



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Dintikon
Altweg 8
5606 Dintikon

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
Sabina Dürrenberger, dipl. geogr. MNF

Foto-Nachweise

Fotos Paul Keller, Projektleiter arcoplan Ennetbaden

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	1
1.3	Anlass zur Revision Nutzungsplanung	1
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
2.1	Planungskommission	3
2.2	Zusammenarbeit, Koordination	3
2.3	Ablauf der Planung / Terminprogramm	4
3	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	5
3.1	Wichtigste übergeordnete Grundlagen	5
3.1.1	Übersicht Kantonale Grundlagen und Hinweise	5
3.1.2	Richtplan Kanton Aargau inkl. Raumkonzept Aargau	7
3.1.3	Regionale Konzepte	9
3.2	Kommunale Grundlagen	13
3.2.1	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	13
3.3	Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	16
3.3.1	Allgemeines / kein Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	16
3.3.2	Infrastruktur MIV und OeV / verkehrliche Herausforderungen	17
3.3.3	Fuss- und Radwege / verkehrliche Herausforderungen	19
3.3.4	Spezielle Themenbereiche	20
4	Zentrale Sachthemen	21
4.1	Ortsbildgestaltung sowie Objektschutz	21
4.1.1	Ortsbildgestaltung / -entwicklung	21
4.1.2	Objektschutz / Umsetzung Bauinventar	22
4.2	Analyse Wohn- und Mischzonen / Arbeitszonen	24
4.3	Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für (mittel)grosse Verkaufsnutzungen (Richtplankapitel S 3.1)	26
4.4	Harmonisierung Baubegriffe, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO	29
4.5	Gefahrenkarte Hochwasser	35
5	Nutzungsplanung	37
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	37
5.2	Bauzonenplan	37
5.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime	37
5.2.2	Änderungen Bauzonenplan	39
5.2.3	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	41
5.2.4	Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung / -gestaltung	43
5.2.5	Gewässerabstände	44
5.2.6	Störfallvorsorge	45
5.3	Bau- und Nutzungsordnung	46
5.4	Kulturlandplan	50
5.4.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	50
5.4.2	Landwirtschaftszonen / weitere Zonen	51
5.4.3	Schutzzonen und Schutzobjekte	52

6	Ergebnisse der Planung	53
6.1	Kantonale Vorprüfung	53
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	54
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	54
6.4	Beschluss Gemeindeversammlung	54

Anhänge

A1	Räumliches Entwicklungskonzept	
A2	Umsetzung Gebäude mit Volumenschutz	
A3	Grundlagenplan Natur und Kultur 1:5'000	
A4	Themenpläne (Format A3)	
	- Bauzonenplan neu, Grundnutzungen	
	- Bauzonenplan neu, Änderungen	
	- Innenentwicklung	
	- Gebäudeschutz, Umsetzung Bauinventar kantonale Denkmalpflege	
	- Überbauungsstand	
	- Hochwasser, Umsetzung Gefahrenkarte	

Beilagen

B1	Bauinventar, Aktualisierung 2018 (auf Gemeindeverwaltung einsehbar)	
B2	Revision Gefahrenkarte Hochwasser, 29. Mai 2018	

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Dintikon. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut ist und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Grundlagen und der getroffenen Entscheide. Damit wird die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht. Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe der Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument über die gegenwärtige Problemsituation und über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung.

Der gesetzliche Auftrag für die Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2015), worin in Art. 47 RPV folgendes verlangt wird:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1.2 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision geht von den nachfolgenden Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus:

Nutzungsplanung	Beschluss GV ¹⁾	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan 1:2'000	30. Mai 1997	28. Oktober 1997
Bau- und Nutzungsordnung BNO	30. Mai 1997	28. Oktober 1997
Kulturlandplan 1:5'000	23. November 1992	21. Dezember 1993

¹⁾ GV: Einwohnergemeindeversammlung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde vor rund 20 Jahren bzw. 25 Jahren von der Gemeindeversammlung beschlossen. Eine Revision ist gestützt auf den im Raumplanungsgesetz (Art. 15 RPG) vorgegebenen Planungshorizont von 15 Jahren angezeigt. Der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit wird eingehalten.

1.3 Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit der letzten gesamthaft revidierten Nutzungsplanung haben sich diverse übergeordnete Vorgaben verändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2018).

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018).

Das geltende kantonale Recht (BauG / BauV) ist auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend müssen in der neuen BNO der Gemeinde Dintikon basierend auf § 50a BauG / § 16 BauV die neuen Begriffe und Messweisen übernommen werden.

Gestützt auf Art. 36a GSchG wurde bezüglich der Gewässerräume im Baugebiet am 1. Januar 2017 der revidierte § 127 BauG in Kraft gesetzt, worin die Abstände geregelt sind. Allerdings müssen diese Abstände in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden. Die zulässige Gestaltung des Gewässerraumes wird in Art. 41c GSchV definiert.

Der kantonale Richtplan wurde letztmals im Jahre 2011 gesamthaft revidiert und besteht aus folgenden Grundlagen:

- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplangesamtkarte und Richtplammentext mit den Richtplan-Teilkarten inklusive Raumkonzept Aargau.

Die am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes führte dazu, dass der Richtplan des Kantons Aargau angepasst werden musste. Das neue Richtplankapitel S1.2, Siedlungsgebiet, wurde vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen und ist damit behördenverbindlich. Die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte im August 2017. In Dintikon wurde im kantonalen Richtplan kein zusätzliches Siedlungsgebiet festgesetzt. Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont (25 Jahre bis 2040) stattfinden darf.

Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Dintikon beruhen somit teilweise auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen. Durch die neuen Vorgaben, aber auch durch die vergangene und aktuelle Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ergaben sich im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision folgende vordergründigen Themenbereiche:

- Ortsbildgestaltung / -entwicklung; differenzierte Betrachtung der Dorf- und Kernzonen, Aktualisierung Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz.
- Innere Siedlungsentwicklung; Grundsatzfrage Belassen oder Aufhebung Ausnützungsziffer, Betrachtung der Wohnzonen sowie der Wohn- und Mischzonen.
- Qualitative Aspekte Siedlungsgestaltung; z.B. architektonische Gestaltung, Umgebungs- / Terraingestaltung, Natur im Siedlungsraum, standortheimische Bepflanzung.
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung; Integration des harmonisierten Baurechts.
- Behandlung neuer Richtplanthemen wie Verkaufsnutzungen, Hochwasserschutz.
- Kulturlandplanung im Grundsatz belassen, wo nötig an veränderte übergeordnete Vorgaben anpassen.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Diese sind im „Räumlichen Entwicklungskonzept“ zusammengestellt. Davon ausgehend konnten anschliessend die Themenschwerpunkte vertieft erarbeitet sowie die Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorgenommen werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat folgende Planungskommission ein:

Mitglied	Funktion	Funktion in Kommission
André Meyer	Vizeammann	Präsident
Ruedi Würzler	Gemeindeammann	Vizepräsident
Armin Gloor	Gemeinderat	
Pirmin Kohler	Gemeindeschreiber	Aktuar
Ueli Meyer	Ehemaliger externer Bauverwalter	Kostenkontrolle
Marc Meier	Vertreter Ortsbürger	
Stefan Gisi	Vertreter Gewerbeverein	
Stefan Süess	Vertreter Landwirtschaft	
Andreas Koller	Vertreter Ortspartei	

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro **arcoplan** in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen.

2.2 Zusammenarbeit, Koordination

In der Planungskommission sind drei Mitglieder des Gemeinderates und der Gemeindeschreiber vertreten. Damit ist die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat gut gewährleistet. Durch die Einsitznahme des ehemaligen externen Bauverwalters flossen die Erfahrungen aus der Anwendung in den Baubewilligungsverfahren in die Planung ein.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt. Zudem wurden die baulichen und umgebungsgestalterischen Qualitäten anhand von konkreten Beispielen diskutiert. Damit wird sichergestellt, dass die Anwendung in der Praxis im Sinne der Planungskommission erfolgen kann.

Die Bedürfnisse der Landwirtschaft wurden anlässlich einer separaten Besprechung mit den örtlich tätigen Landwirten erhoben.

2.3 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Vorbereitung	
Kreditgenehmigung Gemeindeversammlung	26. November 2015
Auftragserteilung an arcoplan Ennetbaden	17. Dezember 2015
Kantonale Grundlagen und Hinweise (BVU.RO.15.68-1)	21. August 2015
Wahl Kommission Nutzungsplanung durch Gemeinderat	25. Februar 2016
Grundlagen und Entwürfe	
Startsitzung Kommission	14. März 2016
Räumliches Entwicklungskonzept	April 2016 bis Oktober 2016
Beratung / Behandlung kantonale Grundlagen und Hinweise	April 2016
Siedlungsentwicklung nach Innen - Quartieranalyse / Massnahmenspektrum Innenentwicklung - Aufhebung Ausnützungsziffer Ja / Nein - Handlungsprogramm Innenentwicklung - Untersuchung Baugesuche / Vergleich mit Grundmassen BNO - Siedlungsökologie / Natur im Siedlungsraum - Überkommunale Betrachtung Arbeitszone	Juni 2016 / August 2016 September 2016 Dezember 2016 bis Februar 2017 Januar 2015 März 2016 Oktober 2016
Entwürfe Bauzonenplan / BNO - Untersuchung Zonenregime / Entwurf Bauzonenplan - Harmonisiertes Recht; u.a. Höhen, Attikageschosse - Detaillesung / -beratung BNO - Schlusslesung BNO inklusive Kulturland	Juli / August 2016 September 2016 ab Oktober 2016 bis Januar 2017 März / April 2016
Kurzinventar / Bauinventar, Umsetzung in Bauzonenplan / BNO	Dezember 2016 / Januar 2017
Kulturlandplan / BNO; Teilbereich Kulturland	Oktober 2016 bis Januar 2017
Fertigstellung Entwurf Bauzonenplan / BNO	Januar / Februar 2017
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	April 2017 / Mai 2017
Verabschiedung Vorlage durch den Gemeinderat	Juni 2017
Vorprüfung und Mitwirkung	
Provisorische kantonale Vorprüfung	Juli bis Oktober 2017
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	21. August bis 30. September 2017
Öffentliche Informationsveranstaltung	28. August 2017
Einholung Stellungnahmen Regionalplanungsverbände	Juni 2017
Stellungnahme kant. Abt. Raumentwicklung (BVURO.15.68)	20. Dezember 2017
Stellungnahme Repla Unteres Bünztal und LLS	19. Okt. 2017 / 27. Sept. 2017
Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht	Nov. 2017 / März bis Juni 2018
Aktualisierung Gefahrenkarte Hochwasser	bis Mai 2018
Bereinigung kantonale Vorprüfung	Februar 2018 / Mai 2018
Abschliessende kantonale Vorprüfung	Juli bis September 2018
Bereinigung Vorbehalte aus abschliessender Vorprüfung	Nov. 2018 bis Februar 2019
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVUARE.15.68)	26. April 2019
Rechtssetzung	
Öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren, § 24 BauG, 30 Tage)	20. Mai 2019 bis 18. Juni 2019
Einwendungsbereinigung / Einigungsverhandlungen	Juli / August 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	November 2019
Genehmigung kantonale Behörde	ca. November 2019

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

3.1 Wichtigste übergeordnete Grundlagen

3.1.1 Übersicht Kantonale Grundlagen und Hinweise

Zu Beginn der Planungsarbeiten hat die Gemeinde bei der kantonalen Abteilung Raumentwicklung die Grundlagen und Hinweise eingeholt. Diese liegen mit Datum vom 21. August 2015 vor (BVURO.15.68-1). Zusätzlich wurde mit Datum vom 15. Februar 2016 eine Grundlagenenergänzung zur Thematik Einkaufsnutzungen sowie Weilerzonen / Entwicklungsgebieten und Spezialzonen Landwirtschaft nachgereicht. Die zentralen Planungsthemen und der Handlungsbedarf sind im **Teil A** zusammengefasst. Im Einzelnen enthalten die kantonalen Grundlagen und Hinweise folgende materiellen Hinweise:

Verfahrensvoraussetzungen und Anforderungen (Teil B)

- Einzonungen sind gemäss Übergangsbestimmung von Art. 38a RPG (revidiertes RPG in Kraft seit 1. Mai 2014) nur bei gleichzeitiger sowie wert- und flächengleicher Kompensation zulässig, solange das Richtplankapitel S1.2 nicht vom Bund genehmigt ist (was in der Zwischenzeit erfolgte erfolgte). Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität.
- Die neuen Richtplanbeschlüsse vom 24. März 2015 zum Siedlungsgebiet und zur Innenentwicklung sind seit dem 29. Juni 2015 in Rechtskraft erwachsen und damit für die Aargauer Behörden verbindlich (Genehmigungsvoraussetzung). Gestützt auf den revidierten Richtplan (Kapitel S1.2) umfasst eine Gesamtrevision ein Erschliessungsprogramm nach § 33 Baugesetz (BauG) und ein Handlungsprogramm zur Innenentwicklung.
- Mit dem Entwurf des Prüfberichts informierte das Bundesamt für Raumentwicklung den Regierungsrat des Kantons Aargau am 21. September 2016, dass verschiedene Vorbehalte zum Richtplan 2011 bestehen. Für Planungen, die Entwicklungsstandorte Landwirtschaft im Sinne des Richtplankapitels L3.2 oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Richtplankapitel L3.2 respektive gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG zum Gegenstand haben, kann für eine solche Zonierung bis auf weiteres weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. In gleichem Masse betroffen sind Planungen zu Weilerzonen (wovon Dintikon nicht betroffen ist). *Mit der Genehmigung des Richtplanes im August 2017 konnten diese Punkte weitgehend geklärt werden.*
- Bis die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Dintikon beschlossen ist und zur Genehmigung vorliegt, sind womöglich auch die zurzeit laufenden Anpassungen des Baugesetzes hinsichtlich des Mehrwertausgleichs und der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland sowie des Gewässerraums zu berücksichtigen. *Diese gesetzlichen Grundlagen sind zwischenzeitlich mit den §§ 28a bis 28j BauG vorhanden, die am 1. Mai 2017 in Kraft traten.*

Siedlung und Verkehr (Teil C)

- Die kantonale Planungsannahme rechnet für Dintikon gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) mit einer Bevölkerung von rund 2'200 Personen im Jahr 2030 und 2'310 Personen im Jahr 2040. Das Fassungsvermögen der bestehenden Wohn- und Mischzonen liegt rechnerisch bei 2'555 Personen per 2030 (51,4 E/ha). Daher besteht kein kommunaler Bedarf an zusätzlichen Wohnzonen. Weiteres Fassungsvermögen ist durch eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung und eine frühzeitige überkommunale Abstimmung (siehe Wohnschwerpunkte Region) sicherzustellen. Setzt sich die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren fort, wird das kommunale Fassungsvermögen schon etwa 2020 erreicht.
- Mindestdichten gemäss Richtplanbeschluss S1.2/2.1: Es ist aufzuzeigen, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Im ländlichen Entwicklungsraum sind dies 40 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen sowie 60 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Die Einwohnerdichte liegt in Dintikon bereits bei 46.4 E/ha (Stand 31.12.2015). Nach Planungsanweisung S1.2/2.2 des Richtplanes sind die für eine weitere Erhöhung der Dichte

- bevorzugten Wohn- und Mischzonen zu ermitteln und die entsprechenden Potentiale ausweisen. In Dintikon bietet sich insbesondere die Prüfung von Aufzonungen von W2-Zonen in W3-Zonen an sowie eine bessere Auslastung in den Zonen WG2, K und D.
- Dintikon weist für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum bereits heute hohe Einwohnerdichten auf (in der W3 und K in den Jahren 2000 bis 2010 bezogen auf den Raumtyp deutlich überdurchschnittliche Entwicklung). Bei einer raumtypgerechten Entwicklung der Reserven und unter Einhaltung der richtplanerisch geforderten Einwohnerdichte von 60 E/ha in den unüberbauten Bauzonen resultiert ein Reservepotenzial von rund 270 Personen, was mit planerischen Massnahmen sicherzustellen ist.
 - Dintikon hat gemäss den kantonalen Grundlagen für eine ländliche Gemeinde ein zu dynamisches Bevölkerungswachstum gegenüber dem Planwachstum gemäss Richtplan. Ein derartiges Wachstum ist raumplanerisch problematisch (Erschliessungs-, Versorgungs-, Infrastrukturanlagen etc.). Entweder müssen die Strukturen und die öV-Erschliessung mit dieser Entwicklung mithalten oder das Wachstum ist zu bremsen bzw. regional abzustimmen. In der Region sind aufgrund der vorhandenen Raum- und Infrastrukturen im kantonalen Richtplan (Kapitel S 1.9) Wohnschwerpunkte in Wohlen (Zwischenergebnis), Lenzburg und Mägenwil vorgesehen. Hier ist jedoch anzumerken und vorzugreifen, dass der immense Bevölkerungssprung wohl auf eine Grossüberbauung in der Wohnzone W3 zurückzuführen ist und sich die Entwicklung derzeit wieder ähnlich verhält wie vor der Überbauung.
 - Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Anzahl der Über-65-jährigen von 256 Personen (Referenzjahr 2012) auf 480 Personen im Jahr 2030 ansteigen.
 - Siedlungsqualität und -erneuerung (Richtplankapitel S 1.1): In Dintikon ist eine attraktive Dorfmitte zu fördern. Mit entsprechenden Vorgaben in der BNO zur gezielten Aufwertung des öffentlichen Raums (Strassenraum, kleine Aufenthaltsbereiche, Treffpunkte) können wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung gesetzt werden. Bei der Festlegung der Siedlungsbereiche sind die landschaftlichen Gegebenheiten wie Geländekanten, Gewässerbereiche, Grünraumstrukturen usw. zu beachten.
 - Freiraumentwicklung (Richtplan S1.1 und § 13 BauG): Die Freiräume in der Siedlung sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Siedlungsqualität. Die Freiraumentwicklung soll daher gleichwertig wie die Siedlungsentwicklung und der Verkehr bearbeitet werden. In Dintikon können mit einem Baumkonzept Quartierstrassen gezielt aufgewertet werden. Sie wirken identitätsstiftend.
 - Mit zunehmender Innenentwicklung und Wachstum der Siedlungsfläche ist der Erhalt von Grünflächen von zentraler Bedeutung (Naherholung, Natur). Noch bestehende Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets sollten daher erfasst und gegebenenfalls gesichert (BNO) und aufgewertet werden. Massnahmen zur Förderung der Natur im Siedlungsraum (Richtplankapitel S3.1/2.1) sind zu prüfen (Grün- und Uferschutz, Grünflächenziffern, Dachbegrünung, Vogelschutz etc.). Insbesondere für die noch nicht überbauten Flächen an der Grünmattstrasse und Riedlimattstrasse wird empfohlen, diese soweit wie möglich als wertvollen Natur- und Erholungsraum zu sichern und entsprechend aufzuwerten.
 - Ortsbild und Kulturgüter (Richtplankapitel S1.5): Das ISOS ist eine zentrale Grundlage bei der Interessensabwägung (Richtplankapitel S3.2/1.3). Das Ortsbild von Dintikon ist als regional bedeutend eingestuft. Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (wird aktualisiert) ist grundeigentümerverbindlich umzusetzen (Richtplan S1.5 / Beschluss 1.3). Ob einzelne Gartenanlagen des ICOMOS (3 Objekte) als kommunale Schutzobjekte festgelegt werden können (ggf. mit den schutzwürdigen Bauten), sollte geprüft werden.
 - Das Richtplan Kapitel S3.1 (Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen) und mittelgrosse Verkaufsnutzungen ist zu prüfen und ggf. umzusetzen. Planerische Überlegungen, insbesondere die Verkehrskapazität und ggf. Mobilitätsmanagement, bilden die zentrale Basis der Interessensabwägung.
 - Abstimmung Siedlung und Verkehr: Es ist aufzuzeigen, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen / noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt wird (Be-

wältigung zusätzlicher Verkehr bei Umzonung, Anbindung an öffentlichen Verkehr, zweckmässige Erschliessung etc.). Die Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) ist sinnvoll.

Kulturland und weitere materielle Hinweise

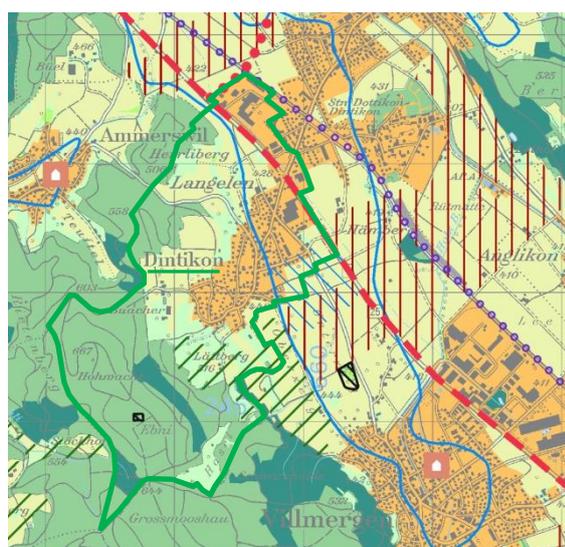
- Für die anstehenden Entwicklungen auf dem Landwirtschaftsbetrieb von Robert Meyer soll die Freihaltung von geeigneten Räumen mit allfälligen Schutzüberlagerungen abgestimmt werden. Gemäss Schreiben der Abteilung Raumentwicklung vom 12. Dezember 2016 kann für das Ausscheiden von Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsgebieten Landwirtschaft und Weilerzonen aufgrund von Vorbehalten des Bundesamts für Raumentwicklung zum kantonalen Richtplan 2011 bis auf weiteres keine positive Vorprüfung bzw. keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. *Mit der Genehmigung des Richtplanes im August 2017 konnten diese Punkte weitgehend geklärt werden.*
- Die geringfügige Ausdehnung der Landschaftsschutzzone im Gebiet Neumatt ist zu prüfen.
- Die Abgrenzung Naturschutzzone im Gebiet "Gysenmatt" ist zu überprüfen (Pufferzonen vor allem oberhalb des Feuchtstandortes) und ggf. im Kulturlandplan gemäss § 9 Naturschutzverordnung zusätzlich auszuschneiden / unter Schutz zu stellen. Zusätzliche Naturschutzzonen sind zu prüfen, beispielsweise der Kugelfang der Schiessanlage im Gebiet Gysenmatt.
- Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (L 4.1) sind als "Naturschutzzonen im Wald" im Kulturlandplan einzutragen: Altholzinsel "Birehäuli", Weiher "Ruden" und "Ebni" (alles Vertragsflächen) sind im Kulturlandplan darzustellen (Kategorien gemäss Muster-BNO) mit Vorschriften in der BNO.
- Mehrere Waldränder wurden ökologisch aufgewertet; Empfehlung zur Aufnahme als ökologisch wertvolle Waldränder im Kulturlandplan, mit Bestimmungen in der BNO.
- Wildtierkorridore (L 2.6): Im Westen des Gemeindegebiets befindet sich eine regionale Ausbreitungsachse. Zwecksichernde Massnahmen sind zu prüfen.
- Der Gewässerraum ist in die Planung von Bauzonen- / Kulturlandplan / BNO aufzunehmen.
- Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser inklusive Oberflächenwasser.
- Überprüfung der Grundwasserschutzzonen (alle 15 Jahre) evtl. parallel zur Revision der Nutzungspannung.
- Historische Verkehrswege: Objekte mit viel traditioneller Substanz gemäss IVS sollen als Schutzobjekte bezeichnet werden.
- Lärm: Hauptlärmquellen, welche in der Planung berücksichtigt werden müssen, sind die Kantonsstrassen K123, K377 und K387. Im Bereich der Industriezone sind die Eisenbahnlärmemissionen der SBB (DfA-Linie 653.0) zu berücksichtigen. Lärmemissionen von Industrieanlagen sind bei allfälligen Umzonungen von der Gemeinde zu beurteilen.
- Energie: Eine Initialberatung von energieberatungAARGAU sollte in Anspruch genommen werden (Richtplan, Energiegesetz und Energieverordnung legen nachhaltige Energiestrategie fest).
- Störfallvorsorge: Die Erdgashochdruckleitung Lenzburg-Villmergen mit einem Konsultationsbereich von 100 Metern ist zu berücksichtigen.

