

Allgemeine Nutzungsplanung

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



KOCH + PARTNER	E-MAIL	INFO@KOPA.CH
INGENIEURE GEOMETER PLANER	WEB	WWW.KOPA.CH
IM BIFANG 2	FON	+41 (062) 869 80 80
5080 LAUFENBURG		
MAGDENERSTRASSE 2	FON	+41 (061) 836 96 80
4310 RHEINFELDEN		
Auftragsnummer	078.001.002	
Status	Mitwirkung	
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU / SIA, Aargauischer Bauverwalter Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Fabian Meisser, MSc Raumentwicklung ETHZ	
Verfassungsdatum	28. Juli 2023	Kontrolle .. 
Dateipfad / -name	ber_Koblenz_M.docx	
Copyright	© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2023	

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand / Ziele	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	5
1.3	Ziele	5
1.3.1	Kanton	5
1.3.2	Region	6
1.3.3	Gemeinde	6
2	Ausgangslage / Rahmenbedingungen	7
2.1	Rechtskräftige kommunale Nutzungsplanung	7
2.1.1	Allgemeine Nutzungsplanung	7
2.1.2	Sondernutzungsplanungen	7
2.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.2.1	Bund	7
2.2.2	Kanton	8
2.2.3	Region	10
3	Zentrale Sachthemen	12
3.1	Bevölkerungsentwicklung	12
3.2	Bauzonengrösse	13
3.3	Innere Siedlungsentwicklung	18
3.4	Räumliches Entwicklungsleitbild	18
3.5	Entwicklung öffentliche Bauten und Anlagen	19
3.6	Entwicklung Dorfkern	19
3.7	Entwicklungsgebiet Bahnhof	21
3.8	Entwicklung Wohngebiete	22
3.9	Entwicklung Gewerbe	22
3.10	Verein Depot und Schienenfahrzeuge	23
3.11	Unterwerk / Kiesabbau / Materialaufbereitung	23
3.12	Elektromagnetische Strahlung	24
3.13	Publikumsintensive Nutzungen	24
3.14	Ortsbild- und Denkmalpflege	25
3.15	Verkehr	28
3.16	Natur und Landschaft	31
3.17	Klimawandel	32
3.18	Gewässerraum	33
3.19	Energie	34
3.20	Mehrwertausgleich	35
3.21	Störfallvorsorge	35
3.22	Spezialzonen	36

3.23	Archäologie	36
4	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	37
4.1	Bauzonenplan	37
4.1.1	Zonenübersicht	37
4.1.2	Einzonungen	38
4.1.3	Auszonungen / Nichteinzonungen	41
4.1.4	Umzonungen	44
4.1.5	Förderung der inneren Siedlungsentwicklung	45
4.1.6	Sondernutzungspläne	46
4.1.7	Erschliessungsprogramm	47
4.1.8	Naturförderung im Siedlungsgebiet	47
4.1.9	Adaption an den Klimawandel	49
4.1.10	Naturobjekte	50
4.1.11	Schützenswerte Gebäude	50
4.1.12	Kulturobjekte	50
4.1.13	Lärmschutz	51
4.1.14	Gewässerraum	51
4.1.15	Hochwasserschutz	51
4.1.16	Hangwasser / Oberflächenwasser	52
4.1.17	Waldgrenzen / Waldareal	52
4.1.18	Verkehr	53
4.1.19	Altlasten	53
4.1.20	Elektromagnetische Strahlung	54
4.1.21	Aussichtspunkt	54
4.2	Kulturlandplan	54
4.2.1	Landwirtschaftszone	55
4.2.2	Naturschutzzonen im Kulturland	56
4.2.3	Landschaftsschutzzone (überlagerte Schutzzone)	57
4.2.4	Naturschutzzonen Wald (überlagerte Schutzzonen)	59
4.2.5	Gewässerraum	60
4.2.6	Naturobjekte	62
4.2.7	Kulturobjekte	64
4.2.8	Hochwasserschutz	65
4.2.9	Schutz von Hochstammbäumen	65
4.3	Bau- und Nutzungsordnung	65
4.3.1	Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen	65
4.3.2	Dachdurchbrüche	67
4.3.3	Weitere wesentliche Änderungen (BNO)	67
5	Planbeständigkeit / Interessenabwägung	69
6	Ablauf / Information / Mitwirkung	70
	Beilagen	72
	Abbildungen	73
	Tabellen	73
	Anhang	74

1 Planungsgegenstand / Ziele

1.1 Anlass

Die vorliegende Planung dient der Revision der «allgemeinen Nutzungsplanung» der Gemeinde Koblenz, welche den Zonenplan (Bauzonen- / Kulturlandplan) und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfasst. Die Nutzungsplanung soll damit an veränderte übergeordnete Vorgaben angepasst sowie auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden.

Folgendes war für die Durchführung der Gesamtrevision ausschlaggebend:

- Bauzonen sind gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) auf 15 Jahre auszulegen. Der Planungshorizont der aktuell gültigen Nutzungsplanung, welche 1999 genehmigt wurde, ist überschritten.
- Veränderte Bedürfnisse und Randbedingungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Staat, insbesondere die Änderungen der übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen, erfordern die periodische Überprüfung und Überarbeitung der kommunalen Planungsinstrumente und Rechtserlasse (BNO, Reglemente usw.).
- Es gilt im Einvernehmen mit der ansässigen Bevölkerung und Wirtschaft sowie im regionalen Abgleich über die noch beschränkt vorhandenen räumlichen Ressourcen, mittel- und längerfristig eine natur- und umweltverträgliche Entwicklung des Lebensraumes Koblenz zu gewährleisten.

1.2 Bestandteile

Die Vorlage besteht aus den folgenden **Genehmigungsbestandteilen**:

- **Bauzonenplan**, im Massstab 1:2'000
- **Kulturlandplan**, im Massstab 1:5'000
- **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Rein **orientierende** Bestandteile der Vorlage sind die folgenden:

- Massnahmen Bauzonenplan: Ein-/Auszonungen 1:2'000
- Massnahmen Bauzonenplan: Umzonungen 1:2'000
- der vorliegende Planungsbericht (nach Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV)

1.3 Ziele

1.3.1 Kanton

Nebst den gesetzlichen Vorgaben bildet der kantonale Richtplan das für den Kanton zentrale Planungsinstrument. Dieser stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und definiert die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Lebensraums Aargau.

Das Raumkonzept Aargau weist die Gemeinde Koblenz dem Raumtyp der ländlichen Entwicklungsachsen zu. Konkretere Aussagen für die Gemeinde Koblenz beinhalten die seitens der zuständigen kantonalen Behörde am 9. September 2014 eröffneten «Grundlagen und Hinweise» zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Bezüglich der vielfach allgemein gültigen Aussagen des kantonalen Richtplans sei auf das Kapitel 2.2.2 verwiesen.

1.3.2 Region

Die für die Region allgemein gültigen Entwicklungsziele und -massnahmen hat der Gemeindeverband Zurzibiet Regio im Jahr 2011 in der «Vision Zurzibiet» zusammengefasst. Im Schreiben dieses Gemeindeverbandes vom 2. Juni 2015 zu den regionalen Anliegen an die Nutzungsplanung wird auf folgende Punkte hingewiesen (siehe auch Kapitel 2.2.3):

- Qualitativ hochwertige Entwicklung durch Verdichtung und Umzonung
- Umnutzung und Verdichtung um die beiden Bahnhalttestellen als Voraussetzung für den Viertelstundentakt zwischen Baden und Koblenz (Halbstundentakt Richtung Zurzach)
- Nutzung der Zurzibiet Standortvorteile durch die Gemeinde Koblenz als Teil der Schwerpunktachse Wirtschaft (gemäss Vision Zurzibiet)
- Aufwertung Orts- und Landschaftsbild zur Positionierung des Zurzibiets als attraktive Wohnregion
- Stärkung des Bezugs zur Landschaft und zum Rhein

1.3.3 Gemeinde

«Koblenz baut Brücken» – dieser Leitsatz wurde zu Beginn der Diskussionen zur Ortsplanung durch den Gemeinderat formuliert. Die Brücken sollen neue Verbindungen schaffen und bestehende verbessern: Verbindungen zwischen den Quartieren und Ortsteilen, zwischen Siedlung und Landschaft sowie zwischen Koblenz und den umliegenden Gemeinden.

Gemäss dem Leitbild ist insbesondere die Dorfkernzone aufzuwerten. Zudem wird festgehalten, dass die Naherholungsräume zu schützen sind; sie sollen teilweise besser zugänglich gemacht werden (u.a. Zusammenfluss Aare-Rhein / Laufen). Dementsprechende Planungsgrundsätze finden sich in der BNO unter § 3.

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige kommunale Nutzungsplanung

2.1.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Die Gemeinde Koblenz verfügt über eine vollständige allgemeine Nutzungsplanung:

	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP)	13. Juni 1997	1. Juni 1999
Kulturlandplan (KLP)	13. Juni 1997	1. Juni 1999
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	13. Juni 1997	1. Juni 1999
Teiländerung SBB-Areal (Teiländerung Kulturlandplan)	2. Dezember 2015	22. November 2017

2.1.2 Sondernutzungsplanungen

In der Gemeinde Koblenz sind heute folgende Sondernutzungsplanungen resp. Erschliessungsplanungen rechtskräftig:

	Beschluss Gemeinderat	Genehmigung Kanton
Erschliessungsplan Rütenen	29. Mai 2006	30. August 2006
Erschliessungsplan Grenzübergang Koblenz	16. November 2009	24. Februar 2010
Erschliessungsplan Buck	2. August 2011 / 24. September 2012	19. Februar 2013

Rechtskräftige Gestaltungspläne existieren in der Gemeinde Koblenz bis dato nicht.

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.2.1 Bund

Gesetze

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.

Sachpläne

Die Gemeinde Koblenz wird vom Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL) tangiert. Es handelt sich dabei um die Vororientierung eines Umbaus der bestehenden Leitung Beznau-Koblenz (Sachplan-Anlagebezeichnung Nr. 610). Die allenfalls erforderlichen Massnahmen hätten keine Auswirkungen auf die Nutzungsplanung der Gemeinde Koblenz; Konflikte der kommunalen Planung mit Sachplänen oder konkreten Projekten des Bundes ergeben sich somit keine.

Inventare

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.5, Planungsgrundsatz B, sind Bundesinventare wie das ISOS, das IVS oder das ADAB zu berücksichtigen.

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Koblenzer Ortsbild mit regionaler Bedeutung bewertet. Näheres ist in Kapitel 3.14 erläutert.

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind verschiedene historische Routen aufgeführt, welche durch das Gemeindegebiet Koblenz führen. Besonders zu erwähnen ist hier die historische Route von nationaler Bedeutung, welche von der Eisenbahnbrücke nach Waldshut via Landstrasse – Achenbergstrasse – Tüftelstrasse nach Rietheim führt. Das Gasthaus Engel und die ehemalige Schmiede sind an dieser Route erwähnt. Eine weitere, national bedeutende Route führt von der Lenggstrasse über noch bestehende Fusswege durch den Wald nach Rietheim. Ferner sind regional und lokal bedeutende Routen vorhanden. Sie sind im orientierenden Beilageplan [2] dargestellt.

Im Bundesinventar der Kampf- und Führungsbauten (ADAB) sind in Koblenz zwei Sperrstellen von nationaler Bedeutung («Koblenz-Aarebrücken» und «Koblenz», zu welcher auch das Eisenbahnviadukt und der Bunker Koblenz-Tunnel zählen) und eine Sperrstelle von lokaler Bedeutung (Koblenz Station) aufgeführt.

Die Gemeinde Koblenz weist ferner verschiedene Natur- und Landschaftsobjekte auf, welche in Bundesinventaren erfasst sind. So ist der Koblenzer Laufen im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) als Objekt Nr. 1103 aufgeführt. Es betrifft den nordöstlichsten Zipfel des Gemeindegebiets Koblenz im Tüftel – Laufe. Grossmehrheitlich betrifft das Inventarobjekt aber das Gemeindegebiet Rietheim.

Im Bundesinventar von nationaler Bedeutung ist der Rhein von der östlichen Gemeindegrenze bis und mit dem Griendli erfasst, ebenso wie das Giriz bei der Einmündung der Aare in den Rhein. Gleichzeitig ist das Giriz im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) als «ortsfestes Objekt», welches der Fortpflanzung der Amphibien dient, erfasst.

2.2.2 Kanton

Für die kommunale Nutzungsplanung sind auf kantonaler Ebene in erster Linie das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetzes, BauG), die Bauverordnung (BauV) sowie der Richtplan wegweisend.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten des Kantons und bezeichnet deren übergeordneten Interessen. Er ist behördenverbindlich (Art. 9 RPG) und bildet so den Rahmen für die Planung der Gemeinde.

Gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau (Richtplankapitel R) liegt die Gemeinde Koblenz in einer ländlichen Entwicklungsachse; diese verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung entlang dieser Achsen soll gefördert werden, dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen auszuschöpfen, insbesondere dort, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden ist.

Nebst einer Fülle von allgemein gültigen Aussagen enthält der Richtplan für die Gemeinde Koblenz diverse konkrete Festlegungen, welche in der Richtplankarte ersichtlich sind (Abbildung 1):

Siedlung:

- Siedlungsgebiet gemäss Bestand (keine Siedlungserweiterungen möglich, keine Auszonungsflächen definiert)
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Grenzübergang Koblenz Ost (Vororientierung)
- Doppelspurausbau Regionalzug (Zwischenergebnis)

Kulturland:

- Dekretsgebiet Rheinufer / Klingnauer Stausee (inkl. Auenschutzpark / weiteren Naturschutzzonen)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW)
- Landwirtschaftsgebiet / Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Materialabbaugebiet Hard-Härdli (Gemeinde Klingnau)

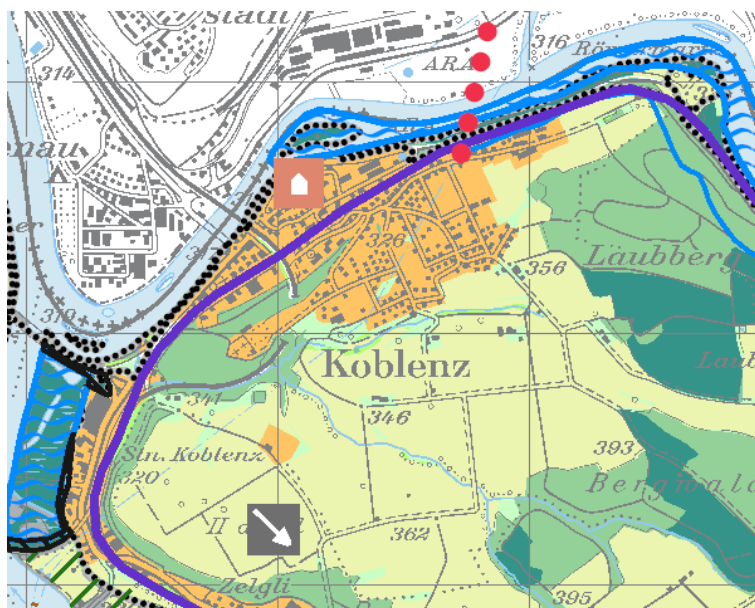


Abbildung 1: Ausschnitt Richtplan Gesamtkarte (Daten des Kantons Aargau)

Von den allgemeinen Aussagen im Richtplan beeinflussen insbesondere die Inhalte des Kapitels S1.2, Siedlungsgebiet, die vorliegende Gesamtrevision. Besondere Relevanz haben folgende Vorgaben:

- Richtplanbeschluss S1.2/2.1: Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 eine Verdichtung bis zur Minstdichte möglich ist. Für ländlichen Entwicklungssachsen, zu welchen Koblenz zählt, gelten folgende Minstdichten: Überbaute Wohn- und Mischzonen 50 E/ha (Einwohnende pro Hektare), unüberbaute Wohn- und Mischzonen 70 E/ha.
- Richtplanbeschluss S1.2/3.5: Es werden die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen festgelegt, welche direkt an Bauzonen angrenzen und als weitgehend überbaut gelten. Im Vordergrund steht dabei die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen.

Soweit im Rahmen der Nutzungsplanung erforderlich, sind diese Richtplanfestlegungen in die Gesamtrevision einzubeziehen.

Rheinuferschutzdekret und Dekret Klingnauer Stausee

Koblenz verfügt entlang der Flüsse Aare und Rhein über bedeutungsvolle Natur- und Landschaftsgebiete (Giriz, Laufen usw.). Die dortigen Auen und Uferbereiche sind ökologisch und landschaftlich einmalig und dementsprechend von nationaler Bedeutung. Ihr Schutz wird gemeindeübergreifend mit zwei kantonalen Nutzungsplänen sichergestellt: Entlang des Rheins mit dem Kantonalen Nutzungsplan Rheinuferschutzdekret (RhD, SAR 761.510) und entlang der Aare mit dem Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung (SAR 761.560).

Diese Planwerke sind relativ alt und stimmen teilweise mit den heutigen Gegebenheiten nicht mehr überein. Zurzeit befinden sich daher beide Dekretspläne in der Überarbeitung. Die Dekretsgebiete gemäss rechtskräftigen Dekretsplänen werden in Bauzonen- und Kulturlandplan orientierend dargestellt. Im Bereich des Binnenkanals regelt das Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung stellenweise die Grundnutzung, weshalb dort keine Nutzungszone in der vorliegenden Planung definiert wird.

2.2.3 Region

Vision Zurzibiet

Das Entwicklungsleitbild des Gemeindeverbands Zurzibiet Regio wurde zwischen 2009 und 2011 erarbeitet und in Form der «Vision Zurzibiet» festgehalten. Konkrete Festlegungen für einzelne Gemeinden, welche auf die kommunale Nutzungsplanung direkte Anwendung finden können, enthält das Konzept nur wenig.

Koblenz wird als ein Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen definiert. Die Gemeinde ist Teil der Schwerpunktachse Wirtschaft (Aaretal) und der Schwerpunktachse Freizeit / Tourismus (Rheintal). Bezüglich des Verkehrs werden der angedachte neue

Rheinübergang in Koblenz sowie der angestrebte Viertelstundentakt der Regionalzüge in der Vision festgehalten.

Potenzialkarte

Im Jahr 2016 wurde die Potenzialkarte Zuzibiet Regio erarbeitet: Sie ermittelt und verortet konkrete Entwicklungspotenziale. Neben kleineren Flächen, welche aus regionaler Sicht verdichtet oder umgenutzt werden sollen, wird in der Potenzialkarte vor allem das Bahnhofgebiet Koblenz als Entwicklungsschwerpunkt von regionalem Interesse hervorgehoben.

Weitere konkrete, regionale Ziele und Anliegen bezüglich der Gemeinde Koblenz sind unter Kapitel 1.3.2 aufgeführt. Diese basieren auf der ersten Stellungnahme (Grundlagen) zur Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland des Gemeindeverbands Zuzibiet Regio vom 2. Juni 2015, welche gemäss den §§ 11, 13 BauG eingeholt wurde.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

In den letzten zwei Jahrzehnten hat die Gemeinde Koblenz kaum eine Bevölkerungsentwicklung erlebt: Die Bevölkerungszahl lag zwischen 1990 und 2016 relativ konstant bei 1'600 Personen.

In den letzten Jahren wurde die Erschliessung einiger Bauzonenreserven vorangetrieben. So konnte beispielsweise im Gebiet Eichalde – Rebhalde eine Bauzonenreserve erschlossen und eine neue Überbauung realisiert werden. Die Bevölkerungszahl hat dementsprechend innert fünf Jahren (2017 bis 2021) um rund 80 Personen auf ca. 1'690 Personen zugenommen. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 1 % entspricht (Stand Juni 2022: 1'692 Einwohnende).

Der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen oder sogar verstärken wird. Er ist bemüht, die Entwicklung durch aktive Förderung von Erschliessungen zu unterstützen. Aus Sicht des Gemeinderates kann somit davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl von Koblenz innerhalb der nächsten 15 Jahre auf **rund 2'000 Personen** ansteigen wird.

Diese Erwartung entspricht auch der Prognose des Richtplans, welcher von einer Bevölkerungszunahme in Koblenz bis 2040 bis auf ca. 1'990 Personen ausgeht.

Neben der quantitativen Zunahme der Einwohner muss insbesondere der Veränderung der Altersstruktur Beachtung geschenkt werden. Dies erfordert einerseits altersgerechte Wohnbauten in Zentrumsnähe, gleichzeitig ergibt sich daraus eine natürliche Umstrukturierung resp. «Verjüngung» der bestehenden Einfamilienhausquartiere: Typischerweise sind es betagte Einzelpersonen oder Paare, welche altershalber ihr Einfamilienhaus verlassen und es an jüngere Personen, oft Familien mit Kindern, übergeben.

Gemäss den kantonalen Prognosen (aktuelle Erhebungen gemäss der fachlichen Stellungnahme vom 11. Januar 2019) werden bis 2040 folgende Bevölkerungsentwicklungen erwartet:

Altersklasse	Stand 2017	Prognose 2040	Veränderung
0 - 19	335 (20%)	350 (18%)	+4.5%
20 - 64	1'061 (64%)	1'110 (56%)	+4.5%
65 - 79	196 (12%)	380 (19%)	+94%
80+	63 (4%)	150 (8%)	+138%
Total	1665	1990	+19.5%

Unumgänglicherweise sind diese Zahlen mit gewissen Unsicherheiten behaftet – u.a. geht die Gemeinde von einem etwas grösseren Bevölkerungswachstum aus. Dennoch zeigt sich ein klarer Trend zu eher stagnierenden Schülerzahlen (vergleiche Entwicklung der Altersklasse 0 - 19) und einer sich verdoppelnden Anzahl an Über-65-Jährigen.

In Kapitel 3.2 wird die künftige Entwicklung und das Fassungsvermögen der vorhandenen Bauzonen mit Hilfe der Tabellen des Werkzeugkastens W4d der Abteilung

Raumentwicklung detailliert erläutert. Diese Tabellen basieren auf dem **RIA-Prinzip**, welches die Prioritäten in der **inneren Siedlungsentwicklung** wie folgt definiert:

1. Priorität: R = Reservenutzung resp. Nutzung noch unbebauter Parzellen
2. Priorität: I = Innenentwicklung bereits bebauter Gebiete
3. Priorität: A = Aussenentwicklung

3.2 Bauzonengrösse

Obwohl im Rahmen der letzten Gesamtrevision die Bauzonenfläche reduziert wurde (Auszonungen u.a. im Gebiet Tüftel), verfügt die Gemeinde Koblenz heute über zu grosse Bauzonenreserven. Dies ist einerseits auf die fehlende Entwicklung in den vergangenen Jahrzehnten zurückzuführen, andererseits enthält das Baugebiet verschiedene nicht oder nur eingeschränkt bebaubare Zonenflächen (Hochspannungsleitungen, Hanglagen, Inselbauzonen u.a.), welche im Zuge dieser Gesamtrevision teilweise nicht bebaubaren Zonen zugewiesen oder rückgezont werden sollen.

Nach dem heute rechtskräftigen Bauzonenplan sind rund 15 % der Wohn- und Mischzonen noch unüberbaut (hauptsächlich Flächen in der Wohnzone W2). Über grösseren Bereichen wurden Erschliessungsplanungen durchgeführt und Grundeigentümerbeiträge dafür verrechnet. Trotzdem sieht der revidierte Bauzonenplan Rückzonungen aufgrund der Überkapazität der Bauzonengrösse vor.

Berechnung des Fassungsvermögens

Die Berechnung des Fassungsvermögens erfolgt nach der von der kantonalen Abteilung Raumentwicklung vorgegebenen Tabellenstruktur. Tabelle 1 zeigt die Bauzonengrösse gemäss revidiertem Bauzonenplan in Gegenüberstellung zu den rechtskräftigen Bauzonen. Die einzelnen Massnahmen am Bauzonenplan (Ein- / Rück- und Umzonungen) sind in Kapitel 4.1 erläutert.

In der Gesamtsicht wird das Baugebiet mit der vorliegenden Revision um **2.36 ha reduziert**, wobei darin **formalrechtlich notwendige Einzonungen** von Erschliessungsflächen im Umfang von **1.52 ha** enthalten sind (siehe Kapitel 4.1.2). **Faktisch** würde das Baugebiet gegenüber dem heutigen Stand also **um 3.88 ha reduziert**.

