb sind in zweiter Priorität anzugehen, wobei dies primär im Rahmen einer Nutzungsverdichtung erfolgen soll. Durch die bauliche Verdichtung in den Innenentwicklungsgebieten erster Priorität soll attraktiver und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden, der einen Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten ermöglicht. So soll in den Innenentwicklungsgebieten zweiter Priorität ein beachtlicher Teil des Einwohnerwachstums erfolgen, ohne dass die bestehenden Qualitäten dieser Quartiere durch eine massgebliche bauliche Verdichtung gefährdet werden.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehenden ÖBA-Zonen werden mehrheitlich beibehalten. Einzig die alte Turnhalle (Parzelle 1595) wird zwecks neuer Nutzungsmöglichkeiten von der ÖBA-Zone der Wohnzone Wa zugewiesen. Die Zufahrt zur benachbarten Kirche sowie der bestehende Parkplatz verbleiben in der ÖBA-Zone.

Die Gemeinde Hausen sieht sich gemäss Planungsbericht (Seite 21) in erster Linie als Wohngemeinde mit gemischten Nutzungsstrukturen. Die bestehenden Arbeitsplatz- sowie Mischzonen sollen weitgehend erhalten bleiben. Einzig die bisherige Arbeitszone im Gebiet "Unterdorf" an der nördlichen Gemeindegrenze wird neu der Wohn- und Arbeitszone WAb zugewiesen und teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Als zentrales Gebiet für die Arbeitsplatzentwicklung wird das "Reichholdareal" bezeichnet, das ebenfalls mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lupfig, der Grundeigentümerschaft sowie dem Kanton entwickelt werden soll. Gestützt auf die im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans "Campus Reichhold" erfolgte Abstimmung ist für die Arbeitszone neu eine Baumassenziffer von 5.3 vorgesehen. Damit werden die Dichtevorgaben gegenüber den rechtskräftigen Vorgaben in der Gemeinde Hausen leicht angehoben und an diejenigen der benachbarten Gemeinde Lupfig angeglichen.

Das "Reichholdareal" ist Bestandteil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (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. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diese Vorgaben eigentümergebunden umzusetzen. Andere Nutzungen sind bei nachgewiesener regional abgestimmter Eignung und unter Berücksichtigung der kantonalen Interessen möglich (Planungsanweisung Ziffer 1.4)

Sowohl Verkaufs- als auch Dienstleistungsnutzungen gehen über die im Richtplan festgelegten Vorrangnutzungen des ESP Eigenamt hinaus. Die diesbezüglich vorgesehenen Abweichungen werden im Planungsbericht (Seite 42) jedoch nachvollziehbar dargelegt. Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von bisher 200 m² auf 500 m² wird damit begründet, dass eine angemessene Versorgung des Arbeitsgebiets ermöglicht werden soll. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar ist hingegen die gemäss § 18 Abs. 1 BNO vorgesehene Regelung, wonach bei mehrgeschossigen Bauten das oberste Geschoss zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht (Seite 82) sollen die Wohnnutzungen zu ei-

ner Belegung des Areals beitragen. Dabei werden jedoch grundlegende raumplanerische Anforderungen an eine entsprechende Zonenänderung ausser Acht gelassen. Bei dieser weitgehenden Öffnung der Arbeitszone für Wohnnutzungen handelt es sich faktisch um eine Umzonung der bisherigen Arbeitszone zu einer Wohn- und Mischzone, die bei der Berechnung des Fassungsvermögens zu berücksichtigen ist. Aufgrund des gemäss Ziffer 3.3.2 ausreichenden Fassungsvermögens der bestehenden Wohn- und Mischzonen lässt sich grundsätzlich kein Bedarf für zusätzliche Wohnnutzungen in der Arbeitszone ableiten. Darüber hinaus steht eine Öffnung der Arbeitszone für Wohnnutzung den Vorgaben des kantonalen Richtplans hinsichtlich der Umsetzung des ESP Eigenamt entgegen, womit die vorgesehene Nutzungsänderung auch kantonale Interessen tangiert. **(Vorbehalt)**

In dieser Hinsicht sind zudem auch die überkommunalen Auswirkungen einer solchen Regelung zu beachten. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des überkommunalen Gestaltungsplans "Campus Reichhold" wurde im Hinblick auf eine mögliche Hotelnutzung darauf hingewiesen, dass lärmempfindliche Nutzungen in lärmrechtlicher Hinsicht eine Einschränkung der im südlichen Arealteil zulässigen industriellen Nutzung nach sich ziehen können und insbesondere für die Ansiedlung neuer Betriebe erschweren. Dies gilt in gleichem Masse für die Wohnnutzung. **(Wichtiger Hinweis)**

