

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000273

Gemeinde Kaisten; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderungen und mit Rückweisung zur Änderung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 11. März 2026

Versand: 17. März 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	7. April 2022
Mitwirkung	14. September 2020 bis 31. Oktober 2020
Öffentliche Auflage	30. Januar 2023 bis 28. Februar 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	14. Juni 2024
Eingereicht zur Genehmigung	9. Oktober 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	24. August 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 zwei Beschwerden eingereicht worden. Aus einem der Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen, jedoch aus dem Beschwerdeverfahren BVURA.24.456 ergibt sich eine Änderung an der beschlossenen Vorlage: Die südliche Teilfläche der Parzelle 2837 wird nicht der Grünzone zugewiesen und verbleibt damit in der Wohnzone W2a.

Eine Rückweisung an die Gemeinde Kaisten zu neuem Entscheid ist vorliegend nicht erforderlich. Die Parzelle 2837 verbleibt damit vollständig in der Wohnzone W2a. Aus Sicht der Beschwerdeinstanz steht dies einer Genehmigung der restlichen Nutzungsplanung nicht entgegen. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

Die Gutheissung der Beschwerde wird, zusammengefasst, wie folgt begründet:

Der Gemeinderat hat es unterlassen, eine ausreichende Interessenabwägung vorzunehmen und vermag keine überzeugenden öffentlichen Interessen für die Umzonung der betroffenen Parzelle in die Grünzone darzulegen. Zwar dient die Grünzone grundsätzlich der Siedlungsdurchgrünung und dem

Ortsbildschutz, es wird jedoch nicht aufgezeigt, weshalb die Parzelle der Beschwerdeführenden hierfür relevant sein soll. Die Parzelle liegt am Siedlungsrand, weist keine schützenswerten Garten- oder Obstanlagen auf und stellt zudem eine Baulücke dar, die sich für eine Überbauung eignet.

Insgesamt fehlen ein tragfähiges öffentliches Interesse sowie eine sorgfältige, nachvollziehbare und rechtsgleiche Interessenabwägung seitens des Gemeinderats. Die teilweise Umzonung der Parzelle 2837 erweist sich daher als planungs- und verfassungsrechtlich nicht gerechtfertigt und nicht genehmigungsfähig.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Kaisten am 14. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Spezialplan Hochwasserschutz
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 5. April 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Der Planungshorizont ist längst erreicht und der Revisionsbedarf gegeben. Aufgrund der Gemeindefusion wurden zwischenzeitlich die BNO zusammengeführt und gemäss den Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst (genehmigt am 26. März 2014). Mit Blick auf die Planbeständigkeit kann festgehalten werden, dass dabei keine wesentlichen inhaltlichen Anpassungen vorgenommen wurden.

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

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 7. April 2022 abgeschlossen. Die BNO wurde den wenigen Vorbehalten entsprechend vor der öffentlichen Auflage angepasst.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Im BZP erfolgen Um- und Aufzonierungen und es werden diverse Sondernutzungsplanpflichten festgelegt. Die Dorfkernzone wird dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) entsprechend in eine Dorfkernzone A und B aufgeteilt. Mittels einiger Auszonungen wird die Bauzonenkapazität dem Bedarf angepasst. Im Übrigen erfolgt die Umsetzung des Substanzschutzes, des Hochwasserschutzes (Spezialplan Hochwasser) und des Gewässerraums.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Im KLP werden die Richtplanvorgaben, der Gewässerraum, der Hochwasserschutz und die Vorgaben zum Naturschutz umgesetzt.

2.5 BNO

Die BNO wird den neuen Zonen und Innenentwicklungserfordernissen 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).

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

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

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

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

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

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

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Kaisten steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2012–2024 im Durchschnitt um +1,13 % pro Jahr (total +14 %) angestiegen, was über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (rund 2'950 Personen per Ende 2024). Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 3'100 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem korrigierten Wachstum von ca. +0,47 % pro Jahr ab 2024.

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

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

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

Mit diesen in Kapitel 4.2.3 des Planungsberichts umfassend umschriebenen Massnahmen schafft die Gemeinde in der Nutzungsplanung optimale Voraussetzungen für die hochwertige Innenentwicklung. Die Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale basiert in vielen Bereichen auf der Freiwilligkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer. Ein konkretes, über planerische Massnahmen hinausgehendes Handlungsprogramm Innenentwicklung der Gemeinde geht aus den Unterlagen andeutungsweise hervor. Ein solches Handlungsprogramm zugunsten der zukunftsfähigen Gemeindeentwicklung wird die Gemeinde im Nachgang noch erstellen. Dies wird unterstützt.