3.1.2 Richtplan Kanton Aargau inkl. Raumkonzept Aargau

Der kantonale Richtplan wurde am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Am 24. März 2015 hat der Grosse Rat die Revisionsvorlage des kantonalen Richtplans (unter anderem Kapitel S1.2 Siedlungsgebiet und Kapitel S1.9 Wohnschwerpunkte) beschlossen. Am 29. Juni 2015 hat diese Richtplanänderung Verbindlichkeit für die Behörden des Kantons Aargau erlangt und bildet damit Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne (§ 27 Abs. 2 Baugesetz, BauG).



Raumkonzept Aargau, Quelle: Kant. Richtplan
Die Wohngebiete von Dintikon liegen im ländlichen Entwicklungsraum, die Arbeitsgebiete in einer ländlichen Entwicklungsachse.



Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS, u.a. mit Siedlungsgebiet, Interessensgebiete für Grundwassernutzung, Ausbau 3. Bahngleis, Naturschutzzonen Wald, Landschaften von kantonaler Bedeutung

Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. Das neue Kapitel S1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.
- Das Ortsbild von Dintikon ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung klassiert. Die Ziele des ISOS sind angemessen umzusetzen (Richtplanbeschluss S1.5/1.1).
- Im Richtplankapitel M3.3 Regionalzugsverkehr ist als Vororientierung die Projektidee Nr. 82 Henschiken - Oberrüti, Mehrspurausbau im Freiamt (3. Gleis) für allfällige spätere Ergänzungen des Schienennetzes aufgenommen. Die Bahnlinie verläuft am nördlichsten Siedlungsrand entlang des Arbeitsplatzgebietes.
- Gemäss Richtplankapitel M2.2 Kantonsstrassen ist das Kantonsstrassenprojekt „Lenzburg-Wohlen, Vierspurausbau Bünztalstrasse“ als Zwischenergebnis (Nr. 35, rot gestrichelte Linie) aufgenommen. Als Vororientierung für eine spätere Ergänzung des Kantonsstrassennetzes ist die Projektidee Nr. 75 „Dottikon, West-Umfahrung“ aufgenommen.
- Die Bünztalstrasse ist mit einer Verkehrsbelastung von „grösser als 8'000 Mfz/Tag innerorts 2025“ bezeichnet (vgl. Teilplan Übersicht belastete Strassenabschnitte, Richtplanabschnitt S1.1/1.3). Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen / Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionsfähigkeit der Strasse muss gewährleistet bleiben.
- Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen erfordern bei mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche (Richtplanbeschluss S3.1/1.1) eine Festsetzung im Richtplan.
- Im Kulturland sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Kapitel 5.4 Kulturlandplan näher beschrieben ist: Naturschutzgebiete im Kulturland und im Wald, Landschaft von kantonaler Bedeutung, Grundwassernutzung, Landwirtschaftszonen.

Das Raumkonzept Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, weist die Gemeinde Dintikon mehrheitlich dem ‚ländlichen Entwicklungsraum‘ zu. Das im Norden der Gemeinde gelegene Arbeitsplatzgebiet ragt in die ländliche Entwicklungsachse des Bünztales. Diese funktionalen Räume werden im Richtplanbeschluss R1/1.1 wie folgt definiert:

- Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus. Sie dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass der ländliche, teils halbstädtische Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können. Die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder sollen aufgewertet werden. Es ist für eine Erneuerung von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten (innere Siedlungsentwicklung) zu sorgen. Für die Wirtschaft sollen Baulandreserven vorab für Klein- und Mittelbetriebe zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind. Grundsätzlich ist die Entwicklung auf das spezifische Potenzial und die Funktion im zugeordneten, grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum auszurichten beziehungsweise abzustimmen.
- Ländliche Entwicklungsachsen sind Talachsen, welche verkehrlich gut erschlossen sind. Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.

3.1.3 Regionale Konzepte

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen, Konzepte und Interessen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG) und die Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Dintikon ist Mitglied des Planungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal LLS und des Planungsverbands Unteres Bünztal.

a. Regionales Entwicklungskonzept (REK) Unteres Bünztal

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal erarbeitet seit 2015 unter Einbezug der Gemeinden ein Regionales Entwicklungskonzept für das untere Bünztal. Hierzu fanden 2015 und 2016 insgesamt vier Workshops statt. Inzwischen liegt der Entwurf für die Vernehmlassung der Gemeinden bis 31.03.2017 vor. In der Analyse wird u.a. folgendes festgehalten:

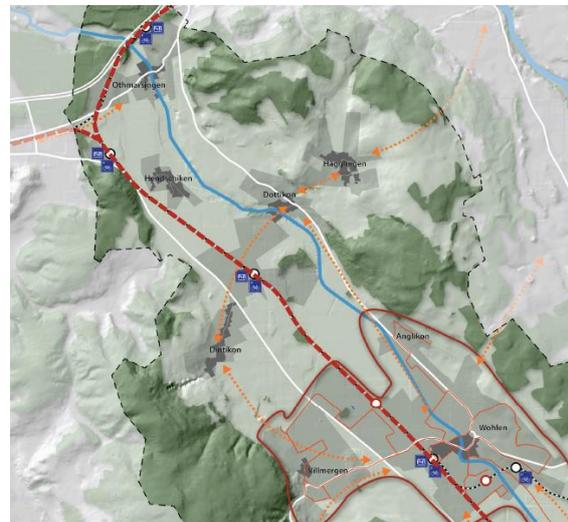
- Die Bünztalstrasse stellt die wichtigste regionale Verkehrsachse dar. Sie ist die Hauptachse für den Verkehr entlang des Tales. Mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr zwischen 15'000 und 20'000 Fahrzeugen (Strassenbelastungsplan AGIS, Erhebung 2015) ist sie an der Kapazitätsgrenze angelangt. Entsprechend bildet sich in der Hauptverkehrszeit vielfach Rückstau. Kapazitätskritisch und damit für den Rückstau verantwortlich sind die Knotenbereiche. Der Anteil an Lastwagen auf den Hauptachsen beträgt zwischen 3% und 7% (Strassenbelastungsplan AGIS, Erhebung 2015), wobei die Bünztalstrasse den höchsten Schwerverkehrsanteil aufweist.
- Ergänzend zur Bahn verlaufen in der Region verschiedene Regionalbuslinien. Diese verkehren im 30- oder 60-Minuten-Takt und sind auf gute Bahnanschlüsse in Wohlen oder Dottikon-Dintikon ausgelegt. Die Buslinie von Lenzburg via Ammerswil hat in Dintikon Oberdorf Endhalt.

Das Entwicklungskonzept positioniert das untere Bünztal als eigenständige Wirtschafts-, Wohn- und Freizeitregion im Zentrum des Kantons Aargau mit einem attraktiven Regionalzentrum Wohlen, gut erschlossenen Arbeitsplatzgebieten und funktionsfähigen Gemeinden in einer intakten Kulturlandschaft. Die Region ist verkehrsmässig gut an die angrenzenden Wirtschaftsräume Aarau, Baden-Brugg, Zürich-Limmattal, Zug und Luzern angeschlossen. Für die Gemeinde Dintikon sind folgende strategischen Aussagen relevant:

- Gemäss Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr“ wird die Bünztalstrasse als Hauptachse für den motorisierten Verkehr gestärkt und u.a. der Knoten in Dintikon ausgebaut. Die angestrebte Bündelung des Verkehrs auf der Bünztalstrasse geht auch mit einer gezielten Konzentration der Investitionen auf die Engpässe an der Bünztalstrasse einher. Somit kann gezielt dort angesetzt werden, wo die Verkehrsprobleme am grössten sind. Aufgrund der Bündelung des Verkehrs und der Ressourcen auf der Hauptachse, sollen auch die ergänzenden Strassenprojekte nicht prioritär weiterverfolgt werden. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs wird der Regionalbus als Erschliessungsträger der Gemeinden und Zubringer zur Bahn gezielt ausgebaut. Zwischen den Gemeinden, zu den Bahnhöfen und im Umkreis der Schulen wird ein dichtes Hauptnetz aus direkten Fuss- und Velowegen etabliert. Der kombinierte Verkehr wird durch Aufwerten von Veloabstellplätzen an Haltestellen sowie durch Möglichkeiten von Park+Ride attraktiver gemacht.
- Gemäss Handlungsfeld „Natur und Landschaft“ werden die zusammenhängenden Grünräume an den Hanglagen erhalten und aufgewertet. Im Bereich der grenzübergreifenden Arbeitsplatzgebiete von Dintikon, Dottikon und Villmergen werden die Grünelemente entlang des Siedlungsrandes zu dessen Strukturierung und Durchgrünung erhalten und gefördert. Auch werden die weiteren Siedlungsränder des talquerenden Siedlungsbandes aufgewertet.
- Das Handlungsfeld „Siedlung und Wirtschaft“ fordert nebst dem Erhalt und Schaffen von Freiräumen eine optimale bauliche Dichte sowie gute Architektur. Verkaufsnutzungen an peripheren Lagen sollen nicht gefördert werden. Die Bevölkerungsentwicklung soll prioritär an mit dem ÖV gut erschlossenen Standorten stattfinden. Das Arbeitsplatzwachstum konzentriert sich auf die Standorte Waltenschwil, Wohlen / Villmergen, Dottikon / Henschiken sowie Othmarsingen.



Konzeptplan Motorisierter Individualverkehr,
Metron AG / naef landschaftsarchitekten



Konzeptplan Öffentlicher Verkehr,
Metron AG / naef landschaftsarchitekten

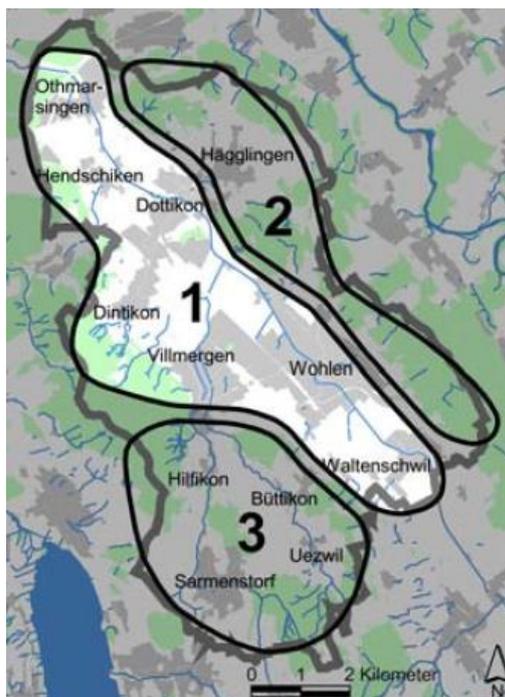
b. Regionales Entwicklungskonzept Lenzburg und Umgebung 2002

Das regionale Entwicklungskonzept Lenzburg und Umgebung 2002 wurde vom damaligen Regionalplanungsverband Lenzburg und Umgebung erarbeitet. Dieses erfasst die Gemeinde Dintikon nicht. Aus den Entwicklungszielen und Umsetzungsvorschlägen des Konzepts für die östliche Teilregion ‚Maiengrün‘ lassen sich die folgenden Gesichtspunkte in Anlehnung auch für die Gemeinde Dintikon in die aktuellen Betrachtungen und Planungsdiskussion einbeziehen:

- Keine Einkaufszentren (EKZ) für den täglichen oder periodischen Bedarf in den Arbeitszonen, da sie die traditionellen Stadt- und Dorfkern veröden lassen
- Reservierung der Gebiete mit Gleisanschluss für Betriebe mit Warenumsatz
- Reservierung der Gebiete mit gutem ÖV-Anschluss für Möbelhäuser (Möbelstrasse A1), Fachmärkte und arbeitsplatzintensive Betriebe
- Siedlungsqualität entlang stark belasteter Ortsdurchfahrten verbessern

c. Regionales Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Unteres Bünztal 2001

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) ist im Rahmen des Mehrjahresprogrammes Natur 2001 erarbeitet worden. Es bildet die Grundlage für den Vollzug von Natur- und Landschaftsaufgaben durch die Gemeinden und Regionen. Das LEP gliedert das untere Bünztal in drei Landschaftsräume. Dintikon ist Teil des Landschaftsraums 1 - Bünztalebene mit Westhang Dintikon und Villmergen, mit folgenden Zielen:



Landschaftsräume gemäss LEP

Ziele Landschaftscharakter: Von der Urreuss als offenes Tal geformt, das über die menschliche Nutzung (Siedlung, Verkehr) in Einzelkammern eingeteilt worden ist. Der Talboden ist landwirtschaftlich intensiv genutzt. Am westlichen Talhang bestehen noch Obstbäume und Hecken.

- Reste des offenen Talbodens nicht verbauen.
- v.a. Siedlungsränder mit Gehölzen (Hecken, Obstbaumgärten) in die Landschaft einbinden.
- Umgebungsflächen der Industriearaele naturnah gestalten.

Ziele Lebensräume, Artenvielfalt:

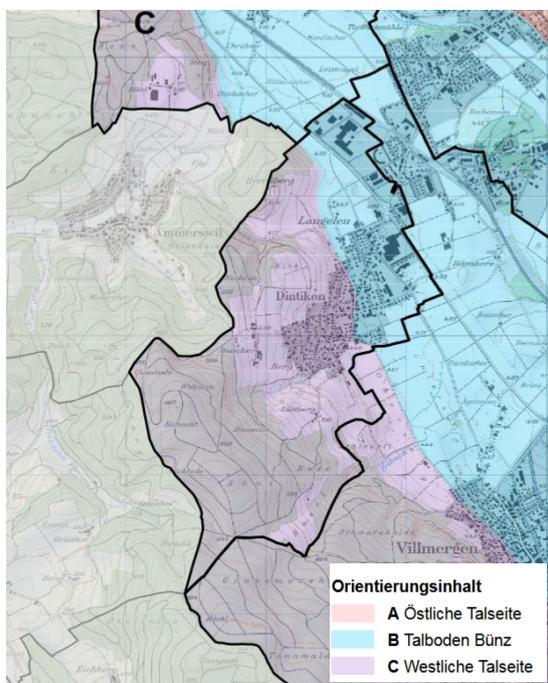
- Anbinden des Amphibienlaichgebietes von nat. Bedeutung bei Villmergen an die Laichgebiete der Region Lenzburg.
- Fördern von Arten der strukturreichen, traditionellen Kulturlandschaft sowie von Arten der Ackerflächen.
- Aufwerten der Bünz als Libellenlebensraum.

d. Landschaftsqualitätsprogramm

Das kantonale Programm Landwirtschaft - Biodiversität - Landschaft (Labiola) fördert Leistungen in den Bereichen Biodiversität und Landschaftsqualität und koordiniert die beiden Bereiche. Das vom Regionalplanungsverband Unteres Bünztal getragene LQ-Projekt ist ein wichtiger Schritt für die Umsetzung der neuen Landwirtschaftspolitik AP 14-17. Mit den umgesetzten Massnahmen sollen einerseits die regionaltypisch wertvollen Landschaftsräume gesichert werden können. Andererseits soll die Landschaft um die sich agglomerationsmässig, periurban,

verwachsenen Gemeindegebiete aufgewertet werden. Die traditionellen Kulturlandschaftselemente sollen gefördert und zu einer neuen Blüte gebracht werden.

Das Gemeindegebiet von Dintikon liegt gemäss LQ-Projekt in den Teilräumen ‚B‘ Talboden Bünz und ‚C‘ Westliche Talseite.



Teilräume zum LQ-Projekt Unteres Bünzthal

B Talboden Bünz

Der Talboden ist stark bebaut, die dazwischen liegenden, offenen Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Fruchtfolgeflächen genutzt. Nebst dem Gehölz der Bünz entlang ist dieser Landschaftsraum offen und wenig strukturiert. Diese Offenheit ist ein willkommener Kontrast zu den feiner strukturierten Hanglagen auf der östlichen und westlichen Talseite.

C Westliche Talseite

Diese Talseite mit dem Hügelland bis nach Sarmenstorf wird ackerbaulich intensiv genutzt. Steilere Hänge sind Dauergrünland, teilweise gegliedert mit Hecken, Einzelbäumen und Hochstammobstbäumen. Ab Hilfikon wirkt dieser Raum recht ländlich, bedeutend ländlicher als die östliche Talseite.

Im Landschaftsqualitätsprojekt Unteres Bünzthal sind die einzelnen Umsetzungsziele zu den nachfolgenden Bereichen formuliert und als LQ-Massnahmen konkretisiert (Projektbericht vom 29. Mai 2015 und Massnahmenkatalog 22. März 2016, creato Ennetbaden). Der Kanton schliesst mit Landwirtinnen und Landwirten auf freiwilliger Basis Bewirtschaftungsverträge ab.

- LQ-Nr. 1: Extensive Wiesen-Typen
- LQ-Nr. 3: Extensiv genutzte Weiden
- LQ-Nr. 4: Struktureiche Weiden
- LQ-Nr. 5: Ackerschonstreifen
- LQ-Nr. 6: Saum auf Ackerland
- LQ-Nr. 7: Farbige und spezielle Hauptkulturen
- LQ-Nr. 8: Farbige Zwischenfrüchte
- LQ-Nr. 9: Einsaat Ackerbegleitflora
- LQ-Nr. 10: Vielfältige Fruchtfolge (Hauptkulturen)
- LQ-Nr. 12: Hecken-, Feld- und Ufergehölze
- LQ-Nr. 13: Hochstamm-Feldobstbäume
- LQ-Nr. 14: Einheimische Einzelbäume, Baumreihen, markante Einzelbäume
- LQ-Nr. 15: Vielfältige Waldränder
- LQ-Nr. 16: Trockenmauern
- LQ-Nr. 17: Natürlicher Weidezaun
- LQ-Nr. 18: Vielfältige Betriebsleistungen für Landschaftsqualität

Als regionale Massnahme gilt LQ-Nr. 19: ‚Baumkapellen pflanzen‘; im LQ-Projektgebiet sollen mindestens 5 neue Baumkapellen gepflanzt werden.

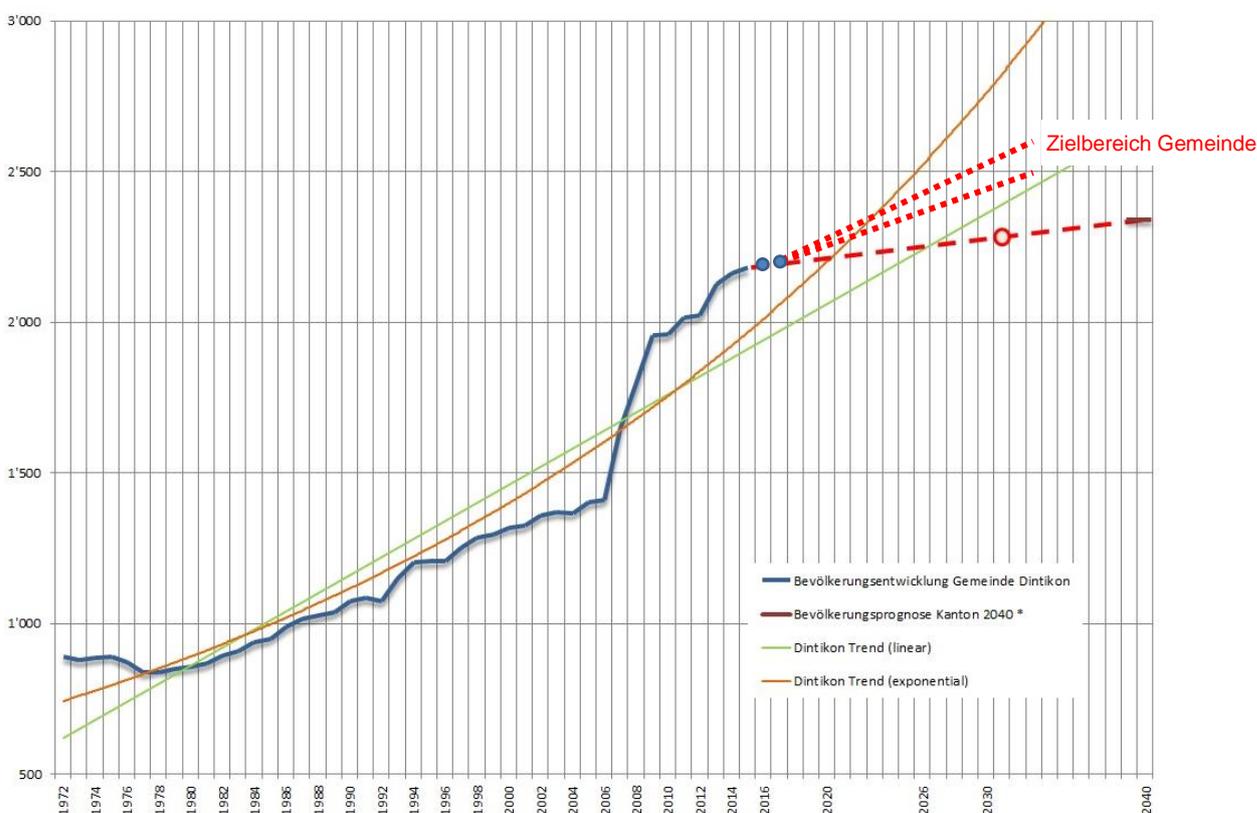
3.2 Kommunale Grundlagen

3.2.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Zu Beginn der Revision wurde ein Räumliches Entwicklungskonzept (vgl. Anhang I) erarbeitet. Aufbauend auf eine umfassende Ortsanalyse lässt sich damit frühzeitig ein differenziertes und langfristig ausgerichtetes kommunales Zukunftsbild zeichnen. Im räumlichen Entwicklungskonzept Dintikon sind in einer Grobanalyse u.a. die wichtigsten statistischen Kenndaten sowie die Stärken und Schwächen der einzelnen Quartiere zusammengestellt. Daraus wurden die Zielvorstellungen und Massnahmen für die anstehende Revision der Nutzungsplanung formuliert.