Verfahrenskoordination Gestaltungsplan "Campus Reichhold"

Parallel zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte die Erarbeitung des überkommunalen Gestaltungsplans "Campus Reichhold". Dieser wurde am 12. August 2022 durch den Gemeinderat beschlossen und am 26. Oktober 2022 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt. Die beiden Vorlagen wurden entsprechend aufeinander abgestimmt.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die wichtigsten Umzonungen betreffen neben den bereits erwähnten Umzonungen der Alten Kirche sowie bisherigen Arbeitszone "Unterdorf" zur Wohn- und Arbeitszone folgende Anpassungen:

Durch die Anpassung der Zonenvorschriften für die bisherigen Wohnzonen W2 und W3 (insbesondere Verzicht auf Festlegung der Geschoszahl) ergeben sich für sämtliche Wohnzonen neue bauliche Möglichkeiten für ein zusätzliches Geschoss, was in Kapitel 6.1.3 des Planungsberichts entsprechend erläutert und beispielhaft aufgezeigt wird. In den Gebieten "Soorematt" (Birkenstrasse), "Stück" und "Unterdorf" wird zudem zwecks Schaffung weiterer Verdichtungsmöglichkeiten eine neue Wohnzone Wc eingeführt, in der mit den neuen Vorgaben maximal 5 Vollgeschosse realisiert werden können. Weitere Aufzonungen erfolgen in den Gebieten "Tannhübel" entlang der Bünfeldstrasse, "Mitteldorf/Süssbach" sowie "Usserdorf" am südlichen Ortseingang, die von der bisherigen Wohn- und Arbeitszone WA2 neu der WAb zugewiesen werden. Der historische Ortsteil im Gebiet "Tannhübel" wird der neu geschaffenen Zone für Strukturhaltung zugewiesen, die in erster Linie den Erhalt und die Ergänzung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bezweckt.

Bauzonenbilanz

Es sind keine Ein- oder Auszonungen vorgesehen, die sich auf die Gesamtbilanz der Bauzonen oder auf die Bilanz der Fruchtfolgeflächen (FFF) auswirken.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die Angaben in Kapitel 9 des Planungsberichts sind entsprechend zu bereinigen beziehungsweise zu ergänzen (**Vorbehalt**).

Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde eine bereinigte Liste zugestellt. Für den Schätzungsantrag sind die Änderungen gemäss bereinigter Liste zu übernehmen. (**Wichtiger Hinweis**)

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

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehren zur Baupflicht sind im Planungsbericht darzulegen.

3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Die Gebiete "Unterdorf", "Tannhübel" und "Reichholdareal" werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In §§ 6 ff. BNO werden die allgemeinen Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht sowie jeweils gebietsspezifische Zielsetzungen festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthält keine Aufnahme für das Ortsbild der Gemeinde Hausen. Als Grundlage für die Nutzungsplanung liegen mit dem REL und den Quartierbeschrieben jedoch umfassende Unterlagen vor, die aufzeigen, dass die Gemeinde die Thematik der Ortsbildentwicklung ganzheitlich angegangen ist. Es wurde mit innovativer Planung sowie gründlicher Analyse der unterschiedlichen Gegebenheiten in den Quartieren eine sorgfältige Nutzungsplanung erarbeitet. Die Auswirkungen der mit der Umsetzung der IVHB neu eingeführten Bau-masse (maximale Gesamthöhe und Ausnützungsziffer [AZ]) werden im Planungsbericht ausführlich dargelegt.

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

Die bisherige Bestimmung der Dorfkernzone für Erdgeschossnutzungen im Einmündungsbereich der Holzgasse/Hauptstrasse wird neu mit einer überlagernden Zone "Dorfkernzone Erdgeschossnutzung (§ 12 Abs. 2 BNO)" im Bauzonenplan räumlich verortet. Die gewählte Abgrenzung im Bauzonenplan ist sachgerecht.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Kantonale Denkmalschutzobjekte

Das kantonale Denkmalschutzobjekt Römische Wasserleitung Vindonissa und Königsfelden (HAU001) wird im BNO-Anhang IV aufgeführt und im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Dies ist sachgerecht.

Kommunale Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfolgt mittels "Alternativer Schutzkonzeption". Mit § 33 BNO wird die Kompetenz für Unterschutzstellung dem Gemeinderat übertragen. Der Gemeinderat kann so, gestützt auf die fachlich ausgewiesene Schutzabklärung, über die Unterschutzstellung im Einzelfall entscheiden. Will der Gemeinderat von einer Unterschutzstellung absehen, muss er vorgängig eine Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einholen, womit diese dem gesetzlichen Beratungsauftrag gemäss Kultur- und Baugesetz nachkommen kann. Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2020) werden in Anhang II der BNO sowie im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans aufgeführt. Dies ist sachgerecht.

