

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 8. Mai 2024

Versand: 15. Mai 2024

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000560

**Gemeinde Hausen; Allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision; Genehmigung mit Ausnahme und Direktänderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	17. Februar 2023
Mitwirkung	14. Dezember 2020 bis 26. Januar 2021
Öffentliche Auflage	13. März 2023 bis 11. April 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	16. November 2023
Eingereicht zur Genehmigung	14. Februar 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	12. Februar 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

###### 1.2 Genehmigungsbehörde

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

###### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

##### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Hausen am 16. November 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP und KLP) 1:2'500
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 16. November 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

## 2.1 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 Dorfkerns 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.

## 2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 17. Februar 2023 mit Vorbehalten hinsichtlich der folgenden Inhalte abgeschlossen:

- Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Arbeitszone: In der abschliessend vorgeprüften Fassung war vorgesehen, dass bei mehrgeschossigen Bauten in der Arbeitszone das oberste Geschoss zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Auf diese Regelung, die faktisch einer Umzonung der bisherigen Arbeitszone zu einer Wohn-Mischzone gleichkommen und somit den Zielen und Vorgaben des Kantonalen Richtplans zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eigenamt entgegenstehen würde, wurde vorliegend verzichtet.
- Mehrwertabgaberelevante Grundstücke: Die abschliessend vorgeprüfte Vorlage enthielt keine Angaben zu den mehrwertabgaberelevanten Grundstücken. Der Planungsbericht (Kapitel 9) wurde mit den erforderlichen Erläuterungen ergänzt.
- Umsetzung Gewässerraumzone: Im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung wurde die fehlende Umsetzung der Gewässerraumzone für das Gewässer "Tschämbele" sowie in einzelnen Abschnitten die asymmetrische Festlegung der Gewässerraumzone entlang des Süssbachs beanstandet. Diese wurden ergänzt beziehungsweise angepasst.
- Vorschriften der Familiengartenzone: Die Vorschriften beziehungsweise darin verwendete Begriffe waren teilweise nicht konform mit den übergeordneten Vorgaben. Dies wurde entsprechend bereinigt.
- Vermassung im Bauzonen- und Kulturlandplan: In der abschliessenden Vorprüfung wurde auf einzelne erforderliche Vermassungen hingewiesen. Diese wurden entsprechend ergänzt.

Somit wurden vorliegend sämtliche Vorbehalte aus der abschliessenden Vorprüfung ausgeräumt.

Aufgrund einer nachträglich erfolgten Überprüfung der BNO sowie aufgrund von Einwendungen hat die Gemeinde die Vorlage zudem in einzelnen Punkten gegenüber der abschliessend vorgeprüften Fassung angepasst. Die erfolgten Änderungen sind mehrheitlich rechtmässig und erfüllen die Genehmigungsanforderungen. Davon ausgenommen sind die nachfolgend zur Rückweisung beziehungsweise Direktänderung vorgesehenen Inhalte gemäss § 30 und § 34 Abs. 1 BNO.

## 2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Hauptthemen betreffen die Sachbereiche Erneuerungs- und Innenentwicklungsgebiete, Aufwertung Zentrumsbereiche, Förderung der Siedlungsqualität sowie Umsetzung Hochwasserschutz und Gewässerraum. Die Systematik und Abgrenzungen im BZP werden grösstenteils beibehalten. Durch

die Anpassung der Zonenvorschriften (teilweise Aufzonung sowie Verzicht auf Festlegung der Geschosszahl und weitere Anreize) ergeben sich jedoch für sämtliche Wohn- und Mischzonen neue bauliche Möglichkeiten.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Die Elemente des KLP wurden im Wesentlichen übernommen. Er enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, Speziallandwirtschaftszone und zu verschiedenen Schutzzonen (unter anderem Naturschutzzonen, Landschaftsschutzzone, Vernetzungszone sowie Gewässerraumzone). Die bestehende Familiengartenzone wird ebenfalls beibehalten, jedoch auf die Fläche der bestehenden Nutzung reduziert. Ebenso festgelegt werden einzelne landschaftsprägende Elemente wie Hecken, Einzelbäume und Hochstamm-Obstgärten sowie weitere Natur- und Kulturobjekte.

## **2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die BNO wurde vollständig überarbeitet. Neben der Integration von Anreizen zur Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität wurden die Zonenvorschriften überarbeitet sowie die Harmonisierung der Baubegriffe übernommen. Zudem werden die Bestimmungen an das übergeordnete Recht angepasst.

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

#### **3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis**

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

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

#### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen 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).