Die Zonensystematik bleibt im Grundsatz unverändert (siehe auch Kapitel 4.1.1): Der Hauptanteil am Baugebiet nimmt die Wohnzone 2 (W2) ein, ergänzt durch wenige Flächen der Wohnzone 3 (W3) und der Wohn- und Gewerbezone (WG3). Die bisherige Dorfzone (D) wird neu in eine Dorfkernzone (D1) und eine Dorfzone (D2) mit unterschiedlich stark gewichteten Schutzinteressen unterteilt. Im Übrigen entstehen die grössten Flächendifferenzen in Tabelle 1 aufgrund der Rückzonung von Wohnzonen und von Umzonungen.

Man beachte, dass die Spezialzone SH einen Sonderstatus als überlagernde, nicht bebaubare Zone einnimmt und in Tabelle 1 daher als separate Spalte aufgeführt ist.

Tabelle 1: Zonengrössen gemäss revidiertem Bauzonenplan

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut [ha]	Bruttofläche unüberbaut [ha] ¹	Bruttofläche Spezialzone SH [ha] ²	Total [ha] ³	Änderungen zu altrechtl. Zonenplan [ha]
Wohn- und Mischzonen						
W2	W2	22,77	2,88	1,83	27,47	-2,24
W3	W3	2,93	0,50	0,41	3,85	-0,30
WG3	WA3	6,05	0,00	0,14	6,18	-0,16
D1	D	5,21	0,11	0,00	5,32	-1,22
D2	D	0,73	0,00	0,00	0,73	0,73
Total Wohn- und Mischzonen		37,69	3,49	2,38	43,55	-3,19
Übrige Nutzungszonen						
OeBA	OeBA	6,61	0,38	0,00	7,00	-0,48
SB	B	0,98	0,00	0,00	0,98	-0,03
G	A1	11,23	1,76	0,09	13,08	1,43
UW (aufgehoben)	A2	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,56
GR	GF	0,00	0,50	0,00	0,50	0,50
SDSF	Weitere Bauzonen	0,30	0,68	0,00	0,98	0,98
Total übrige Zonen		19,11	3,33	0,09	22,53	0,83

¹ Exkl. der nicht bebaubaren Flächen der Spezialzone SH

² Separat ausgewiesen, da innerhalb des Planungshorizonts noch nicht bebaubar, aber Teil des Baugebiets

³ Inkl. Spezialzone SH

Ein Areal wird als «Schlüsselgebiet» resp. ein Areal von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde Koblenz betrachtet: Es handelt sich um eine Fläche in der Rütene, welche aufgrund ihrer Lage und Bedeutung für die Siedlungsentwicklung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird. In Tabelle 2 sind Grösse und Entwicklungsziele dieser Fläche ersichtlich. Die Gestaltungsplanpflicht resp. Ziele der Siedlungsentwicklung sind in Kapitel 4.1.5 erläutert.

Tabelle 2: Schlüsselgebiet innerhalb der unbebauten Flächen (Reserveflächen, «R»)

Schlüsselgebiete Neuentwicklung	Bruttofläche [ha]	Einwohnerdichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner 2040 [E]	Anzahl Einwohner realisier- bar in 15 Jahren [E]	Begründung der Annahmen
Gestaltungsplan Rütene (W2 mit GP-Pflicht)	1.54	70	108	108	Gemäss BNO-Vorgaben zum GP
Total Areale der Schlüsselgebiete	1.54	0	108	108	

Wie bereits erwähnt, verfügt die Gemeinde Koblenz insbesondere in der Wohnzone 2 (W2) über grössere Bauzonenreserven. Angesichts der vergangenen und künftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung hat der Gemeinderat erkannt, dass auch im Verlauf der nächsten Planungsperiode nicht sämtliche Reserveflächen mobilisiert und überbaut werden können. Deshalb wurden die vorhandenen Flächen auf ihre Eignung für allfällige Auszonungen respektive Nichteinzonungen überprüft. Diverse Flächen sollen mit der Gesamtrevision aus dem Baugebiet entlassen (rückgezont) werden. Trotzdem verbleiben überüberbaute Flächen in den Wohn- und Mischzonen («Reserveflächen»), welche aus planerischer Sicht als nicht für die Rückzonung

geeignet erachtet werden. Tabelle 3 zeigt die verbleibenden Reserveflächen in der Übersicht.

Gemäss der Richtplanvorgabe (vergleiche Kapitel 2.2.2) sollen Reserveflächen mit einer Einwohner-Zieldichte von 70 E/ha bebaut werden. Da in Lücken innerhalb der bestehenden W2- resp. Einfamilienhaus-Struktur aber keine Strukturveränderung vorgenommen werden soll und eine Dichte von 70 E/ha in einem Einfamilienhaus-quartier nicht realistisch ist, wird davon ausgegangen, dass auf den Reserveflächen der Wohnzone 2 (W2) nur eine durchschnittliche Dichte von 50 E/ha erzielt werden kann.

In der Dorfkernzone (D1), welche eine dichte Bebauungsstruktur aufweist, wird bei einer reinen Wohnnutzung eine Einwohnerdichte von 70 E/ha als realistisch beurteilt (vergleiche auch Werte im Bestand gemäss Tabelle 5). Hier gilt aber, dass dort von einem gewissen Anteil an Nebennutzungen auszugehen ist, weshalb auch hier ein etwas reduzierter Durchschnittswert von 60 E/ha erwartet wird.

Tabelle 3: Übersicht der übrigen unbebauten Baugebietsflächen (Reserveflächen, «R»)

Wohn- und Mischzonen unüberbaut	Bruttofläche [ha]	Einwohnerdichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner 2040 [E]	Anzahl Einwohner realisierbar innert 15 Jahren [E]	Begründung der Annahmen
Übrige bebaubare Zone W2 (exkl. Spezialzone SH)	1.34	50	67	67	Annahme einer Mischbebauung mit EFH und einzelnen MFH (durchschnittlich 50 E/ha)
Zone W3 total (exkl. Spezialzone SH)	0.50	70	35	35	Einwohnerdichte von 70 E/ha aufgrund der MFH-Pflicht realistisch
Zone WG3 total	0.00	0	0	0	Keine Reserveflächen
Zone D1 total	0.11	60	7	7	Restflächen nur teilweise mit MFH bebaubar, daher Annahme einer Neubebauung gemäss heutiger Dichte realistisch
Zone D2 total	0.00	0	0	0	Keine weiteren Reserveflächen vorhanden
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1.95	56	109	109	

Nun gilt es, den Bestand näher zu betrachten. Eigentliche «Handlungsgebiete», also bereits bebaute Gebiete, welche transformiert oder erneuert werden sollen und dadurch einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung der Gemeinde leisten würden, werden in Koblenz keine ausgemacht, vergleiche Tabelle 4.

Tabelle 4: «Handlungsgebiete», also zu transformierende / erneuernde Flächen im bereits bebauten Gebiet mit grossem Entwicklungspotential

Handlungsgebiete	Bruttofläche [ha]	Einwohnerdichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner 2040 [E]	Anzahl Einwohner heute [E] ¹	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren [E]	Begründung der Annahmen
Keine	0.00	0	0	0	0	
Total Areale der Handlungsgebiete	0.00	0	0	0	0	

¹ Gemäss Einwohnerkontrolle

Tabelle 5 zeigt das erwartete Innenentwicklungs-Potenzial durch Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete pro Zone. Da die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans auf das Jahr 2040 abzielen, werden die erwarteten Entwicklungen innert der nächsten 15 Jahre sowie bis 2040 aufgezeigt.

Anreize für eine Innenentwicklung bieten einerseits die revidierten BNO-Zonenvorschriften (vergleiche Kapitel 4.1.5), andererseits ist eindeutig ein steigender Baudruck wahrnehmbar, durch welchen auch die Nachverdichtung bebauter Gebiete interessanter wird. Zusätzlich werden besonders in den heutigen Einfamilienhausquartieren auch Effekte durch einen Generationenwechsel erwartet.

Trotzdem wird es als unrealistisch erachtet, dass die heute in der Wohnzone 2 (W2) mit 29 E/ha (Stand gemäss Datenblatt der kantonalen Abteilung Raumentwicklung von 2019) tiefe Einwohnerdichte innerhalb des Planungshorizonts bis auf die erwünschten 50 E/ha ansteigt. Als langfristig realistischer Wert in Einfamilienhausquartieren wird 40 E/ha erachtet, wobei diese Entwicklung langsam voranschreitet und daher auch bis 2040 erst ein Durchschnittswert von 35 E/ha erwartet wird. Ein analoger Effekt wird für die Wohnzone 3 (W3) und die Wohn- und Gewerbezone (WG3) erwartet. Im Dorfkern wird hingegen nur sehr geringes Potential für eine Bevölkerungszunahme ausgemacht.

Auch wenn das Koblenzer Baugebiet aus diesen Gründen die Richtplan-Zielvorgabe einer Nachverdichtung des Bestandes bis 2040 auf 50 E/ha voraussichtlich nicht erreichen wird, ist doch eindeutig eine Entwicklung in die richtige Richtung zu erwarten.

Tabelle 5: Erwartete Entwicklung der bereits bebauten Gebiete (Innenentwicklung, «I») in den nächsten 15 Jahren sowie bis 2040

Weitere Wohn- und Mischzonen überbaut	Bruttofläche [ha]	Einwohnerdichte 2040 [E/ha]	Anzahl Einwohner 2040 [E]	Anzahl Einwohner heute [E] ¹	Einwohnerzuwachs realisierbar in 15 Jahren [E]	Begründung der Annahmen
W2	22,77	35	797	700	87	Langfristig gegen 40 E/ha steigende Einwohnerdichte durch Nachverdichtung und Generationenwechsel; höhere Dichte wegen der EFH-Struktur unrealistisch
W3	2,93	65	190	175	14	Einwohnerdichte geringfügig höher als heute durch möglichen Ersatzneubau von einzelner EFH
WG3	6,05	52	315	285	27	Steigende Einwohnerdichte durch MFH-Ersatzneubauten möglich
D1	5,21	75	391	365	23	Stagnierende Einwohnerdichte, da kaum Entwicklungspotenzial vorhanden
D2	0,73	60	44	40	4	Stagnierende Einwohnerdichte, da kaum Entwicklungspotenzial vorhanden
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	37,69	46	1 737	1 565	154	<i>Annahme für alle Gebiete: Inner 15 Jahren 90% des erwarteten Gesamtpotentials realisierbar</i>

¹ Gemäss kantonalen Auswertung ("Datenblatt Grundlagen"), Stand 2019

Fazit Bauzonengrösse

Die Gesamtsicht der erwarteten, innerhalb von 15 Jahren und bis 2040 realisierbaren Bevölkerungspotentiale innerhalb der Bauzonen sind in Tabelle 6 ersichtlich.

Tabelle 6: Übersicht über das erwartete, realisierbare Bevölkerungspotential gemäss revidiertem Bauzonenplan

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche	Einwohnerzahl in 15 Jahren	Einwohnerzahl 2040
	[ha]	[E]	[E]
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tab. 2a)	1,54	108	108
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 2b)	1,95	109	109
Total Areale der Handlungsgebiete (Tab. 3a)	0,00	0	0
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 3b)	37,69	1 719	1 737
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut, exkl. SH)	41,18	1 936	1 953
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		47	47

Um die revidierte Nutzungsplanung gesamthaft beurteilen zu können, ist zusätzlich zu der in den Bauzonen in 15 Jahren erwarteten Bevölkerungszahl noch die ausserhalb der Bauzone wohnende Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Gesamtsicht auf die revidierte Nutzungsplanung ist in Tabelle 7 ersichtlich.

Tabelle 7: Gesamt-Fassungsvermögen der Gemeinde Koblenz gemäss vorliegender Gesamtrevision

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	117
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	1 936
Fassungsvermögen Entwurf revidierter Nutzungsplan	2 053
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept	1 920
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	1 990
Planwert Gemeinderat in 15 Jahren (ca. +1%/J)	2 000

Damit ist aufgezeigt, dass das revidierte Baugebiet über ausreichend Kapazität verfügt, um die erwartende Bevölkerungsentwicklung aufzunehmen. Wie zu Beginn des Kapitels aufgezeigt, rechnet der Gemeinderat in der aktuellen Planungsperiode mit einer Bevölkerungszunahme auf rund **2'000 Einwohnende**. Die kommunale Prognose liegt damit über dem Planungswert von 1'920 Personen gemäss Raumkonzept (kantonaler Richtplan). Die jüngsten Entwicklungszahlen der Gemeinde Koblenz bestätigen aber die Annahme des Gemeinderates.

Tabelle 7 zeigt, dass der errechnete Bedarf an Bauzonen in den nächsten 15 Jahren (gemäss Art. 15 RPG) um ca. 53 Personen überschritten ist: Die errechnete Bevölkerungskapazität liegt über dem Planwert der Gemeinde. In Hinblick darauf, dass über den Zeitpunkt der Rechtskraft der Revisionsvorlage grössere Unsicherheit besteht –

Rechtsverfahren können zu einer jahrelangen Verzögerung der Rechtskraft führen – wird diese leichte Überschreitung des Planwertes als gerechtfertigt beurteilt.

3.3 Innere Siedlungsentwicklung

Eines der wichtigsten Anliegen des Raumplanungsgesetzes ist es, «*die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität*» (Art. 1 Abs. 1^{bis} RPG). Potenzial für innere Siedlungsentwicklung besteht in der Gemeinde Koblenz grundsätzlich im gesamten Baugebiet. Die in der Revision vorgesehenen Massnahmen zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung sind in Kapitel 4.1.5 beschreiben.

3.4 Räumliches Entwicklungsleitbild

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde angesichts der gestiegenen Anforderungen an das Siedlungsgebiet ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) zum Siedlungsgebiet erstellt (Abbildung 2). Dieses Planungswerk beschränkt sich auf zentrale Themen und Entwicklungsschwerpunkte und sollte als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ohne Rechtsverbindlichkeit dienen. Der Gemeinderat hat das REL am 17. Mai 2016 verabschiedet.

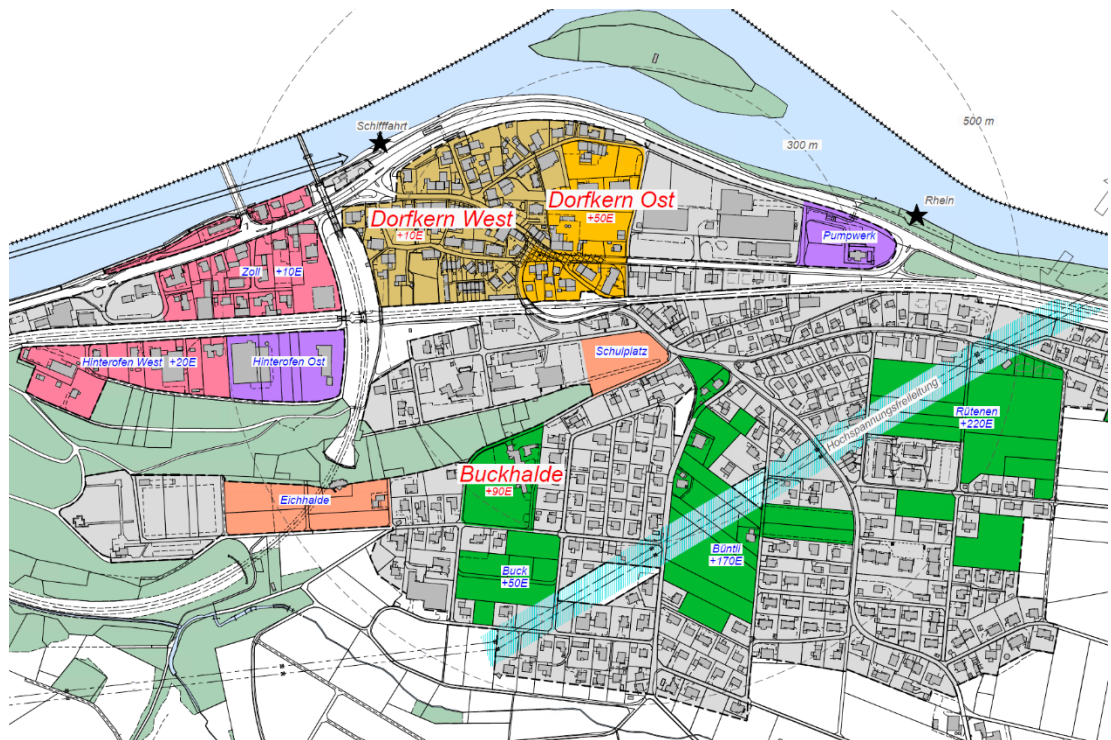


Abbildung 2: Auszug aus dem Situationsplan zum Räumlichen Entwicklungsleitbild Siedlung vom 16.06.2016

Im weiteren Verfahren hat sich aber gezeigt, dass dieses REL aber in verschiedenen Punkten bereits überholt ist und insbesondere in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung sowie die daran gebundene Siedlungsgrösse zu wenig konsequent die Rückzonenforderung des Raumplanungsgesetzes (Art. 15 Abs. 2 RPG) berücksichtigt. Die

Inhalte dieses REL müssen daher in Hinblick auf das Siedlungsgebiet als überholt betrachtet werden und können nur bezüglich der übrigen Inhalte als Leitlinie dienen. Diese übrigen Inhalte umfassen:

- «Entwicklungsschwerpunkte Naherholung» an vier Punkten entlang von Aare und Rhein sowie ein Aussichtspunkt auf dem Frittel
- «Angestrebte Wegverbindung» entlang des Rheinufer vom Dorfkern abwärts bis zum Zusammenfluss mit der Aare

Auf die Erarbeitung eines neuen REL wurde verzichtet, da der Frage der Siedlungsgrösse im Verlaufe der vorliegenden Planung intensiv nachgegangen wurde und nur im Zuge der Gesamtrevision die abschliessende Definition der Siedlungsgebietsgrösse erfolgen kann.

3.5 Entwicklung öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehenden Zentren in den Bereichen Verwaltung und Schule sowie die bestehenden öffentlichen Anlagen sind für die heutigen Bedürfnisse ausreichend und erfordern gebiets- und zonenmässig keine Anpassungen. Künftig allenfalls notwendige Erweiterungsbauten lassen sich innerhalb der ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) realisieren.

Das OeBA-Gebiet Eichhalde dient vorwiegend als Friedhof, Fussballplatz und Werkhofareal. Auf dem Areal befinden sich noch unbebaute Reserveflächen (Nrn. 582 und 1357), welche für die Erweiterung des Sportplatzes reserviert sind. Das Erfordernis einer grosszügigen Sportfläche ist aufgrund regionaler Engpässe (Klingnau / Döttingen / Kleindöttingen u.a.) gegeben. Mögliche Zusammenschlüsse von Vereinen (Fussballclubs) erfordern ebenfalls, Handlungsspielraum offen zu halten.

Das heute der OeBA zugewiesene Areal im Bereich des Abwasserpumpwerks (Parzellen Nrn. 666, 667 und 1338) liegt abseits des Dorfgeschehens; daher ist eine künftige öffentlichkeitsrelevante Nutzung nicht absehbar. Zur Stärkung dieses verkehrlich sehr gut erschlossenen Gebiets soll dieses Areal grösstenteils der Gewerbezone zugewiesen und damit die angrenzende Gewerbezone erweitert werden. Diese Lage könnte auch in Zusammenhang mit dem vorgesehenen neuen Kantonsstrassen-Rheinübergang «Koblenz Ost» (Richtplan-Stand: Vororientierung) künftig äusserst interessant sein.

Im Zuge der Revisionsarbeiten wurde die Verfügbarkeit der Freiflächen (Spielwiese) im nordöstlichen Teil der OeBA mit Gemeindehaus, Schulanlagen und Kirche als Landreserve für Wohnbauten überprüft. Trotz optimaler Eignung als Wohnlage nahe der SBB-Haltestelle Koblenz Dorf, sollen diese OeBA-Flächen für den Schulbetrieb (und für allfällige Erweiterungen) beibehalten werden.

3.6 Entwicklung Dorfkern

Die rechtskräftige Dorfzone dient der Pflege und Erhaltung der durch Altbauten geprägten Dorfteile mit den charakteristischen Strassen- und Freiräumen. Die heutige

Bebauung innerhalb der Dorfzone weist jedoch unterschiedliche Qualitäten respektive Quartiertypen auf.

Im westlichen Teil ist die historische Bebauungsstruktur gut erkennbar und mehrheitlich intakt; dieser Ortsteil ist geprägt von den geschützten Gebäuden und dem ursprünglichen dörflichen Zentrumscharakter. Der östliche Teil weist grössere Freiflächen und zahlreiche neuzeitliche Bebauungen (Mehrfamilienhäuser) auf, zudem besteht teilweise Erneuerungsbedarf.

Dieser Situation soll durch die Differenzierung respektive Aufteilung des Areals der heutigen Dorfzone in zwei unterschiedliche Zonen Rechnung getragen werden. Hierzu wird eine Dorfkernzone (D1) mit dem Fokus «Erhaltung» und eine Dorfzone (D2) mit dem Fokus «Entwicklung» geschaffen. Die Detailabgrenzung zwischen den beiden Zonen wurde anlässlich einer Begehung vor Ort durch die Planungskommission anhand des Bestands (Bebauungstypen, Strassen und Wege) definiert.



Abbildung 3: Eingang zur Dorfzone (D2), Kreuzung Landstrasse – Achenbergstrasse (eigene Aufnahme)

In der Dorfkernzone sollen die wertvollen und intakten Gebäudestrukturen geschützt und sorgfältig unterhalten werden. Bauliche Eingriffe unterstehen strengen Auflagen und gestalterisch hohen Anforderungen; aus diesem Grund ist bei sämtlichen Bauvorhaben eine Beurteilung durch die neu zu schaffende Fachkommission erforderlich. Die Vorschriften der D1 sind stark an die bestehenden Vorschriften der Dorfzone angelehnt. Eine Entwicklung (Erneuerung / Verdichtung) steht in der D1 nicht im Vordergrund; jedoch sollen die öffentlichen Einrichtungen (Plätze, Restaurants, Dorfläden u.a.) nach Möglichkeit gestärkt werden.

Die neu definierte Dorfzone (D2) ermöglicht insbesondere eine sorgfältige Weiterentwicklung und Erneuerung des Ortsteils mit einer dichten dörflichen Bebauung. Dabei

gelten im Grundsatz die gleichen baulichen Vorschriften wie in der D1; die Anforderungen der Gestaltung und Einpassung sind hier jedoch etwas weniger eingeschränkt.

3.7 Entwicklungsgebiet Bahnhof

Der Bahnhof «Koblenz» (nicht «Koblenz Dorf»!) liegt rund einen Kilometer vom Ortszentrum entfernt und räumlich komplett von den übrigen Bauzonen getrennt. Trotz der verkehrsmässig guten Anbindung und der Nähe zum Naturschutz- und Erholungsgebiet Girtz (Zusammenfluss von Aare und Rhein) ist das Gebiet heute unternutzt und wirkt insgesamt vernachlässigt.

Wie verschiedene andere Bahnhofsgelände wird auch das Bahnhofsgelände Koblenz vom Regionalplanungsverband als Entwicklungsschwerpunkt von regionalem Interesse bezeichnet. Ebenso hält das Kapitel S 1.3 des kantonalen Richtplans in der Planungsanweisung 3 fest, dass an der Aufwertung von Bahnhofsgeländen ein kantonales Interesse besteht. Der Regierungsrat unterstützt dabei die Gemeinden bei der gesamtheitlichen Planung von Bahnhofsgeländen. Gleichzeitig ist in diesem Richtplankapitel festgehalten: *«Für die Neugestaltung und Entwicklung von Bahnhofsgeländen fällt der Gemeinde die Schlüsselrolle zu. Es liegt an den Gemeinden, eine entsprechende Planung zur Aufwertung der Bahnhofsgelände in Gang zu setzen.»*

Dieser Schlüsselrolle kommt die Gemeinde Koblenz dadurch nach, dass sie im Bauzonenplan das «Entwicklungsgebiet Bahnhof» ausscheidet. Um das brachliegende Potenzial am Bahnhof Koblenz zu aktivieren und ausschöpfen zu können, ist eine detaillierte Planung erforderlich (Entwicklungsrichtplanung / Masterplanung), welche über die allgemeine Nutzungsplanung hinausgeht. In der BNO ist daher festgelegt, dass für die Definierung der langfristigen Entwicklungsperspektiven ein Entwicklungsrichtplan durch den Gemeinderat zu initiieren ist. Um das nachgelagerte Verfahren offen zu lassen und das passende Verfahren je nach Situation wählen zu können, wird auf die Festlegung eines spezifischen Verfahrens (Wettbewerb nach Sia o.ä.) verzichtet. Eine Form von Richtprojekt wird als Grundlage für den Entwicklungsrichtplan notwendig sein; wie dieses erstellt werden soll, soll allerdings erst bei Aufnahme der Planung anhand der dann bekannten Bedürfnisse konkretisiert werden.