Kulturobjekte

Die Neuaufnahme des Richtplatzes des Amts Königsfelden in die aktualisierte Objektliste des Bauinventars der Kantonalen Denkmalpflege und die Unterschutzstellung als Kulturobjekt decken sich mit den Schutzbestrebungen der Kantonsarchäologie und werden daher begrüsst.

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2020) werden in Anhang III der BNO sowie als Schutzobjekte im Genehmigungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans aufgeführt. Dies ist sachgerecht.

Historische Gärten (ICOMOS¹)

In Hausen gibt es acht historische Gärten und Anlagen, die im ICOMOS eingetragen und bewertet sind. Gemäss Planungsbericht (Seite 88) sind diese Gärten massiv verändert, angepasst und bewirtschaftet worden. Viele sind vollständig umgebaut. Es finden sich kaum mehr Bauerngärten. Aus diesen Gründen werden Freiräume nicht mit einem objektspezifischen Schutz, sondern allgemein mit § 56 BNO und in der Dorfkernzone nach § 12 BNO gesichert. Die Ausführungen der Gemeinde sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Natur im Siedlungsgebiet

Die Gemeinde führt unter anderem mit Vorschriften zum Baumschutz (§§ 57 und 58 BNO), zur Umgebungsgestaltung (§ 56 BNO), zur Dachbegrünung (§ 47 Abs. 2 BNO) sowie zu den Gestaltungsplangebieten "Reichholdareal" und "Unterdorf" (§§ 7 Abs. 1 lit. e–h und 9 Abs. 1 lit. c BNO) verschiedene Festlegungen zugunsten der Natur im Siedlungsgebiet ein. Diese Massnahmen werden im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen begrüsst.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung (www.ag.ch/klimawandel-siedlung) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

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

¹ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Hausen liegt innerhalb des Beitragsperimeters des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost. Die vierte Programmgeneration wurde im Juni 2021 abgeschlossen. Im Planungsbericht (Seite 15) wird erwähnt, dass die verkehrlichen Ziele und Massnahmen des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost sowie die Inhalte des kantonalen Richtplans in den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) eingeflossen sind und in der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden. Die fünfte Programmgeneration befindet sich aktuell in Erarbeitung.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird im Planungsbericht unter dem Kapitel "Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV" (Seiten 115 ff.) abgehandelt. Dabei werden einzelne Themen wie Fuss- und Veloverkehr, öffentlicher Verkehr (öV) und motorisierter Individualverkehr (MIV) im Planungsbericht sachgerecht erläutert.

Parallel zur Nutzungsplanung wurde ein KGV erarbeitet. Gemäss diesem ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Kapazitäten der Gemeindestrassen sowie der jeweiligen Anschlussknoten an die Hauptstrasse ausreichen, um die Fahrtzunahmen aus den Bebauungen von unbebauten Bauzonen und moderater Innenverdichtung aufzunehmen. Entsprechende Zahlen zu den Verkehrsbelastungen sowie einzelne Knotenberechnungen liegen der Gemeinde vor. Abschliessend kann festgehalten werden, dass der KGV mit der Nutzungsplanung abgestimmt ist.

Parkierung

Der Grosse Rat hat am 13. Dezember 2016 die Strategie mobilitätAARGAU (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 Anteils am Gesamtverkehr. Dabei spielt das Angebot an öffentlich zugänglichen Parkfeldern in einer Gemeinde eine wesentliche Rolle.

Die Bestimmungen zur Berechnung beziehungsweise Limitierung der zulässigen Parkplätze gemäss §§ 18 Abs. 3 und 52 BNO unterstützen die Zielsetzungen der moAG und sind sachgerecht.

Eine weitere Reduktion der Parkfelder wird gemäss § 52 Abs. 2 BNO mit einem Mobilitätskonzept (§ 59 BNO) ermöglicht. Gemäss § 59 BNO können grössere Verkehrserzeuger, die mehr als 50 Parkfelder ausweisen, beim Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen durch den Gemeinderat zum Erlass eines Mobilitätskonzepts verpflichtet werden. Dies ist sachgerecht.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die FFF und das übrige Landwirtschaftsgebiet werden mit der vorliegenden Gesamtrevision nicht verändert. Gemäss Richtplanbeschluss L 3.1/2.3 sind die FFF im Kulturlandplan als orientierender Inhalt darzustellen. Die FFF werden vollständig im Kulturlandplan dargestellt.