A. Statische Kenndaten

Entwicklung Einwohnerzahl: Die kantonale Prognose rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 21. August 2015 mit 2'200 Einwohnern im Jahr 2030 und von 2'310 Einwohnern im Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bezogen auf das Jahr 2012. Die Nutzungsplanung der Gemeinde ist auf einen Planungshorizont von 15 Jahren auszurichten, also bis 2030. Die Gemeinde strebt einen Anstieg auf 2'500 bis 2'600 Einwohnern für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren an. Die Gemeinde Dintikon zählte per 31.12.2015 2'182, per 31.12.2016 2'201 und per 31.12.2017 2'207 Einwohner und Einwohnerinnen. Der in der nachfolgenden Grafik ersichtliche starke Bevölkerungssprung ergab sich aus der Gesamtüberbauung des Gebietes Föhrenweg / Altweg mit rund 12 Mehrfamilienhäusern zwischen 2007 und 2009 und kann als Einzelereignis betrachtet werden. Im Handlungsprogramm Innentwicklung wurde für das Jahr 2030 ein Einwohnerpotenzial von minimal rund 2'500 und maximal rund 2'600 Einwohnerinnen und Einwohner ermittelt. Gestützt auf das Mitwirkungsverfahren sollen diese Werte auch als Ziel definiert werden.



Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2015, kantonale Prognose 2040, Zielwert Entwicklung in Dintikon bis 2030

Einwohnerdichte: Die Einwohnerdichte in Dintikon beträgt per Ende 2015 46.4 E/ha (in Wohn- und Mischzonen). Sie liegt damit deutlich über dem Mittel der Region Lenzburg Seetal mit 39.6 E/ha und knapp unter dem Mittel des Unteren Bünztales 48.3 E/ha. Über den gesamten Kanton betrachtet ist die Einwohnerdichte deutlich über dem Mittel der Einwohnerdichten im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) von 37 Einwohnern pro ha. Sie bewegt sich im Bereich des kantonalen Mittels von 48.1 E/ha.

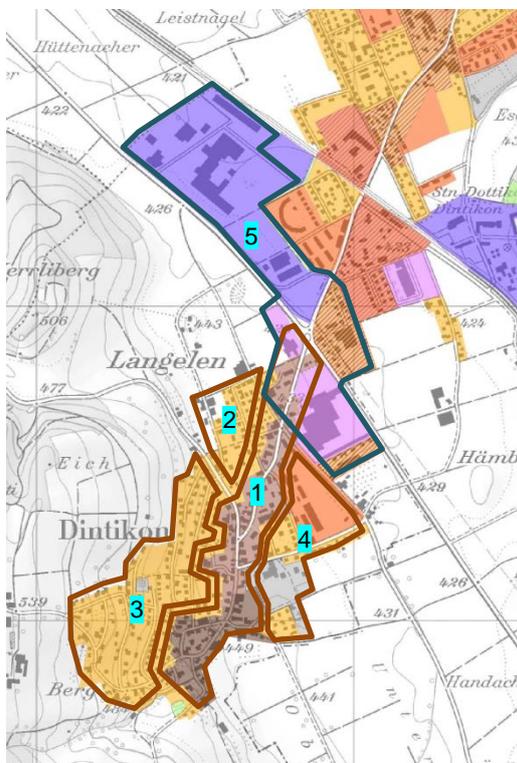
Altersstruktur: Im Vergleich mit den kantonalen Werten weist die Altersstruktur von Dintikon folgende Merkmale auf:

- Kleinere Altersklassen der 30- bis 34-Jährigen und der 10- bis 14-Jährigen.
- Die 45- bis 59-Jährigen sind markant übervertreten. Zwei dieser drei Altersklassen werden innerhalb des aktuellen Planungshorizonts von rund 15 Jahren das Pensionsalter erreichen.

Arbeitsstätten / Beschäftigte: Die Beschäftigtenzahlen sind in den letzten 15 Jahren insgesamt eher konstant geblieben. Die Anzahl der Beschäftigten steht bei ca. der Hälfte der Einwohnerzahl von Dintikon. Für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept) besteht ein relativ hoher Anteil Beschäftigter im Verhältnis zur Einwohnerzahl.

B. Quartieranalyse / Handlungsbedarf

Um die Themenschwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in Analyse-Einheiten / Quartiere unterteilt und die Qualitäten und Defizite formuliert. Die Einteilung in die Quartiere 1 bis 5 ergab sich vor allem aus räumlichen und funktionalen Kriterien. Aus der Quartieranalyse ergab sich folgender Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung:



Gebietseinteilung Quartieranalyse und Handlungsbedarf je Quartier

Quartiereinteilung und Handlungsbedarf

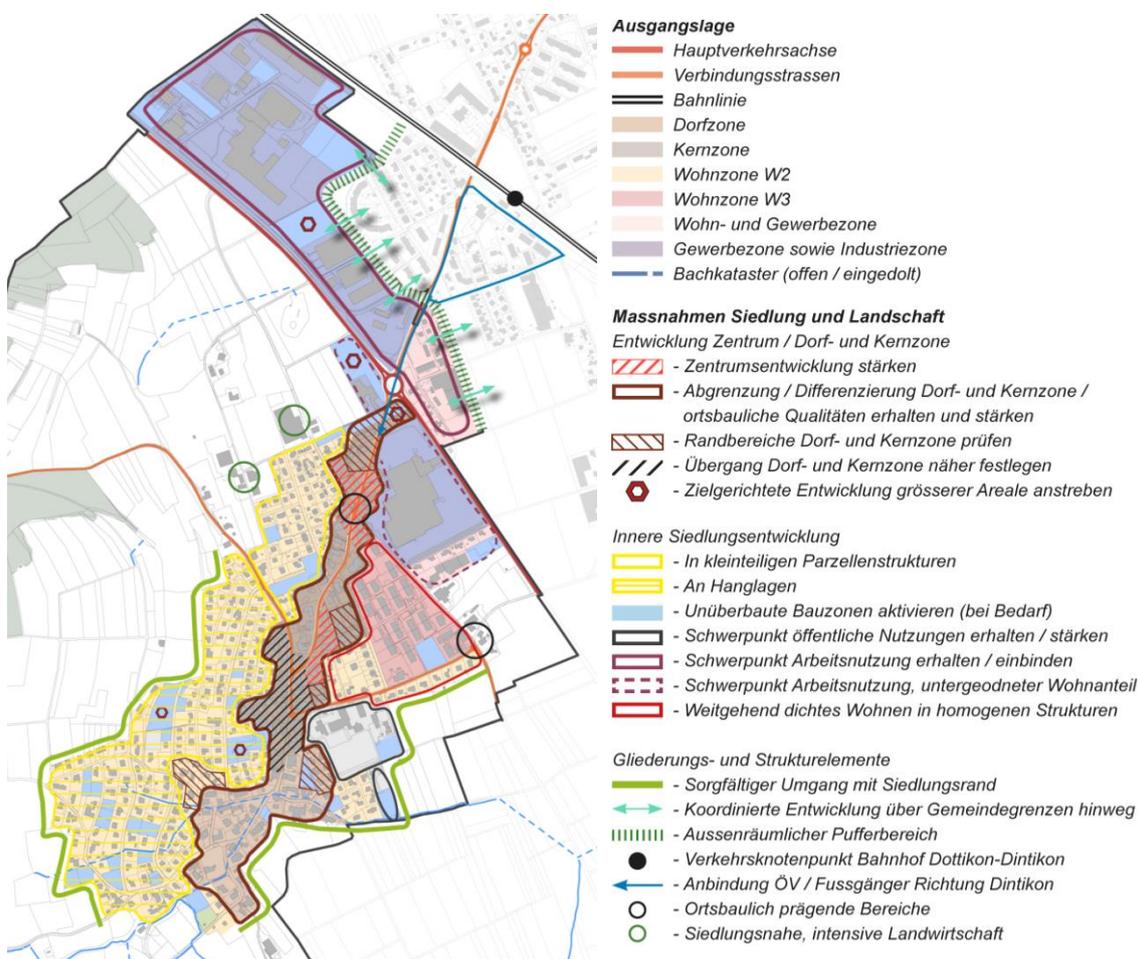
- 1 Dorfzone / Kernzone
 - . Abgrenzung Dorf- / Kernzone prüfen
 - . Umgang mit alter Baustruktur bei Verdichtung
 - . Umsetzung Bauinventar, Systematik Volumenschutz prüfen
- 2 Wohnquartier West „Ebene“
 - . Anreize für Innenentwicklung in best. Quartieren
- 3 Wohnquartier West „Hang“
 - . Anreize für Innenentwicklung in best. Quartieren und auf unüberbauten Flächen
- 4 Zone ÖBA Gemeindeverwaltung / Schule und Wohnquartier Altweg-Dorfmatte
 - . Anstreben homogeneres Ganzes bzgl. Dichten und Nutzungen
- 5 Gewerbe- und Industriezone Händschikerfeld
 - . Übergänge ins Kulturland gestalten
 - . Einpassung grossvolumiger Bauten
 - . Zweckmässigkeit WG2 / Nutzungsintensität Industrie- / Gewerbezone

C. Ziele und Massnahmen

Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und den ermittelten Handlungsbedarf wurden fünf Hauptziele formuliert:

- H1 Voraussetzungen für eine massvolle Bevölkerungsentwicklung schaffen, welche sich primär an qualitativen Wachstumszielen und an der dörflichen Struktur orientiert
- H2 Zentrumsentwicklung / Dorfzentrum entwickeln und stärken; Erhalt der dörflichen Struktur
- H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- H4 Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- H5 Intakte Natur- und Kulturlandschaft fördern sowie Naherholungsgebiet erhalten

Im räumlichen Entwicklungskonzept sind die raumplanerische und verkehrsplanerische Ausgangslage sowie die natur-, landschafts- und umweltrelevanten Rahmenbedingungen dargestellt. Die nachfolgende Planskizze diente dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung für die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten. Diese Konzeption soll sich so weit wie möglich im neuen Bauzonenplan „widerspiegeln“.



Übersichtsplan Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Dintikon

Fragmente des dörflichen Zentrums in Kombination mit einzelnen alten Baustrukturen finden sich primär entlang der Dorfstrasse. An vielen Orten sind diese mit reinen Wohnbauten durchsetzt. Entsprechend soll hier primär die Option offen gehalten werden, das Zentrum punktuell dort stärken zu können, wo sich ein konkreter Bedarf entwickelt. Im Bereich der Oberdorf- und Hinterdorfstrasse ist der noch weitgehend intakte bäuerlich geprägte alte Dorfteil durch eine sorgfältige Entwicklung in seiner Qualität zu erhalten und zu entwickeln. Unklar ist der Über-

gang von der Dorf- in die Kernzone entlang der Mitteldorfstrasse. Auch verschiedene Randbereiche der Dorf- und Kernzone weisen keine typologischen Gebäude auf, wie sie in den jeweiligen Zonen angedacht sind. Die angesprochenen Übergänge und Randbereiche sollen im Hinblick auf die Zonierung näher untersucht werden. Die wenigen vorhandenen, aber ortsbaulich prägenden Bereiche sollen in ihrer klaren strassenräumlichen Begrenzung erhalten bleiben. In verschiedenen grösseren Arealen mit Entwicklungspotenzial ist eine gesamtheitliche und zielgerichtete Arealentwicklung anzustreben, um ortsbaulich und aussenräumlich optimierte Lösungen erzielen zu können. In den reinen Wohnquartieren sollen, trotz einem grossen Anteil neuerer Bauten, aber vor allem wegen der tiefen Einwohnerdichten und teilweise grosser Einfamilienhausparzellen Anreize für eine Nachverdichtung geschaffen werden. Wegen der vielfach vorhandenen Hanglagen sollen der sorgfältigen Einpassung ins Gelände und der ruhigen Gesamtwirkung eine besondere Beachtung geschenkt werden. Im südwestlichen Gemeindegebiet bilden reine Wohnquartiere in weiten Teilen den Siedlungsrand zum offenen Kulturland hin, dessen sorgfältig geplanten Übergang bzgl. Bepflanzung, Einfriedigungen, Stützmauern und dgl. eine besondere Beachtung zu schenken ist. Auch die siedlungsnahen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen sollen sich vermehrt angemessener in die Landschaft einfügen.

Um den Knoten der Bünztalstrasse / Dorf- / Bahnhofstrasse finden sich kleinteilige und grossflächige Nutzungen oft zufällig nebeneinander. Die Schwerpunkte der Arbeitsnutzungen sollen zwar erhalten, sich aber vor allem in den Übergangsbereichen sorgfältiger in den örtlichen Kontext integrieren lassen. Grossvolumige Bauten sind weiterhin möglich, sollen aber bei ausserordentlichen Höhen besonders sorgfältig gestaltet werden. Im Bereich südwestlich der Bünztalstrasse wäre auch ein untergeordneter Wohnanteil denkbar. Nordöstlich der Bünztalstrasse soll der Schwerpunkt der Arbeitsnutzungen erhalten bleiben, die Übergänge zum offenen Kulturland und zu den reinen Wohnzonen aber sorgfältiger und sanfter gestaltet werden. Nutzungen mit grossem Flächenverbrauch und noch vorhandene Reserven sollen vermehrt zu einer arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensiveren Zone überführt werden. Zwischen dem Bahnhof Dottikon-Dintikon (auf Villmerger Gemeindegebiet) und den Arbeitszonen im Händschikerfeld soll vermehrt eine koordinierte Entwicklung unter den Gemeinden stattfinden, die auch die verkehrlichen Verbindungen mit einbezieht.

Der Bahnhof Dottikon-Dintikon gilt als wichtiger Umsteigeort für den öffentlichen Verkehr (Bus / Bahn), ist aber auch ein in Gehwegdistanz erreichbarer Anschlusspunkt für zu Fuss gehende. Er ist jedoch vor allem für nicht Ortskundige schlecht auffindbar. Eine direkte und attraktive Verbindung in Richtung Dintikon besteht nicht. Das nähere Einzugsgebiet des Bahnhofes tangiert die drei Gemeinden Dintikon, Villmergen und Dottikon. Zudem durchschneidet die stark befahrene Bahnhofstrasse diesen Raum. Raumplanerisch regt das Entwicklungskonzept eine gemeindeübergreifende und gesamtheitliche Betrachtung dieses Raumes an, um eine optimierte verkehrliche Konzeption und ein situationsgerechtes Nebeneinander der unterschiedlichsten Nutzungen in Abhängigkeit der Lärmimmissionen zu erreichen.

3.3 Abstimmung Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

3.3.1 Allgemeines / kein Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

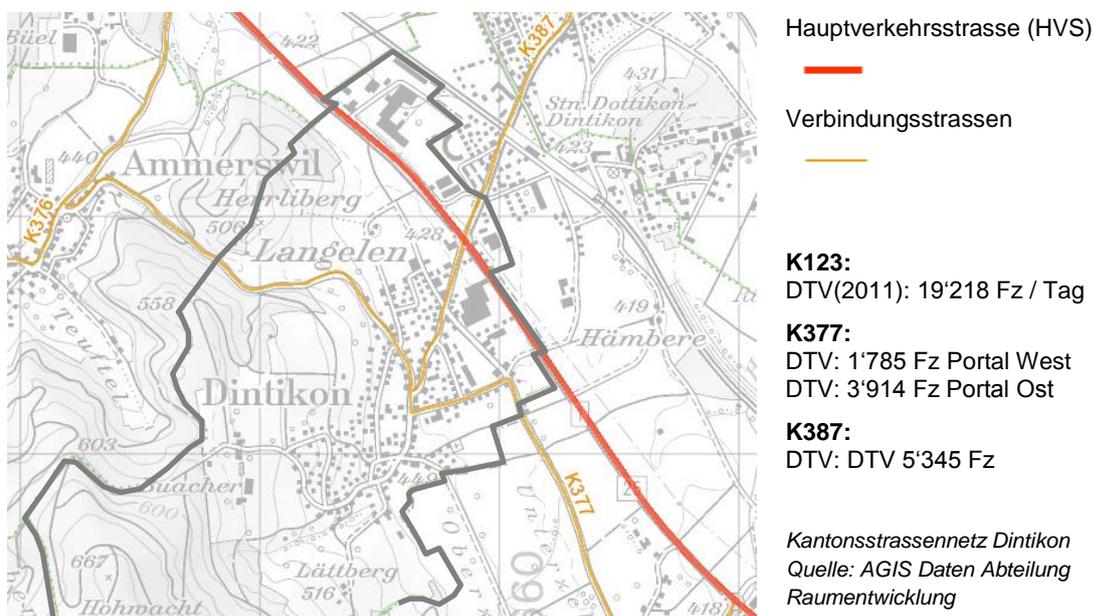
In Dintikon besteht kein gesetzliches Erfordernis zur Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr, weil keine der in § 54a BauG aufgeführten Themen (Einführung Parkleitsystem, Begrenzung Anzahl Parkfelder über § 56 BauG hinaus, Bewirtschaftung Parkfelder auf privatem Grund) in die Planung integriert werden muss. Im Rahmen der gestützt auf § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderten Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden in dieser Nutzungsplanung jedoch Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Fuss- und Radwegen sowie zu verkehrs-

beruhigenden Massnahmen in den Quartieren gemacht. Nachfolgend wird im Detail erläutert, wie die angestrebte Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsentwicklung abgestimmt wird und welches Verkehrsangebot aus der Siedlungsentwicklung erforderlich ist. Dies betrifft insbesondere Aussagen zum Strassennetz, zur Anbindung der Quartiere an den öffentlichen Verkehr sowie Aussagen zu den Verkehrswegen für den Fuss und Radverkehr.

3.3.2 Infrastruktur MIV und OeV / verkehrliche Herausforderungen

Besondere verkehrliche Herausforderungen sind in Dintikon die Verkehrsbelastungen der Bünztalstrasse. Die von Nordwesten nach Südosten verlaufende K123 weist mit einem DTV von knapp 20'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV 2011: 19'218) eine ausserordentlich hohe Verkehrsbelastung auf und ist damit eine der meist befahrenen Strassen des Kantons. Zudem ist der Schwerverkehrsanteil mit beinahe 10% sehr hoch. Zu den Spitzenstunden entstehen regelmässig Rückstaus auf der Bahnhofstrasse und der Dorfstrasse in Dintikon. Die Überlastung der Bünztalstrasse ist primär auf das grosse Einzugsgebiet des gesamten Bünztal und der näheren Umgebung mit der Konzentration der Zufahrt auf die Autobahn A1 in Lenzburg zurückzuführen.