Durch Auszonungen sieht die Gemeinde sachgerecht die gesetzlich gebotene Reduktion der Bauzonen vor. Die Aufzonungen im Innern ermöglichen zudem, dass zentrumsnah zukunftsweisender Wohnungsbau mit guter öV¹-Anbindung realisiert werden kann, welcher der jungen und auch der älteren Bevölkerungsschicht ein Verbleiben im Dorf ermöglicht. Dies ist sachgerecht.

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

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

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

Hinsichtlich der Zonen für ÖBA wird der konkrete Bedarf in Kapitel 4.4.1 hergeleitet und begründet. Dies ist sachgerecht.

¹ Öffentlicher Verkehr

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

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

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

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

Wichtigste Umzonungen

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

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

Umlagerungen von Bauzonen

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

Inwiefern die massgeblichen Anforderungen erfüllt werden, ist im Planungsbericht nachvollziehbar dokumentiert. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung. Dies ist sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor.

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

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF²-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo E.01, E.04, E.08, E.15, A.01, A.05	-0,41 ha	-0,41 ha	-0,260 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo E.02, E.03, E.05, E.06, E.07, E.09, E.10, E.11, E.12, E.13, E.14, A.02, A.07, A.09, A.11	+1,91 ha	0,00 ha	-0,036 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 A.04, A.06, A.10	-0,53 ha	-0,53 ha	+0,270 ha FFF-
Gesamt-Total/Saldo	+0,97 ha	-0,94 ha	-0,026 ha FFF

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

3.4.5 Siedlungsqualität

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

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

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

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

Ortsbildentwicklung

Gemäss ISOS weist Ittenthal ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Kaisten und Oberkaisten sind lokal bedeutsame Ortsbilder. Der Ortskern von Kaisten ist in seiner Substanz, Struktur und

² Fruchtfolgeflächen

räumlicher Wirkung besonders gut erhalten. Ihm werden aus fachlicher Sicht überkommunale Qualitäten attestiert.

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

Baudenkmäler und Kulturobjekte

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

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

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

Natur im Siedlungsgebiet

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

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

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

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

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

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

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

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

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

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

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

Die Nutzungsplanung tangiert Landschaften, Naturdenkmäler, Biotope oder Moorlandschaften von nationaler Bedeutung. Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt hat dem Bundesamt für Raumentwicklung nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Rohstoffgewinnung

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

Mergelgruben Chinzhalde und Schinberg

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

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

3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind vollständig umgesetzt. Standorte landwirtschaftlicher Betriebe werden weitgehend sachgerecht mit dem Symbol "L" bezeichnet, um den Fortbestand und die Entwicklungsfähigkeit zu sichern. Erst im Rahmen der Genehmigung ist ein nur schlecht wahrnehmbarer "L"-Standort in der Landschaft von kantonaler Bedeutung im Gebiet Wolfgarten aufgefallen, der einen Standort bezeichnet, an dem im Gegensatz zu allen anderen bezeichneten "L"-Standorten kein heute bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe vorhanden ist. Dem Planungsbericht ist für diese Festlegung keine Interessenabwägung zu entnehmen, weshalb eine Beurteilung der Rechtmässigkeit einer solchen Festlegung nicht geprüft werden kann (vgl. Ziffer 3.10).

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer

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

Raumbedarf der Fliessgewässer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Übrige Fliessgewässer: Der Gewässerraum wird bei offenen Gewässern sachgerecht überall flächig dargestellt. Bei Gewässern ausserhalb der Bauzone mit 11 m, bei Gewässern innerhalb der Bauzone

mit 6 m ab Uferlinie (beziehungsweise Mittellinie für sinnvolle Abschnitte). Bei eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone, bei denen die Lage ungenau und die Rohrdurchmesser unbekannt sind, wird der Gewässerraum mit einer Punktsymbolik dargestellt.

3.6.2 Hochwassergefahren

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

3.6.3 Wald

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

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

In der BNO werden sachgerechte Bestimmungen aufgenommen, damit die Planungswerte in den Einzonungsflächen eingehalten werden.