Landwirtschaftliche Betriebe

Auf dem Gemeindegebiet von Hausen befinden sich insgesamt zwei aktive Landwirtschaftsbetriebe. Der Landwirtschaftsbetrieb an der Holzgasse 20 befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone WAb. In

dieser Zone sind gemäss § 17 BNO bestehende Landwirtschaftsbetriebe als zulässige Nutzung festgelegt. Dies ist sachgerecht.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Die bestehende Speziallandwirtschaftszone mit den dazugehörigen Vorschriften gemäss § 23 BNO wird nicht verändert. Dies ist sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Schutzzonen und Schutzobjekte sind in der Vorlage sehr sorgfältig und umfassend dokumentiert. Im Weiteren wird auf die Massnahmen des Landschaftsentwicklungsprogramms (LEP) und des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) abgestellt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) sind gemäss Richtplankapitel L 2.5 grundeigentümerverbindlich zu schützen. Die Gemeinde setzt dies vorliegend durch die Festlegung verschiedener kommunaler Schutzzonen sachgerecht um.

3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet nach Art. 18 RPG

Familiengartenzone

Im Rahmen einer Gesamtrevision ist auch die Abgrenzung bestehender Zonen zu überprüfen. Da die gemäss Kulturlandplan vom 22. September 2010 rechtskräftig festgelegte Familiengartenzone bislang nur rund zur Hälfte für Familiengärten genutzt wird, erfolgt vorliegend eine Reduktion der Zone auf das Gebiet der bestehenden Nutzung. Der nordöstliche Teil der bisherigen Familiengartenzone wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies ist sachgerecht.

Nach gängiger Praxis sind Familiengartenzonen als Bauzonen und nicht als Zonen gemäss Art. 18 RPG auszuscheiden. Dies, weil es sich bei Familiengärten um Bauten und Anlagen handelt, die nicht der traditionellen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Pflanzenbau gemäss Art. 16 ff. RPG dienen und somit in der Landwirtschaftszone zonenfremd sind. Im vorliegenden Fall wäre die Ausscheidung einer Bauzone am bestehenden Standort voraussichtlich nicht genehmigungsfähig (bundesrechtswidrige Kleinstbauzone). Daher wird der Erhalt der bestehenden und vorliegend auf das notwendige Mass reduzierten 18er-Zone aufgrund einer gewissen Standortgebundenheit und der bestehenden Nutzung als vertretbar erachtet.

Böden von Familiengartenarealen können durch die intensive Nutzung (Hilfsstoffeinsatz, Asche, Dünger usw.) mit Schadstoffen belastet sein. Sie sind deshalb auch im Prüferimeter Bodenaushub eingetragen. Mit den Vorschriften gemäss § 35 BNO wird sichergestellt, dass die konkrete Belastungssituation des Bodens erhoben wird, bevor das Areal wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Dies ist sachgerecht.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone entspricht der bisherigen Festlegung im Kulturlandplan und dient in erster Linie kommunalen Schutzinteressen. Die Vorschriften gemäss § 27 BNO sind sachgerecht.

Hochstammobstbestand

Damit die für das Landschaftsbild wertvollen Hochstammobstbestände auch langfristig erhalten bleiben, wird die Festlegung einer Schutzzone aus fachlicher Sicht begrüsst. Darüber hinaus wird der Gemeinde empfohlen, zusätzliche Massnahmen vorzusehen, dass der Ersatz von abgehenden Bäumen auch finanziell sichergestellt werden kann.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

In der Gemeinde Hausen verlaufen der Süssbach und der Bach Buligraben sowie der Vorflutkanal (Hochwasserentlastung), der nicht den Status eines öffentlichen Gewässers innehat. Diese sind im Zonenplan vollständig dargestellt. Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton Aargau hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um. Dazu sind für sämtliche offen fliessenden Bäche (überlagernde) flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermassen. Die Gemeinde Hausen erfüllt diese Anforderungen im Grundsatz.

Gewässerraum Süssbach

Beim Süssbach wird eine Gewässerraumzone mit 15 m Breite umgesetzt. Der Gewässerraum ist dabei auf weiten Strecken asymmetrisch (den örtlichen Gegebenheiten entsprechend) angeordnet; die beidseitigen Zonenbreiten sind im Bauzonen- und Kulturlandplan entsprechend vermassst. Dies ist grundsätzlich sachgerecht.