Neben dieser Hauptverkehrsverbindung führen zwei weitere kantonale Verbindungsstrassen durch das bebaute Gebiet von Dintikon. Die Ammerswiler- / Villmergerstrasse K377 bildet die Verbindung von Ammerswil im Nordwesten und Villmergen im Südosten von Dintikon. Sie weist einen DTV von 1'785 Fahrzeugen am westlichen Ortseingang und von 3'914 Fahrzeugen am östlichen Ortseingang auf. Die K377 und die K123 werden durch die Dorfstrasse K387 verbunden (DTV 5'345). Eine Übersicht über das übergeordnete Strassennetz und die „Verflechtung“ mit dem Siedlungsgebiet von Dintikon ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

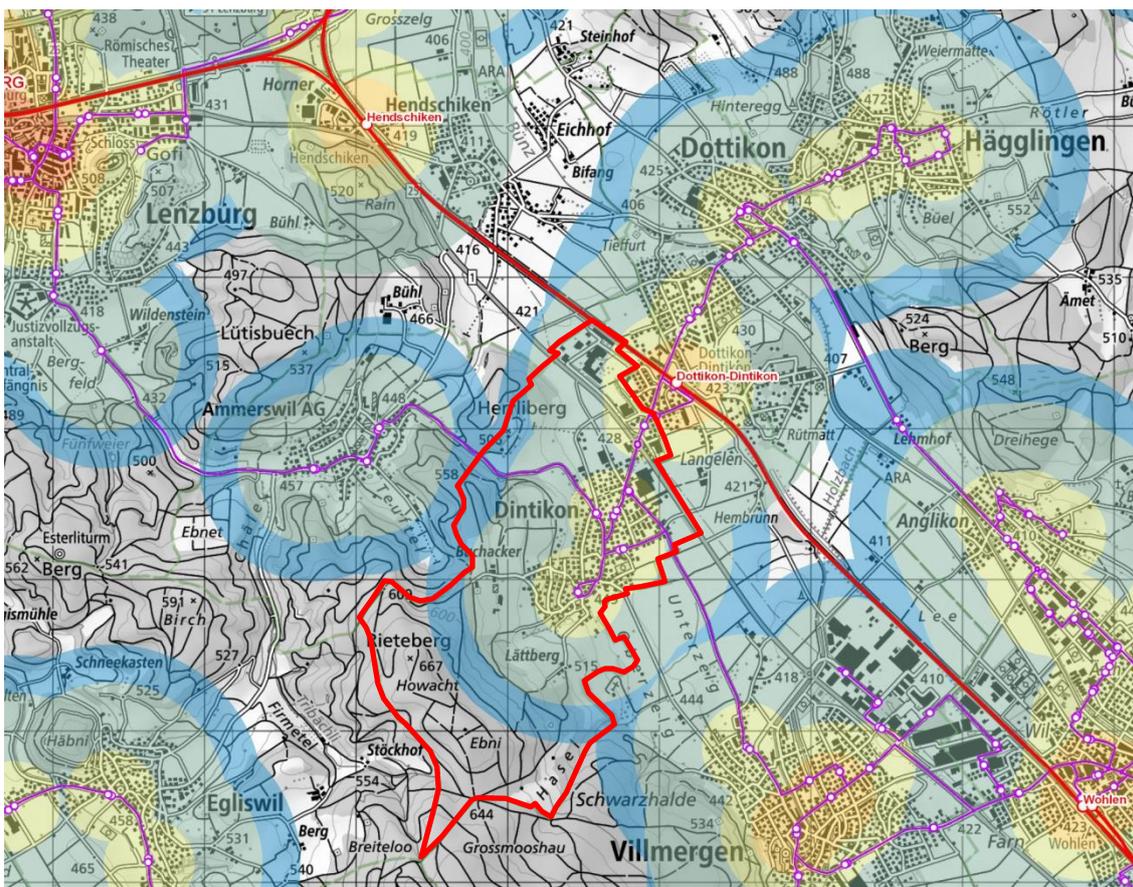


Das vorhandene Entwicklungspotenzial innerhalb des rechtskräftigen Bauzonenplanes lässt folgende zusätzlich mögliche Verkehrsentwicklung erwarten:

- Verkehrsentwicklung aus der Überbauung der unüberbauten Wohn- und Mischzonen (total 153 bis 198 Einwohner)
- Verkehrsentwicklung aufgrund der angestrebten Innenentwicklung (100 bis 150 Einwohner, vgl. auch Innenentwicklungspfad Kapitel 5.2.3)
- Verkehrsentwicklung aufgrund der Entwicklung in der Arbeitszone
- Verkehrsentwicklung in Bezug auf allfällige Standorte mit mittelgrossen Verkaufsnutzungen

Die noch unbebauten Flächen wie auch das mögliche Innenentwicklungspotenzial verteilen sich auf verschiedene Abschnitte der K377 und K387 und kommunale Erschliessungsstrassen, bevor die Bünztalstrasse erreicht wird. Mit der angedachten Sanierung des belasteten Knotens an der Bünztalstrasse und der Optimierung des Autozubringers in Lenzburg werden die Kapazitäten des motorisierten Verkehrs in absehbarer Zeit verbessert. Auch kann angenommen werden, dass ein erheblicher Teil des zusätzlichen Verkehrs über die kantonalen Verbindungsstrassen in Richtung Ammerswil und Villmergen abfliesst. Insgesamt kann der zusätzlich zu erwartende Verkehr aus der Gemeinde Dintikon im Verhältnis zum gesamten Aufkommen als gering eingestuft werden. Verkaufsnutzungen und verkehrsintensive Nutzungen in den Arbeitszonen können nur soweit zugelassen werden, als der kantonale Richtplan ohne besondere Planungsmassnahmen dies zulässt. In der BNO werden die entsprechenden Rahmenbedingungen verbindlich festgelegt. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde besteht darin, den Durchgangsverkehr möglichst von den Wohnquartieren und den Gebieten mit hohen Wohnanteilen fern zu halten.

Die Wohn- und Arbeitsgebiete liegen grösstenteils innerhalb der ÖV-Güteklasse D. Der Bahnhof Dottikon-Dintikon liegt rund 500 m nördlich der Bünztalstrasse und rund 1.0 km bis 1.5 km vom Dorfzentrum entfernt. Im Umkreis von 300 m um den Bahnhof besteht die ÖV-Güteklasse C. Aus Sicht der Gemeinde besteht so für heutige Verhältnisse wie auch innerhalb des Betrachtungszeitraums von 15 Jahren in Bezug auf die erwartete Siedlungsentwicklung ein ausreichendes räumliches Angebot des öffentlichen Verkehrs. Das zeitliche Angebot bzw. die Busfrequenz am Abend sowie an Wochenenden sind hingegen nicht optimal.

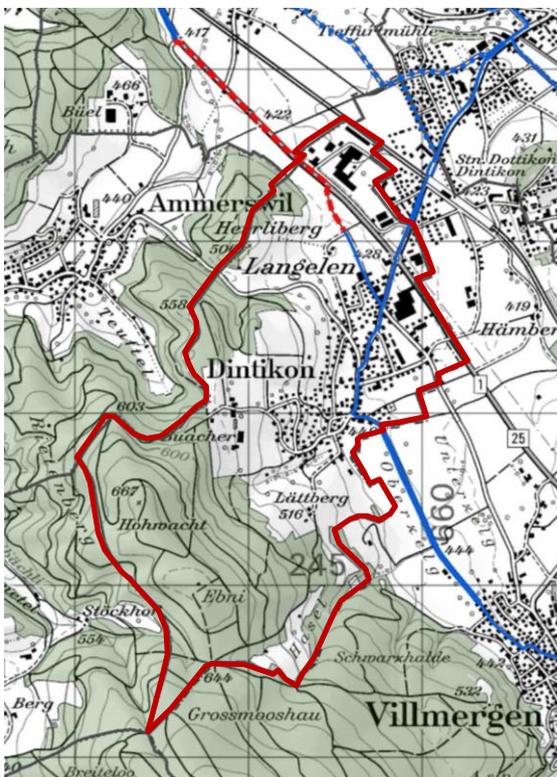


ÖV-Güteklassen: Quelle: AGIS-Daten Abteilung Raumentwicklung, Stand November 2018

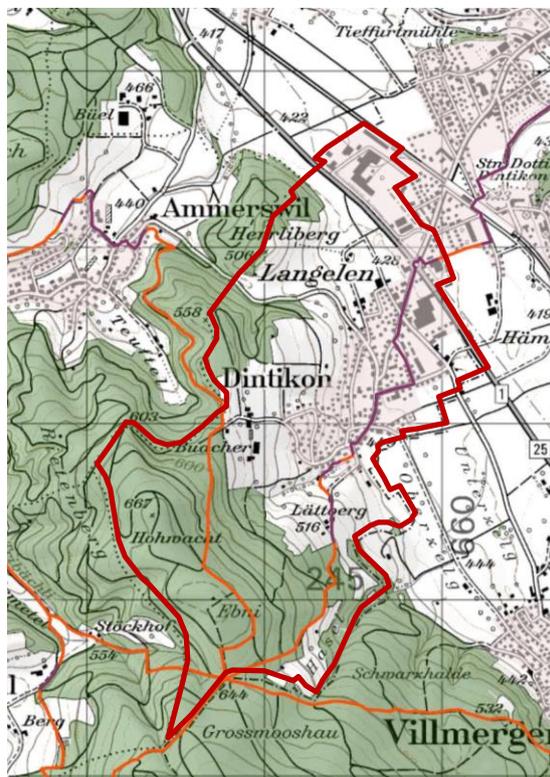
Im Bauzonenplan werden die Zonen mit höherer baulicher Dichte einerseits weiterhin entlang der Dorfstrasse ausgeschieden, wo gleichzeitig publikumsorientierte bzw. Zentrumsnutzungen gefördert werden sollen. Ebenfalls eine höhere bauliche Dichte soll in den mit der Kernzone

verzahnten Gebieten Altweg und Postweg erreicht werden, diese sind über die Strasse und durch den öffentlichen Verkehr gleichermassen gut erschlossen. Gemäss Übersicht über den Stand der Erschliessung gelten die überbauten und unüberbauten, aber baureifen Flächen als erschlossen.

3.3.3 Fuss- und Radwege / verkehrliche Herausforderungen



Kantonale Radrouten, Quelle AGIS



Kantonale Wanderwege, Quelle AGIS

Durch das Gemeindegebiet Dintikon verlaufen die kantonalen Radrouten Nr. 541 und 742. Die Radrouten verlaufen entlang der Dorfstrasse und weiter in Richtung Villmergerstrasse, nach Dottikon über die Bahnhofstrasse und nach Henschiken über die Langelenstrasse. Die Verbindung in Richtung Henschiken und weiter nach Lenzburg ist noch nicht realisiert. Auf der Dorfstrasse ist die Radroute nicht speziell markiert (Mischverkehr). Entlang der Bahnhofstrasse besteht ein separater Radweg (kombiniert mit Gehweg). Zum Bahnhof gelangen Velofahrer auf dem normalen Strassennetz. Auch über den Kreisel Bünztalstrasse bestehen keine besonderen Verkehrsflächen für Radfahrer. Um eine verbesserte Benutzbarkeit und eine Steigerung der Verkehrssicherheit zu erreichen, besteht ein Bedarf zum Ausbau und zur Attraktivitätssteigerung der kantonalen Radrouten, insbesondere in/aus Richtung Dottikon mit Schule, Bahnhof und erweiterten Einkaufsmöglichkeiten.

Ein kantonaler Wanderweg führt vom Bahnhof Dottikon-Dintikon quer durchs Dorf in Richtung Süden in den Wald. Insgesamt besteht ein ausreichendes Gehweg- und Fusswegnetz, um die wichtigsten Standorte mit Publikumsverkehr (Schule, Läden, Bahnhof) zu erreichen. Auch die Verbindungen von diesen Standorten in die Quartiere sind ausreichend. Es bestehen keine Fussgängerstreifen auf dem Kantonsstrassennetz der Dorfstrasse, Ammerswilerstrasse und Altweg. Abklärungen und Bemühungen haben gezeigt, dass Fussgängerstreifen nicht bewilligungsfähig sind.

Die grossräumige und vielfältige Natur- und Kulturlandschaft bieten attraktive Möglichkeiten für die Naherholung und Freizeitbeschäftigung im Freien, welche zu Fuss oder mit dem Velo in

wenigen Minuten erreichbar sind. Für Pendler besteht die Möglichkeit der kombinierten Mobilität Bus / Bahn mit der Nutzung der Bahn ab der Haltestelle Dottikon-Dintikon.

3.3.4 Spezielle Themenbereiche

A. Aufwertungsmassnahmen im Strassenraum

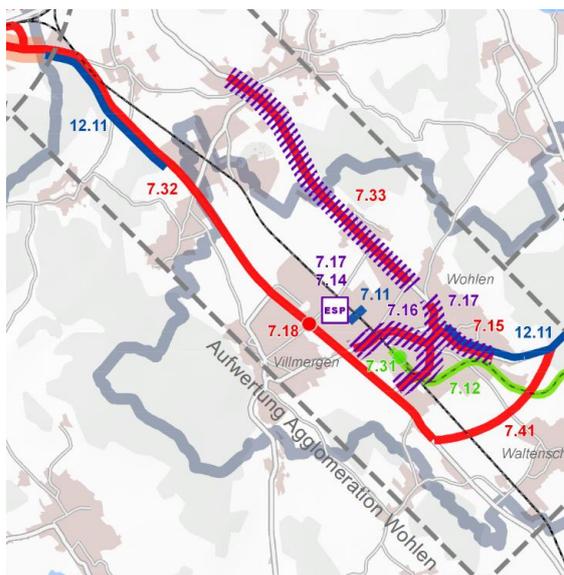
Die Bünztalstrasse ist gemäss Richtplanabschnitt S1.1/1.3 mit einer Verkehrsbelastung von „grösser als 8'000 Mfz/Tag innerorts 2025“ bezeichnet. Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen / Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist.

In Dintikon findet sich nur ein kurzer Abschnitt, wo Zonen mit Wohnanteilen an die Bünztalstrasse angrenzen. Es handelt sich um kleinteilige ältere Wohnhäuser, die an dieser Lage starken Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der Bünztalstrasse ist eine unmittelbare Interaktion zwischen dem vorbeifahrenden Verkehr und den Nutzungen in der ersten Bautiefe nicht möglich. Im Vordergrund steht deshalb, im Einzelfall mit baulichen und gestalterischen Massnahmen angemessen auf die Lärmimmissionen zu reagieren.

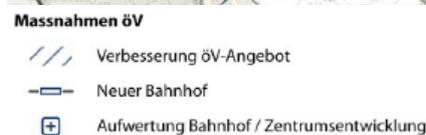
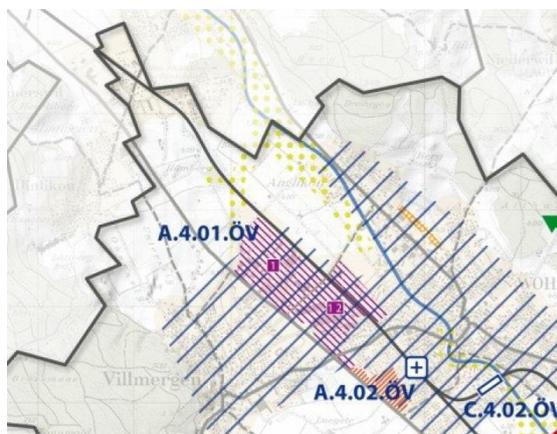
B. Agglomerationsprogramme Aargau-Ost

Der Ausbau der Bünztalstrasse K123 Wohlen - Lenzburg (Massnahme 7.32; AP 1. Generation) wurde gemäss Prüfbericht des Bundes von einer B-Massnahme zu einer C-Massnahme abklassiert. Dies aufgrund eines ungenügenden Kosten-Nutzen Verhältnisses, um einen vierspurigen Ausbau zu rechtfertigen (zu geringer DTV).

Weiterhin umzusetzen ist das kantonale Radroutenkonzept. Gemäss Schlussbericht zum Agglomerationsprogramm 1. Generation ist die Realisierung des Radweges Lenzburg - Dintikon im Zeitraum 2011 bis 2015 vorgesehen (A-Massnahme 12.11 LV, AP 1. Generation). Massnahmen des Agglomerationsprogrammes 2. Generation betreffen insbesondere den öffentlichen Verkehr in den Gemeinden Wohlen - Villmergen und erfassen die Gemeinde Dintikon nicht.



Agglomerationsprogramm Aargau-Ost (1. Generation)



Agglomerationsprogramm Aargau-Ost (2. Generation)

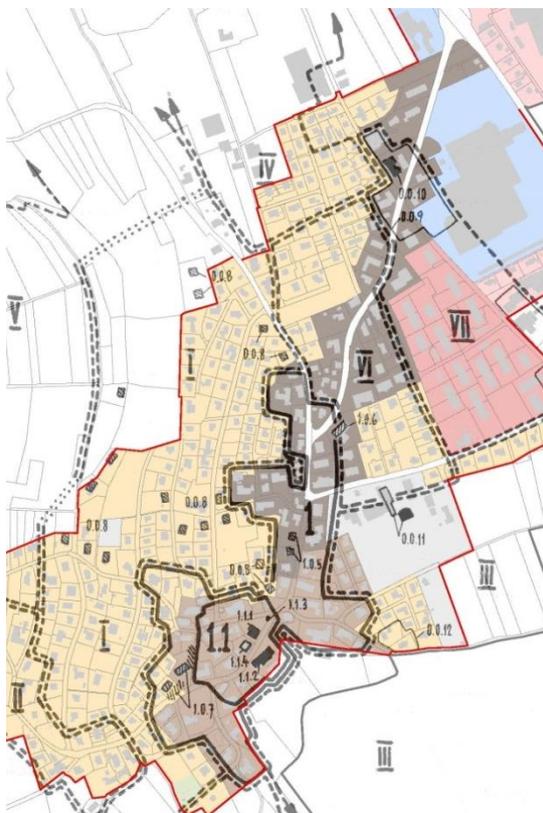
4 Zentrale Sachthemen

4.1 Ortsbildgestaltung sowie Objektschutz

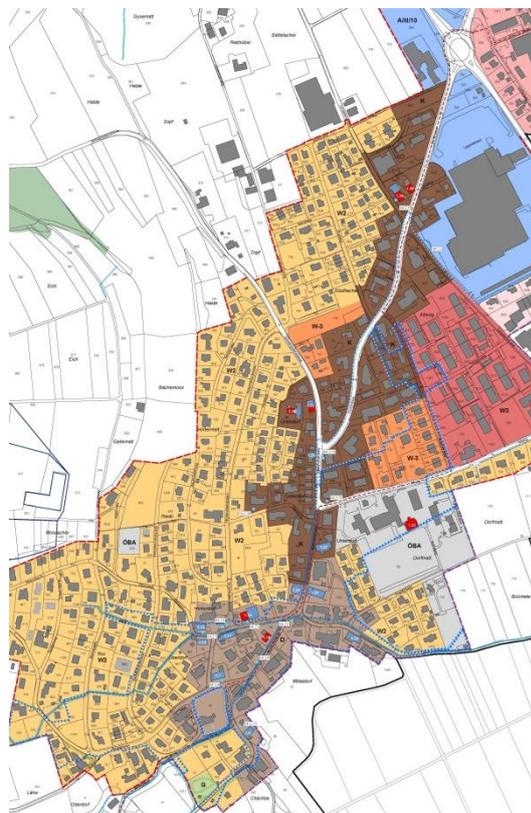
4.1.1 Ortsbildgestaltung / -entwicklung

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS stuft das Ortsbild von Dintikon als von regionaler Bedeutung ein. In Dintikon umfassen die ISOS-Gebiete das Gebiet Dorf (1) mit dem Erhaltungsziel B und die Baugruppe Mitteldorf (1.1) mit dem Erhaltungsziel A.

- Das Gebiet 1 besteht zur Hauptsache aus schmucklosen (Zitat ISOS) Bauernhäusern des 19. Jahrhunderts.
- Die Baugruppe 1.1 hebt sich hinsichtlich architektonisch-historischer Qualitäten hervor, woraus einzelne markante Bauernhäuser und das alte Schulhaus hervorstechen.
- Die Neubautätigkeit beschränkte sich nach dem 2. Weltkrieg vorerst auf die Gebiete zwischen Langele und Dorf. Erst später wurde die als Ortsbildhintergrund wichtigen Hanglagen (Umgebungszone I) verbaut. Der gemäss ISOS für die Lagequalität wichtige, damals noch mehrheitlich unbebaute Hang (Umgebungszone I) ist heute bis auf die Gebiete Bächemoos und Halde dem Siedlungsgebiet zugewiesen und bietet ruhige, aussichtsreiche Wohnlagen.
- Als Einzelobjekte mit dem Erhaltungsziel A sind der Gasthof Bären (1834 / E0.0.10), das Schulhaus (E0.0.11), das alte Schulhaus (1802 / E1.1.1), das Bauernhaus (E1.1.2) und die Linde (E1.1.3) aufgeführt, denen eine grosse Bedeutung für das Ortsbild attestiert wird.
- Von den Umgebungsrichtungen ist einzig die Nr. III noch in ihrer Ursprünglichkeit erhalten, wo der alte Dorfteil noch heute bis an den Siedlungsrand reicht.



Rechtskräftiges Zonenregime mit überlagertem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS



Entwurf Bauzonenplan; Stand abschliessende Vorprüfung

Die Zonengrenzen der Dorfkern- und Dorfzonen orientieren sich von der Mitteldorfstrasse zur Ober- und Hinterdorfstrasse weitgehend an den Abgrenzungen der ISOS-Gebiete. Sie entspre-

chen bis auf einzelne Anpassungen dem noch geltenden Bauzonenplan. Auf eine Ausdehnung der Dorfzone entlang der Debigasse wurde verzichtet, weil hier das nähere Umfeld mit neueren Bauten beeinträchtigt ist. Eine Weiterführung der Dorfzone bis zur Ammerswilerstrasse wurde geprüft, jedoch wegen der insgesamt geringeren Qualitäten nicht vorgenommen. Am Zonenregime wie im rechtskräftigen Bauzonenplan einer Kernzone im Bereich der Dorf- / Mitteldorfstrasse sowie einer Dorfzone um die Ober- / Hinterdorfstrasse wird festgehalten:

- In der Kernzone K sollen die noch vorhandenen ortsbaulichen Anhaltspunkte und architektonischen Qualitäten erhalten und qualitativ entwickelt werden. Entlang der Dorf- und Mitteldorfstrasse soll eine qualitätsvolle Entwicklung mit ortsbaulichem und aussenräumlichem Bezug zwischen Strassenraum und Gebäuden der ersten Bautiefe erreicht werden. In Ergänzung dazu sind das funktionale Zentrum zu erhalten und Optionen für eine der dörflichen Struktur angemessene Erweiterung offen zu halten.
- In der Dorfzone wird die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung der bäuerlich geprägten Dorfteile als Zweckbestimmung definiert. Die Einpassungsbestimmungen nehmen Bezug auf die prägenden bäuerlichen Bauten und setzen den zulässigen Dachformen enge Grenzen.

4.1.2 Objektschutz / Umsetzung Bauinventar

Im aktuellen Bauzonenplan bzw. gemäss Auflistung im Anhang 1 der noch rechtskräftigen BNO sind 10 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet, wovon es sich bei 6 der 10 Objekte um Wohnhausteile handelt, während der jeweilige Ökonomieteil als Gebäudeteil mit Volumenschutz bezeichnet sind. Von diesen sechs Objekten wurde ein Objekt an der Langelenstrasse nach einem Brand im Jahr 1998 abgebrochen. Nebst den erwähnten Ökonomieteilen sind im aktuellen Bauzonenplan 30 Objekte mit Volumenschutz bezeichnet.

Im aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege sind insgesamt 8 Objekte enthalten (Bären und Dependance separate Gebäude), davon liegt eines im Kulturland. Die Umsetzung der inventarisierten Objekte erfolgte im Rahmen einer Interessenabwägung zwischen den Würdigungen im Bauinventar und den Einschätzungen in der Kommission sowie unter Berücksichtigung der entstehenden Eigentumsbeschränkungen im Einzelfall.