Störfallvorsorge

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

Energie

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

Elektromagnetische Strahlung

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

3.6.5 Archäologie

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

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

Es gilt das übergeordnete kantonale Recht (Kulturgesetz [KG]). Für eine konkrete Bauplanung bildet jeweils die aktuelle Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS³-Geoportal die verbindliche Planungsgrundlage.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

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

³ Aargauisches Geografisches Informationssystem

der historischen Verkehrswege auch in den Teilplänen Radverkehr und Fussverkehr dargestellt. Dies ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung

Die Vorschriften sind sachgerecht und rechtskonform.

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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 577
- Parzelle 963
- Parzelle 965
- Parzelle 2906
- Parzelle 2908
- Parzelle 2909
- Parzelle 2910
- Parzelle 2913

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.

3.9 Direktänderungen

Der Regierungsrat kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

Zonierung Abwasserreinigungsanlage (ARA)

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000337 vom 20. März 2024 wurde die Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung "ARA Kaisten", beschlossen von der Gemeindeversammlung Kaisten am 24. November 2023, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets wurden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben. Der Regierungsratsbeschluss ist unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen.

Bei der Aufbereitung der Genehmigungsunterlagen des vorliegenden Geschäfts wurde von der Gemeinde bemerkt, dass die Teilrevision der Nutzungsplanung ARA Kaisten fälschlicherweise noch nicht in die Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert wurde. Die Genehmigung dieser Teilrevision durch den Regierungsrat erfolgte erst kurz vor Fertigstellung des Gemeindeversammlungs dossiers, nämlich am 20. März 2024, sodass dies schlicht untergegangen ist. Die Koordination der beiden Verfahren war grundsätzlich immer vorgesehen, was in Kapitel 7.5 des Planungsberichts und den seinerzeitigen Unterlagen zur Genehmigung der Teiländerung "ARA Kaisten" entnommen werden kann.

Mit Protokollauszug vom 30. September 2024 beantragt der Gemeinderat daher, im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die im März 2024 genehmigte Teilrevision der Nutzungsplanung in die Planunterlagen zu integrieren und in Form einer Direktänderung zu berücksichtigen. Die am 20. März 2024 genehmigte Teiländerung "ARA Kaisten" beinhaltet die Zuweisung einer Fläche von 3'540 m² auf der Parzelle 1149 zur Arbeitszone (anstelle von Wald), die Zuweisung einer Fläche von 3'539,58 m² auf den Parzellen 450 und 1765 zur Landwirtschaftszone (anstelle von Arbeitszone) und die Ergänzung Arbeitszonenbestimmungen in der BNO wie folgt: *"Der schraffierte Bereich "Nutzungsbeschränkung ARA" ist für Anlagen der Abwasserreinigung bestimmt. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt der notwendigen Anlagen und deren Erneuerung und Erweiterungen zulässig."*

Die Planungsabsichten sowohl der Teiländerung "ARA Kaisten" als auch der Gesamtrevision wurden jeweils gegenseitig transparent in den Unterlagen erwähnt und waren jederzeit der Bevölkerung bekannt. Es stand zweifelsfrei fest und war für alle erkennbar, dass mit der Gesamtrevision die kurz zuvor vorgenommene Teiländerung "ARA Kaisten" nicht wieder aufgehoben oder abgeändert werden sollte. Eine Aufhebung oder Anpassung der Teiländerung so kurz nach ihrem Erlass widerspräche denn auch dem Prinzip der Planbeständigkeit.

Die Direktänderung zur Beibehaltung der erfolgten Anpassungen "ARA Kaisten" liegt im Sinne der beiden Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 24. November 2023 und 14. Juni 2024 und ist auch im Lichte der Rechtsbeständigkeit sachgerecht.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 3 berichtigt.