Die Ausarbeitung eines solchen Entwicklungsrichtplanes bereits zum jetzigen Zeitpunkt wäre aber noch verfrüht, weil zurzeit noch keine konkreten Entwicklungsabsichten und kein effektiver Bedarf besteht. Zudem hat die SBB als Grundeigentümerin der grössten Potenzialfläche aktuell kein Interesse an einer Entwicklung gezeigt. Das Potential ist aber erkannt und eine zukunftssträchtige Entwicklung des Areals – über den Planungshorizont von 15 Jahren hinaus – mit den gewählten Vorgaben in Zonenplan und BNO gesichert. Um den jetzigen Eigentümern die Entwicklung ihrer Grundstücke nicht zu verbieten, wird in § 5 Abs. 3 BNO festgehalten, dass innerhalb der regulären Zonenvorschriften gebaut werden darf. Dies auch mit dem Hintergrund, dass die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans vorab eine Vision der Gemeinde benötigt, worauf der Entwicklungsrichtplan abstützen kann. Aufgrund dessen wird auch kein zeitlicher Startpunkt für den Entwicklungsrichtplan in der BNO fixiert.

3.8 Entwicklung Wohngebiete

Quartiere mit reiner Wohnnutzung findet man in Koblenz vor allem in den Gebieten Rütene, Büntli und Buck. Sie sind durch die Bahnlinie und das Schulhausareal vom Dorfkern getrennt, dadurch etwas abgelegen, aber ruhig. Die Bebauung ist – mit Ausnahme der Flächen in der Wohnzone 3 (W3) – durch Einfamilienhäuser geprägt. Die Bausubstanz ist grossmehrheitlich intakt, daher ist innerhalb der überbauten Flächen in den nächsten 15 Jahren nur wenig Entwicklungspotenzial vorhanden.

Eine aussergewöhnliche Situation sind durch die Hochspannungsleitungen der swiss-grid / Axpo gegeben, welche diese Wohngebiete diagonal queren und mitten im Baugebiet unbebaubare Flächen generieren. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Leitungen nach Ablauf der aktuellen Vertragsperiode im 2034 aus den Wohnquartieren zu verbannen (Umleitung, Erdverlegung; siehe auch Kapitel 3.2). Da zurzeit aber offen ist, ob dies möglich ist und bis wann dies geschehen könnte, werden Flächen, welche von der Hochspannungsleitung tangiert werden, für den aktuellen Planungshorizont als nicht bebaubar betrachtet und entsprechend im Bauzonenplan, in der BNO sowie in den Kapazitätsberechnungen (siehe Kapitel 3.2) zum Baugebiet separat ausgewiesen.

Überprüfung Buckhalde

An der Buckhalde besteht eine Therapiestation der «Stiftung ikj» (Eigentümerin und Betreiberin der Station), einem Sozialunternehmen für die psychosoziale Integration von Kindern und Jugendlichen. Die durch die Therapiestation genutzte Fläche ist entsprechend heute als «Spezialzone Buckhalde» definiert.

Aufgrund einer anstehenden Umstrukturierung der Stiftung wurde in der Gesamtrevision zwischenzeitlich eine Wohnzone anstelle der Spezialzone vorgesehen. Die Absichten der Stiftung haben sich aber wieder dahingehend verändert, dass am Standort in Koblenz festgehalten werden soll. Die Zonierung als «Spezialzone Buckhalde» ist daher unverändert beizubehalten.

Rütene / Wohnzone 3

Im Gebiet Rütene wurde im Bereich der Wohnzone 3 (W3) bereits in der Vergangenheit relativ dicht gebaut; es gilt die grossräumigen Strukturen aufzunehmen und weiterzuentwickeln.

Die Zone W3 ist vollständig umgeben von der Wohnzone 2 (W2). Eine Vergrösserung der Zone W3 wurde im Zuge der Revision geprüft, aber hauptsächlich daher verworfen, weil die überarbeiteten Bestimmungen der Zone W2 eine angemessene Nachverdichtung ermöglichen, ohne die vorhandenen Strukturen zu sprengen respektive einen Massstabsbruch zu erzielen.

3.9 Entwicklung Gewerbe

Die Gemeinde Koblenz verfügt über keine Industriegebiete, dafür aber über fünf verschiedene Gewerbegebiete. Allerdings sind die beiden Gebiete im Tüftel und

Hinterofen ungünstig erschlossen. Die gut erschlossenen Gewerbezone sollen deshalb gestärkt werden. Konflikte mit angrenzenden Wohngebieten gilt es, soweit möglich, zu reduzieren. In diesem Zusammenhang wurde eine weitere Aus- oder Umzonung der Reserveflächen im Gebiet Tüftel geprüft, um jedoch moderate Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten, wurde an diesen Flächen bewusst festgehalten.

Das heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Areal im Bereich des Abwasserpumpwerks soll zwecks Stärkung des strassenverkehrsmässig sehr gut erschlossenen Areals grösstenteils der angrenzenden Gewerbezone zugeteilt werden, vergleiche Kapitel 3.5.

Obwohl auf den ersten Blick noch grössere, unüberbaute Gewerbeflächen vorhanden sind (vergleiche Beilage [2]), stehen nur einzelne Reserveflächen effektiv für neue Gewerbebetriebe zur Verfügung: Die Reserveflächen stehen mehrheitlich im Eigentum der ortsansässigen Grossunternehmen, als Reserve für die eigene Entwicklung. Der Bedarf an den gewerblichen Reserveflächen ist daher gegeben.

3.10 Verein Depot und Schienenfahrzeuge

(Süd-)Ostseitig des Bahnhofs Koblenz befindet sich heute auf der Parzelle Nr. 1417 ein Depot für Schienenfahrzeuge, welches vom Vereins Depot und Schienenfahrzeuge Koblenz (dsf) genutzt wird und auch in dessen Besitz steht. Aufgrund der Begehren dieses Vereins soll dieses Depot inkl. der zugehörigen Parzelle Nr. 864 einer Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge (SDSF) zugewiesen werden. Mit Umzonung der Parzelle Nr. 864 von Magerwiese zu «übrigen Gemeindegebiet» mit der «Teiländerung SBB-Areal», vom Regierungsrat am 22. November 2017 genehmigt, wurde für diesen Schritt der rechtliche Weg gebahnt.

Die Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge (SDSF) dient ausschliesslich dem Zweck des Schutzes und der Erhaltung der historischen Depotanlage sowie der Sammlung von Schienenfahrzeugen. Durch die entsprechende Zonierung wird der erheblichen Bedeutung dieser museumsähnlichen Anlage Rechnung getragen, befindet sich doch die grösste Schweizer Draisinen-Sammlung an diesem Ort.

3.11 Unterwerk / Kiesabbau / Materialaufbereitung

Im Gebiet Hard / Härdli (Gemeinde Klingnau) an der Gemeindegrenze zu Koblenz wird künftig Kies abgebaut. Die Betreibergesellschaft Kies + Beton AG Zurzibiet (AG der Birchmeier Gruppe aus Döttingen) hatte das Ziel, in unmittelbarer Nähe des Kiesabbaus, ein Beton- und Recyclingwerk zu erstellen. Hierzu wurde das Grundstück des ehemaligen Unterwerks in Koblenz erworben; dieses beinhaltet mit der rechtskräftigen Spezialzone Unterwerk eine Bauzonenfläche von rund 1.6 ha.

Der Gemeinderat Koblenz unterstützt das Vorhaben (Beton- und Recyclingwerk) der Kies + Beton AG Zurzibiet im Grundsatz. Weil das Unterwerk aber nicht mehr in Betrieb steht und gleichzeitig noch keine konkrete, vom Kanton unterstützte Absicht zu diesem Beton- und Recyclingwerk besteht, muss die Fläche der Spezialzone Unterwerk ausgezont respektive der Landwirtschaftszone zugeschlagen werden.

3.12 Elektromagnetische Strahlung

Durch das Gemeindegebiet von Koblenz verlaufen verschiedene Hochspannungsleitungen. Quer durch das Siedlungsgebiet führen 150 / 220 / 380 kV Freileitungen: Ausgehend vom Kraftwerk Klingnau verlaufen sie über das Gebiet Händli durch die Wohngebiete Buck und Rütenen (vergleiche Kapitel 3.8). Aufgrund der Anforderungen der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) müssen Neueinzonungen einen Abstand von 80 Meter einhalten, damit die Anlagegrenzwerte gegenüber der 380 kV-Leitung an sogenannten Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) eingehalten werden können.

Für Bauzonen, welche bereits vor Inkrafttreten der NISV im Februar 2000 rechtskräftig ausgeschieden waren, enthält die NISV hingegen keine Vorgaben. Aufgrund der Anforderungen der eidgenössischen Leitungsverordnung (LeV) haben die Betreiber der Freileitungen aber mit den betroffenen Grundeigentümer Vereinbarungen zur Freihaltung des Leitungstrassees getroffen und im Grundbuch als Dienstbarkeiten eingetragen. Diese Dienstbarkeitsverträgen betreffen einen Korridor, welcher sich durch einen Abstand von 14 Meter zum äussersten Leitungskabel definiert. In diesem Korridor dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt sowie keine Gehölze gepflanzt werden. Die Vereinbarungen gelten bis zum 31. August 2034. Dieser Korridor ist bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan als gepunktet überlagernde Fläche orientierend dargestellt. Bis zum Ablauf dieser Dienstbarkeiten können diese Baulandflächen nicht regulär bebaut werden. In der vorliegenden Planung wird eine überlagernde Spezialzone verbindlich definiert, siehe Kapitel 4.1.20.

Zur Sicherung der Freihalteinteressen haben die damaligen Betreiber, heute die Swissgrid AG und die Axpo Power AG, diverse Parzellen im Bereich der Freileitungen gekauft. Eine Bebauung dieser Flächen beabsichtigen sie grundsätzlich nicht.

Wie in Kapitel 3.8 aufgezeigt, ist es dem Gemeinderat ein Anliegen, nach Ablauf der Dienstbarkeiten Ende August 2034 eine reguläre Bebaubarkeit dieser Flächen zu erreichen. Zur Sicherstellung einer späteren, eigenständigen Entwicklung dieser Flächen regelt die BNO die Beanspruchung der betroffenen anrechenbare Grundstücksfläche.

3.13 Publikumsintensive Nutzungen

Publikumsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte bedürfen einer besonderen Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung. Laut dem Richtplankapitel S 3.1 bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen – d.h. Verkaufsflächen von 500 m² bis 3000 m² – in Koblenz (Raumtyp ländliche Entwicklungsachse) einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Die Grundversorgung der Bevölkerung innerhalb der Ortszentren soll dabei nicht gefährdet werden.

In den Zonenvorschriften muss also konkret erwähnt werden, wenn neue Verkaufsnutzungen über 500 m² ermöglicht werden sollen. In allen Zonen ausser den Gewerbe-zonen erachtet der Gemeinderat eine publikumsintensive Verkaufsnutzung von mehr als 500 m² Verkaufsfläche aufgrund der bestehenden Strukturen nicht als

erstrebenswert. In den Gewerbebezonen, welche ausser der Zone im Gebiet Tüftel-Wingert sehr direkt an das übergeordnete Strassennetz angebunden sind, wird aber Potential für grössere Verkaufsnutzungen ausgemacht. Es soll aber kein einzelner Grossmarkt erstellt werden können, sondern allenfalls mehrere kleinere Läden an einem gemeinsamen Standort. Aus diesen Gründen werden in der Gewerbezone Verkaufsflächen bis gesamthaft maximal 3'000 m² Verkaufsfläche, pro Geschäft aber nicht mehr als 500 m² Verkaufsfläche, zugelassen. Aufgrund der Lage der Gewerbegebiete wird dies aus verkehrlicher Sicht ohne detailliertere Abklärungen als unproblematisch beurteilt – davon ausgenommen ist die Gewerbezone Tüftel-Wingert, für welche besondere Verkehrsvorschriften gelten.

In allen übrigen Zonen sind Verkaufsnutzungen auf maximal 500 m² Verkaufsfläche beschränkt.

3.14 Ortsbild- und Denkmalpflege

Die Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre hat das Ortsbild geprägt und teilweise verändert. Angesichts der zu erwartenden Entwicklung ist die Erhaltung und Stärkung der bestehenden Qualitäten eine wichtige Aufgabe der Ortsplanung.

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.5, Planungsgrundsatz B, sind Inventare wie das Bundesinventare ISOS oder das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte zu berücksichtigen.

Bauinventar

Gemäss dem Bauinventar (Bearbeitungsstand 2016) sind in Koblenz vier Bauten und Objekte von kantonalen Bedeutung vorhanden und inventarisiert. Der übrige Schutz beschränkt sich auf den Erhalt der Struktur des Ortskerns sowie den Erhalt bedeutender, inventarisierter Einzelbauten (Gebäude mit besonderen Merkmalen in Bezug auf die Ortsgeschichte, Handwerk, Typologie usw.).

Das Bauinventar ist in die vorliegende Nutzungsplanung eingeflossen. Die entsprechenden Schutzobjekte sind der revidierten Bau- und Nutzungsordnung zu entnehmen. Besondere Schutzmassnahmen betreffen die im Bauzonen- und Kulturlandplan eingetragenen Gebäude mit Substanzschutz sowie die Kulturobjekte. Ausserdem gelten die allgemeinen Schutzvorschriften der Dorfkernzone / Dorfzone (u.a. Abbruchverbot).

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Koblenz wird im ISOS als regional bedeutend eingestuft und als «bedeutender Grenzort mit gewissen Lagequalitäten» bewertet. Erwähnt wird u.a. die grösstenteils erhaltene Altbauung gegen den Fluss hin sowie die wesentlichen Strukturelemente entlang der Hauptstrasse. Dabei handelt es sich um Hinweise, welchen u.a. mit den Schutzvorschriften der Dorfkernzone / Dorfzone und der Beurteilung durch die neu zu schaffende Fachkommission Rechnung getragen werden kann.

Abbildung 4 zeigt die inventarisierten Gebiete, Baugruppen und Umgebungsbereiche, deren Beurteilung ist der Tabelle 8 zu entnehmen.

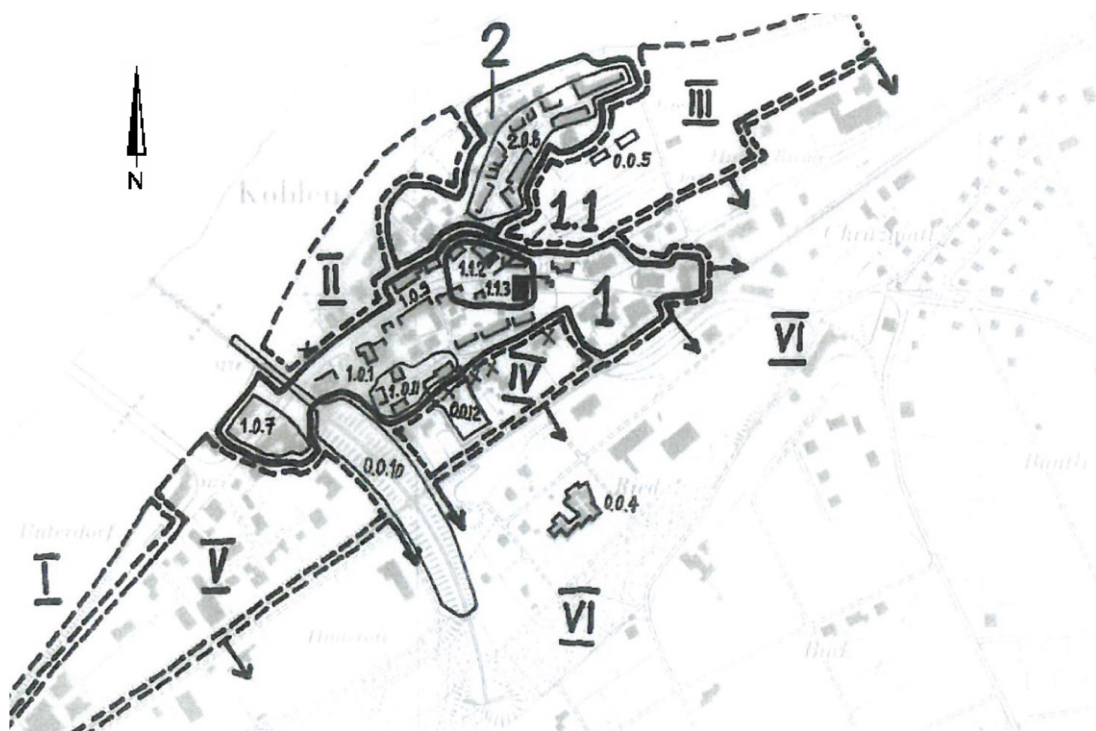


Abbildung 4: Auszug aus dem ISOS, 1975, Gemeinde Koblenz

Tabelle 8: ISOS-Beurteilungstabelle

Art	Nummer	Benennung	Aufnahme- kategorie	Erhaltungs- ziel
G	1	Dorf	B	B
B	1.1	Dorfkern	A	A
G	2	Dorfteil am Rhein	A / B	A
U-Zo	I	Uferbereich Südwest	a / b	a
U-Zo	II	Uferbereich Dorf	a	a
U-Zo	III	Uferbereich Nordost	a	a
U-Zo	IV	Nahumgebung Dorf	a	a
U-Zo	V	Neubauzone Südwest	b	b
U-Ri	VI	Umgebung südöstlich Bahnlinie	b	b

G = Gebiet; B = Baugruppe; U = Umgebungszone / Umgebungsrichtung

Aufnahmekategorie:

A = ursprüngliche Substanz, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionalspezifische Prägung

B = ursprüngliche Struktur, d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionalspezifische Merkmale

- a = unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen*
- b = empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut*

Erhaltungsziele:

- A = Erhalten der Substanz: Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen*
- B = Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten*
- a = Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, für das Ortsbild wichtige Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen*
- b = Erhalten der Eigenschaften die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind*

Die ISOS-Aufnahme der Gemeinde Koblenz wurde vor mehr als 40 Jahren erstellt. Aus diesem Grund sind zahlreiche Erkenntnisse und Bewertungen heute nicht mehr aktuell: Insbesondere der Bau der Umfahrungsstrasse hat die Umgebungs- und Uferbereiche sowie den Bezug des Dorfes zum Rhein grundlegend verändert. Die heute noch gültigen Schutzgedanken beziehen sich daher ausschliesslich auf das «Dorf» (Umsetzung durch BNO-Bestimmungen zur Dorfkernzone) und einige Einzelobjekte (Umsetzung durch kantonales Bauinventar und entsprechende Schutzobjekte in der Nutzungsplanung). So wird auch der Bereich 1.1 «Dorfkern», für welchen das höchste Erhaltungsziel A gilt, vollständig der Dorfkernzone zugewiesen, mit welcher das Erhaltungsziel als gewährleistet beurteilt wird. Zudem wird das Gasthaus Engel kommunal unter Schutz (Substanzschutz) gestellt. Für das gegenüberliegende, «markante Wohnhaus» werden die Zonenvorschriften aber als hinreichend schützend beurteilt, da sich das Schutzinteresse hauptsächlich auf die Wirkung im Strassenraum bezieht.

Einzig der «westliche Ortseingang (Nr. 1.0.7 in Abbildung 4), welcher auch innerhalb des «Dorfes» gemäss ISOS liegt, wird weder als Dorfkern- noch als Dorfzone zoniert. Die Zonierung als WG3 Zone ergründet sich darin, dass durch die Bahnlinie dieser Bereich vom eigentlichen «Dorf» oder Dorfkern abgeschnitten ist und er über die Jahre hinweg mit der westlichen Bebauungsstruktur zusammengewachsen ist resp. sich das gesamte Quartier zu einem Wohn- und Gewerbequartier geformt hat und heute der Charakter eines Dorfkerns kaum mehr ersichtlich ist.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter (Wegkreuze usw.). Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Planlesbarkeit wurde auf eine Aufnahme in den Bauzonen- oder Kulturlandplan verzichtet. Um den Inventarinhalten angemessenes Gewicht beizumessen, wurde jedoch ein eigener, orientierender Plan mit sämtlichen IVS-Objekten angefertigt (Beilage [2]).

Mit diesem Plan verfügt der Gemeinderat ein Instrument, welches ihm einen diesbezüglichen Überblick vermittelt und anhand dessen allfällige Beeinträchtigungen dieser Zeitzeugen schnell erkannt werden können. Um das Zerstören der noch vorhandenen Substanz auszuschliessen, hat der Gemeinderat bei allfälligen Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan respektive das hinterlegte Inventar zu konsultieren

und nötigenfalls Auflagen zu erlassen. Weiterführende Schutzvorschriften wurden aber nicht in die Nutzungsplanung aufgenommen.

3.15 Verkehr

Strategie mobilitätAARGAU

Die kantonale Mobilitätsstrategie wurde vom Grossen Rat am 13. Dezember 2016 beschlossen. In der Einleitung ist darin festgehalten, dass von 2010 bis 2030 mit einer Verkehrszunahme des schweizweiten MIV um 20% und des öV um 50% zu rechnen ist. Gleichzeitig wird angenommen, dass sich die Grenzen zwischen öffentlichem und Individualverkehr vermehrt verwischen werden (Stichworte «service on demand», Sharing-Systeme, autonome Fahrzeuge). Auf den Güterverkehr könnten sich neben autonomen Fahrzeugen auch unterirdische Transportsysteme revolutionierend auswirken.

Hauptstossrichtung der Strategie ist eine nachhaltige Entwicklung bzw. eine vorausschauende und verantwortungsvolle Gestaltung von Mobilität. Zentraler Bestandteil der Strategie ist die Abstimmung des Verkehrsangebots mit dem Raumkonzept Aargau (gemäss kantonalem Richtplan). Das Ziel für die ländlichen Entwicklungsachsen, zu welchen Koblenz zählt, ist, dass die Zuverlässigkeit des MIV gewährleistet wird und ein gutes öV-Angebot besteht. Für Koblenz relevante Strategie-Aussagen sind:

- ÖV entlang der ländlichen Entwicklungsachsen stärken
- Umsteigeanlagen auf öV verbessern
- Funktionsfähigkeit des Kantonsstrassennetzes gewährleisten

Das Zielbild, wie sich der Gesamtverkehr bis 2040 verändern soll, sieht für die ländlichen Entwicklungsachsen grundsätzlich eine Beibehaltung des Fuss- und Busverkehrs, eine leichte Steigerung des Rad- und Schienenverkehrs und ein leichter Rückgang des MIV vor (siehe Abbildung 5). Ein klares Ziel ist es, das Angebot an Park + Ride (P+R) und Bike + Ride (B+R) zu erhöhen.