### 3.3 Regionale Abstimmung

Nutzungsplanungen sind regional aufeinander abzustimmen (§ 13 Abs. 1 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.

### 3.4 Nutzungsplan Siedlung

#### 3.4.1 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 98).

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

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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.

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 2012–2019 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 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 16 BNO
- Neueinführung Fachgremium und Qualitätsverfahren (§§ 61 und 62 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 (GP) 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 102).

### **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 kantonalen 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 mit der Planungsannahme gemäss Richtplan einhergehendem 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 Entwicklungsachse im Eigenamt. Zudem soll mit der vorliegenden Gesamtrevision eine massvolle Gemeindeentwicklung angestrebt werden, die sich an den prognostizierten kantonalen Wachstumstendenzen orientiert (vgl. Planungsbericht Seite 97).

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 als 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.

#### **3.4.3 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 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 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup> wird damit begründet, dass eine angemessene Versorgung des Arbeitsgebiets ermöglicht werden soll. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

### **3.4.4 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 Geschosshöhe) 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 fünf 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.

### **3.4.5 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 öffentlichem Interesse einen GP erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG). Die Gebiete "Unterdorf", "Tannhübel" und "Reichholdareal" werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In den §§ 6 ff. BNO werden die allgemeinen Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht sowie jeweils gebietsspezifische Zielsetzungen festgelegt. Dies ist sachgerecht.

## **Ortsbildentwicklung**

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (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 Baumasse (maximale Gesamthöhe und Ausnützungsziffer [AZ]) werden im Planungsbericht ausführlich dargelegt.

### *Dachgestaltung*

Aufgrund einer Einwendung hat die Gemeinde die Bestimmungen gemäss § 34 BNO zur Dachgestaltung in der Dorfkernzone DK sowie der Zone für Strukturhaltung Strk hinsichtlich der so genannten "Drittelsregelung" dahingehend ergänzt, dass Ausnahmen von der vorgesehenen Begrenzung von Dachdurchbrüchen auf maximal ein Drittel der Fassadenlänge möglich sind, wenn dadurch ein besseres Gesamtergebnis erzielt wird und die übergeordneten Ziele gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften nicht beeinträchtigt werden. Da es sich sowohl bei der Dorfkernzone als auch der Zone für Strukturhaltung um "Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild" gemäss § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> Bauverordnung (BauV) handelt, ist diese Regelung nicht zulässig. Gemäss kantonalem Recht kann das kommunale Recht lediglich weitergehende Einschränkungen, jedoch keine Lockerung der übergeordneten Vorgaben vorsehen.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird § 34 Abs. 1 Satz 2 vorliegend im Rahmen einer **Direktänderung** gemäss § 27 Abs. 3 BauG gestrichen.

## **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 BZP räumlich verortet. Die gewählte Abgrenzung im BZP 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*

Der Erlass von Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung gemäss § 25 Abs. 2 des Kulturgesetzes (KG) ist verpflichtende Aufgabe der Gemeinde. Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt auf Grundlage der massgeblichen Inventare, insbesondere des Bauinventars. Die Unterschutzstellung der insgesamt vier im Bauinventar der Gemeinde Hausen aufgeführten Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfolgt vorliegend mittels "Alternativer Schutzkonzeption" (vgl. Planungsbericht Seite 48).

Aufgrund von Einwendungen wurden die ursprünglich in der BNO vorgesehenen und abschliessend vorgeprüften Vorschriften betreffend der Unterschutzstellung der im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans aufgeführten Bauinventarobjekte (Ausführungsbestimmungen gemäss alternativer Schutzkonzeption) tiefgreifend verändert. Mit den vorliegend durch die Gemeindeversammlung Hausen beschlossenen Bestimmungen gemäss § 30 BNO regelt die Gemeinde nunmehr lediglich das Baugesuchsverfahren, nicht aber das Verfahren zur Unterschutzstellung.

Der Gemeinderat möchte an der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Fassung von § 30 BNO festhalten. In seiner Stellungnahme (PA vom 28. März 2024) beruft er sich auf die Einführung der Zone für Strukturhaltung (§ 13 BNO) im historischen Ortsteil "Tannhübel" sowie auf die allgemeinen Erhaltungsvorgaben der Dorfkernzone (§ 12 BNO), die im Vergleich zu den bisherigen Vorgaben erheblich ausgeweitet worden seien.