Der vorgesehenen asymmetrischen Anordnung auf einer Länge von rund 500 m auf dem südlichsten Abschnitt des Süssbachs kann aus fachlicher Sicht jedoch nicht zugestimmt werden. Die Gewässerraumzone ist auch südlich der Parzelle 2361 grundsätzlich symmetrisch weiterzuführen. Eine Verschiebung des Gewässerraums "aus der Bauzone hinaus" nach Westen wird aus fachlicher Sicht als nicht sachgerecht beurteilt. Die (Flur-)Wegparzelle 2276 ist demnach grossmehrheitlich mit der Gewässerraumzone zu überlagern. Einer geringfügigen Asymmetrie (zum Beispiel zur Vermeidung einer Gewässerraumüberlagerung der privaten Parzellen 2484–2492) kann zugestimmt werden. Südlich der Parzelle 2492 ist der Gewässerraum hingegen symmetrisch bis an die Gemeindegrenze zu Lupfig weiterzuführen. Dies gilt anteilsweise auch auf dem letzten rund 30 m langen Abschnitt entlang der Gemeindegrenze zu Lupfig, was auch der im überkommunalen Gestaltungsplan "Campus Reichhold" (vgl. Ziffer 3.3.3) orientierend dargestellten Abgrenzung des Gewässerraums entspricht. **(Vorbehalt)**

Gewässerraum Tschämbele

Beim Gewässer Tschämbele (ca. 20 m langer Abschnitt auf Parzelle 330, an der Gemeindegrenze zu Mülligen beziehungsweise Windisch) wurde bisher keine Gewässerraumzone umgesetzt. Dies ist entsprechend nachzuholen (minimale Gewässerraumzonenbreite = 11 m beziehungsweise beidseitig 5,5 m ab Gewässerachse). Ein allfälliger Verzicht wäre im Planungsbericht ausführlich zu begründen. Auf jeden Fall gilt ein minimaler Bauabstand von 6 m ab dem Rand der Gerinnesohle – dieser ist durch die Gewässerraumzone oder durch eine Abstandsbestimmung in der BNO sicherzustellen. **(Vorbehalt)**

Im vorliegenden Fall wird es aus fachlicher Sicht als sinnvoll erachtet, auf eine separate Bestimmung in der BNO für diesen kleinen Gewässerabschnitt zu verzichten – dies bedingt jedoch, dass die Gewässerraumzone beim Gewässer Tschämbele so breit ist, dass die (westseitige) Uferstreifenbreite mindestens 6 m beträgt. **(Hinweis)**

Gewässerraum Buligraben

Das öffentliche Gewässer "Buligraben" verläuft im Wald offen, sobald es aus dem Wald austritt, fliesst es in einer Dolung und mündet anschliessend in den Vorflutkanal. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird eine Gewässerraumzone von beidseitig 6 m (plus Kaliber Bachleitung) umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Gewässerraum Vorflutkanal

Beim Vorflutkanal Scherzbach-Aare handelt es sich um einen Hochwasserentlastungskanal. Für diesen unterirdisch verlaufenden Hochwasserentlastungsstollen wird richtigerweise kein Gewässerraum umgesetzt. Der Verzicht auf den Gewässerraum ist im Plan entsprechend gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

Siedlungsentwässerung und Grundwasser

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung"².

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde Hausen setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um; dies ist sachgerecht. Die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) werden auf dem separaten Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte 1:2'500 festgelegt. Die Bestimmungen in § 28 BNO Hochwassergefahrenzone sind sachgerecht.

In der Gemeinde Hausen ist das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Dementsprechend werden keine Flächen zur Gefahrenkarte Hochwasser im Kulturlandplan ausgeschieden. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen. Das Waldareal wird im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden vollständig im Kulturlandplan dargestellt. Die Vorschriften gemäss § 25 BNO zur Naturschutzzone im Wald sind sachgerecht.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Mit der vorliegenden Planung werden keine Neueinzonungen vorgenommen. Auch die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Zur im Planungsbericht (Seite 37) aufgezeigten Überbauungsstudie zum Mitteldorf/Süssbach (Parzelle 863) wird darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung sowohl von der Bahnlinie wie auch von

² Siehe Online-Ausgabe unter: www.ag.ch/siedlungsentwaesserung

der Kantonsstrasse K 118 von Anfang an in der Planung mitberücksichtigt werden muss. Der kantonale Strassenlärmkataster weist für die Parzelle 863 Beurteilungspegel von 66 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht aus. Damit sind die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht) überschritten. Falls das Gebiet als noch nicht hinreichend erschlossen betrachtet werden muss, so müssen sogar die um 5 dB tieferen Planungswerte eingehalten werden (Art. 30 LSV). Auch beim Bahnlärm ist davon auszugehen, dass die massgebenden Grenzwerte der LSV überschritten sind. Zudem sind hier auch noch die Erschütterungen und der damit verursachte sekundär abgestrahlte Körperschall zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, auch diesbezüglich möglichst frühzeitig die nötigen Abklärungen vorzunehmen. **(Wichtiger Hinweis)**