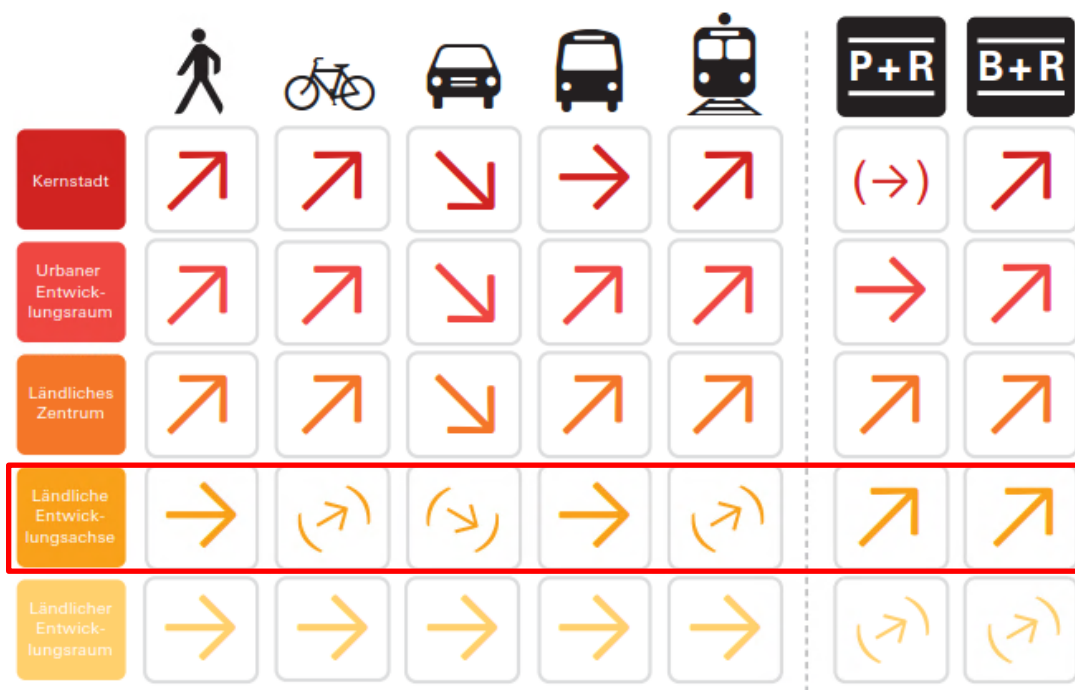


Abbildung 5: Zielbild mobilitätAARGAU zur Veränderung des Gesamtverkehrs bis 2040

Motorisierter Verkehr

Aufgrund des Grenzübergangs erfährt Koblenz in den Stosszeiten sowie durch Freizeitverkehr ein sehr grosses Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtsachsen. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Kantonsstrasse und der Sanierung der Rheinbrücke (inkl. Zollgebäude / Kreisel usw.) wurden entsprechende Betrachtungen hinsichtlich des Verkehrs gemacht. Zudem ist davon auszugehen, dass anlässlich der Planung des im Richtplan vorgemerkten Grenzübergangs Koblenz Ost auf übergeordneter Ebene umfangreiche Verkehrsplanungen durchgeführt werden. Die Gemeinde selber ist darum bestrebt, dass die ewigen Stausituationen behoben werden.

Das Verkehrsaufkommen auf den kommunalen Strassen in Koblenz kann insgesamt als unproblematisch beurteilt werden. Die geplanten Massnahmen der Nutzungsplanungsrevision haben nur einen geringfügigen Einfluss auf die Verkehrssituation; die Umzonungen lösen keinen wesentlichen Mehrverkehr aus respektive der allenfalls anfallende zusätzliche Verkehr kann problemlos bewältigt werden. Bezüglich der Überlastung durch den Grenzübergang (Durchgangsverkehr) kann auf kommunaler Stufe im Zuge der Nutzungsplanung keine Verbesserung / Entlastung herbeigeführt werden.

Handlungsbedarf hinsichtlich des Verkehrs wird einzig beim Gewerbegebiet Tüftel-Wingert ausgemacht, weil sämtlicher Verkehr durch den engen Dorfkern geführt werden muss. In diesem Gebiet wird mit der entsprechenden Vorschrift in der BNO aber das zusätzliche Verkehrsaufkommen begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

Durch die beiden Bahnhaltstellen (Koblenz Dorf und Koblenz Bahnhof) ist Koblenz relativ gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Züge verkehren

grundsätzlich im Halbstundentakt; zu den Stosszeiten aktuell bereits im Viertelstundentakt. Die beiden Haltestellen und ihre direkt umliegenden Gebiete erreichen damit die öV-Güteklasse C. Dies stellt eine gute Ausgangslage für die Weiterentwicklung und Verdichtung des Siedlungsgebietes dar.

Eine Bushaltestelle existiert hingegen nur am Bahnhof Koblenz. Die Buslinie 147 verbindet Koblenz mit Leibstadt in einem mehrheitlich halbstündlichen Takt.

Ausserdem verfügt Koblenz beim Bahnhof sowie beim Gemeindehaus über ein Park+Ride-Angebot. Zusätzlich befindet sich beim Bahnhof ein Carsharing-Angebot (siehe Abbildung 7).

Fuss- und Radverkehr

Die Gemeinde Koblenz ist von Westen her via kantonale Radroute Nr. 500 an Full und Leuggern, von Osten her an Rietheim angeschlossen (siehe Abbildung 6). Innerhalb der Gemeinde wird der Radverkehr ab dem Bahnhof Koblenz auf der Bahnhofstrasse mittels Radstreifen geführt, bis die kantonale Radroute in die Landstrasse geleitet wird. Von da an wird der Radverkehr im Mischverkehr unter der Bahn hindurch über die Achenbergstrasse in die Tüftelstrasse geführt. Nach Ende des Siedlungsgebiets wird die Radroute wieder mittels Radweg fortgeführt.

Trotz des Radstreifens sind gemäss der Karte «Strassenverkehrsunfälle mit Personenschaden und Beteiligung mindestens eines Fahrrads» des Bundes seit 2011 sechs Verkehrsunfälle mit Fahrradbeteiligung auf der Hauptstrasse registriert worden. Ein Konfliktpunkt ist der Kreisel, wobei sich vier Unfälle ca. 30 Meter vor dem Kreisel ereignet haben.

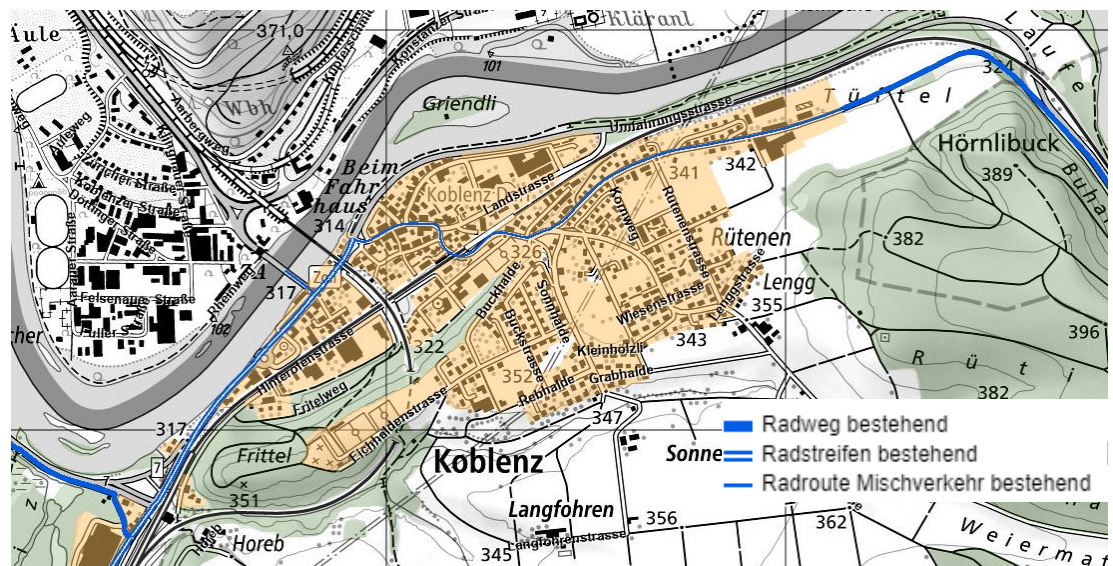


Abbildung 6: Auszug Online-Karte kantonale Radrouten (Daten des Kantons Aargau)

Grundsätzlich sind in der Gemeinde Koblenz entlang der verkehrsorientierten Strassen Trottoirs vorhanden, welche den Fussverkehr leiten. In den Quartieren zeigt sich ein unterschiedliches Bild: Von Trottoirs über Längsstreifen für Fussgänger bis zur kompletten Mischverkehrsführung ist alles vorhanden.

Ein Blick auf die Karte der Wanderwege zeigt, dass zwischen dem Laufen und der Insel Griendli ein Wanderweg (Naturbelag) entlang des Rheins vorhanden ist. Kurz nach der Insel Griendli, spätestens aber bei der Bahnbrücke, ist kein Fussweg mehr vorhanden. Um beispielsweise zum Bahnhof Koblenz oder dem Wanderweg im «Giriz» zu gelangen, muss entweder ins Dorf oder abschnittsweise entlang der Kantonsstrasse gegangen werden. Insbesondere eine durchgängige, attraktive Fusswegverbindung entlang des Rheins fehlt der Koblenzer Bevölkerung.

Konfliktpunkte hinsichtlich des Fussverkehrs sind mit Blick auf die Karte «Strassenverkehrsunfälle mit Personenschaden und Beteiligung mindestens eines Fussgängers» des Bundes keine Relevante auszumachen. Seit 2011 sind lediglich beim Bahnhof zwei Unfälle mit Fussgänger registriert worden.

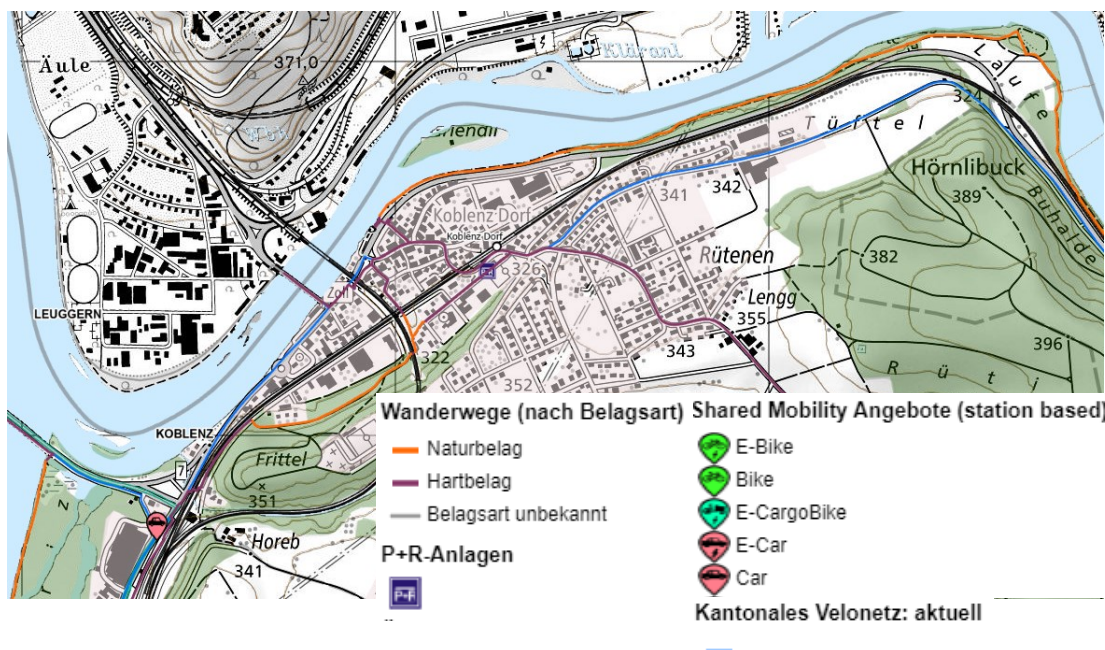


Abbildung 7: Auszug Online-Karte Wanderwege (Daten des Kantons Aargau)

Rettungswesen

Anlässlich der ersten Informationsveranstaltung im Juni 2016 wurde seitens der Bevölkerung darauf hingewiesen, dass im Zuge der Planung dem Rettungswesen (insbesondere den möglichen Landeplätzen für Helikopter) die nötige Beachtung geschenkt werden soll. Dazu kann festgehalten werden, dass trotz der angestrebten Innenentwicklung auch künftig genügend grosse Freiflächen an zentraler Lage zur Verfügung stehen werden (u.a. auf Fussball- und Spielwiesen, auf Parkplätzen oder Strassenflächen).

3.16 Natur und Landschaft

Das Dorf Koblenz ist umgeben von mehrheitlich intakten Natur- und Kulturlandschaften. Bedingt durch die vorherrschende Topografie respektive die Eignung des offenen Kulturlands für eine intensive landwirtschaftliche Produktion, sind die Naturwerte im offenen Kulturland bescheiden. Umso mehr ist den vorhandenen natürlichen sowie

landschaftlichen Werten eine erhöhte Beachtung zu schenken. Einen besonderen Stellenwert in der Gemeinde Koblenz nehmen die Flüsse Rhein und Aare mit ihrer unmittelbaren Umgebung ein. Dank der Nähe zum Baugebiet und der natürlichen Vielfalt (Auenwälder, Inseln, Kiesbänke am Ufer u.a.) haben die Flussräume eine bedeutungsvolle Funktion als Naherholungsgebiet. Zahlreiche im kantonalen Richtplan festgesetzte Naturwerte (u.a. Auenwälder / Wildtierkorridor) liegen im Dekretsgebiet und sind kantonal geschützt. Ergänzend findet aber eine grundeigentümergebundene Umsetzung von Naturschutzzonen in der kommunalen Nutzungsplanung statt.



Abbildung 8: Rheinufer beim Koblenzer Laufen

Vor allem zwischen dem Grenzübergang im Zentrum von Koblenz und der Aare-Mündung besteht ein grosses Verbesserungspotenzial bezüglich des Zugangs zu den Gewässern. Aufgrund des Schutzes durch das Rheinuferenschutzdekret und das Dekret über den Klingnauer Stausee und seiner Umgebung besteht jedoch keine Möglichkeit, im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung entsprechende Grundlagen für Massnahmen am Wasser zu schaffen. Die diesbezüglich von der Planungskommission definierten und im räumlichen Entwicklungsleitbild festgesetzten Anliegen sollen in Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden ausserhalb der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision im Rahmen der aktuellen Revision des Rheinuferenschutzdekrets geprüft und umgesetzt werden.

Die massgeblichen Planungsinhalte bezüglich Natur und Landschaft befinden sich hauptsächlich im Kulturlandplan (siehe Kapitel 4.2).

3.17 Klimawandel

Seit November 2022 ist der Richtplan um ein eigenes Strategiekapitel H7 «Klima» ergänzt. Darin ist als Beschluss die Absicht des Kantons festgehalten, bis 2050 klimaneutral zu sein. Ausserdem sind zusammengefasst folgende strategische Beschlüsse enthalten:

- Abstimmung von Siedlung und Verkehr: Wandel zu emissionsarmen und ressourcenschonenden Verkehrsmitteln sowie kurzen Wegen
- Qualitätsorientierte Siedlungsentwicklung nach innen mit nachhaltigen und klimaangepassten Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen (angenehmes Lokalklima, klimaresilientes Wassermanagement, Förderung der Biodiversität)
- Energieeffizienz des Gebäudeparks verstärken, mit dem Ziel einer sicheren und nachhaltigen Energieversorgung
- Klimabedingten Naturgefahren, Wasserspeicherung und klimaresiliente Trinkwasser- und Wassermanagement bei den raumwirksamen Planungen und Tätigkeiten berücksichtigen
- Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Luft sowie nachwachsende Rohstoffe), klimaneutral und basierend auf dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft, schaffen und sichern von Kohlenstoffsinken
- Raumplanerische Massnahmen nutzen wo immer möglich Synergien mit dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

3.18 Gewässerraum

Der Gewässerraum ist eine von der Gewässerbreite (Gerinnesohle) abhängige Pufferzone entlang der oberirdischen Gewässer (Abbildung 9). Er hat die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Er ist extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften.

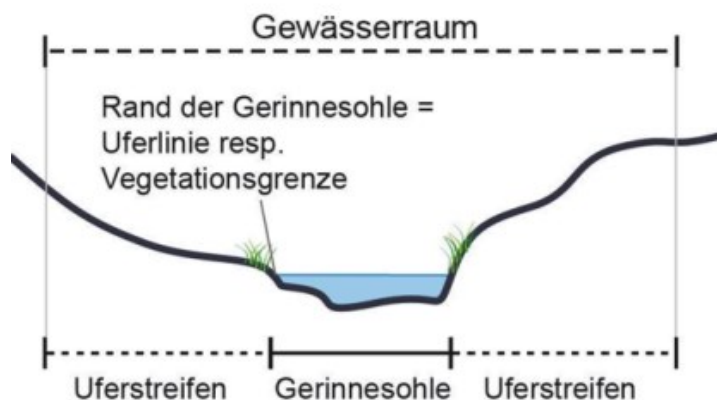


Abbildung 9: Schematischer Gewässerraum, Begriffe

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Darin werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Art. 41a-c, am 1. Juni 2011 in Kraft gesetzt) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und die Kantone verpflichtet, die Festlegung der Gewässerräume bis spätestens am 31. Dezember 2018 vorzunehmen.

Die baulichen Möglichkeiten und zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewässerrums sind bundesrechtlich abschliessend geregelt (Art. 41c GSchV), weshalb sich

das raumplanerische Verfahren nur die räumliche Festlegung des Gewässerraums umfasst. Der Kanton Aargau hat die Gewässerräume mit drei Elementen behördenverbindlich definiert:

- Für die Mehrheit der Gewässer (die vier grossen Flüsse, die stehenden Gewässer und die kleinen und eingedolten Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum im revidierten § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- Für alle übrigen Bäche (2 m und breiter) legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.
- Die Gemeinden setzen die Gewässerräume gemäss Fachkarte in ihrer Nutzungsplanung um, indem sie die Gewässer im Detail analysieren und den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Gewässerraumzonen ausscheiden.

Die grundeigentümergebundene, lagegenaue Definition des Gewässerraums hat jedoch in der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen. Erläuterungen dazu finden sich in Kapitel 4.1.14 (innerhalb Baugebiet) und 4.2.5 (ausserhalb Baugebiet).

Im Gewässerraum dürfen gemäss Art. 41c GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann der Kanton als zuständige Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- Zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten
- Land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mind. 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen
- Standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder Wassereinleitung dienen
- Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind.
- Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden und es ist nur eine extensive Nutzung zulässig.

In der BNO wird auf diese Bestimmungen (Art. 41c GSchV) verwiesen. Erleichterungen oder Abweichungen gegenüber dem übergeordneten Recht sind nicht zulässig.

3.19 Energie

Bezüglich Energieplanung steht es den Gemeinden frei, entsprechende Energiekonzepte erstellen zu lassen (vgl. § 14 des Energiegesetzes des Kantons Aargau, EnergieG). Abklärungen über wirtschaftlich nutzbare Potenziale mittels einer kommunalen Energieplanung erachtet der Gemeinderat als prüfenswert, sie sind aber nicht Bestandteil der vorliegenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung.

3.20 Mehrwertausgleich

Der Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe) wird in den §§ 28a bis 28h BauG und der ergänzenden Verordnung (Mehrwertabgabeverordnung MWAV) detailliert geregelt. Gemäss § 28a BauG wird die Mehrwertabgabe auf 20% des Mehrwertes festgelegt. Die Gemeinde kann diesen Ansatz auf max. 30% erhöhen und für Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe auf vertraglichem Weg festlegen. Der Gemeinderat verzichtet auf eine Abweichung zu den kantonalen Regelungen. Es werden daher keine Bestimmungen zur Mehrwertabgabe in die BNO aufgenommen.

Zwingender Bestandteil der vorliegenden Revision der allgemeinen Nutzungsplanung ist die Ermittlung der aufgrund der Planungsmassnahmen zu leistenden Mehrwertabgaben. Die mehrwertabgaberelevanten Grundstücke wurden in der beiliegenden Tabelle (Beilage [1], nur zuhanden der Behörden) erfasst, deren Schätzung erfolgt über das kantonale Steueramt. Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung wird die Schätzung der Mehrwertabgabe für die betroffenen Grundstücke durch den Gemeinderat beim kantonalen Steueramt beantragt. Der Gemeinderat bestimmt die zu leistende Abgabe aufgrund dieser Schätzung. Die jeweiligen Grundeigentümer werden vor der öffentlichen Auflage über die Höhe der zu leistenden Abgabe oder allfällig noch ausstehende Schätzungen informiert.

Die zu erwartende Gesamthöhe der Mehrwertabgabe und welche Anteile davon der Gemeinde und dem Kanton zustehen, wird an dieser Stelle ergänzt, sobald die Schätzung des kantonalen Steueramtes vorliegt.

Fällig wird die Mehrwertabgabe bei Verkauf oder Erteilung einer Baubewilligung für eine Liegenschaft (vergleiche § 28d BauG).

3.21 Störfallvorsorge

Gemäss der eidgenössischen Störfallverordnung (StFV) sind raumwirksame Tätigkeiten mit der Störfallvorsorge zu koordinieren: Bei Änderung der Nutzungsplanung ist das Störfallrisiko im Entscheid zu berücksichtigen (Art. 11 StFV).

Im Gemeindegebiet von Koblenz gelten die Eisenbahnlinie (nur die Strecke Waldshut – Winterthur), die Kantonsstrasse und die Firma Flokk AG (ehemals Giroflex) als risikorelevante Anlagen. Für die Eisenbahnlinie und das Betriebsareal der Flokk AG gilt jeweils ein Konsultationsbereich von 100 m. Grundsätzlich sind im Konsultationsbereich dieser Anlagen keine Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen (Schulen, Altersheime usw.) zu planen.

Im Sinne der Information der Bevölkerung werden die Konsultationsbereiche im «Orientierungsplan – Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) und Störfallvorsorge, Beilage [2]» dargestellt. Der Betriebsstandort der Flokk AG in Koblenz wurde im Verlaufe des Jahres 2021 aufgegeben, womit dieser Konsultationsbereich hinfällig und nicht dargestellt wurde.

Planungsmassnahmen der vorliegenden Revision betreffen die Konsultationsbereiche der vorhandenen Anlagen und Betriebe nur hinsichtlich des künftigen Entwicklungsstandorts Bahnhof. Im Zuge der vorliegenden Revision wird allerdings nur eine

Absichtserklärung für dieses Gebiet festgehalten, eine konkrete Entwicklung wird noch nicht ermöglicht. Daher wurden hinsichtlich der Störfallvorsorge noch keine genaueren Abklärungen getätigt.

Im Übrigen sind innerhalb des Konsultationsbereichs der Eisenbahn nur Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung vorgesehen, welche aufgrund der Vorgaben des Raumplanungsgesetzes erforderlich sind und räumlich nicht verlegt werden können.

3.22 Spezialzonen

Seit mehr als 30 Jahren besteht an der Eichhaldenstrasse im Gebiet Buck ein Reitstall / Pferdebetrieb. Der Betrieb bestehend aus Wohnhaus (inkl. Unterrichtsraum) und Ökonomiegebäude (Reithalle, Pferdestall, Boxen, Sattelkammer, Werkstatt, Wohnung für Kursteilnehmer usw.) befindet sich in der Wohnzone (W2); die angrenzenden Weiden befinden sich in der Landwirtschaftszone. Die Anlage wurde für die Pferdehaltung und Ausbildung sowie für Reitunterricht konzipiert; sie wurde seit der Erstellung dementsprechend betrieben und unterhalten. Der Betrieb ist innerhalb der Wohnzone zonenfremd.

Beim ansässigen Betrieb handelt es sich um ein professionell geführtes und entwicklungsfähiges Unternehmen; die Fachkompetenz und das Spektrum der angebotenen Dienstleistungen (Ausbildung, Therapie) sind einzigartig und international bekannt. Das Angebot entspricht einem Freizeitinteresse der Bevölkerung und geniesst eine rege Nachfrage. Um ein Fortbestand und eine Entwicklung des Betriebs zu ermöglichen, war in einem ersten Revisionsentwurf vorgesehen, eine Spezialzone für den Betrieb zu schaffen. Unterdessen haben sich die Absichten der Betreiber aber geändert: Der Standort soll aufgegeben und die Fläche zonenkonform neu entwickelt werden können. Aus diesem Grund wird an der bisherigen Zonierung unverändert festgehalten.

3.23 Archäologie

Archäologische Fundstellen wurden früher in den Zonenplänen abgebildet. Da sich der Wissensstand über Lage und Ausdehnung solcher Fundstellen aber laufend verändert, wird unterdessen ausschliesslich auf die im kantonalen Geoportal AGIS einsehbare Fachkarte «Archäologische Fundstellen» verwiesen.