Diese von der Gemeinde erlassenen planerischen Massnahmen sind ausdrücklich positiv zu würdigen. Die Zone für Strukturhaltung und die Dorfkernzone mit ihren Zonenbestimmungen entbinden die Gemeinde jedoch nicht von der Aufgabe, zusätzlich auf der Grundlage des Bauinventars erhaltenswürdige Einzelobjekte rechtsverbindlich zu schützen.

Der Argumentation des Gemeinderats kann somit nicht gefolgt werden. Die vorgenommene Neuformulierung genügt den Anforderungen zu Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung gemäss § 40b BauG beziehungsweise § 25 KG nicht. Ohne verbindlichen Entscheid zur Unterschutzstellung (unter anderem zu Schutzgegenstand/ -Umfang, Schutzziel) erhöht sich zudem die Rechtsunsicherheit für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird § 30 BNO vorderhand von der Genehmigung ausgenommen und gestützt auf § 27 Abs. 2 BauG **zur Änderung** an die Gemeinde **zurückgewiesen**.

#### *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 (ICOMOS<sup>1</sup>)*

In Hausen gibt es acht historische Gärten und Anlagen, die im ICOMOS eingetragen und bewertet sind. Gemäss Planungsbericht (Seite 83) 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 § 50 BNO und in der Dorfkernzone nach § 12 BNO gesichert. Die Ausführungen der Gemeinde sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

#### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss § 4 Abs. 1 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.

Die Gemeinde führt unter anderem mit Vorschriften zum Baumschutz (§§ 51 und 52 BNO), zur Umgebungsgestaltung (§ 50 BNO), zur Dachbegrünung (§ 42 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 Durchgrünung im Siedlungsgebiet ein. Diese Massnahmen werden im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen begrüsst.

---

<sup>1</sup> Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

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

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> 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.

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

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird in Kapitel 10 des Planungsberichts ausführlich 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 Fahrtenzunahmen 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 §§ 17 Abs. 3 und 46 BNO unterstützen die Zielsetzungen der moAG und sind sachgerecht. Eine weitere Reduktion der Parkfelder wird gemäss § 46 Abs. 2 BNO mit einem Mobilitätskonzept (§ 53 BNO) ermöglicht. Gemäss § 53 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.

### **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

#### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die FFF und das übrige Landwirtschaftsgebiet werden mit der vorliegenden Gesamtrevision nicht verändert. Die FFF werden vorliegend im KLP als orientierender Inhalt dargestellt. Dies ist sachgerecht.

#### **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 § 16 BNO bestehende Landwirtschaftsbetriebe als zulässige Nutzung festgelegt. Dies ist sachgerecht.

#### **3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)**

Die bestehende Speziallandwirtschaftszone mit den dazugehörigen Vorschriften gemäss § 22 BNO wird vorliegend nicht verändert. Dies ist sachgerecht.

### **3.5.3 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 und des Landschaftsentwicklungskonzepts 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.

Aufgrund offenkundiger Versehen sind folgende Anpassungen der Vorlage im Rahmen einer **Direktänderung** gemäss § 27 Abs. 3 BauG erforderlich:

- Anhang I der BNO: Ergänzung der im Bauzonen- und Kulturlandplan auf Parzelle 2056 eingetragenen Einzelbäume F2, Objektbezeichnung "Einzelbäume (Tulpenbäume) – Joggirank"
- Bauzonen- und Kulturlandplan: Korrekte Nummerierung der Hecke auf Parzelle 641/633 (C7 statt C10).

### **Hochstammobstbestand**

Damit die für das Landschaftsbild wertvollen Hochstammobstbestände auch langfristig erhalten bleiben, wird die Festlegung einer Schutzzone aus fachlicher Sicht begrüsst.

### **3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet nach Art. 18 RPG**

#### **Familiengartenzone**

Im Rahmen einer Gesamtrevision ist auch die Abgrenzung bestehender Zonen zu überprüfen. Da die gemäss KLP 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 Prüfperimeter Bodenaushub eingetragen. Mit den Vorschriften gemäss § 32 BNO wird sichergestellt, dass die konkrete Belastungssituation des Bodens erhoben wird, bevor das Areal wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Dies ist sachgerecht.

### **3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone**

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone entspricht der bisherigen Festlegung im KLP und dient in erster Linie kommunalen Schutzinteressen. Die Vorschriften gemäss § 26 BNO sind sachgerecht.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

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

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

##### *Gewässerraum Süssbach*

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

##### *Gewässerraum Tschämbele*

Beim Gewässer Tschämbele (ca. 20 m langer Abschnitt auf Parzelle 330, an der Gemeindegrenze zu Mülligen beziehungsweise Windisch) wird westseitig eine Gewässerraumzone von 6 m Breite festgelegt. Dies ist sachgerecht.