Auch die von der geplanten Umzonung der Arbeitszone im Gebiet "Unterdorf" in eine WAb-Zone betroffenen Parzellen sind stark belastet durch die Kantonsstrasse K 118, die Hauserstrasse und die Bahnlinie. Bei der weiteren Planung in diesem Gebiet ist diesen Lärmquellen genügend Beachtung zu schenken. Mit der Stellung der Gebäude und der Anordnung der lärmempfindlichen Räume muss auf die vorherrschende Lärmsituation reagiert werden. **(Wichtiger Hinweis)**

Störfallvorsorge

Die Störfallrisiken sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen, damit die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden. Die Thematik der Störfallvorsorge wird in Kapitel 6.9 des Planungsberichts abgehandelt. Durch das Planungsgebiet der Gemeinde Hausen verläuft die Bahn mit einem Konsultationsbereich von 100 m. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist in gewissen Gebieten entlang dieses Konsultationsbereichs eine Verdichtung und somit eine Nutzungsintensivierung vorgesehen. Aufgrund der Nutzungsbestimmungen der Zonen innerhalb des Konsultationsbereichs sind jedoch keine Einrichtungen geplant, die schwer evakuierbare Personen beherbergen (Kindergärten, Schulen, Altersheime oder Spitäler). Aus der Sicht der Störfallvorsorge kann der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung zugestimmt werden.

Energie

Der Richtplan (Kapitel E), das Energiegesetz (EnergieG) und die Energieverordnung (EnergieV) legen eine nachhaltige Energiestrategie bezüglich Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima fest. Die Gemeinde hat mit § 48 BNO Vorschriften zur Energieeffizienz in die BNO aufgenommen. Zudem verlangt sie gemäss § 5 Abs. 1 lit. f) BNO für Gestaltungspläne eine überdurchschnittlich effiziente Energienutzung auf Grundlage eines Energiekonzepts. Dies ist sachgerecht

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen drei Ablagerungsstandorte (4100.0001-1, AA4100.0005-1 und AA4100.0168-1) und zwei Betriebsstandorte (AA4100.0104 und AA4100.0116-1) und eine Schiessanlage (AA4100.0192). Die Lage der Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden.

Von den vorgesehenen Ein- und Auszonungen sind keine belasteten Standorte betroffen. Dem Planungsbericht sind dazu keine Ausführungen zu entnehmen. Nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff. AltIV bei belasteten Standorten nimmt die Abteilung für Umwelt (AfU) im Einzelfall Stellung.

Das ehemalige Reichholdareal betrifft die Gemeindegebiete Hausen (AA4100.0116-1) und Lupfig (AA4104.0151-1 und AA4104.0151-2), wobei das sanierungsbedürftige Teilareal nur die Gemeinde Lupfig betrifft. Die notwendigen Sanierungsarbeiten konnten im Jahr 2019 abgeschlossen werden. Aufgrund der Sanierungsberichte hat die AfU mit Stellungnahme vom 10. Dezember 2020 den sanierten Standort Nr. AA4104.0151-1 als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt.

3.5.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich. Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 Kulturgesetz (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet, vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss § 38 KG zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

Archäologische Fundstellen werden weder im Bauzonen- und Kulturlandplan noch in der BNO aufgeführt. Das ist korrekt, da dieses Thema durch übergeordnetes, kantonales Recht (KG vom 31. März 2009 und Verordnung zum Kulturgesetz [VKG] vom 4. November 2009) geregelt ist. Eine Ausnahme bilden die archäologischen Fundstellen, die mit Denkmalschutz belegt sind. Diese sollen weiterhin in den Zonenplänen geführt werden. In Hausen trifft dies auf die wasserführende, römische Wasserleitung mit der Inventar-Nr. HAU001 zu (Vgl. Ziffer 3.3.5). Die Ausführungen in Kapitel 6.8 des Planungsberichts sind sachgerecht.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) wird im Planungsbericht in Kapitel 3.1.4 behandelt. Die Wegverläufe werden im KGV und dem Bauzonen- und Kulturlandplan orientierend dargestellt. Da Hausen nur wenige IVS-Objekte von lokaler Bedeutung mit Substanz besitzt, ist das sachgerecht. Die Wanderwege sind ebenfalls korrekt dargestellt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

In der vorliegend zur Vorprüfung eingereichten Fassung der BNO wurde die Nummerierung der Paragraphen nach diversen vorgängig erfolgten Anpassungen (insbesondere Streichungen einzelner Festlegungen) noch nicht bereinigt. Die Systematik ist daher vor der öffentlichen Auflage nochmals gesamthaft zu überprüfen (inklusive Verweise innerhalb der BNO und in den Plänen). Das Gleiche gilt auch für Titelbezeichnungen und Marginalien. (**Wichtiger Hinweis**)