Prägendes Volumen an Mitteldorfstrasse, Volumenschutz



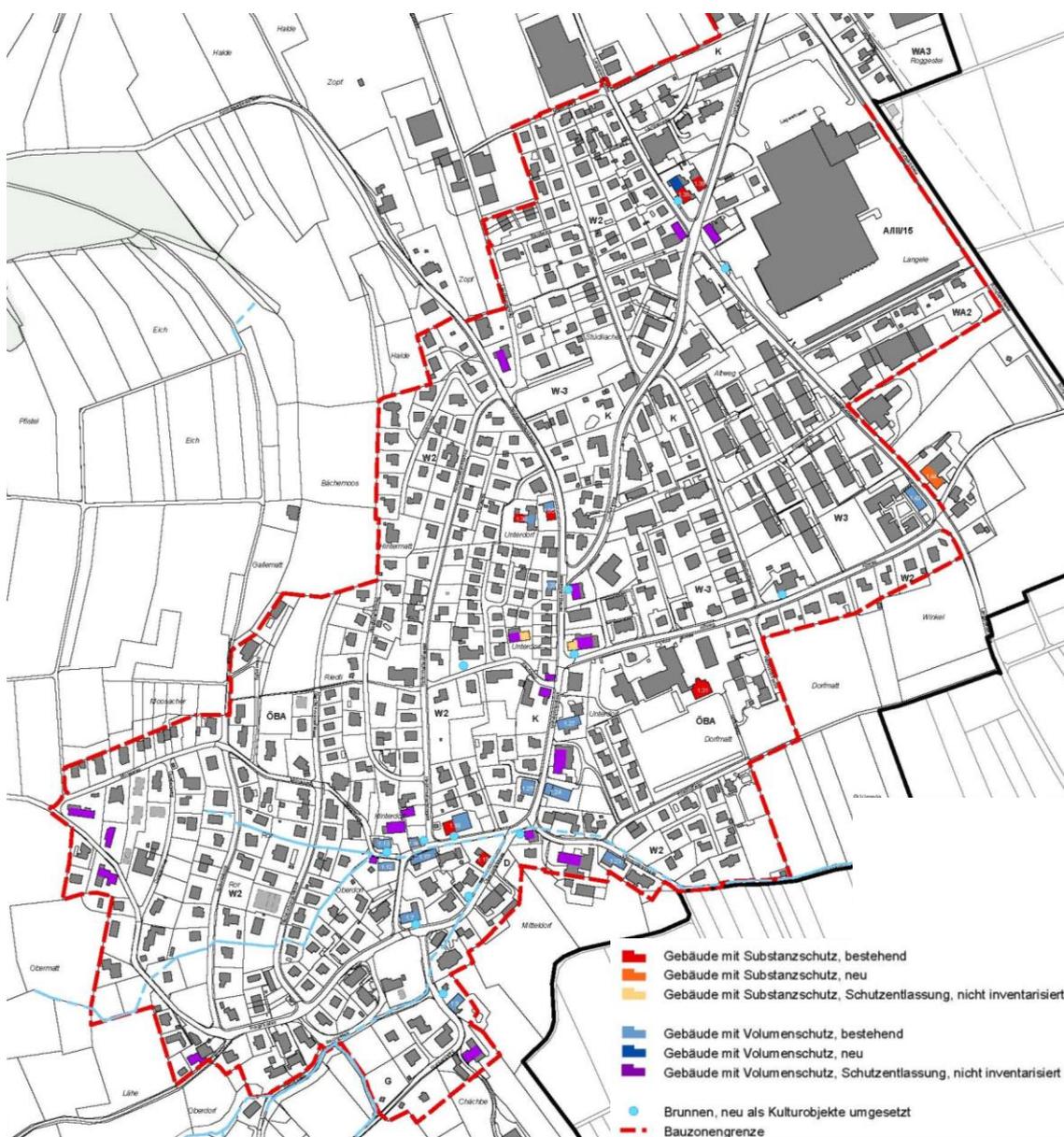
Holzfassade Gebäude 662 Oberdorfstrasse als Relikt des ursprünglichen Bauernhauses (18. Jh.) / keine Aufnahme ins Bauinventar und kein Gebäude mit Substanzschutz

Gestützt darauf sieht der aktuelle Bauzonenplanentwurf folgendes vor:

- Beibehaltung des Substanzschutzes bei 7 Objekten. Von den 9 bisherigen Gebäuden mit Substanzschutz werden 2 Objekte an der Kreuzung Mitteldorfstrasse/ Riedliweg / Altweg aus dem Schutz entlassen, da aufgrund grosser baulicher Veränderungen am substanzgeschützten Wohnteil und am volumengeschützten Ökonomieteil eine untypische Gesamterscheinung resultierte. Diese Objekte wurden deshalb auch aus dem Bauinventar entlassen. Das ehemalige Bauernhaus gegenüber dem alten Schulhaus an der Hinterdorfstrasse (BI-DIN903) wird gestützt auf die Ergebnisse im Mitwirkungsverfahren als Gebäude mit Sub-

stanzschutz belassen, obwohl in Zusammenhang mit einem Baugesuch, das fachlich begleitet wurde, eine starke funktionale und bauliche Veränderung stattfindet.

- Das im Bauinventar enthaltene Objekt im Kulturland an der Langelenstrasse 21 (Parzelle 612) wird neu als Gebäude mit Substanzschutz bezeichnet. Das stattliche, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Volumen kann so etwas besser genutzt werden, als dies allein unter dem Besitzstand möglich wäre.
- Unter Volumenschutz verbleiben 16 Objekte, davon zwei Ökonomieteile von Gebäuden, deren Wohnteil ebenfalls unter Substanzschutz bleibt (Amerswilerstrasse, BI-DIN906 und DIN907). Der Volumenschutz wurde auf diejenigen Objekte begrenzt, welche mit ihrer Stellung im Strassenraum ortsbaulich prägend sind und gleichzeitig auch in ihren Proportionen typischen Bauten im alten Dorfteil entsprechen. Mit den präzisierten Bestimmungen in der Dorfzone sollen die typologischen Merkmale deutlicher in Veränderungsprozesse einbezogen werden. Auf die Unterschutzstellung von Objekten in der Wohnzone W2 und an Lagen, wo eine veränderte Stellung denkbar ist, wurde verzichtet.

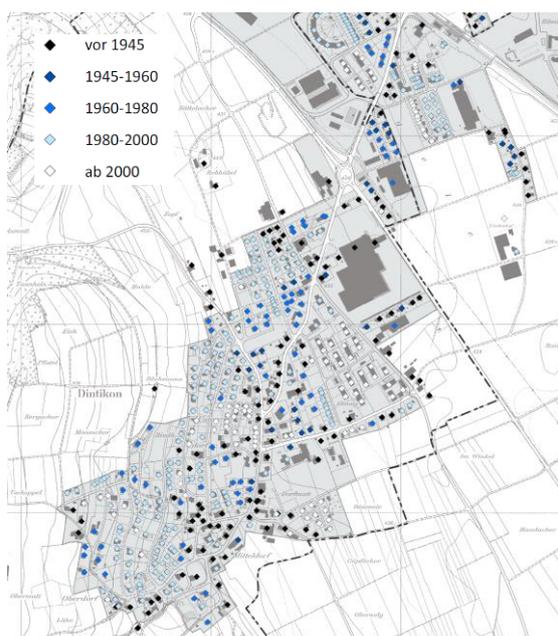


Ausschnitt Themenplan Gebäudeschutz, Umsetzung Bauinventar kantonale Denkmalpflege

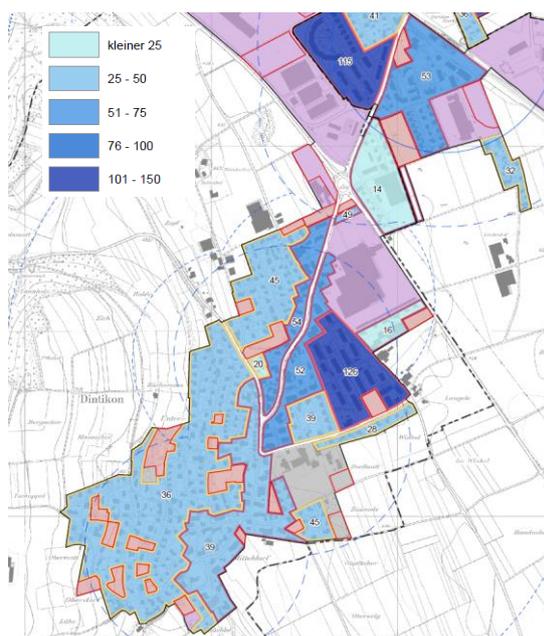
4.2 Analyse Wohn- und Mischzonen / Arbeitszonen

A. Einwohnerdichten / Bauperioden in überbauten Wohnzonen

Die Parameter Einwohnerdichte und Bauperiode geben Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen. In der Karte Bauperiode der Gebäude ist vor allem der Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten können oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen auch Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Gebieten mit rund 40 bis 50 E/ha ist grundsätzlich ein Verdichtungspotenzial vorhanden.



Bauperioden, Stand 2012;
Quelle kantonale Abteilung Raumentwicklung



Einwohnerdichten, Stand 2012;
Quelle kantonale Abteilung Raumentwicklung

In Dintikon überwiegt in den reinen Wohnzonen der Anteil neuerer Bauten deutlich. Diese enthalten grösstenteils nach 1980 erstellte Bauten, für die sich die Frage nach Ersatzneubauten noch nicht aufdrängt. Allerdings weisen die Hanglagen mit 36 E/ha tiefe Einwohnerdichten auf. Sehr viele Parzellen verfügen über eine beachtliche Grösse, so dass Nachverdichtungen raumplanerisch erwünscht wären.

B. Wohn- und Gewerbebezonen

Die beiden bestehenden Wohn- und Gewerbebezonen WG2 bilden funktional und räumlich eigenständige Schilder zwischen der Langelen- und Bünztalstrasse sowie um den Gartenweg und den Taubenlochweg. Die vorwiegend älteren Wohnbauten sind durch die später entstandenen grossflächigen Gewerbebauten im unmittelbaren Umfeld und die erhebliche Zunahme des Verkehrs auf der Bünztalstrasse sehr stark beeinträchtigt. Trotzdem wird an diesen Lagen weiterhin gewohnt und die bauliche Struktur soll nach dem Bestreben der Gemeinde nicht grundsätzlich verändert werden. Auf eine Umzonung in reine Wohnzonen wird deshalb verzichtet.

C. Gewerbe- und Industriezonen

Die Gewerbe- und Industriezonen in den Gebieten Langelen und Händschikerfeld enthalten weitgehend grossflächige und grossvolumige Bauten. Räumlich relevant sind der teilweise sehr

grosse Flächenverbrauch verschiedener Nutzungen und die ausserordentliche Höhe einzelner Volumen. Die grossen und zusammenhängenden Flächen sollen weiterhin primär dem Arbeiten dienen. Der Standort in der Nähe des Autobahnanschlusses in Lenzburg eignet sich gut für gewerbliche Nutzungen. Raumplanerisch erwünscht ist allerdings eine intensivere Nutzung in Richtung mehr Arbeitsplätzen oder Wertschöpfung. Von den 21 ha der Gewerbe- und Industriezonen gelten noch rund 4 ha als unüberbaut, wodurch auch noch ein angemessenes Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Die übergeordneten rechtlichen Grundlagen setzen u.a. folgende Rahmenbedingungen:

- Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens verlangt § 56 Abs. 3 BauG, grössere Parkieranlagen mehrgeschossig auszuführen. Gemäss § 45 BauV gelten Anlagen, deren Gesamtfläche (Parkfelder samt Verkehrsflächen) grösser als 2'000 m² ist, als grössere Parkieranlagen.
- Der kantonale Richtplan setzt Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen relativ enge Grenzen. Ohne speziellen Eintrag im kantonalen Richtplan sind pro Standort höchstens mittelgrosse Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladenfläche für Güter bis 3'000 m² möglich. Auch neue Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen erfordern eine Festsetzung im kantonalen Richtplan. Dies sind: a) Standorte mit einem hohen Personenverkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Tag (750 Zu- und 750 Wegfahrten) oder mehr als 300 Parkfeldern oder mehr als 3'000m² Nettoladenfläche, b) Standorte mit einem hohen Güterverkehrsaufkommen von mehr als 200 Fahrten (100 Zu- und 100 Wegfahrten) von Lastwagen (schwere Nutzfahrzeuge) und Lieferwagen pro Tag.

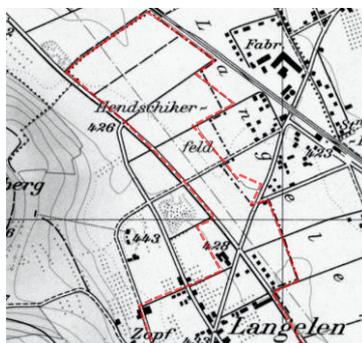
In der revidierten Nutzungsplanung soll weiterhin eine breite Palette an Nutzungen möglich bleiben, allerdings der Einpassung in den offenen Landschaftsraum mit optisch wirksamer Bepflanzung und der moderaten Begrenzung der Volumen nach oben eine gewisse Beachtung geschenkt werden. Verkaufsnutzungen sollen zwar die Kontingente für mittelgrosse Verkaufsnutzungen ausschöpfen dürfen, sich jedoch in ihrem Verkehrsaufkommen an herkömmlichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben orientieren.

D. Gemeindeübergreifende Verflechtungen der Nutzungszonen

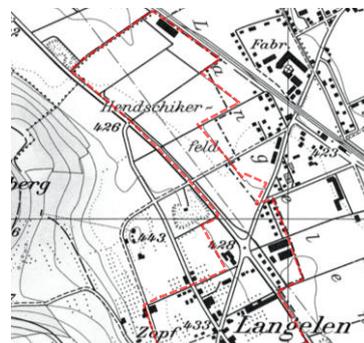
Beim Kreiselknoten Bünztal-, Dorf- und Bahnhofstrasse bis hin zum Bahnhof Dottikon-Dintikon findet sich ein heterogenes, zufälliges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen und damit einhergehend mit unterschiedlichsten Parzellengrössen und Gebäudetypologien. In den 1930er-Jahren wurde die Bünztalstrasse realisiert, welche eine Siedlungserweiterung nach Norden mit sich brachte. Es entstanden Wohnbauten, die von der nahen Lage zum Bahnhof profitierten, neben Gewerbebauten, welche die gute Erschliessung über die Strasse nutzten.



Siegfriedkarte 1880



LK1955



LK1970

Aus raumplanerischer Sicht wäre es aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Bünztalstrasse, der für eine gemischte Nutzung eher geringen Ausdehnung der Zonen WG2 und dem Verlauf der Hochspannungsleitung entlang der Bünztalstrasse grundsätzlich zweckmässig, das Gebiet

zukünftig einer reinen Arbeitszone zuzuweisen und nur in strassenabgewandten Lagen Wohnnutzungen vorzusehen.

Der Bahnhof Dottikon-Dintikon gilt als wichtiger Umsteigeort für den öffentlichen Verkehr (Bus / Bahn) und bildet ein in Gehwegdistanz erreichbarer Anschlusspunkt für zu Fuss gehende, insbesondere des nördlicheren Siedlungsgebiets von Dintikon. Eine direkte und attraktive Fusswegverbindung besteht jedoch nicht. Das nähere Einzugsgebiet des Bahnhofes tangiert die drei Gemeinden Dintikon, Villmergen und Dottikon. Zudem durchschneidet die ebenfalls stark befahrene Bahnhofstrasse diesen Raum.

Ziel für das gesamte Gebiet zwischen Bahnlinie und Bünzstalstrasse sollte sein, eine optimierte verkehrliche Konzeption und ein situationsgerechtes Nebeneinander der unterschiedlichsten Nutzungen in Abhängigkeit der Lärmimmissionen zu erreichen. Eine gemeindeübergreifende und gesamtheitliche Betrachtung wäre notwendig. Aufgrund der Komplexität (politische Grenzen, Besitzstandsverhältnisse und Anzahl Beteiligte sowie vor diesem Hintergrund die Realisierbarkeit) soll dies nicht im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision angegangen werden, sondern losgelöst zu einem späteren Zeitpunkt angestossen werden. Um vorerst der Lärmsituation Rechnung zu tragen, wird der gesamte Schild von der Zone WG2 in die Zone WA3 aufgezont.

E. Grundmasse BNO-Bestimmungen

Im noch geltenden § 8 BNO findet sich eine übliche Regelungsdichte mit verschiedenen Grundmassen, für die folgende besondere Anmerkungen gemacht werden können:

- Die Höhen sind lediglich über die Vollgeschosse definiert, eine Begrenzung der Volumen bzgl. zusätzlich möglicher Dach- und Attikageschosse fehlt.
- Die Ausnützungsziffern entsprechen in den Wohnzonen W2 (0.4) und W3 (0.6) üblichen Dichtmassen, sind jedoch in der Wohn- und Gewerbezone WG2 (0.45) vor allem bei gemischten Nutzung oder auch rein gewerblichen Nutzungen sehr tief.
- Die Grenzabstände liegen in den Wohnzonen W2 (4 m) im üblichen Rahmen, sind in der W3 eher etwas hoch (6 m). Die festgelegten Mehrlängenzuschläge gelten in der W2 bereits ab 15 m Gebäudelänge, relativieren sich jedoch gleich wieder durch Abzugsmöglichkeiten bei versetzten Grundrissen (was nicht immer im Sinne einer guten Architekturqualität ist).
- In den Gewerbe- und Industriezonen finden sich keine konkreten Massfestlegungen für die Höhen und Grenzabstände. Dem Gemeinderat steht so ein äusserst grosser Anwendungsspielraum für diese mit (x) bezeichneten Masse offen.
- Eine Spezialregelung für die Firsthöhe gemäss noch geltendem § 23 Abs. 3 BNO ist notwendig, um die Gesamthöhe von Gebäuden zu beschränken (siehe Abbildung ‚bisherige Messweise‘ S. 30).

4.3 Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für (mittel)grosse Verkaufsnutzungen (Richtplankapitel S 3.1)

Gemäss kantonalem Richtplan sind Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen in den Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Räume sowie der ländlichen Zentren zulässig und bedürfen dort keiner besonderen Regelung. Ausserhalb dieser Gebiete kann die Eignung nicht von vornherein als gegeben betrachtet werden. Der Richtplan beauftragt deshalb die Gemeinden, in der Nutzungsplanung eine besondere Grundlage für solche Nutzungen zu schaffen oder eine Bestimmung in die BNO aufzunehmen, dass in Zonen mit Verkaufsnutzung die zulässige Nettoladenfläche auf maximal 500 m² beschränkt ist. Für Verkaufsnutzungen grösser 500 m² im ländlichen Entwicklungsraum verlangt der Richtplan eine Eignungsprüfung der in Frage kommenden Standorte im Einzelfall im Rahmen eines raumplanerischen Verfahrens.

Die Verkaufsnutzungen werden in der Gemeinde Dintikon auf das in einer dörflichen Struktur vertretbare Mass beschränkt und je Zone differenziert. So sind in der Dorfzone Verkaufsnutzungen bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude und in der Kernzone Verkaufsnutzungen bis 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zulässig. Um innerhalb der Kernzone die Zentrumsfunktion zu stärken, sind gestützt auf einen Gestaltungsplan an maximal zwei Standorten Verkaufsnutzungen bis maximal 1'500 m² Nettoladenfläche möglich. Die möglichen Orte für eine entsprechende Umsetzung liegen primär an der Dorfstrasse K387 im Bereich des heutigen Volg-Ladens oder beim Knoten Langelenstrasse. Ein solcher Standort würde sehr zentral liegen und zur Belebung des Dorfkernes beitragen.

Im Rahmen dieser Revision wurde darüber diskutiert, ob in den grossflächigen Arbeitszonen durch nutzungsplanerische Festlegungen die Realisierung von grösseren Einkaufsnutzungen zu ermöglichen sei. Diesbezüglich erfolgte auch eine Anfrage an die kantonale Abteilung Raumentwicklung. Die kantonale Stellungnahme (BVURO.15.68-1) vom 15. Februar 2016 verweist auf die Möglichkeit der Prüfung des Standorts für eine Verkaufsnutzung grösser 500 m² anhand der im Richtplan vorgegebenen Kriterien. Die Prüfung hat ergeben, dass neue mittelgrosse Verkaufsnutzungen in der Arbeitszone von Dintikon in Betracht kommen, da folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Sämtliche Arbeitszonen von Dintikon weisen aufgrund ihrer Lage entlang der Bünztalstrasse im Nahbereich des Kreiselknotens Langelen eine angemessene Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr auf, ohne die Wohngebiete übermässig zu belasten. Die Bünztalstrasse K123 ist als Hauptverkehrsstrasse grundsätzlich auf das Verkehrsaufkommen einer solchen Nutzung ausgerichtet. Der Nachweis genügender Strassen- bzw. Knotenkapazitäten im näheren Einzugsbereich ist anhand der konkreten Nutzungen noch zu erbringen. Das Verkehrsaufkommen kann je nach Verkaufsnutzung sehr differieren.
- Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut, die Gebiete sind durch Bus und Bahn mit ÖV-Güteklasse D erschlossen. Aufgrund der Lage zwischen den beiden Gemeinden Dintikon und Dettikon sowie der Nähe zum Bahnhof liegen die betreffenden Zonen für zu Fuss gehende und Radfahrer bequem erreichbar.
- Es besteht ein Zusammenhang zu den Siedlungsgebieten und Zentren von Dintikon, Villmergen und Dettikon sowie durch die unmittelbare Nähe des gemeinsamen Bahnhofs.

Definition Standort gemäss Richtplanbeschluss S3.1/C

Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S3.1/C gilt ein Standort als ein Gebiet mit allen Anlagen, welche eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. Bei den Arbeitszonen „Händschikerfeld“ und „Langelen“ handelt es sich um zwei Standorte. Diese lassen sich wie folgt begründen:

Vorhandene Räumliche Trennung: Die Schilder „Händschikerfeld“ und „Langelen“ bilden durch die Bünztalstrasse K123 zwei optisch und räumlich eindeutig eigenständig in Erscheinung tretende Gebiete. Das „Händschikerfeld“ liegt in der freien Ebene, das Gebiet „Langelen“ ist an das gewachsene Dorf von Dintikon angebunden. Hinzu kommt, dass gemäss Richtplankapitel M2.2 das Kantonsstrassenprojekt „Lenzburg-Wohlen, Vierspurausbau Bünztalstrasse“ als Zwischenergebnis (Nr. 35, rot gestrichelte Linie) aufgenommen ist. Ein solcher Ausbau würde die Trennwirkung noch deutlich verstärken. Die trennende Wirkung wird auch unterstützt durch die entlang der K123 verlaufende Hochspannungsleitung. Im Übrigen ist die Bünztalstrasse K123 bereits auf der Landeskarte von 1940 ersichtlich, die Hochspannungsleitung nur wenig später ab 1955.