Besondere Schutzvorschriften in der BNO sind nicht notwendig, der Schutz von archäologischen Funden ist bereits durch das Aargauer Kulturgesetz (KG) gegeben.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan enthält alle grundeigentümergebundenen Festlegungen innerhalb des Baugebiets. Die Erarbeitung des revidierten Bauzonenplans erfolgte in einer «Arbeitsgruppe Siedlung» innerhalb der Planungskommission. Zusammengesetzt war diese Arbeitsgruppe wie folgt:

Aktuelle Mitglieder

- *Andreas Wanzenried, Gemeindeammann und Präsident Planungskommission, ab 2017*
- *Silvia Di Raimondo*
- *Mario Erdin, Mitglied ab 2022*
- *Walter Gassler, Mitglied ab 2022*
- *Anita Ekert, Gemeindeschreiberin ab 2022*

Ehemalige Mitglieder

- *Heidi Wanner, Gemeindeammann und Präsidentin Planungskommission, bis 2016*
- *Michael Mathys, Gemeinderat und Mitglied, 2017 bis 2020*
- *Markus Fluck, Mitglied bis 2018*
- *Hans-Dieter Schwenninger, Mitglied bis 2019*
- *Martin von Känel, Mitglied bis 2021*
- *René Spannagel, Mitglied im Jahr 2021*
- *Kurt Waser, Gemeindeschreiber, bis 2021*

Begleitet wurde die Planungskommission durch die Raumplaner Stefan Giess und Hansueli Keller (bis 2020) sowie Isabelle Gloor (ab 2020). In Fragestellungen von baurechtlich grossem Gewicht wurde der externe Bauverwalter Mario Lerf (Bauverwaltung Döttingen) in die Sitzungen einbezogen.

Anlässlich mehrerer Sitzungen und vereinzelter Begehungen wurden die relevanten kantonalen und kommunalen Grundlagen gesichtet und diskutiert und gestützt darauf die Zonierung, die Zonenvorschriften sowie die weiteren baugebietsrelevanten Bestimmungen festgelegt. Der Gemeinderat hat die Entwürfe kontrolliert und verabschiedet.

4.1.1 Zonenübersicht

Im Bauzonenplan werden neu folgende Bauzonen ausgetrennt:

- | | |
|---|----|
| • Dorfkernzone (Teil der bisherigen Dorfzone D) | D1 |
| • Dorfzone (Teil der bisherigen Dorfzone D) | D2 |
| • Wohnzone 2 (bisher unterteilt in «W2a» und «W2d») | W2 |
| • Wohnzone 3 | W3 |

- | | |
|---|------|
| • Wohn- und Gewerbezone 3 | WG3 |
| • Gewerbezone | G |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA |
| • Spezialzone Buckhalde | SB |
| • Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge (neu) | SDSF |
| • Spezialzone Hochspannungsleitung (neu als überlagerte Festlegung) | SH |
| • Grünzone (neu; früherer Kleinwald) | GR |

Aufgehoben und neu dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen wird folgende bisherige Bauzone:

- | | |
|-------------------------|----|
| • Spezialzone Unterwerk | UW |
|-------------------------|----|

Die Flächenübersicht zum Baugebiet (Grösser der einzelnen Zonen, Flächenveränderungen) sind in Tabelle 1 ersichtlich.

Von der kantonalen Fachstelle wurde angeregt, die Gewerbezone gemäss der kantonalen Systematik zur «Arbeitszone 1» umzubenennen. Der Gemeinderat hat sich aber gegen diese Anpassung entschieden, weil der Begriff «Gewerbezone» allgemein etabliert und selbsterklärend ist und sich besser gegenüber einer «Industriezone» (gemäss kantonaler Systematik «Arbeitszone 2») abgrenzt. Die Bezeichnung ist zudem kongruent mit Baugesetz und Bauverordnung des Kantons Aargau.

4.1.2 Einzonungen

In Kapitel 3.2 wurde aufgezeigt, dass das heutige Baugebiet der Gemeinde Koblenz zu gross dimensioniert ist. Rückzonungen sind daher unumgänglich, um eine genehmigungsfähige Nutzungsplanung zu erreichen. Trotzdem sind einige Einzonungen formalrechtlich notwendig oder aus planerischer Sicht geboten, um eine sinnvolle Zonenabgrenzung zu erreichen.

Gemäss Richtplankapitel S1.2 sind kleinflächige Einzonungen für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen zulässig (ohne Kompensation auf Gemeindeebene, sondern Belastung des Anordnungsspielraums des Siedlungsgebiets des kantonalen Richtplans). Diese Flächen müssen direkt an die Bauzonen angrenzen und dürfen das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern. Konkret sind dies insbesondere:

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal;
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen;
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck;
- d) bestehende **Zonenrandstrassen**;
- e) Baulücken bis maximal 1'000 m², die wenigstens zu $\frac{2}{3}$ an die Bauzone angrenzen.

In Koblenz sind davon zahlreiche Erschliessungsstrassen (Gemeindestrassen) am Rand des Baugebiets betroffen, welche heute nicht den Bauzonen zugewiesen sind. Da aus rechtlicher Sicht Baugebiet aber nur über Baugebiet erschlossen werden darf

(Gemeindestrassen; Kantonsstrassen gelten hingegen als Nicht-Baugebiet), müssen diese eingezont werden.

Mit der vorliegenden Revision soll der Bauzonenplan in der Gesamtsicht bereinigt werden. Dafür sind einzelne Einzonungen resp. Arrondierungen im Sinne des Anordnungsspielraums gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 oder Bereinigungen im Sinne von unwesentlichen Änderungen gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG / § 11 BauV vorgesehen. Alle Einzonungen, welche über den Anordnungsspielraum nach Richtplan hinausgehen, müssen durch eine flächengleiche Auszonung kompensiert werden, da keine Erweiterung des Baugebiets in Koblenz möglich ist.

Sämtliche Einzonungen sind auf dem beiliegenden Plan Nr. 4a «Massnahmen Bauzonen: Ein- / Auszonungen» (Beilage [2]) ersichtlich. Alle Einzonungen ausser Strasseneinzonungen sind zudem in Tabelle 9 zusammengestellt und erläutert.

Tabelle 9: Übersicht zu den vorgesehenen relevanten Einzonungen und Arrondierungen. FFF = Fruchtfolgeflächen.

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m²]	Zone neu	Zone bisher	FFF* [m²]	Nach Richtplan S 1.2, Pl.a. 3.5	Erläuterung
<i>* Bezeichnet ausschliesslich die von der Massnahme betroffene Fläche</i>								
E-01	Horebstrasse	884	858	G	Keine	0	Nein	Angleichung der Zonierung an die Parzellierung (Arrondierung)
E-02	Bahnhof	864	6'777	SDSF	Magerwiese	0	Nein	Siehe Kapitel 3.10
E-03	Bahnhof	1417	2'995	SDSF	Keine	0	Nein	Siehe Kapitel 3.10
E-04	Landstrasse	790 795 796 1333 1335	692	D1	Keine	0	Ja	Einzonung der Strassenerschliessung, welche aufgrund der unscharfen Abgrenzung auch Randbereiche von Privatparzellen betrifft.
E-05	Hinter Buck	589	198	W2	LWZ	0	Nein	Einzonung der bestehenden Zufahrt, orientiert am rechtskräftigen Erschliessungsplan Buck
E-05	Hinter Buck	589	802	GR	LWZ	0	Nein	Angleichung der Baugebietsgrenze an die Parzellierung. Landwirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Fläche; im Sinne der Gleichbehandlung (siehe E-06) ist die Grünzone die sinnvollste Zonierung.

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m²]	Zone neu	Zone bisher	FFF* [m²]	Nach Richtplan S 1.2, Pl.a. 3.5	Erläuterung
E-06	Rebhalde	1241 1278 1157 1251 1260 1261	2897	GR	LWZ	0	Ja	Zonengrenze wurde einst aufgrund der Erschliessung festgelegt (Bautiefe, sodass ohne Pumpe mit Werkleitungen erschliessbar). Aufgrund der Topografie nicht landwirtschaftlich nutzbar, als Grün-/Gartenanlage genutzt, daher Anpassung der Bauzonengrenze an Parzellierung.
E-07	Rebhalde	1392	83	OeBA	W2	0	Nein	Zonierung wird der Parzellierung angepasst (bzgl. einstiger Bauzonengrenze siehe E-06).
E-08	Rebhalde	608	216	OeBA	LWZ	0	Nein	Bestehende Trafostation, welche der Versorgung dient (bzgl. einstiger Bauzonengrenze siehe E-06).
E-09	Langforrenstrasse	619	946	GR	Klein-Wald	0	Ja	Kleinwälder wurden aufgehoben, daher ist die Fläche zurzeit eine Lücke im Baugebiet. Der Bereich ist heute aber noch bestockt und wegen dem steilen Terrain nicht bebaubar, weshalb eine Grünzone die sinnvollste Zonierung ist.
E-10	Langforrenstrasse	624	23	W2	Klein-Wald	0	Ja	Kleinwälder wurden aufgehoben, daher ist die Fläche zurzeit eine Lücke im Baugebiet. Die Zonierung wird der Parzelle angeglichen und vereinheitlicht.
E-11	Bündtli	1296	98	W2	LWZ	0	Ja	Die Parzelle Nr. 1295, welche innerhalb Baugebiet liegt, wird über diese Fläche erschlossen. Deshalb ist sie ebenfalls der Bauzone zuzuführen.
E-12	Grabhalde	281	66	W2	LWZ	0	Nein	Zonierung wird begradigt und den heutigen Gegebenheiten (Gartenanlage / Einlenker) angepasst
E-13	Kuhhalde	1395 149	256	W2	LWZ	0	Nein	Zonierung wird der Parzellierung angepasst
E-14	Achenbergstrasse	136	167	W2	LWZ	0	Ja	Die Erschliessung der Parzelle erfolgt über diese Fläche.
E-15	Tüftelstrasse	1136	167	W2	Keine	0	Nein	Zonierung wird der Parzellierung und der vorhandenen Bebauungen angepasst
E-16	Tüftelstrasse	42	397	G	Keine	0	Nein	Zonierung wird der Parzellierung angepasst

Sämtliche Einzonungen von Strassenflächen pro Parzelle sind auf der beiliegenden «Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht» abgebildet. In der Summe betragen diese formalrechtlich notwendigen **Einzonungen von Strassenflächen 1.54 ha**. Es ist zu beachten, dass diese beträchtliche Zahl in der Flächenzusammenstellung der Bauzonengrösse in Tabelle 1 nicht wiedergegeben.

4.1.3 Auszonungen / Nichteinzonungen

In Kapitel 3.2 wurde aufgezeigt, dass das heutige Baugebiet der Gemeinde Koblenz zu gross dimensioniert ist. Ohne Auszonungen resp. «Nichteinzonungen» kann daher keine raumplanungsrechtskonforme bzw. genehmigungsfähige Nutzungsplanung erreicht werden. Im kantonalen Richtplan sind für die Gemeinde Koblenz zwar keine Auszonungsflächen festgesetzt (Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 4.1), trotzdem sind sie unumgänglich, um das Baugebiet auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre auszulegen.

Das Thema verlangt aber zunächst nach einer Klärung der Begriffe. Im Volksmund wird von einer «Auszonung» gesprochen, wenn heutiges Bauland mit einer Revision aus dem Baugebiet entfernt werden soll. Das Bundesgericht hat die Begrifflichkeit aber weiter verfeinert: Unter einer **Auszonung** versteht es nur die Zuweisung eines Stücks Bauland zum Nicht-Baugebiet, wenn der bisherige Bauzonenplan bereits den Anforderungen des RPG entsprochen hat.

Anders ist die Ausgangslage, wenn der bisherige Bauzonenplan nicht den Anforderungen des RPG entsprochen hat. Dies ist der Fall, wenn der Bauzonenplan älter ist als das RPG selbst (also vor 1980 erlassen wurde, was aber in Koblenz mit dem 1997 beschlossenen und 1999 in Rechtskraft erwachsenen Bauzonenplan nicht der Fall ist). Gemäss neuerer Rechtsprechung ist dies aber auch dann der Fall, wenn die Bauzonen überdimensioniert sind – und dies ist in Koblenz eindeutig gegeben. Das Bundesgericht spricht in solchen Fällen nicht von Auszonungen, sondern von **Nichteinzonungen**. Der Begriff will aussagen, dass ein Grundstück aus rechtlicher Sicht faktisch gar nie hätte eingezont werden dürfen und in diesem Sinne gar nie rechtskonform eingezont war. Aufgrund der klaren Überdimensionierung des heutigen Koblenzer Baugebiets ist davon auszugehen, dass sämtliche mit dieser Revision vorgesehenen Zuweisungen von heutigen Wohn- und Mischzonen zum Nichtbaugebiet als Nichteinzonungen zu beurteilen sind.

Im Gegensatz zu Auszonungen entsteht bei Nichteinzonungen nur unter gewissen Bedingungen eine Entschädigungspflicht. Trotzdem ist es in Koblenz unumgänglich, Nichteinzonungen vorzunehmen, um überhaupt eine RPG-konforme und damit genehmigungsfähige Baugebietsgrösse erreichen zu können (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG).

Aus diesen Gründen sind mit der vorliegenden Revision die nachfolgend in Tabelle 10 zusammengestellten Nichteinzonungen vorgesehen; geringfügige Arrondierungen sind nicht aufgelistet. Visuell sind sie auf dem beiliegenden Plan Nr. 4a «Massnahmen Bauzonen: Ein- / Auszonungen» (Beilage [2]) ersichtlich.

Tabelle 10: Zusammenstellung der vorgesehenen Auszonungen / Nichteinzonungen

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Fläche* [m ²]	Zone bis-her	Erläuterung
<i>* Bezeichnet ausschliesslich die von der Massnahme betroffene Fläche</i>					
Auszonungen					
A-01	Ängelacher	1065	15'637	UW	Siehe Kapitel 3.11
A-02	Bahn- hofstrasse	736	910	OeBA	Der heute bestehende Kreisel der Bahnhofstrasse (Kantonsstrasse) wurde auf der rechtskräftigen OeBA-Fläche realisiert und wird analog der restlichen Bahnhofstrasse (Kantonsstrasse) dem Nichtbaugebiet zugewiesen.
A-03	Bahn- hofstrasse	736 1334	177	WG3	Die Flächen der Kantonsstrasse werden dem Nichtbaugebiet zugewiesen.
A-04	Rhein- talstrasse	6	2381	G OeBA	Die Flächen der Kantonsstrasse werden dem Nichtbaugebiet zugewiesen.
Nichteinzonungen von Wohn- und Mischzonen					
A-05	Landstrasse / Giesse	745 746 749	6'764	D	Es besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es sind keine Absichten einer Betriebsaufgabe bekannt, weshalb er der Landwirtschaftszone zugeführt wird. Vergleiche Anhang
A-06	Hinter Buck	609, 1414	662	W2a	Die Parzelle Nr. 1414 ist heute nicht erschlossen und die sie erschliessende Parzelle Nr. 609 ist nicht eingezont. Sie wird daher aus dem Baugebiet entlassen (vergleiche Anhang).
A-07	Bündtli	156 157 158 159 160 161	18'070	W2d	Grössere Reservefläche, welche heute in der Gesamtbetrachtung als nicht baureif beurteilt werden muss (ungeeignete Parzellenformen, fehlende Erschliessungslösung). Zudem wird die Fläche von der Hochspannungsleitung gequert und ist im Zentrum daher nicht bebaubar. Vergleiche Anhang
A-08	Rütene	88 89 90	5'624	W3	Reservefläche von Parzellen mit ungeeigneter Parzellenform und noch nicht vollständiger Erschliessung, da der Erschliessungsplan «Rütene» nicht vollständig umgesetzt wurde. Zudem wird die Fläche von der Hochspannungsleitung gequert und ist daher teilweise nicht bebaubar. Vergleiche Anhang
A-09	Sun- nehofstrasse	106	4'827	W2d	Am Bauzonenrand liegende Parzelle, noch nicht vollständige Erschliessung (Erschliessungsplan «Rütene» nicht vollständig umgesetzt). Vergleiche Anhang

In der Planungskommission, Arbeitsgruppe Siedlung, wurde intensiv diskutiert, welche Flächen sich am stärksten zur Entlassung aus dem Baugebiet aufdrängen. Schliesslich wurde ein Kriterienkatalog erstellt, nach welchem alle zur Rückzonung diskutierten Flächen bewertet wurden. Die entstandene Bewertungstabelle ist im Anhang ersichtlich. Die Punktzierung wurde so angelegt, dass sich eine Parzelle eher zur Rückzonung eignet, je höher die Punktezah ist.

Der Kriterienkatalog setzt sich zusammen aus Kriterien zur Baureife (Erschliessung, Parzellenform, Bausperre durch Hochspannungsleitung), zur Lage im Baugebiet, zur Grösse der Fläche (es erscheint sinnvoll, grössere, zusammenhängende Flächen einheitlich zu behandeln, wobei der Grenzwert von 40 a als Schwellenwert zu einer als grösseres Gebiet wahrgenommenen Flächen identifiziert werden konnte) und zu laufenden Planungen (soweit der Gemeindeverwaltung bekannt). Dabei zeigte sich, dass eine Punktesumme unter 3 als «nicht zur Rückzonung geeignet» und eine Punktesumme über 3 als «Rückzonung nötig» beurteilt werden musste. Bei Flächen mit einer Punktesumme 3 wurde eine genauere Betrachtung vorgenommen:

- Parzellen Nrn. 83, 84 und 85: Da es sich um eine grosszügige Reservefläche an attraktiver Lage mit nur drei verschiedenen Eigentümern handelt, wobei die Einwohnergemeinde selbst Miteigentümerin ist, wird dieser Fläche das Potential beigemessen, ein attraktives, qualitativ hochwertiges neues Wohnviertel entstehen zu lassen. In der Konsequenz wird die Fläche aber auch mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um die Erreichung dieses Ziel sowie eine gute Einpassung an der Randlage des Siedlungsgebiets sicherzustellen.
- Parzelle Nr. 87: Die Parzelle Nr. 87 wird von der Hochspannungsleitung entzwei geteilt. Ausserdem ist sie nicht optimal erschlossen, da die Strasse noch verbreitert werden muss (Erschliessungsplan nicht umgesetzt). Im Gegensatz zu den anschliessenden Parzellen Nrn. 88, 89 und 90 hat die Parzelle Nr. 87 jedoch eine geeignete Parzellenform und der westliche Bereich weist eine genügende Grösse auf, sodass dieser Teil der Parzelle bereits heute sinnvoll bebaut werden kann. Dies zeigt auch das bereits bei der Gemeinde eingereichte und weit fortgeschrittene Baugesuch. Aufgrund der bereits erbrachten Vorleistungen sowie der sinnvollen Bebaubarkeit des westlichen Teils der Parzelle, soll die gesamte Parzelle Nr. 87 im Baugebiet beibehalten werden.
- Parzellen Nrn. 142 und 143: Die beiden Parzellen weisen zwar eine ungünstige Parzellenform auf, stehen aber im Eigentum derselben Person. Als Ganzes betrachtet sind sie für sich ohne weitere Planung bebaubar. Eine Rückzonung würde eine Lücke im Baugebiet ausserhalb des Verlaufs der Hochspannungsleitung generieren. Die Parzellen sollen daher im Baugebiet beibehalten werden.
- Parzelle Nr. 161, welche ebenfalls 3 Punkte erreicht, wird gleich wie die nördlich anstossenden Parzellen behandelt und gemeinsam mit diesen aus dem Baugebiet entlassen.
- Parzelle Nr. 106: Trotz getätigten Vorleistungen im Zusammenhang mit der Erschliessung Rütenen wurde die Entwicklung dieser Fläche am Baugebietsrand bis heute nicht vorangetrieben. Konsequenterweise soll die Fläche daher aus dem Baugebiet entlassen werden.
- Parzelle Nr. 1240: Obwohl die Parzelle heute nicht erschlossen ist, handelt es sich um eine Einfamilienhausparzellenlücke am Zonenrand. Eine Entlassung der Parzelle würde zu einer eigenartigen, kleinen

«Zahnlücke» führen. Um den einheitlichen Verlauf der Bauzonengrenze beizubehalten, soll die Parzelle im Baugebiet beibehalten werden.

Die vorgesehenen Rückzonungen im Bündtli, in der Rütene und in der Giesse widersprechen zwar in gewisser Weise der Maxime eines kompakten Baugebiets gemäss Art. 1 RPG. Diese Maxime wird in Koblenz aber durch die Gegebenheit der querenden Hochspannungsleitung sowieso relativiert, weshalb diesem Grundsatz nur begrenztes Gewicht beigemessen werden kann. Die Rückzonungen werden daher als aufgrund des Raumplanungsrechts notwendig und in der vorgesehenen Form verhältnismässig beurteilt.

4.1.4 Umzonungen

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sind verschiedene Umzonungen vorgesehen. Alle wesentlichen Umzonungen sind in Tabelle 11 aufgeführt. Umzonungen von Strassen sowie Kleinstflächen werden nicht aufgelistet. Sämtliche Umzonungen sind aber auf dem beiliegenden Plan Nr. 4b «Massnahmen Bauzonen: Umzonungen» ersichtlich. Umzonungen, welche einer Einzonung gleichgestellt sind, sind ebenfalls in der beiliegenden «Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht» aufgeführt.

Tabelle 11: Übersicht über die mit der Revision relevanten Umzonungen

Nr.	Gebiet	Parz. Nr.	Erläuterung
U-01	Schulstrasse	951	Umzonung OeBA ➔ W2 Das ehemalige Sigristenhaus wird nicht mehr öffentlich genutzt und ist bereits abparzelliert; die Zonierung soll der effektiven Nutzung / Parzellierung angepasst werden.
U-02	Dorfzone West	div.	Umzonung D ➔ D1 Unterteilung Dorfzone, siehe Kapitel 3.6.
U-02	Dorfzone Ost	div.	Umzonung D ➔ D2 Unterteilung Dorfzone, siehe Kapitel 3.6.
U-04	Langfohrenstrasse	619	Umzonung W2a ➔ GR Die bestockten und nicht bebaubaren Flächen werden als Grünzone langfristig als Grünflächen gesichert.
U-05	Im Ziehl	666 667	Umzonung OeBA ➔ G Stärkung des Gewerbegebiets, siehe Kapitel 3.9.

Gemeindestrassen, welche bisher je hälftig den angrenzenden Zonen zugewiesen waren, müssen gemäss der heutigen Handhabung vollständig einer Zone zugewiesen werden, wobei jeweils die höherwertige (dichtere) Zone zu wählen ist. Die entsprechend geänderten Zonenabgrenzungen sind im Änderungsplan (Beilage) ersichtlich; die um- und eingezonten Strassenflächen werden jedoch nicht nummeriert und beziffert und sind daher in der Tabelle 11 nicht aufgeführt.

4.1.5 Förderung der inneren Siedlungsentwicklung

Die vorliegende Revision sieht verschiedene Massnahmen vor, um die innere Siedlungsentwicklung zu fördern. Dazu zählen in erster Linie Massnahmen, welche auf eine Erhöhung der Nutzungsdichte abzielen. Integral damit verbunden sind aber auch Massnahmen, welche eine Erhöhung der Siedlungsqualität bezwecken.

Gestaltungsplanpflicht

Die hochwertige Entwicklung des wichtigsten Entwicklungsareals, dem Schlüsselgebiet Rütene, soll mittels einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden. Die BNO definiert dafür Zielvorgaben, welche die Lage des Gebiets berücksichtigen und eine qualitätsvolle und gleichzeitig ausreichend dichte Bebauung sicherstellen. Um insbesondere die besonders gute Einpassung ins Ortsbild zu sichern, wird in der BNO festgelegt, dass ein Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans dienen muss.

Übrige Massnahmen

Zur flächendeckenden Förderung der hochwertigen Innenentwicklung sind in der BNO u.a. folgende Massnahmen vorgesehen (Anreiz und Qualitätssicherung):

- Wird in der Zone W2 bei Neu-, Um- und Anbauten weniger als 300 m² anrechenbare Grundstücksfläche pro Wohneinheit benötigt, gilt eine Ausnützungsziffer von 0.5 (anstelle von 0.45). Bei der Berechnung wird die betroffene Grundstücksfläche durch die Anzahl aller selbständigen Wohneinheiten (auch bestehende) geteilt.