Zu den einzelnen BNO-Bestimmungen

§ 7 Die bisherigen Zielvorgaben der rechtsgültigen BNO werden vorliegend durch neue Zielsetzungen ersetzt, die den Zielen gemäss Art. 1 Sondernutzungsvorschriften (SNV) des bereits rechtsgültigen überkommunalen Gestaltungsplans "Campus Reichhold" entsprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch bisher grundlegende Anforderungen aufgehoben werden. Zumindest die Gesamtkoordination der Planung über die Gemeindegrenze hinweg sollte aus fachlicher Sicht weiterhin als Zielvorgabe beibehalten werden. In lit. a wäre demgegenüber zu vermeiden, von "beiden Gemeinden" zu sprechen. Die Vorliegende BNO gilt ausschliesslich für das Gemeindegebiet von Hausen, auch wenn der Gestaltungsplan zwei Gemeinden betrifft. **(Wichtiger Hinweis)**

- § 4 Abs. 6 Mit der Streichung der ursprünglich vorgesehenen Regelung von § 4 Abs. 5 lit c) kann möglicherweise auf die Vorschrift gemäss Abs. 6 verzichtet werden. Bitte prüfen. **(Hinweis)**
- § 12 Abs. 9 Da klar ersichtlich ist, dass es sich um ein Baubewilligungsverfahren handelt, wird folgende Formulierung empfohlen:
- "In den Vorgärten ist jede gemäss kantonalem Recht bewilligungsfreie Baute, Anlage und bauliche Veränderung **bewilligungspflichtig**."* **(Hinweis)**
- § 35 Abs. 3 lit. a) Der Begriff "Firsthöhe" ist durch einen Begriff IVHB-konformen Begriff zu ersetzen. **(Vorbehalt)**
- Bei der Neuformulierung sind die zwingenden Vorgaben des § 19 BauV zu beachten (traufseitige Fassadenhöhe maximal 3 m, Dachneigung maximal 45°). Da es sich bei Garten- und Gerätehäusern um Kleinbauten handelt, wird zudem empfohlen, anstelle des Begriffs "Grundfläche" den Begriff "Gebäudefläche" (vgl. § 19 BauV) zu verwenden. **(Hinweis)**
- Da die Grenzabstände von Kleinbauten kantonal geregelt sind, ist die Gemeinde nicht befugt, abweichende Grenzabstände festzulegen. Mit "Nachbarparzelle" ist hier aber wohl der Nachbarsgarten gemeint. Bitte Begrifflichkeiten anpassen, damit klar wird, dass hier die arealinternen Abstände und nicht eigentliche Grenzabstände geregelt werden. **(Vorbehalt)**
- Es wird daher empfohlen, den Begriff "Nachbarsgarten" oder wie in der bisherigen BNO "Pachteinheit" zu verwenden. Anstelle von "Grenzabstand" kann Abstand benutzt werden. **(Hinweis)**
- § 35 Abs. 3 lit d) Auch hier ist der Begriff "Parzelle" zu vermeiden. **(Wichtiger Hinweis)**
- § 35 Abs. 4 Die Gemeinde kann die Baubewilligungspflicht nicht eigenständig regeln. Welche Vorhaben im ganzen Gemeindegebiet und somit auch in einer 18er-Zone nicht bewilligungspflichtig sind, ergibt sich aus § 49 Abs. 1 BauV. Zumindest bei den Tomatenhäusern und den Gartencheminées kann nicht davon ausgegangen werden, dass sie bewilligungsfrei zulässig sind. Es ist jedenfalls nicht ersichtlich, unter welche Litera sie sich subsumieren liessen. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. **(Vorbehalt)**
- Es wird dabei empfohlen, die nicht Baubewilligungspflicht im Einzelnen zu regeln, sondern die Aussage darauf zu beschränken, dass Baubewilligungen die kantonale Zustimmung voraussetzen. **(Hinweis)**
- § 36 Es wird davon ausgegangen, dass auch bei Fassaden von weniger als 19,5 m auf den drei nicht speziell geregelten Gebäudeseiten § 23 Abs. 2 BauV zur Anwendung gelangt und maximal 1/3 abgegraben werden darf. Abs. 2 könnte folglich offener formuliert werden, beispielsweise: *"Im Übrigen gilt § 23 Abs. 2 BauV."* Damit wären auch Fassaden von exakt 19,50 m geregelt. Diese werden zurzeit weder in Abs. 1 noch in Abs. 2 genannt. **(Hinweis)**

3.7 Verschiedenes und Formelles

Bauzonen- und Kulturlandplan

Vermassung

Im Bauzonen- und Kulturplanplan sind folgende Vermassungen zu ergänzen (**Vorbehalt**):