##### *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 Hochwasserentlastungstollen wird richtigerweise kein Gewässerraum umgesetzt. Der Verzicht auf den Gewässerraum ist im Plan entsprechend gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

#### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Die Gemeinde Hausen setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um; dies ist sachgerecht. Die Hochwassergefahrenzonen werden auf dem separaten Spezialplan Hochwasserschutz Gefahrenkarte 1:2'500 festgelegt. Die Bestimmungen in § 27 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 KLP ausgeschieden. Dies ist sachgerecht.

#### **3.6.3 Wald**

##### **Waldareal**

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

##### **Naturschutzzonen im Wald**

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) werden vollständig im KLP dargestellt. Die Vorschriften gemäss § 24 BNO zur Naturschutzzone im Wald sind sachgerecht.

### **3.6.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

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

#### **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 des Kantons Aargau (EnergieG) und die Energieverordnung (EnergieV) legen eine nachhaltige Energiestrategie bezüglich Energieversorgung, Energieanwendung, Umwelt und Klima fest. Die Gemeinde hat mit § 43 BNO Vorschriften zur Energieeffizienz in die BNO aufgenommen. Zudem verlangt sie gemäss § 5 Abs. 1 lit. f) BNO für GP 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](http://www.kataster-aargau.ch) eingesehen werden. Von den vorgesehenen Ein- und Auszonungen sind keine belasteten Standorte betroffen.

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 Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt mit Stellungnahme vom 10. Dezember 2020 den sanierten Standort Nr. AA4104.0151-1 als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt.

### **3.6.5 Archäologie**

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 3.4.5). Die Ausführungen in Kapitel 6.8 des Planungsberichts sind sachgerecht.

### **3.6.6 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.

### **3.7 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.

Die Festlegungen der BNO sind – mit Ausnahme von §§ 30 sowie 34 Abs. 1 (vgl. Ziffer 3.4.5) – sachgerecht und unterstützen die übergeordneten und kommunalen Zielsetzungen.

### **3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht**

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

- Parzelle 1595

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

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

### **3.9 Anhörung nach § 27 BauG**

Aufgrund der vorgesehenen Direktänderungen (vgl. Ziffer 3.5.3) und der Rückweisung (vgl. 3.4.5) ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO sowie am KLP. Der Gemeinderat wurde dazu angehört. Er nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) vom 28. März 2024 zustimmend zur Kenntnis.

## **4. Ergebnis**

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

### **Beschluss**

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Hausen am 16. November 2023, wird, einschliesslich der Ausnahme und der Berichtigungen durch Direktänderungen gemäss Dispositivziffern 2, 3 und 4, genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird im Sinne der Erwägungen durch Direktänderungen wie folgt angepasst:

§ 34 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Innerhalb der Dorfkernzone DK und der Zone für Strukturhaltung Strk sind Dachdurchbrüche auf einen Drittel zu beschränken. ~~Von diesem Grundsatz kann abgewichen werden, wenn dadurch ein besseres Gesamtergebnis erzielt wird und die übergeordneten Ziele gemäss den jeweiligen Zonenvorschriften nicht beeinträchtigt werden.~~

Anhang I: Liste der geschützten Naturobjekte gemäss §§ 23 und 29 BNO

Nr. im Plan	Objekt
<u>F2</u>	<u>Einzelbäume (Tulpenbäume) – Joggirank</u>

3.

Der Kulturlandplan wird durch Direktänderung wie folgt angepasst:

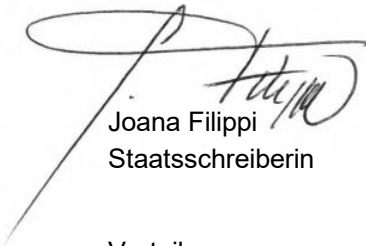
Nummerierung der im Plan eingetragenen Hecke auf Parzelle 641/633 mit C7 anstelle von C10.

4.

Im Sinne der Erwägungen wird § 30 "Bauinventarobjekte" der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vorderhand von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

5.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderungen im Wortlaut gemäss Dispositivziffern 2 und 3 und der Rückweisungen gemäss Dispositivziffer 4.



Joana Filippi  
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Hauptstrasse 29, 5212 Hausen (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Departement Bildung, Kultur und Sport
- Abteilung Kultur, Kantonale Denkmalpflege BKS
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

## **Rechtsmittelbelehrung**

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

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

3.

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

4.

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

5.

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