Diese Bonusregelung soll insbesondere als Anreiz für die Entwicklung bereits überbauter W2-Quartiere dienen. Sie ist für jede einzelne Parzelle anwendbar, es wird bewusst keine Untergrenze bezüglich Grösse oder Wohnungszahl definiert (siehe auch Studie von S. Di Raimondo zur möglichen Entwicklung der Siedlungen Rütene, Beilage [4]).

- In der Dorfzone (D2) sind Einfamilienhäuser sowie Lagerflächen nicht zulässig.
- Arealüberbauungen sind weiterhin zugelassen; die Nutzungsboni gemäss § 39 BauV können ebenfalls zur angestrebten Innenentwicklung beitragen. Eine Arealüberbauung ist möglich, sofern die zusammenhängende anrechenbare Grundstücksfläche mindestens 2'500 m² (W2) respektive 4'000 m² (W3, WG3) aufweist.
- Die Masswerte der einzelnen Zonen werden den heutigen Bedürfnissen angepasst; die Ausnützungsziffern der Zonen W3 und WG3 werden leicht erhöht.

Diese Massnahmen zielen mehrheitlich auf die Förderung der Siedlungsdichte. Ein weiterer Beitrag zur Förderung der Siedlungsqualität leistet aber die Förderung der Natur im Siedlungsgebiet, siehe dazu Kapitel 4.1.6.

Innerhalb der Planungskommission wurden weitere Möglichkeiten zur Förderung einer dichteren Bauweise diskutiert. Das Ortsbild und die gewachsenen Quartierstrukturen von Koblenz sollen dabei nicht unverträglichen Veränderungen unterworfen

werden. Aus diesem Grund wurde u.a. auf Aufzonungen der W2 in eine Zone W3 sowie auf ein Anreizsystem, welches ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle des Dachgeschosses zugelassen hätte, verzichtet.

Fachkommission

Für die Beurteilung der architektonischen und freiräumlichen Qualitäten von Bauvorhaben und Sondernutzungsplänen setzt der Gemeinderat neu eine Fachkommission ein. Baugesuche mit Bonusanspruch gemäss vorangehender Beschreibung und solche in der Dorfkernzone (D1), der Dorfzone (D2), der Wohnzone 3 (W3) und der Wohn- und Gewerbezone (WG3) sind zwingend durch die Fachkommission zu begutachten.

Eine Begutachtung in den Zonen D1 und D2 wird aus Ortsbildgründen als notwendig erachtet, in den Zonen W3 und WG3 aufgrund der geringen Reserven, um eine gute Innenentwicklung und Siedlungsqualität sicherzustellen.

Handlungsprogramm Innenentwicklung

Um die Entwicklungsschritte und die Zielerreichung zu überwachen, wird sich der Gemeinderat künftig regelmässig mit der Innenentwicklung und der Veränderung von Einwohnerdichten (Dichtepfad) auseinandersetzen müssen.

Hierzu fasst die Fachkommission mindestens alle fünf Jahre einen entsprechenden Bericht zuhanden des Gemeinderats. Der Bericht hat u.a. Auskünfte über die aktuellen Einwohnerdichten der Gemeinde Koblenz insgesamt und über diejenigen der neu realisierten Überbauungen zu enthalten. Ebenso sind die Neu- und Umbauten hinsichtlich der Generationengerechtigkeit und der Qualität zu bewerten. Zudem enthält der Bericht Aussagen über die Zielerreichung bezüglich der Vorgaben aus der Nutzungsplanung und der übergeordneten Planungen sowie allfällige Anträge hinsichtlich der weiteren Entwicklung.

Unabhängig dieses Monitorings durch die Fachkommission betreibt der Gemeinderat eine aktive Bodenpolitik, vermittelt zwischen Grundeigentümern und Investoren, informiert die Bevölkerung über die verschiedenen Möglichkeiten der Innenentwicklung und setzt sich für die Umsetzung der weiterführenden Planungen ein (u.a. Gestaltungspläne).

4.1.6 Sondernutzungspläne

In Koblenz bestehen zurzeit drei rechtskräftige Erschliessungspläne (vergleiche Kapitel 2.1.2). Eine Überprüfung der bestehenden Sondernutzungspläne empfiehlt sich im Rahmen einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Im Fall der Gemeinde Koblenz ist aber im Zuge der Gesamtrevision zunächst die Frage der Grösse und Abgrenzung des Baugebietes zu klären. Der Erschliessungsplan Rütene betrifft dabei Flächen, welche zur Rückzonung in Frage kommen. Erst, wenn die Frage der Baugebietsabgrenzung rechtskräftig geklärt ist, erscheint es sinnvoll, den Umgang mit diesem Erschliessungsplan zu prüfen. Sollten gewisse Flächen rückgezont werden, kann auf die Umsetzung des Erschliessungsplans «Rütene» teilweise verzichtet werden resp. nach der noch notwendigen Umsetzung aufgehoben

werden. Zudem sind die von einer Rückzonung betroffenen Parzellen mit allfällig getätigten Vorleistungen durch die Gemeinde zu entschädigen.

Im selben Zug sollen auch die übrigen beiden Erschliessungspläne auf ihre Notwendigkeit überprüft werden.

4.1.7 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinden haben den Auftrag, für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen zu sorgen (§ 33 BauG). Dafür hat der Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, in welchem er festlegt, welche Gebiete wann erschlossen und welche bestehende Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen.

Das Baugebiet resp. die Baulandreserven von Koblenz sind bereits vollständig erschlossen, mit folgenden Ausnahmen:

- Parzellen Nrn. 87, 88, 89 und 90: Hier besteht der rechtskräftige Erschliessungsplan «Rütenen», welcher zur vollständigen Erschliessung der erwähnten Parzellen noch umzusetzen ist, wobei das Ausmass der nötigen Umsetzung von der vorliegenden Planung abhängig ist, siehe Kapitel 4.1.6. Ein genauer Zeitpunkt für diese Realisierung kann noch nicht bestimmt werden.
- Parzellen Nrn. 83, 84 und 85: Die geplante Erschliessung gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan «Rütenen» soll gemeinsam mit dem zu erarbeitenden Gestaltungsplan (neu: Gestaltungsplanpflicht) realisiert werden. Auch hier besteht eine Abhängigkeit von der vorliegenden Planung. Es kann noch kein konkreter Zeitpunkt für die Umsetzung festgelegt werden.

Von den vorgesehenen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen wird nicht erwartet, dass sie zu einer derartigen Mehrbelastung der bestehenden Erschliessungsanlagen (Strassen und Werkleitungen) führen würden, dass ein Ausbau notwendig würde; die Verifizierung findet im Rahmen von ordentlichen Projekten zur Strassensanierung, der Überarbeitung der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) nach § 17 EG UWR sowie der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) statt. Eine Erneuerung der bestehenden Erschliessungswerke sieht der Gemeinderat daher aufgrund des ordentlichen Sanierungsbedarfs vor.

Für die Änderung und Erneuerung bestehender Erschliessungsanlagen verfügt die Gemeinde Koblenz über eine Koordinationsplanung für die Erneuerung der Werkleitungen und Gemeindestrassen.

4.1.8 Naturförderung im Siedlungsgebiet

Die Förderung der Natur im Siedlungsgebiet wird aus verschiedenen Gründen verfolgt:

- Begrünungen im Siedlungsgebiet werden von der Bevölkerung im Allgemeinen als qualitative Aufwertungen wahrgenommen.
- Für die Biodiversität ist es von grosser Bedeutung, innerhalb des Siedlungsgebietes Trittsteine zu schaffen. Jegliche Form von Naturförderung im Siedlungsgebiet kann daher zumindest für gewisse Tiere den

Lebensraum vergrössern und damit die Überlebensfähigkeit einer Art verbessern.

- Begrünungen im Siedlungsgebiet sind in der Regel mit einer zumindest kleinräumigen nicht-versiegelten Bodenfläche verbunden, welche für den Wasserkreislauf resp. für Versickerung und Verdunstung wichtig ist.
- Mit dem fortschreitenden Klimawandel und damit verbundener, vermehrter Hitzeentwicklung im Siedlungsgebiet erhalten Begrünungen ein besonderes Gewicht, da alle Pflanzen durch Verdunstung einen Kühlungseffekt bewirken. Bei Bäumen kommt der Schattenwurf hinzu, weshalb Bäume als effizientestes Mittel gegen Hitzeinseln in Siedlungsgebieten betrachtet werden müssen. Massnahmen zur Naturförderung im Siedlungsgebiet dienen daher nahezu ausnahmslos gleichzeitig der Adaption an den Klimawandel.
- Sogar auf eidgenössischer Ebene, in Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG, ist die Forderung nach vielen Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen festgehalten.

Aus diesen Gründen sieht die vorliegende Revision verschiedene Massnahmen zur Förderung der Natur und Biodiversität im Siedlungsgebiet vor:

- In allen Zonen wird eine Grünflächenziffer eingeführt. In den Wohn- und Mischzonen sowie der Spezialzone Buckhalde beträgt sie 0.2, womit eine bessere Wohnqualität sichergestellt und der Versiegelung sowie dem lokalen Hitzeinseleffekt entgegengetreten werden soll, wobei gleichzeitig die Versickerung gefördert wird. Von den Mischzonen werden einzig die Dorfkern- und Dorfzone anders behandelt: Sie sind von der historischen, teilweise geschlossenen Bauweise geprägt, weshalb die Möglichkeiten zur Anordnung von Grünflächen im Bestand eingeschränkt sind. Die Grünflächenziffer wird daher mit dem reduzierten Wert von 0.15 und als Richtwert definiert, um ein Eingehen auf den Einzelfall zu ermöglichen.

Bei rein gewerblichen Nutzungen ist der Bedarf an Erschliessungsflächen im Aussenraum erhöht, weshalb die Grünflächenziffer für die Gewerbezone auf 0.15 reduziert wird. Diese wird momentan zwar nicht überall eingehalten, entspricht aber dem langfristigen Ziel der Gemeinde. In der Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge wird der Wert analog mit 0.15, aber als Richtwert definiert, um den besonderen Zonenzweck gerecht zu werden.

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird auf die Festlegung einer konkreten Masszahl verzichtet, um auf den Einzelfall angemessen eingehen zu können, weil Nutzungen und Gebäude hier sehr unterschiedliche Ausprägungen annehmen können.

In der Grünzone erübrigt sich die Festlegung einer Grünflächenziffer.

- An die Siedlungsränder (Aussenränder!) werden Gestaltungskriterien gestellt, um mit Bepflanzungen einen fließenden Übergang zum Kulturland zu erzielen. Am Siedlungsrand sollen nur standortgerechte, möglichst einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden.

- Steingärten werden in ihrem Ausmass begrenzt. Diese Vorschrift begründet sich zum Ersten im ökologisch geringen Wert der reinen Steinwüsten, zum Zweiten im grossen Hitzeentwicklungspotential dieser Flächen und zum Dritten darin, dass sie aus Ortsbildgründen in grossflächigem Ausmass unerwünscht sind.
- Überhaupt wird eine wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Plätzen respektive eine minimale Versiegelung von Aussenflächen gefordert.
- Bäume werden im Siedlungsgebiet durch die Einführung einer Baumpflanz-Pflicht gefördert. Mit der Vorschrift, dass ein mindestens mittelstämmiger Baum oder grösser pro 400 m² anrechenbarer Grundstücksfläche gepflanzt werden muss, wird eine ausreichende räumliche Wirkung des ausgewachsenen Baumes sichergestellt. Bereits ein mittelstämmiger Baum (Stammhöhe um 1.50 m) tritt als eigentlicher Baum in Erscheinung, wobei mit einer Endhöhe von ca. 5 bis 20 Meter (je nach Baumart) zu rechnen ist. Die Baumpflanzpflicht soll indirekt auch dazu beitragen, nicht nur reines Abstandsgrün (klassischer 4m-Grenzabstands-Grünstreifen um ein Gebäude) zu planen, sondern zu qualitätsvolleren Aussenräumen beizutragen. Da zu erwarten ist, dass nicht überall dieser Baumpflanzpflicht effektiv nachgekommen werden kann und an gewissen Orten eine Baumpflanzung nicht möglich ist, wird eine Ersatzabgabe als Alternative eingeführt, damit an anderen Orten die Möglichkeit besteht, in Baumpflanzungen zu investieren.

Zu einem gewissen Grad gehört zur Förderung der Natur im Siedlungsraum auch der Schutz bestimmter Naturobjekte im Bauzonenplan, siehe dazu das nachfolgende Kapitel 4.1.9.

4.1.9 Adaption an den Klimawandel

Wie in Kapitel 4.1.8 erläutert, dienen alle darin aufgezeigten Massnahmen gleichzeitig der Adaption an den Klimawandel, in dem unversiegelte und begrünte Flächen und damit Versickerung und Verdunstung sowie Bäume als Schattenspender und natürliche Klimaanlage gefördert werden.

Ferner wurde diskutiert, ob quer zu den Kaltluftströmen die zulässigen Gebäudelängen begrenzt werden sollten. Die Massnahme wurde aber als zu wenig verständlich verworfen. In den Wohn- und Mischzonen besteht bereits eine feinkörnige Bebauung, in der Gewerbezone sind hingegen bereits Gebäude mit beträchtlichen Längen quer zu den Kaltluftströmen vorhanden, wobei grossvolumige Bauten in den Gewerbezone auch betrieblich notwendig sind.

Ebenso wurde eine Pflicht zur Regenwasserrückhaltung und -nutzung diskutiert und grundsätzlich gutgeheissen. Diese Massnahme ist aber nach Meinung des Gemeinderates nicht in der BNO, sondern im Abwasserreglement anzusiedeln.

4.1.10 Naturobjekte

Einzelbaum

Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist der mächtige Einzelbaum, welcher markant raumbildend auf einer kleinen Grüninsel zwischen den beiden Fahrspuren der gemeindeeigenen Strassenparzellen Nr. 878 steht, als Naturobjekt geschützt. Seine raumprägende Wirkung gilt auch für die stark frequentierte Bahnhofstrasse (K113). Es besteht kein triftiger Grund, warum künftig auf den Schutz dieses Baumes verzichtet werden soll. Er wird daher weiterhin im Bauzonenplan als geschütztes Naturobjekt geführt.

Hecken innerhalb Baugebiet

Die im Baugebiet vorhandenen und im rechtskräftigen Bauzonenplan eingetragenen Hecken wurden in Bezug auf ihre Schutzwürdigkeit sowie Zweckmässigkeit und Notwendigkeit zur angrenzenden Bebauung hin überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die Bestockung auf der Parzelle Nr. 1391 in der Zwischenzeit entfernt wurde und auf Parzelle Nr. 1197 (entlang der Bahnlinie) keinerlei Schutzwürdigkeit mehr aufweist. In beiden Fällen wurde es unterlassen, im Zuge der Bebauung der Parzelle den Schutz der Hecke einzufordern. Der Grundeigentümer soll nicht nachträglich für diese Unterlassung der Behörde gestraft werden, weshalb der Schutz dieser beiden Hecken aufgehoben wird.

Die übrigen Hecken werden weiterhin als schützenswert erachtet und entsprechend der Lage und Ausdehnung im neuen Bauzonenplan übernommen. Sie dürfen gemäss Bau- und Nutzungsordnung nicht beseitigt werden und sind vorschriftsgemäss zu pflegen.

4.1.11 Schützenswerte Gebäude

Die neu im Bauinventar bezeichneten Objekte (Gebäude) wurden besichtigt und ihre Schutzwürdigkeit beurteilt. Alle Substanzschutzobjekte werden nach wie vor als schützenswert beurteilt, in ihrem Schutz wird festgehalten. Auf den Volumenschutz wird künftig gänzlich verzichtet, weil die Schutzinteressen bereits mit den BNO-Vorschriften zur Dorfkernzone gewahrt sind.

Das Schloss an der Hinterdorfstrasse 21 wird mit der vorliegenden Planung aus dem Substanzschutz entlassen, da es als kantonales Denkmalschutzobjekt gilt und somit auf kantonaler Stufe ausreichend geschützt ist. Sämtliche seitens der kantonalen Denkmalpflege inventarisierten Gebäude sind in den aktualisierten Nutzungsplänen sowie in der Bau- und Nutzungsordnung dargestellt.

4.1.12 Kulturobjekte

Die im Bauzonenplan eingetragenen Kulturobjekte (Brunnen, Wegkreuze, u.a.) sowie die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind dem Bauinventar (Beilage [3]) entnommen. Sie sollen als Kulturrelikte geschützt und unterhalten werden.

4.1.13 Lärmschutz

Für die Erschliessung von Gebieten oder für die Neuzuweisung in die Bauzone ist die Einhaltung der Planungswerte im Nutzungsplanungsverfahren nachzuweisen (Art. 29 und 30 LSV). Im bereits erschlossenen Gebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Die vorgesehenen Umzonungen bedürfen in keinem Fall einer Verschärfung der Empfindlichkeitsstufe (ES); in einzelnen Fällen (z.B. bei der Umzonung der OeBA beim Pumpwerk in die Gewerbezone) erfolgt sinngemäss eine Aufstufung (Erhöhung der Grenzwerte).

Im Rahmen des zu erarbeitenden Entwicklungsrichtplans im Bahnhofgebiet wird die Lärmsituation eine der zentralen Herausforderungen darstellen.

4.1.14 Gewässerraum

Der Gewässerraum wird in den Zonenplänen als eine die Grundnutzung überlagernde Gewässerraumzone umgesetzt. Die zugehörigen Vorschriften finden sich in der BNO.

Innerhalb der Bauzonen finden sich grundsätzlich keine Gewässer. Der Gemeindebann von Koblenz grenzt jedoch nord- und westseitig an den Rhein respektive an die Aare. Für diese beiden Flüsse gilt gemäss § 127 Abs. 1 lit. a BauG, unabhängig ob innerhalb oder ausserhalb Bauzone, ein Uferstreifen von 15 m Breite. Zur Verdeutlichung der Rechtssicherheit wird an den betroffenen Stellen im Bauzonenplan die Gewässerraumzone dargestellt.

Abgesehen von den grossen Flüssen verlaufen auch der Binnenkanal und der Steingraben auf kurzen Strecken entlang von Bauzonen. Die Gewässerraumbreiten gemäss kantonaler Fachkarte liegen in den betroffenen Bereichen zwischen 20 m und 26 m. Im Interesse eines einfach handhabbaren Vollzugs wird die Gewässerraumzone für den ganzen Steingraben pauschalisiert und auf 20 m festgesetzt. Für den Binnenkanal wurde in einem ersten Entwurf (2018) kein Gewässerraum festgelegt, da es sich dabei um ein künstlich angelegtes Gewässer handelt. In der kantonalen Stellungnahme vom 11. Januar 2019 wurde festgehalten, dass für den Binnenkanal trotzdem ein Gewässerraum von 20 m auszuscheiden ist. Dies wurde in der vorliegenden Planung umgesetzt.

Aufgrund des Abstands der Bachläufe zum Bauzonenrand liegen jeweils nur kleine Restflächen der Bauzonen im Bereich des Gewässerraums des Steingrabens; hierbei handelt es sich ausschliesslich um bestehende Erschliessungsflächen oder um anderweitige Randzonen, welche keine neue Nutzung zulassen.

Die Bauzone entlang des Binnenkanals wird an keiner Stelle von der Gewässerraumzone (20 m) tangiert.

4.1.15 Hochwasserschutz

Zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden in Zusammenhang mit Hochwasserereignissen ist die Gemeinde verpflichtet, basierend auf der Gefahrenkarte des

Kantons raumplanerische Vorkehrungen zu treffen. Ein Hauptanliegen besteht in der Eliminierung von Schutzdefiziten, was aber nicht im Rahmen der Nutzungsplanung geleistet werden kann. Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, aufzuzeigen, wo Gefährdungen durch Hochwasser bestehen und entsprechende Gefahrenzonen auszuscheiden.

Koblenz liegt am Zusammenfluss von Rhein und Aare; beide Flüsse weisen grossräumige Einzugsgebiete auf. Dadurch ist die Gemeinde nicht selten von Hochwasserereignissen betroffen und entsprechend sensibilisiert.

Aufgrund der Schutzdefizite werden für die Bauzonen in Anlehnung an die Gefahrenstufen und die Fliesstiefen bei einem HQ100 und HQ300 verschiedene Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden. Deren Ausdehnung ist im Bauzonenplan mit einem Raster gekennzeichnet; in der Bau- und Nutzungsordnung werden die entsprechenden Schutzbestimmungen erlassen. Flächen mit Restgefährdung (Gefahrenstufe ohne Schutzdefizit) werden zwecks Vorsorge und Selbstdeklaration im Bauzonenplan ebenfalls dargestellt.

Aufgrund der im Jahr 2020 umgesetzten Hochwasserschutzmassnahmen ist im Dorfkern keine Ausscheidung von Hochwasserschutzzonen mehr nötig.

4.1.16 Hangwasser / Oberflächenwasser

Unterhalb von Hangflächen ist hangseitig der Oberflächenschutz (Hangwasser) zu thematisieren. Hinweise auf eine Gefährdung Oberflächenwasser in der Gemeinde Koblenz sind primär auf der «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des Bundesamtes für Umwelt ersichtlich (siehe map.geo.admin.ch → «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss») und können bei der Aargauischen Gebäudeversicherung nachgefragt werden (Schadendatenbank).

Die Gefährdung durch Oberflächenwasser ist für Bauten und Anlagen gestützt auf § 36c BauV zu berücksichtigen.

4.1.17 Waldgrenzen / Waldareal

Gemäss dem Aargauischen Waldrecht (AWaG und AWaV) ist das Waldareal durch einen Waldgrenzenplan festzustellen. Dieser gilt nicht nur gegenüber den Bauzonen, sondern im gesamten Gemeindegebiet. Der Waldgrenzenplan resp. das Waldareal wurde 2019 erlassen (die öffentliche Auflage endete am 30. September 2019).

Die Baugebietsgrenze ist daher mit der vorliegenden Revision an die festgestellten Waldgrenzen anzupassen. Dies führt in Koblenz jedoch zu keinen Anpassungen am Verlauf der Baugebietsgrenze, mit Ausnahme verschiedener Fälle, in denen Erschliessungsstrassen entlang des Waldes bisher nicht dem Baugebiet zugewiesen waren.

Die grösste Änderung erfolgt jedoch an der Langfohrenstrasse, wo die im geltenden Bauzonenplan als Kleinwald ausgeschiedene Fläche aus dem Waldareal entlassen wurde. Die Fläche wird neu dem Baugebiet, konkret einer Grünzone, zugewiesen (siehe Kapitel 4.1.2).

4.1.18 Verkehr

Wie in Kapitel 3.15 aufgezeigt, sind im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung keine besonderen Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr notwendig, mit Ausnahme einer Verkehrsbegrenzung für die Gewerbezone Tüftel-Wingert.

Das Gewerbegebiet Tüftel-Wingert ist sehr ungünstig erschlossen, weil sämtlicher Verkehr durch den engen Dorfkern geführt werden muss. Für Personenwagen wird diese Situation nicht als problematisch beurteilt, Lastwagenverkehr ist im engen und kurvigen Dorfkern jedoch durchaus nicht unproblematisch. Aus diesem Grund soll verhindert werden, dass bei einer Ausnutzung der Reserveflächen im Gewerbegebiet Tüftel-Wingert der Lastwagenverkehr unverhältnismässig stark zunimmt.

Zu diesem Zweck wurde in einem ersten Schritt erhoben, welche Anzahl Lastwagenfahrten heute im Durchschnitt auftritt. Die Firma Ballmer + Partner AG, Aarau, wurde beauftragt, über zwei Wochen Erhebungen des Verkehrsaufkommens durchzuführen. Diese Messungen wurden im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 2. November 2022 durchgeführt. Festgestellt wurden folgende Grössen hinsichtlich des Lastwagenverkehrs:

- Werktags wurden im Durchschnitt 14 Lastwagen pro Tag gemessen.
- Am Wochenende wurden einzelne Lastwagenfahrten festgestellt (am Samstag 5 Fahrten pro Tag, am Sonntag 2 Fahrten pro Tag).
- Zeitlich finden die Fahrten ausserhalb der Spitzenzeiten (7 bis 8 Uhr bzw. 17 bis 18 Uhr) statt. Die meisten Fahrten finden während der Normalarbeitszeit zwischen 9 und 17 Uhr statt.
- Die höchste gemessene stündliche Belastung lag bei 10 Fahrten, dies aber als Ausnahme.