- Bauzonenabgrenzung auf Parzelle 1595 (alte Turnhalle)
- Gewässerraumzone "Buligraben"

Gewässerraumzone

In der BNO ist die Gewässerraumzone unter den überlagerten Schutzzonen eingeordnet, in der Legende zum Bauzonen- und Kulturlandplan hingegen unter den überlagerten Zonen innerhalb der Bauzone. Die Einordnung ist grundsätzlich einheitlich zu handhaben, wobei empfohlen wird, die Einordnung gemäss BNO zu übernehmen. In der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans ist zudem analog zu § 31 BNO die Bezeichnung "Gewässerraumzone" zu verwenden. (**Wichtiger Hinweis**)

Im südlichen Bereich des Süssbachs ist bei der Schraffur der Gewässerraumzone teilweise ein darstellerischer Versatz vorhanden. (**Hinweis**)

Darstellung der Fruchtfolgeflächen

Die landwirtschaftliche Liegenschaft Lindhofstrasse 6 auf der Parzelle 1532 ist von der FFF auszunehmen. Die FFF soll analog der Schutzzone Hochstammobstbestand ausgewiesen werden. Diverse weitere Liegenschaften sind von der FFF überlagert (beispielsweise Parzellen 290, 307, 2204, 2216). Diese sind ebenfalls von der FFF auszunehmen. (**Wichtiger Hinweis**)

Planungsbericht

Kapitel 6.10 Umsetzung Spezialplan Hochwasserschutz / Gefahrenkarte

Entsprechend den mit der revidierten Bauverordnung erfolgten Anpassungen der Planung im Bereich Hochwasserschutz, sind die Ausführungen im Planungsbericht wie folgt anzupassen beziehungsweise zu ergänzen (**Hinweis**):

Seite 56: "~~[...] Da das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone relativ klein ist, wurden die Bestimmungen zu den hochwassergefährdeten Gebieten im Kulturland gemäss Muster-BNO übernommen (vgl. Kap. 7). Das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone ist in Hausen nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Der Hochwasserschutz solcher Gebiete wird seit dem 1. November 2021 durch § 36c BauV 'Schutz vor Hochwasser' geregelt. Es werden keine Bestimmungen in der BNO definiert.~~"

Seite 56, Legende Abb. 33: "Ausschnitt Spezialplan Hochwasserschutz – Gefahrenkarte mit den Hochwassergefahrenzonen (HWZ 1 / und HWZ 2 ~~und Restgefährdung~~), verkleinerte Darstellung, Planteam S AG"

Darüber hinaus wird empfohlen, die Thematik des Oberflächenabflusses im Planungsbericht wie folgt zu erläutern:

"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 dazu in der BNO definiert."

Kapitel 6.11 Gewässerraum

Relevant für die Bestimmung der Gewässerraumzonenbreite ist die natürliche Gerinnesohlenbreite, deren Definition auf Seite 57 im Planungsbericht korrekt erläutert wird. Die nachfolgenden Ausführungen zur natürlichen Gerinnesohlenbreite des Süssbachs beziehungsweise wie diese ermittelt wurde, sind hingegen nicht korrekt. Die aktuellen Gerinnesohlenbreiten, die aus den AV³-Daten herausgemessen wurden und im Planungsbericht auf Seite 58 als "Referenzlängen" bezeichnet werden, entsprechen nicht der natürlichen Sohlenbreite. Diese liegt beim Süssbach in der Grössenordnung von 3 m (daraus geht auch die Gewässerraumzonenbreite von 15 m hervor, die aus fachlicher Sicht als korrekt beurteilt wird). Die Ausführungen und die Herleitung der Gewässerraumbreiten im Bericht sind entsprechend zu bereinigen. **(Vorbehalt)**

Als Grundlage hierfür dient die "Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung" beziehungsweise die "Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz", die auf der kantonalen Webseite unter www.ag.ch/gewaesserraum verfügbar sind. **(Hinweis)**

Auf Seite 58 wird darüber hinaus erwähnt, dass die Gewässerraumzone den Uferbereich des Süssbachs beidseitig um mindestens 2,5 m abdeckt – dieser Wert erscheint aus fachlicher Sicht zu tief. Im Plan ist korrekterweise auch keine Stelle mit nur 2,5 m Uferstreifen ersichtlich – die "tiefsten" vermassten Werte sind deutlich grösser als 3 m. Die Ausführungen im Planungsbericht sind entsprechend zu korrigieren. Die Uferstreifenbreite muss mindestens 3 m betragen, im Normalfall ist jedoch eine symmetrische Anordnung erforderlich. **(Wichtiger Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

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

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

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

Katrin Oser
Sektionsleiterin

Hanna Jäggi
Kreisplanerin

³ Amtliche Vermessung