Korrekturen im Kulturlandplan

Im Rahmen der Eingangsprüfung durch die Abteilung Raumentwicklung sind kleinere Unstimmigkeiten aufgefallen, die mit E-Mail vom 20. Juni 2025 dem Gemeinderat zur Anhörung unterbreitet wurden. Er äussert sich zu den Direktänderungen mit Schreiben vom 16. Juli 2025 zustimmend und beantragt eine Korrektur dieser Unstimmigkeiten mittels Direktänderung im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision wie folgt:

Parzelle 977

Mittels Einwendungsentscheid hat die Gemeinde auf die Festlegung einer kommunalen Naturschutzzone auf der Parzelle 977 verzichtet. Bei der zeichnerischen Anpassung im KLP wurde anstelle der Naturschutzzone (Grundzonierung) nur die Landwirtschaftszone übernommen. Es wurde unterlassen, die bereits heute rechtskräftige Überlagerung der Landschaftsschutzzone (LSZ), wie sie auch auf allen umgebenden Flächen festgelegt ist, auf der betroffenen Fläche nachzutragen. Allein aufgrund der grossflächigen umgebenden Überlagerung mit einer LSZ ist das Versehen der nicht erfolgten Überlagerung offensichtlich.

Gemäss kommunalen Einwendungsentscheid fand am 28. Juni 2023 eine Einigungsverhandlung statt, wobei eine Einigung zu Stande kam, beziehungsweise den Anträgen der Einwenderschaft teilweise entsprochen werden konnte. Es wird im Einwendungsentscheid auch festgehalten, dass die bisherigen Schutzbestimmungen beibehalten werden sollen. Entsprechend beantragt der Gemeinderat, dass die an landschaftlich sensibler Lage liegende Parzelle vollständig mit einer LSZ wie im bisherigen KLP überlagert wird.

Die Parzelle 977 liegt vollständig in einer LkB, weshalb die Festlegung einer LSZ – wie bereits heute vorhanden – dem Planungsauftrag gemäss Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.2, entspricht. Dies steht im Einklang mit dem Einwendungsentscheid, weshalb von einem offensichtlichen Versehen auszugehen ist. In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich beziehungsweise waren an der Einigung im Einwendungsverfahren beteiligt.

Parzelle 1579

Auf der Parzelle 1579 im Eigentum des Kantons Aargau wurde die Waldgrenze aufgrund einer Rodung (Rodungsbewilligung AW.1481, Längsvernetzung Kaisterbach) verändert. Die Waldgrenze wurde im April 2023 nachgeführt. Im gerodeten Bereich besteht somit keine Grundzonierung. Es ist eine Korrektur der Waldgrenze (Orientierungsinhalt) und die Zuweisung zur angrenzenden Landwirtschaftszone (Genehmigungsinhalt) nötig.

Es ist planerisch sachgerecht, wenn im Rahmen der Genehmigung die Fläche der gerodeten Waldfläche einer Grundzonierung – der umgebende Landwirtschaftszone – zugewiesen wird. In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich.

Parzelle 2932 und 1775

Durch den Neubau des Wasserreservoirs Aespleberg, wurde die Waldgrenze auf der Parzelle 2932 angepasst. Die Waldgrenze wurde im Juli 2022 nachgeführt. Im gerodeten Bereich besteht somit auch hier keine Grundzonierung. Es ist eine Korrektur der Waldgrenze (Orientierungsinhalt) und die Zuweisung zur Landwirtschaftszone ("Restflächenzonierung", Genehmigungsinhalt) nötig. Dabei soll auch der angrenzende unzonierte Teil der Wegparzelle 1775 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Beide Parzellen sind im Eigentum der Gemeinde Kaisten.

Auch für diese Flächen ist es planerisch sachgerecht, wenn im Rahmen der Genehmigung die Fläche der gerodeten Waldfläche einer Grundzonierung – der umgebende Landwirtschaftszone – zugewiesen wird. In schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene sind nicht ersichtlich.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 4 berichtigt.

3.10 Rückweisung an die Gemeinde zur Änderung

Die Prüfung der vorliegenden Planung hat ergeben, dass sie sich in Bezug auf folgenden Punkt als noch nicht genehmigungsfähig erweist:

Wie unter Ziffer 3.5.5 festgehalten, wurde im Gebiet Wolfgarten ein "L"-Standort in der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) mit dem Kulturlandplan beschlossen. An diesem Standort besteht heute kein landwirtschaftliches Gewerbe. Es handelt sich um einen neuen Standort für Landwirtschaftliche Bauten.

Gemäss Richtplankapitel L 2.3, Planungsanweisung 1.4, können die Gemeinden in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. Zur Begründung solcher Neubauten sind die in der Planungsanweisung gelisteten Massnahmen zu prüfen und die Ergebnisse aufzuzeigen.