Die erhobenen Zahlen wurden in Verhältnis zur bebauten resp. noch unbebauten Fläche des Gewerbegebiets gestellt. Nach heutigem Stand sind rund 40 % der Gewerbezone noch unbebaut (Parzellen Nm. 42, 43, 54 und 55). Gesteht man diesen Parzellen im Verhältnis dasselbe Verkehrsaufkommen wie den bereits bestehenden Nutzungen zu, also gesamthaft + 40 %, darf die durchschnittliche Anzahl Lastwagenfahrten pro Werktag nicht mehr als 20 betragen. Dieser Wert wird in der BNO verankert. Damit im Baugesuchsverfahren auch ein Orientierungswert für einzelne Entwicklungsflächen beigezogen werden kann, wird dieser Wert zusätzlich auf eine Anzahl Fahrten pro Hektare Grundstücksfläche umgerechnet und ebenfalls in der BNO aufgeführt.

Die Flächen der Strassenparzellen in der Gewerbezone sind in dieser Flächenbeurteilung nicht berücksichtigt, da sie selber keinen Verkehr erzeugen.

4.1.19 Altlasten

Es sind keine Planungsmassnahmen auf belasteten Standorten vorgesehen. Innerhalb der bestehenden Bauzonen befinden sich vereinzelte belastete Standorte (Ablagerungs- und Betriebsstandorte).

Die notwendigen Massnahmen (fachgerechte Aushubentsorgung oder Sanierung) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu klären.

4.1.20 Elektromagnetische Strahlung

Wie in Kapitel 3.12 erläutert, verlaufen durch das Gemeindegebiet von Koblenz verschiedene Hochspannungsleitungen. Massgebend für die Nutzungsplanung sind die 150 / 220 / 380 kV Freileitungen, welche Ausgehend vom Kraftwerk Klingnau über das Gebiet Händli durch die Wohngebiete Buck und Rütenen führen. Wie bereits erläutert, steht dieser Korridor einer Entwicklung innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren voraussichtlich nicht zur Verfügung. Sie wird aus diesem Grund als überlagernde, nicht regulär bebaubare Spezialzone, deren anrechenbare Grundstücksflächen nicht anderweitig konsumiert werden darf, ausgeschieden. Die Umsetzung als der Bauzone überlagerte Fläche fährt einerseits die bisher gewählte Lösung weiter und erlaubt andererseits, allfällige Erschliessungen, Provisorien oder Ähnliches unter Zustimmung des Werkbetreibers umzusetzen.

Die Spezialzone Hochspannungsleitung (SH) wird grundsätzlich basierend auf den geltenden Dienstbarkeitsverträgen erstellt, welche einen beidseitigen Abstand von 14 m zur Hochspannungsleitung definieren. Lokal wird die Spezialzone aber auf die Parzellengrenzen ausgeweitet, wenn Parzellen-Restflächen entstehen, welche für sich alleinstehend nicht bebaubar sind. Sie werden in der Konsequenz der Spezialzone zugeschlagen.

Unabhängig von der vorliegenden Nutzungsplanung sind die erforderlichen Nachweise im Zusammenhang mit Baugesuchen oder Sondernutzungsplanungen (Spezialzone Bahnhof) zu erbringen.

4.1.21 Aussichtspunkt

Entsprechend der rechtskräftigen Nutzungsplanung wurde der Aussichtspunkt Buck in den neuen Bauzonenplan übernommen. Die Aussicht von diesem Standort ist einmalig und darf nicht durch neue Bauten oder Pflanzungen eingeschränkt werden.

4.2 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan enthält alle grundeigentümergebundenen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Die Erarbeitung des neuen Kulturlandplans erfolgte in einer Arbeitsgruppe innerhalb der Planungskommission. Zusammengesetzt war diese Arbeitsgruppe bis 2018 (an der Überarbeitung 2021 / 2022 nicht beteiligt) wie folgt:

- *Andreas Wanzenried, Gemeindeammann, Vorsitz*
- *Kurt Waser, Gemeindeschreiber*
- *Felix Keller, Förster*
- *Andrea Eschbach*
- *Karin Gfeller*
- *Gudrun Thomsen*

Begleitet wurde die Arbeitsgruppe durch die Raumplaner Viktor Oeschger und Hansu-eli Keller.

Anlässlich mehrerer Sitzungen und vereinzelter Begehungen wurden die relevanten Grundlagen gesichtet und gestützt darauf die Zonenvorschriften, die Zonierung sowie die weiteren Bestimmungen festgelegt. Der Gemeinderat hat die Entwürfe kontrolliert und verabschiedet.

Gegenüber der bisherigen Planung waren nur wenige Anpassungen notwendig. Die nachfolgenden Kapitel beschreiben die neuen Zonierungen und Schutzobjekte im Kulturland. Die Reihenfolge entspricht derjenigen, wie sie auch auf dem Kulturlandplan (Genehmigungsinhalt) vorzufinden ist.

4.2.1 Landwirtschaftszone

Das ausserhalb des Baugebietes und des Waldes landwirtschaftlich genutzte Areal ist, mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Schutzzonen, der ordentlichen Landwirtschaftszone zuzuweisen.

In Landwirtschaftszonen soll die bodenabhängige landwirtschaftliche oder gartenbau-liche Produktion Vorrang haben. Die Landwirtschaftszone bildet die Grundlage für die produzierenden Landwirtschaftsbetriebe und sichert gleichzeitig die Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF sind im Kulturlandplan mit einem Punktraster orientierend dargestellt. Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone richten sich weitgehend nach dem Bundesrecht. Die wichtigsten Einschränkungen bezüglich Landschaftseingliederung und Baumassen sind in § 18 BNO definiert.

Die Nutzungsintensität wird mit der Landwirtschaftszone nicht eingeschränkt. Innerhalb dieser Zone haben jedoch die meisten Landwirte ihre, mit Nutzungseinschränkungen versehenen, Biodiversitätsförderflächen (BFF). Die diesbezüglichen Einschränkungen sind mittels einzel- oder gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsverträgen zwischen Bewirtschafter und Kanton auf freiwilliger Basis und auf jeweils 8 Jahre geregelt. Eine Übernahme solcher Flächen in den Kulturlandplan wäre nicht zielführend.

Die landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe befinden sich mehrheitlich ausserhalb Baugebiet. Dank deren Lage bestehen für die Betriebe kaum Immissionskonflikte oder Einschränkungen bezüglich ihrer räumlichen Entwicklung. Ein aktiver Betrieb befindet sich noch im Dorfzentrum, mit der Revision wird der Betriebsstandort aber dem Nicht-Baugebiet resp. der Landwirtschaftszone zugewiesen. Auch die übrigen, mit der Revisionsvorlage vorgesehenen Auszonungen resp. Rückzonungen (siehe Kapitel 4.1.3) erweitern die Landwirtschaftszone.

Grössere bodenunabhängige Produktionsbetriebe im Bereich der Tierhaltung oder des Pflanzenbaus sind derzeit keine vorhanden und auch nicht absehbar, weshalb auf die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG verzichtet werden kann.

4.2.2 Naturschutzzonen im Kulturland

Flächen, welche sich durch eine grosse Artenvielfalt auszeichnen oder welche als Lebensraum bedrohter oder seltener Arten gelten, sollen ihre spezielle Aufgabe nachhaltig ausüben können; sie werden deshalb unter Schutz gestellt. Koblenz verfügt noch über einzelne wenig intensiv genutzte Flächen mit entsprechend reichhaltiger Artenzusammensetzung. Diese Besonderheiten gilt es der Nachwelt zu erhalten und auch in der Nutzungsplanung entsprechende Massnahmen vorzusehen.

Die ebenen Flächen südlich des Dorfes bieten sich für intensive Landwirtschaft an, weshalb heute kaum noch schutzwürdige Naturelemente vorhanden sind.

Aufgrund ihrer heutigen Ausprägung und Nutzung werden im neuen Kulturlandplan von Koblenz zwei Typen von Naturschutzzonen ausgeschieden: Magerwiesen (extensiv genutzte Wiesen) und Fromentalwiesen (wenig intensiv genutzte Wiesen). Hierbei handelt es sich teilweise um Biodiversitätsförderflächen, deren Nutzung über privatrechtliche Bewirtschaftungsverträge geregelt ist (nebst der Nutzungsplanung).

Magerwiesen

Auf dem Gemeindegebiet von Koblenz existieren nur noch an den Böschungen des Bahndamms, welcher die Gebiete Hinterofen und Unterdorf vom restlichen Siedlungsgebiet abtrennt, kleine extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen. Diese wurden in der Vergangenheit in der Regel nicht gedüngt und nur einmal jährlich geschnitten. Entsprechend hat sich auf ihnen eine Flora und mit ihr eine Fauna entwickelt, welche sich im Verhältnis zur bescheidenen Fläche durch eine grosse Artenvielfalt auszeichnet. Es handelt sich dabei um sogenannte Einschnittwiesen oder nach der Nomenklatur des Bundes um «extensiv genutzte Wiesen».

Für deren Erhalt sollen diese Flächen weiterhin extensiv genutzt werden. Zur Sicherstellung werden sie mit entsprechenden Schutzbestimmungen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie in den neuen Kulturlandplan aufgenommen. Die grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen der BNO machen einschränkende Auflagen bezüglich der Bewirtschaftung (frühester Schnitzeitpunkt, keine Düngung usw.).



Abbildung 10: Magerwiesen am Bahndamm (violette Flächen)

Im bisherigen Kulturlandplan waren zwei weitere Flächen als Magerwiesen zonierte; diese wiesen im Bestand jedoch keine schutzwürdigen Pflanzenvorkommen auf. Eine der beiden Schutzzonen (Magerwiese im Bahnhofgebiet) wurde mittels der Teiländerung «SBB-Areal» (genehmigt 2017) dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Für die abgehenden Naturwerte ist im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ersatz zu schaffen. Dies geschieht durch die Zonierung der «Waldwiese» im Gebiet Rüti als Fromentalwiese und insbesondere durch die Neuanlage einer Tümpellandschaft im Jungholz. Der Naturwert dieser neu geschützten Objekte übersteigt denjenigen der ehemaligen Magerwiese im Bahnhofgebiet deutlich.

Fromentalwiesen

Verschiedene ökologisch wertvolle Wiesen lassen sich aufgrund ihrer Artenzusammensetzung nicht den klassischen Magerwiesen zuweisen. Sie bedürfen auch einer leicht anderen Nutzung; in der Regel werden sie jährlich zweimal gemäht und mit festem Hofdünger (Mist) leicht gedüngt. Diese Flächen wurden im Nutzungsplan Kulturland als sogenannte Fromentalwiesen zonierte.

In Koblenz werden zwei Flächen neu den Fromentalwiesen zugeordnet. Eine davon war bisher als Magerwiese zonierte, bei der anderen handelt es sich um die «Waldwiese» im Gebiet Rüti; diese grenzt an Naturschutzzonen im Wald und trägt somit zu einem zusammenhängenden, wertvollen Naturschutzraum bei.

Die angepasste Nutzung wird zusätzlich mittels freiwilligen Bewirtschaftungsverträgen zwischen Bewirtschafter und Kanton geregelt. Diese Verträge regeln nicht nur die Grundnutzung und die Abgeltungen, sondern machen teils zusätzliche objektbezogene Auflagen.



Abbildung 11: Fromentalwiese im Gebiet Rebhalde

4.2.3 Landschaftsschutzzone (überlagerte Schutzzone)

Die Landschaftsschutzzone bezweckt in erster Linie die Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaftsräume in ihrem Aussehen und ihrer

Eigenart. Mit der Zonierung sollen Landschaftsveränderungen in Form von baulichen Massnahmen verhindert werden können. Die Zone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Als Grundnutzung bleibt die Landwirtschaft, auch bezüglich ihrer Nutzungsintensität, uneingeschränkt. Die Landschaftsschutzzone verbietet, dies legt die Bau- und Nutzungsordnung fest, insbesondere das Errichten von grösseren Hochbauten sowie Terrainveränderungen. Um jedoch den Landwirten neue Produktionsformen mit der Zone nicht zu verunmöglichen, sind beispielsweise Fahrbahnbauten, Weideställe, Witterungsschutzanlagen (Hagelschutznetze, Regendächer) auf Intensivobstanlagen und dergleichen zulässig.

Mit der Landschaftsschutzzone wird im Normalfall die im kantonalen Richtplan definierte Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) grundeigentümerverbindlich auf Gemeindeebene umgesetzt. In Koblenz sind jedoch keine Flächen dieser Schutzzone zugewiesen. Die festgelegte Landschaftsschutzzone entspricht teilweise der Fläche aus dem bisherigen Kulturlandplan; damit soll einerseits das landschaftlich abwechslungsreiche Gebiet um den Widligraben (Äpelöobächlein, Abbildung 12) gewürdigt und andererseits eine gewisse Abgrenzung (u.a. Freihaltung von Bauten) zum Kiesabbaugebiet Hard-Härdli sichergestellt werden.



Abbildung 12: Äpelöobächlein schafft Strukturreichtum und topografische Abwechslung

Zusätzlich zur Landschaftsschutzzone aus dem bisherigen Kulturlandplan wird im Gebiet Tüftel der Perimeter des BLN-Objekts «Koblenzer Laufen» (Nr. 1103) neu mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Somit erfolgt die vom Richtplan geforderte Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele auf kommunaler Stufe (Richtplankapitel L 2.4, Planungsanweisung 1.2). Gleichzeitig wird die Freihaltung des Wildtierkorridors im Laufen (inkl. entsprechenden BNO-Bestimmungen) gesichert. Mit der Festsetzung der Landschaftsschutzzone im Gebiet Tüftel wird ausserdem die Durchgängigkeit des angrenzenden und teilweise sogar ins Landwirtschaftsgebiet hineinragenden Wildtierkorridor von kantonalen Bedeutung gesichert (Richtplankapitel L 2.6, Planungsanweisung 1.2).

4.2.4 Naturschutzzonen Wald (überlagerte Schutzzonen)

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan weist in Koblenz einige Waldungen den Naturschutzgebieten von kantonalen Bedeutung im Wald (NKBW) zu. Obwohl deren Zielsetzungen und Schutzbestimmungen zwischen Kanton und Grundeigentümer vertraglich geregelt sind, werden diese Besonderheiten zusätzlich über den kommunalen Nutzungsplan grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt.

Eichenwaldreservate

Eichenwälder beherbergen eine überdurchschnittlich hohe Artenvielfalt. Durch die Ausscheidung von Eichenwaldreservaten werden die Lebensräume langfristig gesichert. Die Zielsetzungen und Schutzbestimmungen betreffend alten und neuen Eichenbeständen sind vertraglich geregelt. Die Eichenwaldreservate sind ein Hauptbestandteil des kantonalen Naturschutzprogramms Wald; unter anderem geht es darum, Lebensräume für den heimischen Mittelspecht zu erhalten.

Altholzinsel

Alte Wälder beherbergen ökologische, wissenschaftliche, ästhetische und kulturelle Werte. Wichtige ökologische Merkmale sind das reichliche Totholz und die hohe Anzahl an alten Bäumen – sogenannte Habitatbäume. Totholz und Habitatbäume sind bedeutende Bestandteile des Ökosystems Wald und dienen als Lebensgrundlage zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Zudem spielen sie eine zentrale Rolle in der Waldverjüngung, wo sie u.a. als Keimbett dienen.

Im Gebiet Giriz besteht ein 50-jähriger Vertrag mit der Abteilung Wald für eine Altholzinsel. Diese wird im KLP so dargestellt und die Schutzziele sowie Pflegemassnahmen / Nutzungseinschränkungen sind in der BNO einsehbar.

Naturwaldgemässe Bestockungen

Weitere Waldareale, welche sich durch ihre Naturnähe, das heisst durch ihre weitestgehend standortheimische, laubholzreiche Bestockung auszeichnen, wurden im Waldnaturschutzinventar festgehalten und im Richtplan als NKBW (Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald) ausgewiesen.

Die in Koblenz betroffenen Flächen sollen als eigenständige, dem Wald überlagerte Zonen (naturwaldgemässe Bestockung, exklusive der Altholzinsel) in den kommunalen Nutzungsplan aufgenommen und so grundeigentümerverbindlich geschützt werden. Die Einschränkungen sind relativ moderat. Standortfremde Baumarten sollen mittelfristig entfernt und Verjüngungen, wo nötig, natürlich und nur mit standortheimischen Baumarten getätigt werden.

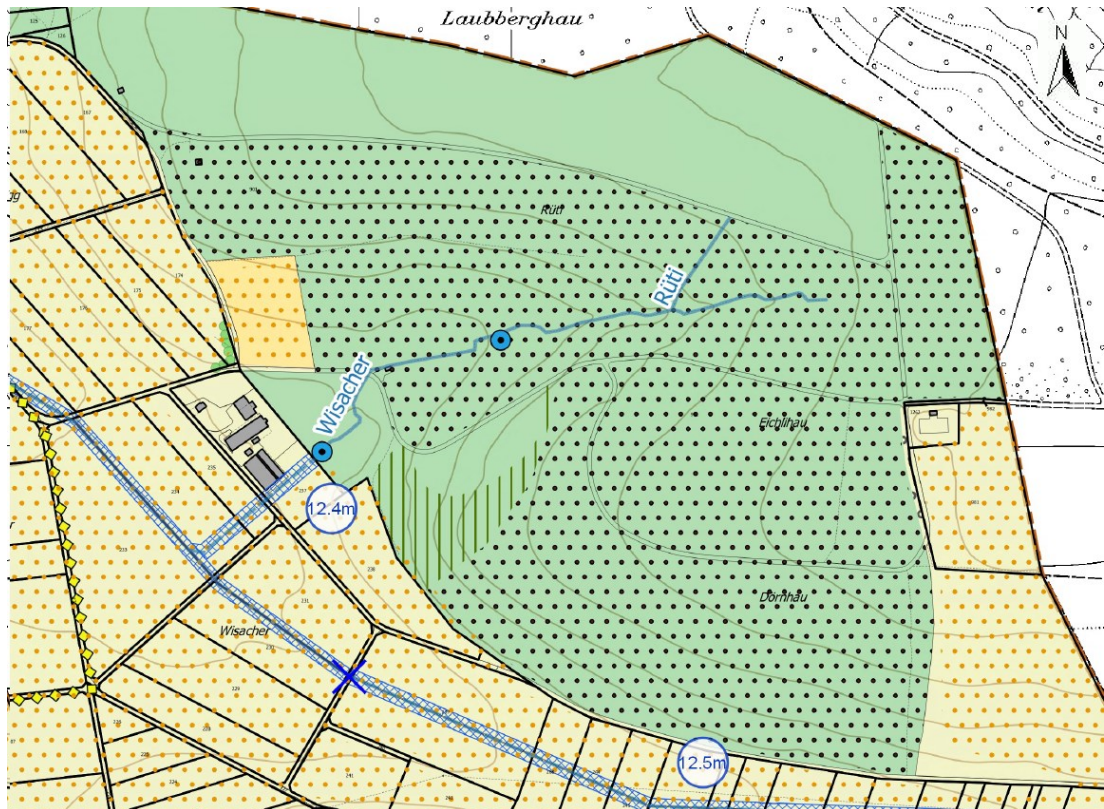


Abbildung 13: Naturschutzzonen im Wald (Eichenwaldreservat: schwarz gepunktet; Naturwaldgemässe Bestockung: grün-senkrecht-schraffiert)

Aufhebung geschützte Waldränder

Die Festlegung eines geschützten Waldrands wird aufgehoben. Die im rechtskräftigen Kulturlandplan eingetragenen und entsprechend geschützten Bereiche wurden begangen. Dabei wurde festgestellt, dass effektiv kein schützenswerter Bestand vorliegt und aufgrund der Nordexposition und der direkt angrenzenden intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ein Schutz auch nicht sinnvoll ist. Zudem sind zahlreiche Waldränder durch die Bestimmungen der Naturschutzzonen im Wald bereits geschützt.

4.2.5 Gewässerraum

Hinsichtlich der Grundlagen siehe Kapitel 3.17.

Der Gemeindebann von Koblenz grenzt nord- und westseitig an den Rhein respektive an die Aare. Für diese beiden Flüsse gilt ein Uferstreifen von 15 m Breite. Zur Verdeutlichung der Rechtssicherheit wird die Gewässerraumzone im Kulturlandplan dargestellt und die Breite des Uferstreifens informativ angegeben. Die Darstellung erfolgt jeweils auch dann, wenn die Gewässerraumzone in den jeweiligen Dekrets-/ Schutzgebieten (Rhein: Kt NP Rheinufer; Aare: Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung) liegt.

Das offene Kulturland sowie der Wald werden durch den Widengraben und das Äpelöbächlein sowie durch ein paar untergeordnete Seitenrinnsale nach Westen

entwässert. Nach deren Vereinigung zum Steingraben unterquert dieser verschiedene Verkehrsträger, bevor er in den Rhein mündet.

Gemäss der behördenverbindlichen Fachkarte Gewässerraum weist primär der Steingraben eine natürliche Gerinnesohle von mehr als 2 m auf. Für diesen ist demzufolge im Rahmen der Nutzungsplanung die Gewässerraumgrösse festzulegen. Die kantonale Fachkarte beinhaltet hierzu Gewässerraumbreiten zwischen 17 und 27 m (kurzer Abschnitt). Kriterien im Sinne von § 127 Abs. 4 BauG, welche allenfalls ein Abweichen von dieser Breite erfordern würden, liegen keine vor. Im Interesse eines einfach handhabbaren Vollzugs wird die Gewässerraumzone für den ganzen Steingraben pauschalisiert und auf 20 m festgesetzt.

Ebenfalls eine mehr als 2 m breite Gerinnesohle weist der Binnenkanal auf. Für den Binnenkanal wurde in einem ersten Planungsentwurf (2018) kein Gewässerraum festgelegt, da es sich dabei um ein künstlich angelegtes Gewässer handelt. In der kantonalen Stellungnahme vom 11. Januar 2019 wurde festgehalten, dass für den Binnenkanal trotzdem ein Gewässerraum von 20 m, analog zum Steingraben, auszuscheiden ist.

Das Aepelöobächlein weist auch stellenweise eine natürliche Gerinnesohle von über 2 m auf. In diesen Bereichen legt die kantonale Fachkarte Gewässerraumbreiten von 12 bis 14 m fest. Auch hier wird im Interesse eines einfach handhabbaren Vollzugs die Gewässerraumbreite für das gesamte Aepelöobächlein einheitlich auf 13 m festgelegt. Dies wird als sinnvolles Mittelmass betrachtet, insbesondere da die Gerinnesohle in gewissen Bereichen gar weniger als 2 m Breite aufweist.

Die Gerinnesohlenbreite der übrigen Fliessgewässer im Kulturland beträgt weniger als 2 m. Für diese Bäche gilt demzufolge eine Gewässerraumbreite von 11 m gemäss BauG, welche im Kulturlandplan umgesetzt wird. Zwischen den beiden offenen Abschnitten ist der Widengraben kurzzeitig eingedolt (bei der Parzelle Nr. 178). Die Gewässerraumbreite von 11 m wird in diesem Abschnitt unterbrochen, da eine Ausdolung auch trotz der vorhandenen Flurwege möglich ist und hierfür eine Reserven in der Gewässerraumbreite nötig ist. Aufgrund der Kalibergrösse von 80 cm wird der Gewässerraum mit einer Breite von 12.8 m festgelegt.

Auf dem Gemeindebann von Klingnau liegt der Bach Zelglirai an der Grenze zu Koblenz. Die Gemeinde Klingnau hat in ihrer rechtskräftigen allgemeinen Nutzungsplanung derzeit noch keine Gewässerräume ausgeschieden. Aufgrund seiner Sohlenbreite von weniger als 2 m wird davon ausgegangen, dass für den Zelglirai eine Gewässerraumbreite von 11 m ausgeschieden werden wird, welcher z.T. in den Koblenzer Boden hineinragen würde. Dieser Bereich wird mit der vorliegenden Planung als Gewässerraum festgesetzt.