Verkehrlich und funktional eigenständige Gebiete: Die Erschliessung der beiden getrennten Schilder „Händschikerfeld“ und „Langelen“ erfolgt jeweils separat von der Dorfstrasse und der Bahnhofstrasse. Erst über diese Abschnitte gelangt man zum Kreisel Bünztalstrasse K123. Insgesamt sind die Zu- und Wegfahrten aus fünf unterschiedlichen Richtungen möglich; via Bahnhofstrasse über Dottikon, via Bünztalstrasse in Richtung Lenzburg und Wohlen Villmergen, via Dorfstrasse in Richtung Ammerswil und Villmergen. Das Hauptverkehrsaufkommen bewältigt zwar die Bünztalstrasse K123 mit aktuellen DTV-Werten von rund 20'000 Fahrten pro Tag, aber auch die Bahnhofstrasse mit einem DTV-Wert von 8'500 Fahrten pro Tag und die Dorfstrasse mit rund 5'000 Fahrten pro Tag machen einen nicht ganz unerheblichen Anteil des Gesamtverkehrs aus. Somit bilden die Gebiete „Händschikerfeld“ und „Langelen“ keine funktionale Einheit. Eine Gesamtanlage kann nur dann angenommen werden, wenn zwei oder mehrere Einzelanlagen zumindest in Teilbereichen zusammenwirken (was hier nirgends der Fall ist). Es handelt sich um durchwegs eigene, voneinander unabhängige Betriebe ohne funktionale Verflechtungen. Das Verkehrsaufkommen ist gesondert betrachtbar und muss den Nutzern nicht gleichzeitig offen stehen.

Definition Verkaufsflächen

Gemäss § 30 Abs. 1 nBNO richtet sich die Berechnung der Nettoladenfläche nach dem in der VSS-Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen. Gemäss VSS-Norm SN 640'281, Ziffer 5.6, ist der Begriff Verkaufsfläche wie folgt definiert: *Die Verkaufsfläche VF ist die den Kunden zugängliche Fläche, inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für die Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.*

Als Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten in Dintikon gemäss Richtplanbeschluss S3.1/3 Standorte mit einer Nettoladenfläche für Güter zwischen 500 m² und 3'000 m². Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen sind gemäss Richtplanbeschluss S3.1/A Standorte mit einem hohen Personenverkehrsaufkommen von mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Tag (750 Zu- und 750 Wegfahrten) oder mehr als 300 Parkfeldern oder mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche.

Das Hauptproblem der erwähnten Definition besteht darin, dass Verkaufsflächen sehr unterschiedliche Verkehrsaufkommen pro m² Nettoladenfläche auslösen können, dies auch an unterschiedlichen Tagen oder Tageszeiten. Eine beispielhafte Aufzählung von Nutzungen, die als Verkaufsflächen anzurechnen sind, belegt dies unmissverständlich: Möbelmarkt, Gärtnereien / Gartencenter, Ausstellräume Motorfahrzeuge, Aussenparkfelder Auto-Occasionshandel / Verkauf Motorfahrzeuge, Küchenausstellungsräume, Brockistube, Fachmarkt, Eisenwarenhandel, Tankstelle (Überdachung der Zapfsäulen), Tankstellen-Shop, Kiosk, Lebensmittelladen usw. Das „Händschikerfeld“ ist mit rund 17 ha ausserordentlich gross und verfügt nur über einen Verkehrsanschluss. Andererseits bestehen Verkaufsnutzungen mit ausserordentlichen geringen Verkehrsaufkommen pro m² Nettoladenfläche (z.B. Verkauf von Staplern, Waffen, Occasion-Autos). Diese Aspekte zeigen in exemplarischer Weise die raumplanerische Problematik der Vorgaben des Richtplankapitels S3.1. Verkaufsnutzungen müssen an sich auch nichts raumplanerisch Unerwünschtes sein. Sie können zu einem vielfältigen Nutzungsmix und zur Belebung von Arbeitszonenflächen beitragen.

Erläuterungen zum neuen § 13 Abs. 2 BNO

In Anbetracht der Grösse der Arbeitszone werden die konkreten Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen in den Gebieten Händschikerfeld (2'000 m² Nettoladenfläche) und Langelen (3'000 m² Nettoladenfläche) entlang der Dorfstrasse und der Bahnhofstrasse festgelegt. Innerhalb dieser Kontingente kann der Gemeinderat folgende Verkaufsnutzungen bewilligen, sofern eine hinreichende Strassenkapazität gewährleistet ist:

a. Verkauf an Ort produzierter oder weiterverarbeiteter Güter in Fabrikläden sowie Ausstellungs- und Verkaufsräume von an Ort ansässiger Handwerksbetriebe (wie etwa Ofenbauer, Bodenleger, Sanitär und desgleichen) bis 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude.

Hier handelt es sich um eine raumplanerisch durchaus sinnvolle Vervollständigung der möglichen Nutzungspalette innerhalb der Betriebe, die am Ort produzieren oder Güter verarbeiten.

b. Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den Handel mit Motorfahrzeugen; für Kunden zugängliche Lager für Maschinen und Apparate aller Art.

Hier handelt es sich um Nutzungen mit grundsätzlich grossem Flächenbedarf aber im Verhältnis zu diesen Flächen geringen Verkehrsaufkommen.

c. Übrige Verkaufsgeschäfte" gemäss VSS-Norm SN 640'281 bis max. 1'000 m² Nettolandfläche je Standort Langelen und Händschikerfeld.

Auch Nutzungen wie Haushaltgeschäfte, Eisenwarenhandel oder Möbelmarkt können an diesem Standort durchaus zu einem attraktiven Nutzungsmix beitragen, ohne die Strassen in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden übermässig zu belasten.

Die aufgeführten Beispiele a, b und c können zur Deckung des kommunalen und regionalen Bedarfs beitragen. Sie ermöglichen raumplanerisch zweckmässige und auf die Interessen der Gemeinde abgestimmte Verkaufsnutzungen, ohne z.B. die Verkaufsnutzungen für den täglichen Bedarf in den unmittelbaren Dorfzentren zu verdrängen und das Verkehrsaufkommen übermässig zu belasten. Insgesamt dürfte sich so das daraus entstehende Verkaufsaufkommen gegenüber dem Gesamtverkehr in einem marginalen Bereich bewegen. Am Standort Langelen können so zweckmässige Nutzungen unmittelbar angrenzend an das Dorfzentrum von Dintikon entstehen. Am Standort Händschikerfeld bewegen sich die 2'000 m² Nettoladenflächen, bezogen auf die enorme Grösse des gesamten Schildes (17 ha), in einem marginalen Bereich.

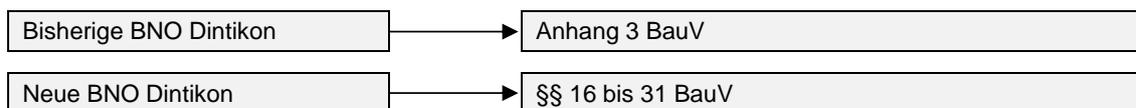
Fazit: Mit der dargelegten Konkretisierung wird den übergeordneten raum- und verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen Rechnung getragen.

4.4 Harmonisierung Baubegriffe, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

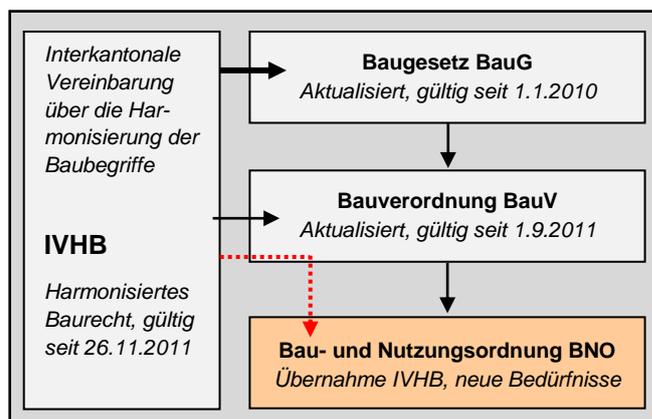
Allgemeine Hinweise

In der neuen BNO der Gemeinde Dintikon wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB abstützt und nach § 64 BauV (vom 25. Mai 2011) innert 10 Jahren in der BNO der Gemeinde umzusetzen ist. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Bisherige und neue BNO Dintikon, Definitionen der Begriffe und Messweisen in der Bauverordnung BauV:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



- > Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- > Kantonspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
-> Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

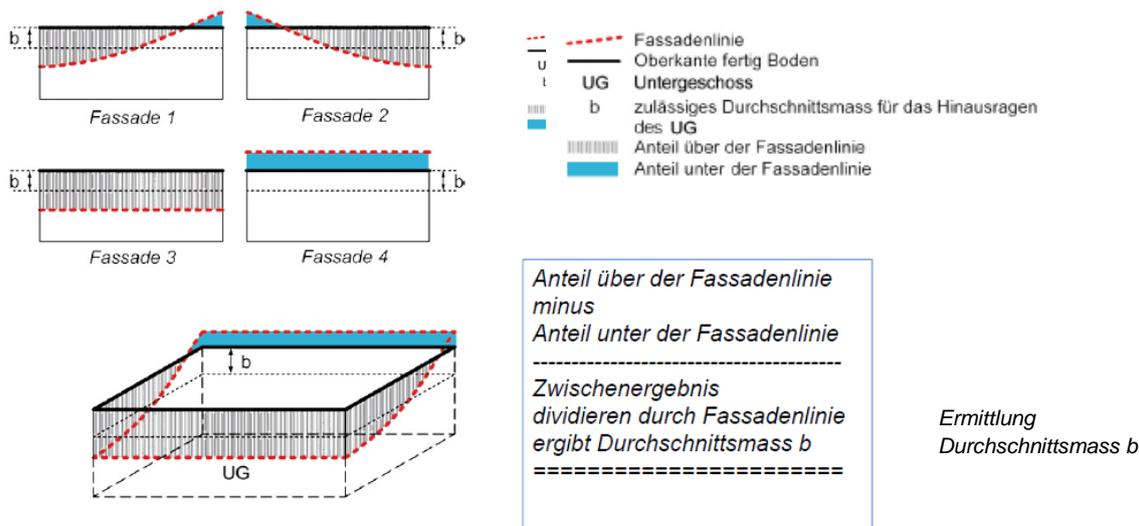
Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer. Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnützungsziffer AZ nach bisherigem Recht beibehalten (Definition gemäss § 32 BauV).

Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Wichtigste materielle Änderungen der BNO Dintikon

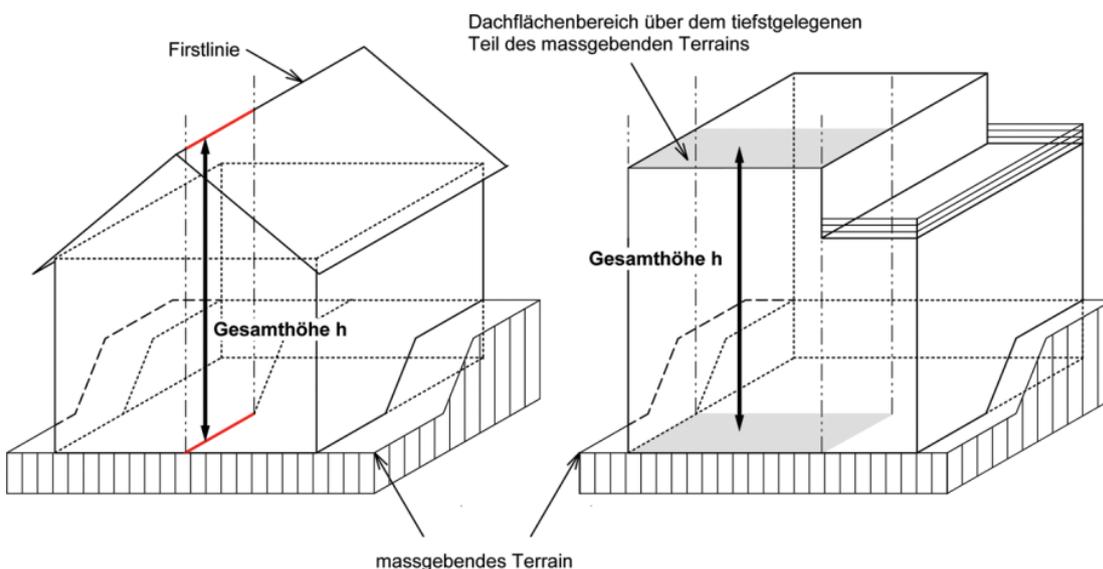
Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff *massgebendes Terrain* definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens.

Die *Höhen von Gebäuden* waren bisher über die Anzahl Vollgeschosse definiert. Für die Firsthöhe bestand eine Spezialregelung (§ 34 BNO), wonach diese *nicht höher als 45 Grad bzw. höchstens 4.5 m über der sich aus der zulässigen Geschosszahl ergebenden Gebäudehöhe liegen darf*. In der neuen BNO wird die Definition über die Vollgeschosse beibehalten, wobei sich in der Messweise erhebliche materielle Änderungen ergeben. Bei der Bemessung der Vollgeschosse gilt neu im Durchschnitt eine Geschosshöhe von max. 3.2 m (bisher 3.0 m). Ein wesentlicher Unterschied ist auch, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein *Durchschnittsmass* von 80 cm gilt (vgl. nachfolgende Skizze).



Präzisierende Skizze zum Durchschnitmsmass von 80 cm gemäss Anhang 2 BauV, Figur 6.2

Neu wird auch eine Gesamthöhe festgelegt, welche das gesamte Bauvolumen erfasst. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet.



Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

Die Gesamthöhe erfasst im Gegensatz zur früher angewandten „speziellen“ Firsthöhe das gesamte Volumen für Schrägdächer wie auch für Flachdächer und Attikageschosse. Das in § 8 BNO festgelegte Mass gilt sowohl in der Ebene als auch an Hanglagen. Mit 11 m Gesamthöhe in den zweigeschossigen Zonen und 14 m in den dreigeschossigen Zonen entstehen ausreichende Projektierungsspielräume. In den neuen Arbeitszonen werden die Gesamthöhen im Bauzonenplan gestützt auf den Hinweis in § 8 Abs. 4 BNO festgelegt, so dass eine örtliche differenzierte Festlegung möglich ist.

Die bisherige und die neue Messweise für die *Höhen eines Gebäudes* sind im Folgenden schematisch einander gegenübergestellt. Die bisherige Messweise war in Dintikon relevant bezüglich der Kniestockhöhe im Dachgeschoss sowie der Definition des Untergeschosses:

Bisherige Messweise

Vollgeschosse, Spezialbestimmung Firsthöhe

	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p> Anzahl Vollgeschosse (§ 14 ABauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Anzahl Vollgeschosse - Geschosshöhe durchschnittlich höchstens 3 m - eine Überschreitung der durchschnittlichen Vollgeschosshöhe ist in dem Mass zulässig, als die Mehrhöhe die Kniestockhöhe nicht überschreitet (§ 24 Abs. 4 BNO) <p> Firsthöhe (§ 24 Abs. 3 BNO):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Firsthöhe darf nicht höher als 45 Grad bzw. höchstens 4.5 m über der sich aus der zulässigen Geschoszahl ergebenden Gebäudehöhe liegen <p> Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschosse dürfen das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1.20 m am Hang überschreiten.
--	--

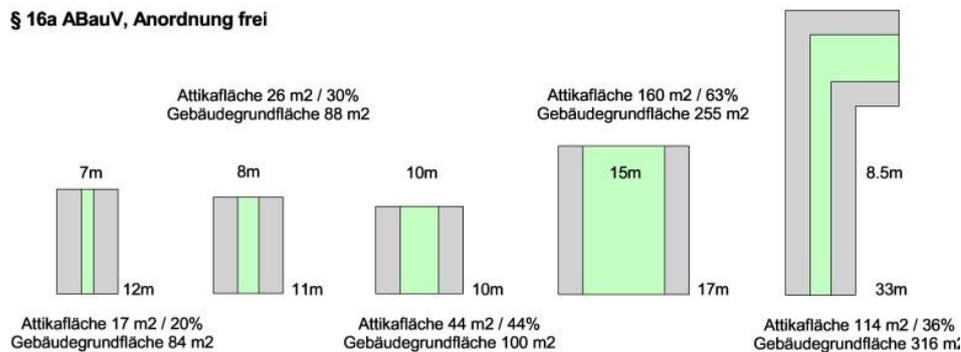
Neue Messweise

Anzahl Vollgeschosse und Gesamthöhe

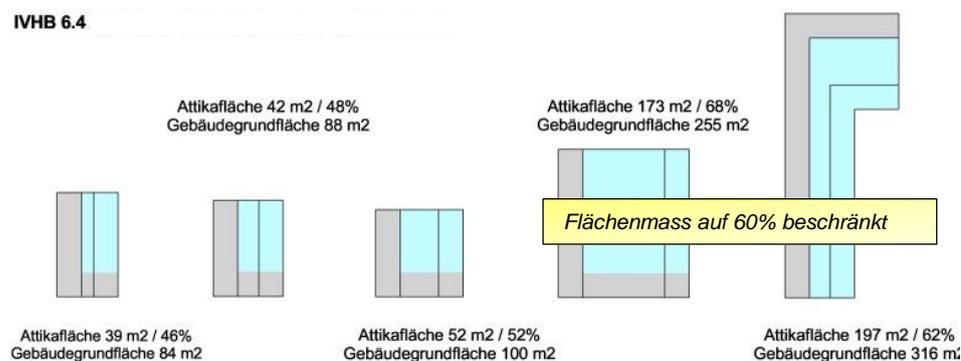
	<p><i>Beispiel Wohnzone W2</i></p> <p> Anzahl Vollgeschosse (Ziffer 6.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximale Anzahl Vollgeschosse - Höhe beträgt durchschnittlich höchstens 3.2 m (§ 22 Abs. 2 BauV) <p> Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion - Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet <p> Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion <p> Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt (Ziffer 6.2 Anhang 1 BauV). - Untergeschosse dürfen im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fassadenlinie hinausragen (§ 23 BauV).
--	---

Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im Übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, ist eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4



Vergleich bisherige Bemessung Attikafläche (§ 16a ABauV) mit Ziffer 6.4 Anhang 1 BauV / § 25 BauV

Bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer gilt gestützt auf § 32 Abs. 3 BauV wie bisher, dass anrechenbare Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht miteinberechnet werden müssen. Für verglaste Balkone, Sitzplätze und unbeheizte Wintergärten wird neu ein Nutzungsbonus gewährt.



Bisherige und weiterhin gültige Bemessung Ausnutzungsziffer; ohne UG, DG und Attika

Im Rahmen der Beratung wurde intensiv darüber diskutiert, ob die Ausnutzungsziffer aufgehoben oder beibehalten werden soll. In der Auslegeordnung wurden folgende Aspekte einander gegenüber gestellt:

Was spricht für die Ausnützungsziffer?

- Klare Massvorgaben, einfacher Vollzug führen zu
 - . gleicher Behandlung (keine Interpretationen)
 - . zielgerichtete Dichte (Varianten: zurückhaltende, angemessene, maximale Dichte)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen nötig, z.B.
 - . können - wo als zweckmässig erachtet - der Mehrlängenzuschlag weggelassen werden
 - . ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung erforderlich, welche nur im Rahmen des Ermessens beurteilt werden kann (damit ist eine einfachere Sicherstellung der Siedlungsqualität bzw. der Siedlungsstruktur möglich)
- Besserer Vergleich mit anderen Gemeinden, da Ausnützungsziffer seit langem verbreitet angewendet wird
- Realistische Preiserwartungen von Bauland.

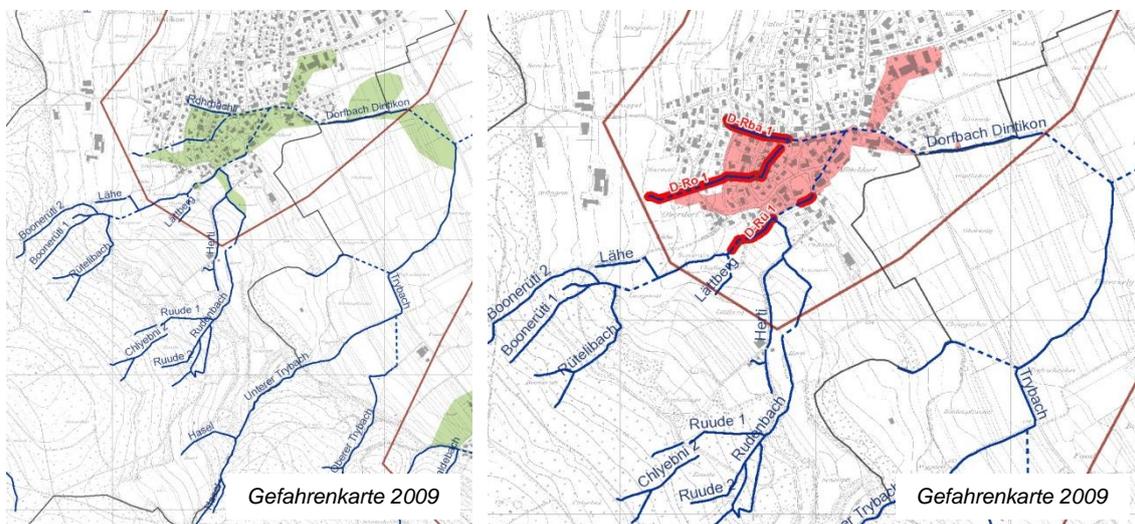
Was spricht gegen die Ausnützungsziffer?

- Anstelle von Mengenvorgaben kann sich die bauliche Dichte aus der situationsgerechten Einpassung in die örtliche Situation ergeben (Qualität tritt in den Vordergrund, allerdings fehlt in der einzelfallweisen Behandlung von Baugesuchen sehr oft eine Gesamtschau)
- Zufällig entstandene Parzellengrössen und -formen treten in den Hintergrund (so ergeben sich z.B. die zulässigen baulichen Volumen aus der Einpassung in die Siedlungsstruktur)
- Haushälterische Bodennutzung der eingezonten Baulandflächen wird tendenziell eher erreicht (vor allem in Gebieten mit hoher „Baudynamik“ streben Bauherren und Investoren nach einer möglichst hohen Dichte bzw. nach Gewinnmaximierung, was jedoch zu Lasten der Qualitäten gehen kann)

In Abwägung der dargelegten Argumente wurde entschieden, die Ausnützungsziffer zu belassen, im Gegenzug jedoch in der BNO angemessen anzuheben.

4.5 Gefahrenkarte Hochwasser

Die Gemeinde Dintikon liegt im Bearbeitungsperimeter der Gefahrenkarten Hochwasser Unteres Bünztal, welche im Februar 2009 erstellt wurde. Gestützt auf diese Grundlagen sind im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen auszuscheiden.