In Kapitel 5.3.4, überlagerte Schutzzonen, im Planungsbericht der Gemeinde wird zu diesem "L"-Standort lediglich festgehalten, dass "der Standort "Wolfgarten" in der LSZ belassen wird und ebenfalls ein "L" zur Bezeichnung des Siedlungseis erhält". Eine Begründung fehlt und es werden auch keine Ergebnisse über die in der Planungsanweisung 1.4 gelisteten Massnahmen beschrieben. Eine Überprüfung, ob der vorgesehene "L"-Standort die Voraussetzungen von Richtplankapitel L 2.3 erfüllt, ist mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Der Gemeinde kommt dazu ein planerisches Ermessen zu. Die betroffenen Punkte können inhaltlich und räumlich gut von anderen Sachthemen abgegrenzt werden. Der Gemeinde wurde deshalb mit Email vom 27. Februar 2026 vorgeschlagen, die betroffenen Punkte im Sinne von § 27 Abs. 2 zweiter Satz BauG von der Genehmigung auszunehmen und zur Änderung an die Gemeinde zurückzuweisen. Der Gemeinderat hat diesem Vorgehen mit Schreiben vom 27. Februar 2026 zugestimmt.

Dementsprechend werden die betroffenen Punkte gemäss Dispositivziffer 5 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Kaisten am 14. Juni 2024, wird, bereinigt durch Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren gemäss Dispositivziffer 2 und durch Direktänderung gemäss Dispositivziffer 3 und 4, genehmigt, soweit sie nicht gemäss Dispositivziffer 5 zur Änderung an die Gemeinde zurückgewiesen wird.

2.

Für die Vorlage werden folgende Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren beschlossen:

- Die Zonierung der Parzelle 2837 wird nicht genehmigt, soweit eine Teilfläche der Parzelle 2837 von der Wohnzone W2a neu der Grünzone zugewiesen wird. Die Parzelle 2837 verbleibt damit vollumfänglich in der Wohnzone W2a.

3.

Zur Integrierung der rechtskräftigen Teiländerung "ARA Kaisten" werden folgende Dokumente durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

Bauzonenplan:

- Die Fläche von 3'540 m² auf der Parzelle 1149 wird gemäss der am 20. März 2024 genehmigten Teiländerung "ARA Kaisten" der Arbeitszone mit der überlagerten Schraffur "Nutzungsbeschränkung ARA" (anstelle von Wald) zugewiesen.

Kulturlandplan:

- Die Fläche von 3'539,58 m² auf den Parzellen 450 und 1765 wird gemäss der am 20. März 2024 genehmigten Teiländerung "ARA Kaisten" der Landwirtschaftszone (anstelle von Arbeitszone) zugewiesen.

Bau- und Nutzungsordnung:

- Der § 15 BNO wird mit dem nachfolgenden Wortlaut gemäss der am 20. März 2024 genehmigten Teiländerung "ARA Kaisten" mit einem Absatz 7 ergänzt: *"Der schraffierte Bereich "Nutzungsbeschränkung ARA" ist für Anlagen der Abwasserreinigung bestimmt. Es sind ausschliesslich Bauten und Anlagen für die unmittelbar zum Betrieb und Unterhalt der notwendigen Anlagen und deren Erneuerung und Erweiterungen zulässig."*

4.

Der Kulturlandplan wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Die Parzelle 977 wird mit einer Landschaftsschutzzone wie im bisherigen Kulturlandplan überlagert.
- Die durch Nachführung der Waldgrenze auf Parzelle 1579 unzonierte Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die durch Nachführung der Waldgrenze auf Parzelle 2932 unzonierte Fläche und die unzonierte Wegfläche Parzelle 1775 werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

5.

Im Sinne der Erwägungen wird im Kulturlandplan der "L"-Standort in der Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) im Gebiet Wolfgarten mit Zustimmung des Gemeinderats vom 27. Februar 2026 vorderhand von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

6.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

7.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren, der Direktänderungen und der Rückweisung. Gleichzeitig informiert sie die von den Änderungen gemäss Dispositiv 2 betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Poststrasse 7, 5082 Kaisten (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

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

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

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

4.

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

5.

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

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.