Von den eingedolten Gewässern sind Lage und die Kaliberbreite bekannt. Die Gewässerraumbreite wird anhand der Kaliberbreite und des notwendigen Uferstreifens von 6 m, gemessen ab Innenkante der Bachleitung, wie folgt festgelegt:

- Sötewinkel (Kaliber: 20-35cm): 12.3 m
- Widengraben (Kaliber: 30-50 cm): 12.5 m (restlicher eingedolte Abschnitt)
- Wisacher (Kaliber: 40 cm): 12.4 m

- Weierholz (Kaliber: 20 cm): 12.2 m
- Bergbunte (Kaliber: 25-30 cm): 12.3 m

Bei sämtlichen Gewässern ausserhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m gilt gemäss § 127 abs. 1 lit. b BauG ein beidseitiger Bauabstand von 6 m. Dieser wird gemessen ab der Uferlinie.

Durch die Festlegung des Gewässerraums respektive der Gewässerraumzonen werden die bisherigen Uferschutzzonen im Kulturlandplan und damit auch die Bestimmungen in der BNO ersetzt.

4.2.6 Naturobjekte

Hecken, Feld- und Ufergehölze

Die vorhandenen, ökologisch und landschaftlich bedeutungsvollen Hecken, Feld- und Ufergehölze werden in den neuen Nutzungsplan aufgenommen und damit, zusammen mit den entsprechenden Bestimmungen in der BNO, unter kommunalen Schutz gestellt. Die Hecken liegen oft in Baugebietsnähe, im Bereich von Verkehrsanlagen oder erstrecken sich als Ufergehölz entlang der Bäche. Untergeordnete, ökologisch kaum wertvolle Aufwüchse oder Hecken, welche im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen (Labiola) auf eine Vertragsdauer von 8 Jahren neu angelegt wurden, fanden keinen Eingang in den Kulturlandplan.

Der grösste Teil der Hecken, Feld- und Ufergehölze, welche im bisherigen Kulturlandplan als Schutzobjekte ausgeschieden waren, ist auch im vorliegenden Kulturlandplan enthalten. Im Zuge der Bereinigung sind gewisse Objekte jedoch nicht mehr im Kulturlandplan ausgewiesen. Einerseits handelt es sich dabei um Hecken, bspw. südöstlich der Längg, welche sich über die Jahre hinweg zurückgebildet haben und heute nicht mehr vorhanden sind. Andererseits wird das Ufergehölz entlang des Rheinufer nicht mehr als Schutzobjekt im KLP ausgewiesen, da dieses im Zuge der Totalrevision des Rheinuferenschutzdekrets auf Stufe des kantonalen Nutzungsplans unter Schutz gestellt wird. Ebenfalls ist das Ufergehölz, welches innerhalb der Gewässerraumzone liegt, durch dessen Bestimmungen ausreichend geschützt und bedarf keinem separaten Schutz. Aufgrund dessen werden diese Naturobjekte nicht mehr explizit geschützt.



Abbildung 14: Hecken angrenzend an Waldareal im Gebiet Chilematt

Weiher / Tümpel

Im offenen Kulturland lassen sich in Koblenz kaum Feuchtstellen von ökologischem Wert finden. Im Zusammenhang mit dem Amphibienschutz wurden in der Vergangenheit im Wald respektive am Waldrand einige Weiher / Tümpel gepflegt oder neu angelegt. Zu erwähnen sind die Weiher in den Gebieten Ried (umgeben von Bauzonen), Rüti und Wisacher sowie die neu angelegte Tümpellandschaft im Jungholz. Im Gebiet Chilematt, rechtsufrig vom Aepelöobächlein, möchte der örtliche Naturschutzverein im Einverständnis mit dem Eigentümer einen neuen Weiher / Tümpel realisieren. Dieser wie alle anderen fanden Eingang in den neuen Nutzungsplan. Zusammen mit den Bestimmungen in der BNO sollen diese Naturobjekte grundeigentümergebunden geschützt werden. Zur besseren Lesbarkeit werden diese Weiher / Tümpel im Kulturlandplan mit einem blauen Kreissymbol (nicht massstäblich) dargestellt.



Abbildung 15: Weiher am Waldrand (Wisacher)

Nagelfluhaufschluss

Neben den erwähnten Naturobjekten werden zwei Nagelfluhaufschlüsse als besondere geologische Zeitzeugen geschützt. Dabei handelt es sich konkret um eine Höhle am Widligraben oberhalb Geisswis und um Nagelfluhbrocken im Riedhölzli an der Buckhalde.

4.2.7 Kulturobjekte

Die im Kulturlandplan eingetragenen Kulturobjekte (Brücken, Tunnel, Wegkreuze, Bunker) sowie die kantonalen Denkmalschutzobjekte sind dem Bauinventar von 2016 entnommen (Beilage [3]). Zudem wurden weitere Bunker, Wegkreuze, Bildstöcklein und die alte Gipsmühle in den neuen Kulturlandplan aufgenommen. Diese sollen als Kulturrelikte erkannt, geschützt und erhalten werden (Schutz in BNO geregelt). Die Unterhaltungspflicht unterliegt grundsätzlich dem Eigentümer, die Gemeinde Koblenz kann nur für den Unterhalt der gemeindeeigenen Objekte aufkommen; insbesondere hinsichtlich der Instandhaltung der verkehrlichen Kunstbauten (Brücken / Tunnel) soll die Gemeinde trotz kommunaler Unterschutzstellung nicht belastet werden können.



Abbildung 16: Bunker «Koblenz-Tunnel» 1937 (K10) / vorgelagert Tunnelportal 1859 (K9)



Abbildung 17: Reste des Gipsmühlkanals (Koblenzer Laufen) / Rheinbrücken (K1 / K3)

Aussichtspunkte

Basierend auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung wurden zwei besondere Aussichtspunkte in den neuen Kulturlandplan aufgenommen. Die Aussicht von diesen Standorten darf nicht durch neue Bauten oder Pflanzungen eingeschränkt werden.

4.2.8 Hochwasserschutz

Die im Kulturland von Hochwasser betroffenen Gebiete werden als überlagerte Freihaltezone Hochwasser definiert. Sie dienen bei grösseren Ereignissen dem Hochwasserrückhalt und sind freizuhalten, um Hochwasserschäden zu vermeiden. Zulässige Nutzungen und bauliche Massnahmen sind in der BNO definiert. In Koblenz finden sich solche Gebiete nur entlang der Aare im Gebiet Giriz.

4.2.9 Schutz von Hochstammbäumen

Der bisherige BNO-Artikel zum Schutz von Hochstammobstbeständen wird aufgehoben, da in Koblenz keine landschaftsbildprägenden und ökologisch wertvollen Bestände mehr vorhanden sind.

4.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die formellen und materiellen Anpassungen erfolgen im Wesentlichen aufgrund des angepassten übergeordneten Rechts (insbesondere BauG / BauV / Richtplan) und aufgrund von kantonalen Empfehlungen gemäss der aktualisierten Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Zusätzlicher Anpassungsbedarf besteht aufgrund der revisionsbedürftigen Pläne (Bauzonenplan / Kulturlandplan).

4.3.1 Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen

Die «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) bezweckt, Baubegriffe und Messweisen über die Kantons Grenzen hinweg zu vereinheitlichen. Der Kanton Aargau ist der IVHB beigetreten. Im September 2011 hat der

Kanton Aargau die auf die harmonisierten Baubegriffe und neuen Messweise abgestimmte kantonale Bauverordnung (BauV, ehemals ABauV) in Kraft gesetzt. Die Gemeinden sind angehalten, ihre Bau- und Nutzungsordnungen innert 10 Jahren (bis 2021) an die neue BauV anzupassen. In Koblenz ist diese Umsetzung also überfällig.

Im Zusammenhang mit der Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung sind in erster Linie die heute gängigen Begriffe der «Gebäudehöhe» und der «Firsthöhe» durch die neuen Begriffe «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» gemäss IVHB zu ersetzen.

Fassadenhöhe

Die Übernahme der Masswerte hat zur Folge, dass für die «Gebäudehöhe» ein adäquater Begriff für die damit verbundene, zulässige «Fassadenhöhe» gefunden werden muss. Für traufseitige und giebelseitige Fassaden sowie für berg- und talseitige Fassaden könnten, im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe», unterschiedliche Masse festgelegt werden. In Anlehnung an die bisherige Regelung wird jedoch nur die traufseitige Fassadenhöhe definiert.

Die «traufseitige Fassadenhöhe» entspricht gemäss Definition der IVHB in etwa der heutigen «Gebäudehöhe» bei Schrägdächern. Die massgebende Fassadenhöhe soll wie bisher bei der Gebäudehöhe talseitig gemessen werden, dies ist in der Begriffsdefinition zu ergänzen.

Bei den Fassaden von Flachdachbauten, an welchen ein Attika fassadenbündig angeordnet ist, zählt das Attikageschoss aber ebenfalls zur Fassadenhöhe. Aufgrund der talseitigen Messweise ist dies in Hanglage unproblematisch, da Attikaaufbauten grundsätzlich bergseitig angeordnet werden sollen. In der Ebene bei Bauten ohne «Talseite» besteht jedoch zusätzlicher Regelungsbedarf. Aus diesem Grund ist die zulässige «Fassadenhöhe» an den fassadenbündigen Seiten von Flachdachbauten mit Attikageschoss in der Ebene gleich der Gesamthöhe.

Zusammengefasst wird in der revidierten BNO für die «Gebäudehöhe» neu die «talseitig, traufseitig gemessene Fassadenhöhe» erlassen.

Gesamthöhe

Analog der «Fassadenhöhe» hat die Übernahme der entsprechenden Masswerte zur Folge, dass für die «Firsthöhe» ein adäquater Begriff für die damit verbundene, zulässige «Gesamthöhe» gefunden werden muss.

Bei der Gesamthöhe wird neu der grösste Unterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Terrain gemessen. Die Gesamthöhe kann somit im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinneren liegen; sie gilt auch bei Flachdächern und bezieht das Attikageschoss mit ein.

Diese Messweise hat zur Folge, dass die Gesamthöhe aufgrund der vorhandenen Geländeneigungen und Dachformen unterschiedlich ausfallen kann. Beispielsweise kann bei Anordnung des Firstes parallel zum Hang und der Anordnung des Firstes quer zum Hang das entsprechende Mass der Gesamthöhe deutlich variieren. Festzustellen ist jedoch, dass mit Einführung der Gesamthöhe mit gleichbleibenden

Masswerten der noch geltenden Firsthöhe nicht ein kleineres, sondern ein gleich grosses oder sogar grösseres Bauvolumen erstellt werden kann. Der Gemeinderat möchte daher auf die Einführung verschiedener Masse verzichten (Überregulierung).

In der revidierten BNO wird daher die «Firsthöhe» durch die «Gesamthöhe» ersetzt.

Hinsichtlich des Legalitätsprinzips werden in denjenigen Zonen, in welchen keine Bestimmungen zu der Firsthöhe resp. neu der Gesamthöhe galten, mit der vorliegenden Planung maximale Gesamthöhen definiert. Es handelt sich dabei einerseits um die Gewerbezone, andererseits werden in der Dorfkernzone, Dorfzone, Spezialzone Buckhalde sowie der Spezialzone für Depot und Schienenfahrzeuge Richtwerte zur maximal zulässigen Gesamthöhe definiert. Die neu festgesetzten Gesamthöhen orientieren sich am heutigen Baubestand in den jeweiligen Zonen und wurden mittels LIDAR-Daten ermittelt, wobei sich die Gesamthöhe der Dorfzone an die gewünschte Entwicklung sowie die benachbarte Dorfkernzone anlehnt.

4.3.2 Dachdurchbrüche

Die kantonale Bauverordnung wurde per 1. Januar 2015 bezüglich der Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen revidiert. Bei Gemeinden, welche die IVHB übernommen haben, erhöht sich die Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen von $\frac{1}{3}$ auf $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge (§ 24 Abs. 1^{bis} BauV). Die kantonale Regelung bezüglich der Dachdurchbrüche dient der Definition der Dachgeschosse in Abgrenzung zu Vollgeschossen. Gestalterische Vorgaben zu Dächern von Vollgeschossen werden damit nicht definiert; entsprechende Anforderungen sind, wo sinnvoll und notwendig, in der BNO zu regeln.

In der Gemeinde Koblenz soll die neue Regelung der Dachdurchbrüche ohne weitere kommunale Einschränkung zugelassen werden. Damit können die Dachgeschosse besser ausgenutzt (Wohnhygiene) und die innere Siedlungsentwicklung gefördert werden. Die neue Regelung gilt nicht für die Dorfkernzone und Dorfzone oder für geschützte Gebäude; bei diesen Gebäuden sind Dachdurchbrüche weiterhin nur auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge erlaubt. Die erhöhten Anforderungen an das Ortsbild im Dorfkern werden mit den Vorschriften zu Dorfkernzone und Dorfzone und dem Ortsbildschutz zusätzlich sichergestellt.

4.3.3 Weitere wesentliche Änderungen (BNO)

Nachfolgend sind die weiteren materiellen Änderungen mit Verweis auf die entsprechenden Paragraphen der revidierten BNO aufgeführt. Auf die Aufführung von Detailanpassungen aufgrund bspw. Änderungen im kantonalen Recht wird verzichtet.

§ 3 BNO Planungsgrundsätze

Um die Zielsetzungen dieser Revision und insbesondere eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets zu erreichen, werden die verbindlichen Planungsgrundsätze geschärft.

§ 7 BNO Zonenübersicht

Eine Definition der Hanglage in der BNO ist unterdessen nicht mehr notwendig. Gemäss § 17a BauV gilt als Hang eine Terrainneigung von mehr als 10 %.

§ 30 BNO Ausnützungsziffer

Für unbeheizte Wintergärten wird neu ein Nutzungsbonus von maximal 10 % der anrechenbaren Geschossfläche gewährt.

§§ 32 - 34 BNO Abstände

Die Abstände (von Gebäuden, Stützmauern, Einfriedungen und dergleichen) innerhalb der Bauzonen, gegenüber Strassen und dem Kulturland wurden entsprechend den übergeordneten Vorgaben sowie aufgrund von Erfahrungen präzisiert und teilweise angepasst.

§ 42 BNO Spiel- und Aufenthaltsflächen

Im Zuge zunehmender Hitzeentwicklung in Siedlungsgebieten erscheint die Forderung nach gut besonnten Spielplätzen als hinfällig – wenn schon müsste heutzutage eine gute Beschattung gefordert werden. Wichtig erscheint jedoch, die Unterbindung einer Zweckentfremdung in der BNO zu verankern.

§ 46 BNO Ortsbildschutz

Einordnungskriterien für Bauten und Anlagen in das Ortsbild sind neu übergeordnet in § 15e BauV aufgeführt.

§ 48 BNO Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

Neu eingeführt werden Regelungen über die Staffelung von Stützmauern in der Höhe, um monotone «Stützmauer-Wände» zu verhindern.

5 Planbeständigkeit / Interessenabwägung

Änderungen der Nutzungsplanung sind angezeigt, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 RPG) oder nach Erreichen des Planungshorizonts von rund 15 Jahren. Aufgrund der zahlreichen Änderungen der übergeordneten Gesetzesvorgaben ist die Notwendigkeit der Gesamtrevision unumstritten. Mit der Überarbeitung der Planungsinstrumente wird Rechtssicherheit für die nächste Planungsperiode geschaffen und somit dem Gebot der Planbeständigkeit Rechnung getragen.

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die Interessenabwägung der Planungsinhalte erfolgte unter Beachtung zahlreicher Aspekte, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung im Vordergrund standen. Die konkrete Interessensabwägung wurde zu den jeweiligen Massnahmen vorgenommen und beschrieben. Zudem dienen die vorgegebenen Verfahrensschritte (öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, regionale Abstimmung u.a.) in erster Linie der Abstimmung der unterschiedlichen Interessen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, trotz schwieriger Ausgangslage mit der Planungsrevision ein solides Fundament geschaffen zu haben, um eine nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

6 Ablauf / Information / Mitwirkung

Planung / Information der Bevölkerung

Die Begleitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde dem Büro KOCH + PARTNER, Laufenburg / Rheinfelden in Auftrag gegeben; die Arbeiten wurden im Herbst 2015 zusammen mit der Planungskommission in Angriff genommen. An einer Informationsveranstaltung im Juni 2018 wurde die Bevölkerung über die erarbeiteten Planungsvorhaben orientiert. Die Anwesenden unterstützten den Inhalt grundsätzlich, worauf der Gemeinderat die Planungsentwürfe zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet hat.

Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, hat die Planungsentwürfe mit Stand vom Juli 2018 bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit beurteilt (§ 23 BauG). In der fachlichen Stellungnahme vom 11. Januar 2019 weist die Abteilung für Raumentwicklung insbesondere hinsichtlich der Grösse des Baugebiets auf grundlegenden Überarbeitungsbedarf hin. Die Planung wurde aufgrund der Hinweise des Kantons überarbeitet und dem Kanton erneut zur Vorprüfung eingereicht, bevor die Bevölkerung weitergehend informiert und eine Mitwirkung durchgeführt wurde. Ein Entwurf eines abschliessenden Vorprüfungsberichts liegt mit Datum vom 13. Juni 2023 vor, womit eine genügend abgestimmte Planung vorliegt, um sie der Bevölkerung im Zuge der Mitwirkung zu unterbreiten.

Regionale Abstimmung

Gemeinden haben ihre Planungen gemäss § 11 BauG innerhalb der Region aufeinander abzustimmen. Die Planungsentwürfe werden dafür parallel zur kantonalen Vorprüfung dem Regionalverband Zurzibiet Regio zur Stellungnahme unterbreitet, eine Stellungnahme mit Datum vom 28. November 2018 liegt vor. Aufgrund der nachher vorgenommenen grundlegenden Überarbeitung hinsichtlich der Grösse des Siedlungsgebiets wird der Regionalplanungsverband parallel zur Mitwirkung erneut um Stellungnahme gebeten.

Mitwirkung der Bevölkerung

Nach Abstimmung der Planung mit den kantonalen Behörden erfolgt das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG). Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Angesprochen sind nicht nur die Grundeigentümer, Parteien und Gruppierungen, sondern alle Einwohner.

Öffentliche Auflage

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben und Abschluss der kantonalen Vorprüfung sowie allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann

während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG).

Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat respektive den Grossen Rat (§§ 26, 27 BauG).

Beilagen

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Koblenz, Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
 - . Bauzonenplan 1:2'000
 - . Kulturlandplan 1:5'000
 - . Bau- und Nutzungsordnung

Zur Orientierung

- [2] Gemeinde Koblenz, Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
 - . Übersichtsplan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) und Störfallvorsorge 1:5'000
 - . Massnahmen Bauzonenplan: Ein-/Auszonungen 1:2'000
 - . Massnahmen Bauzonenplan: Umzonungen 1:2'000
 - . Bauzonenplan: Übersicht Baulandreserven 1:4'000
- [3] Gemeinde Koblenz, Bauinventar, Kantonale Denkmalpflege Aargau, Bearbeitung 2016
- [4] Gemeinde Koblenz, Studie zur Innenentwicklung bezüglich der möglichen Entwicklung der Siedlungen Buck und Rütenen, Silvia Di Raimondo, 2018

Abbildungen

Abbildung 1:	Ausschnitt Richtplan Gesamtkarte (Daten des Kantons Aargau).....	9
Abbildung 2:	Auszug aus dem Situationsplan zum Räumlichen Entwicklungsleitbild Siedlung vom 16.06.2016.....	18
Abbildung 3:	Eingang zur Dorfzone (D2), Kreuzung Landstrasse – Achenbergstrasse (eigene Aufnahme).....	20
Abbildung 4:	Auszug aus dem ISOS, 1975, Gemeinde Koblenz	26
Abbildung 5:	Zielbild mobilitätAARGAU zur Veränderung des Gesamtverkehrs bis 2040 ..	29
Abbildung 6:	Auszug Online-Karte kantonale Radrouten (Daten des Kantons Aargau).....	30
Abbildung 7:	Auszug Online-Karte Wanderwege (Daten des Kantons Aargau).....	31
Abbildung 8:	Rheinufer beim Koblenzer Laufen	32
Abbildung 9:	Schematischer Gewässerraum, Begriffe	33
Abbildung 10:	Magerwiesen am Bahndamm (violette Flächen).....	56
Abbildung 11:	Fromentalwiese im Gebiet Rebhalde.....	57
Abbildung 12:	Äpelöbächlein schafft Strukturreichtum und topografische Abwechslung	58
Abbildung 13:	Naturschutzzonen im Wald (Eichenwaldreservat: schwarz gepunktet; Naturwaldgemässe Bestockung: grün-senkrecht-schraffiert).....	60
Abbildung 14:	Hecken angrenzend an Waldareal im Gebiet Chitematt	63
Abbildung 15:	Weiher am Waldrand (Wisacher)	63
Abbildung 16:	Bunker «Koblenz-Tunnel» 1937 (K10) / vorgelagert Tunnelportal 1859 (K9) .	64
Abbildung 17:	Reste des Gipsmühlekanals (Koblenzer Laufen) / Rheinbrücken (K1 / K3) ...	65

Tabellen

Tabelle 1:	Zonengrößen gemäss revidiertem Bauzonenplan.....	14
Tabelle 2:	Schlüsselgebiet innerhalb der unbebauten Flächen (Reserveflächen, «R») ..	14
Tabelle 3:	Übersicht der übrigen unbebauten Baugebietsflächen (Reserveflächen, «R»)	15
Tabelle 4:	«Handlungsgebiete», also zu transformierende / erneuernde Flächen im bereits bebauten Gebiet mit grossem Entwicklungspotential	15
Tabelle 5:	Erwartete Entwicklung der bereits bebauten Gebiete (Innenentwicklung, «I») .. in den nächsten 15 Jahren sowie bis 2040	16
Tabelle 6:	Übersicht über das erwartete, realisierbare Bevölkerungspotential gemäss revidiertem Bauzonenplan.....	17
Tabelle 7:	Gesamt-Fassungsvermögen der Gemeinde Koblenz gemäss vorliegender Gesamtrevision	17
Tabelle 8:	ISOS-Beurteilungstabelle	26
Tabelle 9:	Übersicht zu den vorgesehenen relevanten Einzonungen und Arrondierungen. FFF = Fruchtfolgeflächen.	39
Tabelle 10:	Zusammenstellung der vorgesehenen Auszonungen / Nichteinzonungen.....	42
Tabelle 11:	Übersicht über die mit der Revision relevanten Umzonungen	44

Anhang

Kriterienliste zur Beurteilung von potentiellen Rückzonungsflächen

Parzelle Nr. Kriterien	83	84	85	87	88	89	90	142	143	156	157	158	159	160	161	745	746	749	106	149	154	622	1168	1240	1263	1283	1294	1327	1340	1370	1414	1442
Erschliessung nicht vollständig	X	X	X	X	X	X	X	(X)	(X)	(X)	X	(X)	(X)	(X)	(X)						(X)			X							X	
Randlage des Baugebiets	X	X	X																X	X				X				X			X	
Nicht über Baugebiet erschlossen																															X	
Ungeeignete Parzellenform					X	X	X	(X)	(X)	X	X	X	(X)	X		X	X										(X)					
Grössere Fläche oder Teil einer grösseren, zusammenhängenden Fläche (>40a)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X													
Belastung durch Hochspannungsleitung (=Fläche nicht vollständig innerhalb der nächsten 15 Jahre verfügbar)				X	X	X	X			X	X	X	X	(X)	(X)																	
Keine Bebauungsplanungen in Gang					X	X	X	X	X	(X)	X	X	X	X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Landwirtschaftsbetrieb (Zwangskriterium Z)																Z	Z	Z														
Summe Je höher die Summe, desto eher zur Rückzonung geeignet	3	3	3	3	5	5	5	3	3	4	5	4.5	4	4	3	Z	Z	Z	3	2	1.5	1	1	3	1	1	1.5	2	1	1	4	1

Anmerkung: Parzelle Nr. 1296 ist bereits heute nicht im Baugebiet.

Zusammenhängende Flächen