Fliesstiefen HQ100; Quelle: AGIS-Daten, Abteilung Raumentwicklung

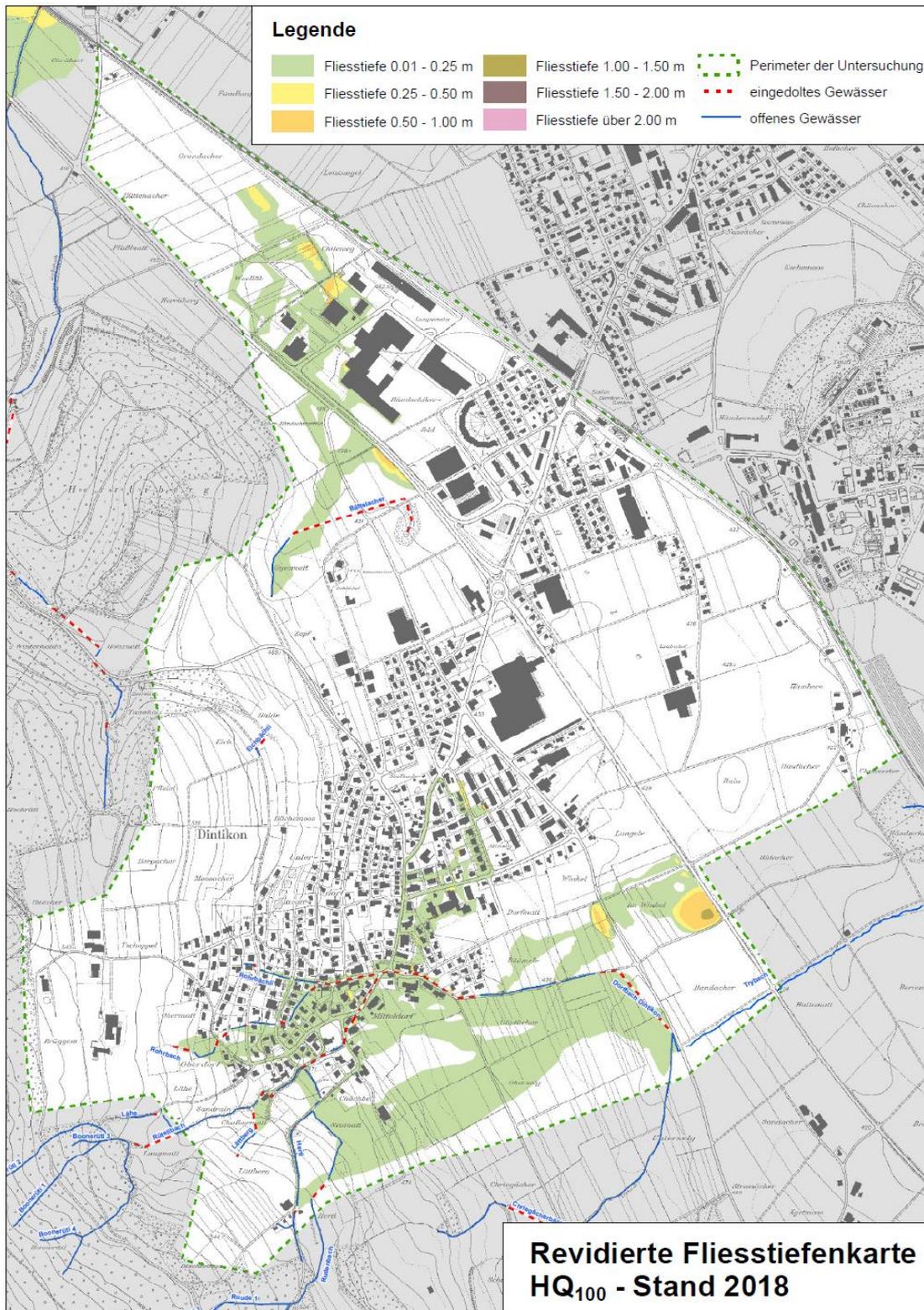
Schutzdefizit mit Austrittsstellen und Vorschlag für Notfallplanung (Punkt); Quelle: AGIS-Daten, Abteilung Raumentwicklung

Seit der Ersterstellung der Gefahrenkarte im Jahr 2009 wurden in Dintikon einzelne Massnahmen an den Gewässern (Ersatz der Bachleitung) und Strassensanierungen umgesetzt. Zusätzlich entstanden diverse Neubauten, wodurch sich teils die Geländebeziehungen geändert haben. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wurde deshalb die Gefahrenkarte, unter Anwendung heute gängiger Bearbeitungsmethoden, nachgeführt. Die Gemeinde Dintikon beauftragte zu diesem Zweck das Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner AG. Der zugehörige Bericht Revision Gefahrenkarte Hochwasser datiert vom 29. Mai 2018.

Die Basis für die Umsetzung der revidierten Gefahrenkarte bilden die Schutzdefizit- und die aktualisierten Fliesstiefenkarten (HQ100 und HQ300). Die Fliesstiefen betragen im gesamten Gemeindegebiet von Dintikon, bis auf eine kleine Fläche im Händschikerfeld, maximal 25 cm. Der obere Teil des Dorfes liegt am Hang und wird von vier kleinen Gewässern durchflossen, dem Rütelbach, Ruudenbach, Rohrbach und Rohrbächli. Bei einem lokalen Gewitter können diese Gewässer stark anschwellen, so dass deren Gerinne zu klein sind und Wasser austritt. Die grössten Schwachstellen befinden sich bei den Durchlässen. Durch das Strassennetz wird das Wasser verteilt, so dass zwischen diesen Gewässern beinahe alle Liegenschaften betroffen sein können. Da das Wasser am Hang aber schnell abfließt, ist nur mit geringen Fliesstiefen zu rechnen. Die Ausdehnung der Überflutungsflächen und die auftretenden Fliesstiefen bei einem hundertjährigen Hochwasser HQ100 bleiben gemäss revidierter Gefahrenkarte im südlichen Siedlungsgebiet nahezu gleich. Die Überflutungsmodellierung zeigt, dass auf der Mitteldorfstrasse Wasser bereits bei einem HQ100 weiter nach Norden fließen kann. Auch auf dem Altweg kann sich die Überflutung nach Norden auf die Ahornstrasse ausbreiten. Im Gebiet Gysematt, im Nordteil der Gemeinde, wurde die Gefahrenbeurteilung um das Gewässer «Bättelacher» ergänzt. Bei der Ersterstellung der Gefahrenkarte wurde dieses nicht berücksichtigt.

Gemäss der kantonalen Praxis werden im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen 1 ausgeschieden. Diejenigen Gebiete ausserhalb der ausgewiesenen Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringere Gefährdung besteht, werden mit einer Restgefährdung

bezeichnet. In der Bau- und Nutzungsordnung werden die zugehörigen Bestimmungen zur Hochwassergefahrenzone 1 sowie zu den Flächen mit Restgefährdung formuliert.



In der Gefahrenkarte für die Gemeinde Dintikon ist kein Oberflächenabfluss ausgewiesen. Gemäss kantonalen Angaben wird der Hinweisprozess „Oberflächenabfluss“ im Rahmen der Gefahrenkarte nicht mehr nachgeführt. Dazu soll im Juli 2018 die Gefährdungskarte «Oberflächenabfluss» vom Bundesamt für Umwelt im AGIS aufgeschaltet werden.

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500, dem Kulturlandplan 1:5'000 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen Speziallandwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzonen im Kulturland und im Wald)
- Überlagerte Schutzzonen (Hochwassergefahrenzonen, Landschaftsschutzzone)
- Schutzobjekte (Hecken und Feldgehölze, Aussichtspunkte, Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz, Kulturobjekte).

Grundnutzungszonen sind Bau-, Landwirtschafts-, Spezial- und Schutzzonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen / -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem andern Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Forstgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kant. Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Archäologische Fundstellen (basierend auf kantonalem Kulturgesetz und Verordnung zum Kulturgesetz)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Fruchtfolgeflächen (Richtplanbeschluss L3.1)

5.2 Bauzonenplan

5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Der Bauzonenplan weist wie bisher entlang der Dorfstrasse eine Kernzone und im Bereich des noch dörflich geprägten Oberdorfs eine Dorfzone aus. In diesen Zonen gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild und je nach spezifischen Eigenheiten werden differenzierte Ziele und Nutzungsbestimmungen definiert:

- Die Kernzone K umfasst primär die Dorfstrasse mit einzelnen Publikumsnutzungen wie Einkauf, Restaurant und punktuellen gewerblichen Nutzungen. Die Zentrumsfunktion der Kernzone soll gestärkt und weiterentwickelt werden können, weshalb gestützt auf einen Gestaltungsplan auch Verkaufsnutzungen bis 1'500 m² an maximal zwei Standorten möglich sind. Die Kernzone soll auch im neuen Bauzonenplan westlich der Dorfstrasse bis zum Kreisel reichen, um eine gute Gestaltung des Eingangs zum Dorfzentrum erwirken zu können. Die Parzellen am Fliederweg werden jedoch der Arbeitszone zugewiesen. Bauliche Massnahmen müssen zur guten Gestaltung beitragen (vgl. 4.1.1).
- In der Dorfzone D steht die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung des noch vorhandenen dörflichen Charakters im Oberdorf mit generell erhöhten qualitativen Anforderungen an die

Ortsbildgestaltung im Vordergrund. Das neue Einfamilienhausquartier Weidweg wird in die W2 umgezont, ebenso zwei Parzellen mit Einfamilienhausbebauung am Eichbergweg.

Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 / WA3 befinden sich wie im rechtskräftigen Bauzonenplan neben den neu als Arbeitsplatzzonen bezeichneten Flächen beidseits der Bünztalstrasse. Der Schild nordöstlich der Bünztalstrasse wird von der WG2 in die WA3-Zone aufgezont, um wegen der Lärmbelastung mit grösseren Volumen situationsgerecht reagieren zu können. Die WG2 am Birkenweg bleibt bestehen (neue Bezeichnung WA2). Dadurch bleibt ein sanfter Übergang der Landwirtschaftszone bis zur Gewerbezone erhalten. Um den sehr unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen Rechnung zu tragen, müssen sich gewerblich genutzte Bauten und Aussenanlagen in die bestehenden kleinteiligen Siedlungsstrukturen integrieren.

Die Wohnzonen W2, W-3 und W3 umfassen die primär dem Wohnen dienenden Gebiete an weitgehend ruhigen Lagen. Die neu aufgenommene Wohnzone W-3 mit möglichen höheren Gebäuden und Dichten umfasst die zentrumsnahen, gut erschlossenen Lagen im Gebiet Rosenweg / Ahornweg sowie an der Grünmattstrasse. Die Wohnzone W3 im Gebiet Altweg / Föhrenweg entspricht der realisierten Gesamtüberbauung und ist raumplanerisch zweckmässig an der zentralen Lage. Die grossflächigen Wohnzonen W2 um den Postweg und an den Hanglagen bleiben bestehen, wobei mit den angepassten Grundmassen der BNO eine moderate zusätzliche Innenentwicklung möglich ist, aber in der Aussenraumkonzeption bezüglich Terraingestaltung und Bepflanzung etwas strengere Rahmenbedingungen formuliert werden. Die Einfamilienhausbebauung am Weidweg wird von der Dorfzone in die W2 umgezont.

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA umfassen diejenigen Flächen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Die angepasste Zonengrenze bezieht im Bereich des neuen Schulhauses (Gebäude Nr. 804) die gesamte Parzelle Nr. 86 mit ein. Auf die im Rahmen der Mitwirkung noch vorgesehene Umzonung der Einfamilienhausparzelle Nr. 619 (Altweg 20) in die Zone für öffentliche Bauten wird verzichtet, weil von der Grundeigentümerschaft das Einverständnis nicht erhältlich ist. Mit dieser Planungsmassnahme sollte der gesamte Schild bis zur Werkhofstrasse der Zone ÖBA zugewiesen und eine Reserve für zukünftige Nutzungen geschaffen werden. Insgesamt reicht jedoch das Entwicklungspotenzial in den verbleibenden Zonen ÖBA aus, um die im öffentlichen Interesse liegenden Nutzungen ermöglichen zu können.

Die bisherigen Industriezonen I und Gewerbezone Ge werden im neuen Bauzonenplan in die Arbeitszonen A/III/10, A/III/15 und A/IV/25 mit entsprechender situationsgerechter Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen und der Gesamthöhen eingeteilt. In der A/IV/25 kann der Gemeinderat im Einzelfall höhere Gesamthöhen bis maximal 30 m genehmigen, wenn dies betrieblich notwendig ist und eine gute Einordnung in den örtlichen Kontext erreicht wird. Eine Differenzierung in gewerbliche (Ge) sowie in grossgewerbliche und industrielle Nutzungen (I) ist in der praktischen Anwendung kaum voneinander unterscheidbar. In der Gewerbezone entfällt neu die Beschränkung auf mässig störende Gewerbe. Der Klarheit halber werden in der Arbeitszone generell auch Dienstleistungen als zonenkonform bezeichnet. Wohnungen sind generell für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet (in bisheriger Industriezone lediglich das Zweite zugelassen). Bezüglich Verkaufsnutzungen siehe Abschnitt 4.3. Grundsätzlich hat die Arbeitsnutzung Priorität, wobei auch zur Schaffung eines angemessenen Arbeitsumfeldes eine Grünflächenziffer von 0.1 zu sichern ist und vor allem gegenüber dem offenen Landschaftsraum eine angemessene Einpassung zu gewährleisten ist.

Die Grünzone G bleibt im bisherigen Rahmen bestehen (Sichtschutz Arbeitszone gegenüber Wohnzonen, Schutz Mühleweiher).

5.2.2 Änderungen Bauzonenplan

A. Übersicht Umzonungen und Aufzonungen

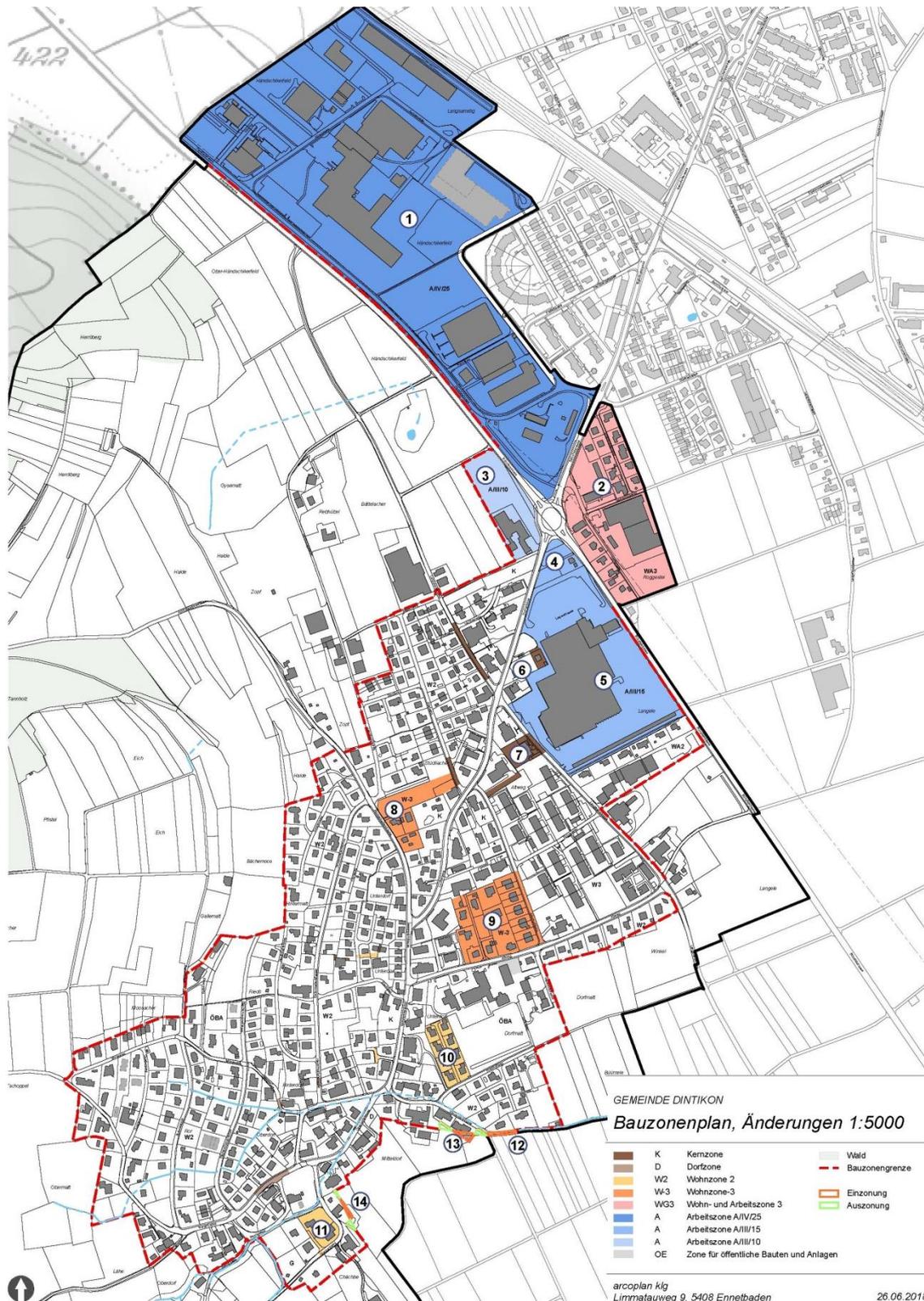
Die wichtigsten Anpassungen der internen Bauzonenabgrenzungen ergeben sich aus folgender Zusammenstellung mit den jeweiligen Begründungen (siehe Plan nächste Seite):

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1	Zuweisung Industriezone in neue A/IV/25	Öffnung der zulässigen Nutzungen, in eigenständigem Schild relativ hohe Gesamthöhe ermöglichen.	18.64 ha
2	Aufzonung WG2 in WA3	Beibehaltung gemischt nutzbare WA, rechtmässiger Zustand für ältere Wohnbauten; Aufzonung, um mit höherer AZ / 3 Vollgeschossen auf Lärmbelastung reagieren zu können.	3.13 ha
3	Zuweisung Gewerbezone in neue A/III/10	Öffnung der zulässigen Nutzungen, Gesamthöhe auf 10 m beschränken (eigenständiger Schild, Übergang in Kernzone am Ortseingang).	1.02 ha
4	Umzonung Kernzone in neue A/III/15	Funktional zur Arbeitszone gehörender Schild, Landbedarf Knotenausbau Bünztalstrasse, Kernzonengerechte Überbauung in isolierter Lage nicht möglich.	0.29 ha
5	Umzonung Gewerbezone in neue A/III/15	Öffnung der zulässigen Nutzungen, Gesamthöhe auf 15 m beschränken (Gesamthöhe im Bereich der umgebenden Wohnzonen K, W3, WA3).	5.02 ha
6	Umzonung Gewerbezone in neue Kernzone	Ziel: Erreichung angemessene Bautiefe, um Kernzonenerüberbauung an Dorfstrasse zu ermöglichen.	0.06 ha
7	Umzonung Wohnzone W3 in neue Kernzone	Räumlich zusammengehöriger Schild mit Bebauung entlang der Dorfstrasse.	0.25 ha
8	Moderate Aufzonung von W2 in W-3	Ermöglichung angemessener Verdichtung in der Nähe des Dorfzentrums.	0.6 ha
9	Moderate Aufzonung von W2 in W-3	Ermöglichung angemessener Verdichtung in der Nähe des Dorfzentrums.	1.36 ha
10	Umzonung von Dorfzone in W2	Anpassung Zonentyp an bestehende Einfamilienhausstruktur.	0.41 ha
11	Umzonung von Dorfzone in W2	Anpassung Zonentyp an bestehende Einfamilienhausstruktur.	0.26 ha

B. Untergeordnete Anpassungen am Bauzonenrand

Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde gemäss den neuen rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft. Der Bauzonenperimeter wurde gegenüber dem Kulturland soweit wie möglich an bestehende Parzellengrenzen angepasst. Wo dies nicht möglich war, wird die Zonengrenze vermasst oder an Bodenbedeckungslinien gelegt, um eine nachvollziehbare Abgrenzung zu erhalten.

Nr.	Ein- / Auszonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
12	Einzonung in Dorfzone Villmergenstrasse	Erschliessung Liegenschaft an der Villmergenstrasse Einzonung: 197.6 m ²	Einzonung 0.02 ha
13	Einzonungen / Auszonungen Bauzonenrand Dorfzone	Anpassung Bauzonenrand an Gebäude / Umgebung / Erhalt einer vernünftigen Parzellenform Einzonungen: 226.5 m ² Auszonungen: 77.3 m ² , 109.4 m ²	Einzonung 0.004 ha
14	Einzonung in Dorfzone	Anpassung Bauzonenrand an Garten (> 20 Jahre) und zum Erhalt einer vernünftigen Parzellenform Einzonung: 100.7 m ² / Auszonungen: 17.9 m ² , 76.3 m ²	Auszonung 0.001 ha



Änderungen Bauzonenplan, Nr. 1 bis 11 / Anpassungen am Bauzonenrand Nr. 12 bis 14

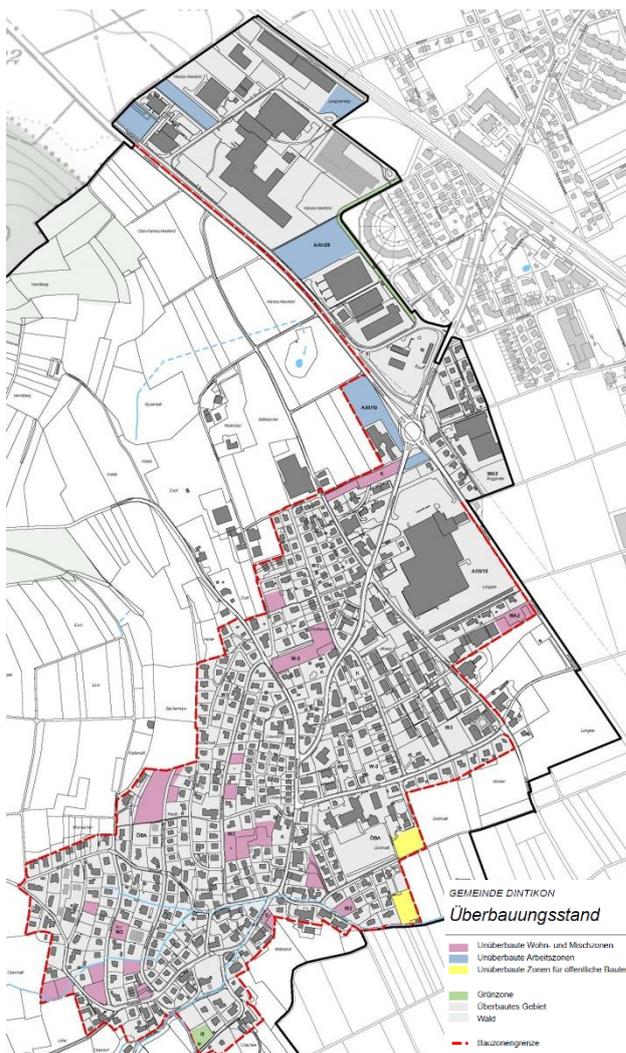
In denjenigen Bereichen, wo keine Parzelle die Grenze gegenüber dem Kulturland bildet, gilt neu für Gebäude ein Grenzabstand von 4 m. Bei Klein- und Anbauten sowie bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten darf der Abstand auf 2 m reduziert werden. Die Strassen entlang des Bauzonenrandes werden in denjenigen Fällen den Bauzonen zugewiesen, wo sie zur Erschliessung des Baugebietes dienen.

5.2.3 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

A. Flächenbilanz Bauzonenplan

Das Siedlungsgebiet von Dintikon ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz wie folgt aus:

	Bauzonen	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	Total [ha]
K	Kernzone K	7.58	0.18	7.76
D	Dorfzone D	4.61	0.22	4.83
W2	Wohnzone W2	23.78	2.32	26.10
W-3	Wohnzone -3	1.60	0.34	1.94
W3	Wohnzone W3	4.34	0.00	4.34
WA2	Wohn- und Arbeitszone WA2	0.96	0.25	1.21
WA3	Wohn- und Arbeitszone WA3	3.13	0.00	3.13
A	Arbeitszone A	22.32	2.67	24.99
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.71	0.49	3.20
G	Grünzone G	0.45	0.00	0.45
	TOTAL	71.48	6.47	77.95

Unüberbaute Reserven Arbeitszonen

Stand Erschliessung 2017;
2.67 ha unüberbaute Arbeitszonen,
davon
1.95 ha Arbeitszone A/IV/25
0.08 ha Arbeitszone A/III/15
0.63 ha Arbeitszone A/III/10

Unüberbaute Reserven Wohnzonen

Stand Erschliessung 2017;
3.30 ha unüberbaute Wohn- und Misch-
zonen

Grösste vorhandene Reserven
· Bächenmoosstrasse: 0.44 ha
· Hintermattenstrasse: 0.46 ha
· Grünmattstrasse: 0.45 ha

Unüberbaute Reserven Zone ÖBA

Stand Erschliessung 2017;
0.49 ha unüberbaute Zone ÖBA

*Unüberbaute Bauzonen (rot: Wohn- / Mischzonen;
blau: Arbeitszonen; gelb: Zonen ÖBA);
Quelle: Überbauungsstand 2017; Bauzonenplan
neu*

B. Quantifizierung Einwohnerpotenzial

Potenzial unüberbaute Bauzonen

Einwohnerdichte in Wohn- und Mischzonen ¹⁾ 46.4 E/ha / 60 E/ha
 Potential: 3.30 ha x 46.4 E/ha bzw. x 60 E/ha **153 E bis 198 E**

¹⁾ Quelle: 46.4 E/ha; Siedlungsdichten 2015 Kanton Aargau, Wohn- und Mischzonen. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/2.1 ist aufzuzeigen, wie in Dintikon eine Mindestdichte von 40 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen sowie von 60 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen erreicht werden kann. Die aktuelle Einwohnerdichte liegt in Dintikon bei 46.4 E/ha.
 Richtplanbeschluss S1.2/2.2: Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Ziffer 2.1 erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

Potenzial überbaute Bauzonen

Verdichtung in überbauten Wohn- und Mischzonen ²⁾ 175 bis 300 E
 „Entvölkerung“ in überbauten Wohn- und Mischzonen ³⁾ -75 bis -150 E
 Zusätzliches Potenzial **100 E bis 150 E**

²⁾ Herleitung Verdichtung in überbauten Wohn- und Mischzonen.

Dorfzone: Grössenordnung von 20 bis 30 Wohneinheiten innerhalb bestehender Volumen; 50 bis 75 E

Kernzone: Grössenordnung von 20 bis 30 Wohneinheiten durch Ersatzneubauten / Nachverdichtung; 50 bis 75 E

Wohnzonen / Wohn- und Gewerbebezonen: Zunahme infolge Ersatzneubauten / Nachverdichtung 5 E/Jahr bis 10 E/Jahr; 75 bis 150 E

³⁾ Herleitung Entvölkerung in überbauten Wohn- und Mischzonen. Deutlich mehr als die Hälfte der überbauten Flächen wurden in Dintikon nach 1980 und auch nach 2000 erstellt. Betroffen sind grössere Gebiete mit Einfamilien- wie auch mit Mehrfamilienhäusern. Dies lässt vermuten, dass in dieser Zeit Familien mit Kindern eingezogen sind, wo mit der Zeit durch den Auszug der Kinder eine Entvölkerung stattfindet.

Ausgangswerte

Zielvorgabe gemäss räumlichem Entwicklungskonzept (bis 2030) 2'500 bis 2'600 E
 Kantonale Prognose (bis 2030) 2'200 E
 Kantonale Prognose (bis 2040) 2'310 E
 Aktuelle Einwohnerzahl: per 31.12.2016 **2'207 E**

Gesamtbilanz Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial im Jahre 2030 **minimal 2'460 E**
 Einwohnerpotenzial im Jahre 2030 **maximal 2'555 E**

C. Mobilisierung und zeitliche Realisierung der Bauzonenreserven

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung	Zeitliche Realisierung
Kernzone: Zentralörtliche Nutzungen / Koordinierte Parkierung Nachverdichtung / Ersatzbauten	Bedarfsgerechte Unterstützung bei gesamthaften Planungen Erkennen Aufgabenstellung / Beratung bei konkreten Bauvorhaben	bei konkreten Bauvorhaben laufend
Dorfzone: Nutzung bestehender Volumen	Erkennen Aufgabenstellung / Beratung bei konkreten Bauvorhaben	laufend
Umzonungen von W2 in W-3	Anreiz im Bauzonenplan schaffen	Kurzfristig, innert 2 bis 3 Jahren
Gesamthafte Entwicklung grösserer Areale	Hinweise an Grundeigentümer zur nötigen Gesamtplanung	Kurzfristig, innert 2 bis 3 Jahren

Anreize für Steigerung Einwohnerzahlen	Rechtliche Grundlagen in BNO	laufend
Qualitätssicherung	Rechtliche Grundlagen in BNO	laufend

Die innere Siedlungsentwicklung kann nicht allein auf die Quantitätssteigerung ausgelegt werden, da bestehende Qualitäten und Sensibilitäten berücksichtigt werden müssen. Die grundlegende Ausrichtung der BNO sieht deshalb folgendes vor:

- Angemessene Verdichtung mit präziser beschriebenen Vorgaben zum Aussenraum
- wenn immer möglich parzellenübergreifende Erschliessung / Parkierungslösungen anstreben bzw. verlangen.
- Im Rahmen der laufenden Revision wurden gebietsweise Gespräche mit Grundeigentümern geführt, um durch Flächenabtausch eine kompaktere Abgrenzung des Siedlungsgebietes zu erreichen oder die Überbaubarkeit von unüberbauten Flächen zu verbessern.

D. Förderung innere Siedlungsentwicklung

Zusammenfassend werden bezüglich *Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2bis BauG)* in der Bau- und Nutzungsordnung BNO verschiedene Anreize und Massnahmen zur massvolleren Verdichtung geschaffen:

§	Thema	Massnahmen
	Bauzonenplan	- Auf- und Umzonungen (vgl. 5.2.2A)
4	Verdichtung	- Grundsätze einer örtlich differenzierten Verdichtung festgelegt sowie Unterstützung von Projektverfassenden und Bauherrschaften angeboten
5	Gestaltungsplan	- Möglichkeit für Gemeinderat, im Hinblick auf eine zu koordinierende, parzellenübergreifende Planung einen Gestaltungsplan verlangen zu können
8	Höhenmasse	- Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht besteht für die Anordnung der Geschosse (v.a. im EG) mehr Spielraum. - Zusätzlich ermöglichtes Geschoss bei bestehenden Gebäuden mit überhöhtem Sockelgeschoss, sofern eine gute Einpassung erreicht wird.
8	Ausnützungsziffer	- Generell etwas höhere Ausnützungsziffer in W2 und WA2 aufgenommen, Neueinführung der Zonen W-3 und WA3 mit höheren Ausnützungsziffern.
28	Ausnützung	- Nutzungsbonus für unbeheizte Wintergärten zur Steigerung Wohnkomforts.
33	Grenz- und Gebäudeabstand	- Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten.
34	Arealüberbauung	- Ermöglichung zusätzliches Vollgeschoss in den Wohnzonen, jedoch ohne darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss; reduzierte minimale Landfläche

5.2.4 Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung / -gestaltung

Die Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV)

Die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung umfasst ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Bauverwaltung bei Anfragen konkreter Bauvorhaben, Auslösung kooperative Planungen).
- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und auf vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. an Informationsveranstaltungen).

- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat direkt gestützt auf § 21 BauG ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, in dem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

In der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie im Bauzonenplan werden verschiedene Bestimmungen aufgenommen, die eine *qualitative innere Siedlungsentwicklung* sicherstellen:

- Möglichkeit, einen Gestaltungsplan zu verlangen bei parzellenübergreifenden Erschliessungen und Überbauungen, die zu einer besseren Gesamtlösung beitragen (§ 5 Abs. 1 BNO).
- Möglichkeit zur Abweichungen von Richtwerten, falls ortsbaulich und architektonisch bessere Lösungen entstehen (§ 8 Abs. 3 BNO).
- Differenzierte qualitative Bestimmungen bzgl. Einpassung sowie Freiraumgestaltung in der Dorfzone (§ 9 BNO) und in der Kernzone (§10 BNO).
- Der Gemeinderat kann für die Beurteilung von Baugesuchen Fachpersonen beiziehen (§ 49 BNO)
- Für Bauvorhaben in der Dorfzone bietet die Gemeinde zur Erhaltung und Pflege des Ortsbildes eine fachliche Beratung an (§ 9 Abs. 7 BNO).
- Neu sind in der Arbeitszone begrünte Flächen im Umfang von insgesamt 10% der anrechenbaren Landflächen zu sichern (§ 13 Abs. 4 BNO).
- Möglichkeiten für qualitätssichernde Auflagen in der Arbeitszone (§ 13 Abs. 4 BNO Bepflanzungsplan; § 13 Abs. 6 BNO Farbgestaltung).
- Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Veloabstellplätzen / Kinderwagen (§ 41 BNO) und von Parkierungsanlagen (§ 43 BNO).
- Präzisierende qualitätssichernde Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen (§ 42 BNO).
- Einschränkung der Lichtemissionen durch Aussenbeleuchtungen (§ 48 BNO).
- Einbezug der neuen Möglichkeit gemäss BauV, bei den Dachaufbauten mehr als ein Drittel von der Fassadenlänge zuzulassen, in Dintikon gemäss § 45 BNO jedoch nur ausserhalb der Dorf- und Kernzone, sofern eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung erreicht wird bis maximal zur Hälfte der Fassadenlänge.
- Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen und der Gestaltung (§ 46 BNO).

5.2.5 Gewässerabstände

Der revidierte § 127 BauG trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen auf den 1. Januar 2017 in Kraft. § 127 Abs. 1 BauG legt folgende, in Dintikon relevanten Breiten des Uferstreifens fest:

- 6 m bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite; bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- 6 m bei eingedolten Gewässern.

Gemäss § 127 Abs. 2 BauG wird die Breite des Uferstreifens bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

Die Gewässerräume werden mit § 24 BNO und den Bezeichnungen im Bauzonenplan und im Kulturlandplan in der kommunalen Nutzungsplanung verbindlich umgesetzt.

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSschV definiert. Im Gewässerraum dürfen 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 -einleitung 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.

5.2.6 Störfallvorsorge

Auf dem Gemeindegebiet verläuft die 70 bar Erdgashochdruckleitung Lenzburg - Villmergen. Die Umzonungen Nr. 1 bis 5 führen an sich zu keinen grundsätzlichen Veränderungen in der Störfallvorsorge. Diese Gebiete sind bereits grösstenteils überbaut und gegenüber den heutigen Bestimmungen wird keine grundlegend dichtere Bauweise möglich. Damit die Risiken nicht grundsätzlich erhöht werden, sind ohnehin geeignete Massnahmen in Zusammenhang mit der Einsatzplanung (Alarmierungskonzept, Evakuationsplanung, Schulung und Information) zu treffen bzw. abgestimmt auf allenfalls verstärkte Nutzungen vorzunehmen.

Bei der baulichen Entwicklung sind mögliche Schutzmassnahmen infolge der aus einem Störfall entstehenden Einwirkungen zu prüfen, um nach Möglichkeit die Risiken zu minimieren. Dafür kommen z.B. folgende Massnahmen in Frage:

- Bei Arealen wo dies möglich ist, Distanz zu den Anlagen möglichst gross halten oder sekundäre Nutzungen anlageseitig anordnen.
- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage nur Nutzungen zulassen für Personengruppen und Aktivitäten mit hinreichenden Möglichkeiten zur Selbst- und Fremddrettung.
- Im unmittelbaren Bereich der risikogefährdenden Anlage ein beschränktes Aufkommen von gleichzeitig anwesenden Personen zulassen.
- Bauliche Massnahmen wie dichte Gebäudehülle, Fassadenöffnungen soweit möglich und sinnvoll anlageabgewandt anordnen, Hauseingänge als mögliche Fluchtwege konzipieren, Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlageabgewandt und möglichst hoch über dem Boden.
- Eine Ausbreitung hindernde und Zurückhaltung des Gefahrengutes unterstützende Umgebungsgestaltung.

Weitergehende Hinweise finden sich in der Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge vom Oktober 2013 (Herausgeber: ARE / BAFU / BAV / BFE / ASTRA).

5.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- aktualisierte kantonale Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist, sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Ziele aus räumlichem Entwicklungskonzept integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungsmassstab aller raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.
4	Verdichtung / Innere Siedlungsentwicklung	- Hinweise auf differenzierte Betrachtung mit der grundlegenden Ausrichtung einer massvollen Verdichtung, indem Rücksicht auf bestehende, qualitätsvolle Quartierstrukturen genommen werden soll und die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt werden darf. - Angebot einer aktiven Unterstützung durch Gemeinde aufgenommen, um für Bauvorhaben frühzeitig und auf möglichst direktem Weg bewilligungsfähige und gute Lösungen erreichen zu können. - Rechtliche Grundlage, um im Rahmen des Budgets die Verdichtung und Erneuerung unternutzter bzw. sanierungsbedürftiger Quartiere zu initiieren und zu fördern.
5	Sondernutzungsplanung	- Generell soll zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung ein Gestaltungsplan für die Koordination parzellenübergreifender Planungen, die eine bessere Gesamtlösung bewirken, verlangt werden können. Dies soll in der Regel auf grösseren überbauten oder unüberbauten Flächen ab rund 30 bis 50 Aren nach Massgabe des öffentlichen Interesses möglich sein, aber auch bei schwierigen topografischen Verhältnissen und exponierten Lagen (z.B. W2 an Hanglagen). Das gleiche soll auch für eine gesamtheitlich geplante Aufwertung des Strassenraumes zur Anwendung kommen, wobei in der Regel eine interdisziplinäre Betrachtung der Ortsbaulichen, aussenräumlichen und verkehrlichen Aspekte nötig ist.
6	Komm. Richtpläne	- Ergänzung der Zuständigkeit (Gemeinderat) und Abgrenzung v.a. gegenüber kantonalem Richtplan (kommunal).
7	Inventare, Grundlagen	- Hinweis auf aktuelle Grundlagen, welche zusätzlich über die bestehenden Verhältnisse orientieren.

§	Thema	Erläuterungen
8	Bauzonen Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnützungsziffer AZ <ul style="list-style-type: none"> . Anhebung in W2 von 0.4 auf 0.45 sowie in WA2 von 0.45 auf 0.60, um einen Anreiz zur Innenentwicklung - auch in überbauten Gebieten - zu schaffen. - Neue Höhendefinitionen mittels „Vollgeschossen“ (wie bisher), zudem wird das gesamte bauliche Volumen neu mit der „Gesamthöhe“ erfasst: <ul style="list-style-type: none"> . Neu gemäss IVHB / BauV definierte „Vollgeschosse“ dürfen eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3.2 m (bisher 3.0 m) aufweisen (§ 24 Abs. 4 BNO bzgl. Abweichung von der durchschnittlichen Vollgeschosshöhe entfällt). Das Untergeschoss darf neu im Mittel nicht mehr als 80 cm (Mass b) über die Fasadenslinie hinausragen. Je nach Konstellationen an Hanglagen sind so sockelartig in Erscheinung tretende Geschosse möglich. . Neu wird die „Gesamthöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt, um auch das gesamte bauliche Volumen nach oben hin zu begrenzen. Auf die spezielle Firsthöhen-Definition gemäss altem § 24 Abs. 3 BNO kann so verzichtet werden. - Anpassungen Grenzabstände; <ul style="list-style-type: none"> . Verzicht auf die Festlegung eines Mehrlängenzuschlages. . In W3 Grenzabstand von 6 m auf 5 m reduziert, was den üblichen Massen dieser Zone entspricht. - Grundmasse für neue Zone W-3 und WA3; <ul style="list-style-type: none"> . Masse W-3 lehnen sich an die W2 mit leicht höheren Massen, die aber noch immer eine massvolle Innenentwicklung sichern. . Masse WA3 lehnen sich an WA2. Sie sollen die Kleinteiligkeit bewahren, aber auch eine im örtlichen Kontext vertretbare Anhebung der Dichte ermöglichen. - Weitere Anreize zur Innentwicklung; <ul style="list-style-type: none"> . Ermöglichung von Nachverdichtung bei Bauten mit überhöhtem Sockel, wodurch die zonengemäss möglichen, darüber angeordneten Vollgeschosse ermöglicht werden. . Priorisierung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss mit der Anhebung der Geschosshöhe auf 5 m.
9	Dorfzone D	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Zone ergänzt; u.a. mehr in Richtung sorgfältige Entwicklung (nicht nur Erhaltung), nicht abschliessende Auflistung der typischen Elemente. - Zulässige Nutzungen im Grundsatz beibehalten, aber mit Verkaufsgeschäften bis max. 300 m² Nettoladenfläche ergänzt, die zu einem raumplanerisch erwünschten Nutzungsmix beitragen können. - Ortsbildkonforme Dachform / -gestaltung definiert; Hauptbauten zwingend mit Satteldächern versehen; für An- / Nebenbauten sind andere Dachformen zulässig; Aufbauten sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und sorgfältig anzuordnen. Unter diesen Voraussetzungen sollen Solaranlagen für die Wärmeenergiegewinnung und auch für die Stromerzeugung gestattet sein (Nutzung erneuerbarer Energien und Ortsbildschutz in gleichem Masse beachten). - Präzisierung der Bestimmung zum Freiraum und zu Abstellplätzen, um auch im Umgebungsbereich die angestrebte Erhaltung des Dorfcharakters zu sichern.
10	Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Zone bezogen auf örtliche Situation präzisiert, die erhalten und qualitativ entwickelt werden müssen, vor allem bei den Bauten der ersten Bautiefe soll eine vermehrte Interaktion mit dem Strassenraum entstehen. - Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladefläche pro Gebäude zugelassen, um den attraktiven Nutzungsmix in der kleinteiligen Struktur und im Dorfzentrum zu unterstützen. Grössere Verkaufsnutzungen sind mit Gestaltungsplan an zwei Standorten möglich. - Einpassungskriterien formuliert, um der dörflichen Struktur des eigentlichen Ortskernes gerecht werdende Volumen zu erhalten.

§	Thema	Erläuterungen
10	Kernzone K	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbildkonforme Dachform / -gestaltung mittels den vorgegebenen Schrägdächern Krüppelwalm-, Walm- und Satteldächer, dafür einem etwas grösseren Spielraum in der Dachneigung von in der Regel 25° bis 45°: Für An- / Nebenbauten sind andere Dachformen zulässig, um besser eine klare volumetrische Gesamtkonzeption erreichen zu können. - Die Dachlandschaft soll eine ruhige Gesamtwirkung mit geschlossenen Dachflächen aufweisen. Entsprechend sind die Dächer auch mit angepassten Materialien und Farben einzudecken.
11	Wohnzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis 100 m² Nettoladenfläche als zulässige Nutzungen in Zonenbestimmungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu einer erwünschten Durchmischung beitragen, sich aber an die formulierten und begrenzenden Kriterien halten müssen. - Die W3 und die W-3 sind für dichtere Wohnformen bestimmt; Einfamilienhäuser sind nur in Baulücken oder auf Restparzellen zulässig.
12	Wohn- und Arbeitszonen	<ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsgeschäfte auf max. 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude beschränkt wegen der kleinteiligen Parzellenstrukturen und der nur beschränkt möglichen Schaffung zusätzlicher verkehrlicher Kapazitäten.
13	Arbeitszonen A	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenfassung der bisherigen Gewerbe- und Industriezonen, vgl. 4.2C - Verkaufsnutzungen gemäss Erläuterungen im Abschnitt 4.3 - Minimale Qualitätsvorgaben bezüglich begrünter Flächen und Einpassung in den offenen Landschaftsraum.
14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA	<ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung der Bestimmung, dass für Bauten als Richtwert 3 Vollgeschosse gelten, wovon aus funktionalen oder nutzungsmässigen Gründen eine Abweichung unter der Voraussetzung einer guten Einpassung möglich ist.
16 / 17	Landwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons.
18	Speziallandwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Neue Zonenbestimmung gestützt auf die angemeldeten Bedürfnisse zur Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone (vgl. 5.4.2)
20	Naturschutzzone im Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an die neuen Muster-Bestimmungen des Kantons und Aufnahme der Bestimmung für die Altholzinsel Birehäuli
21	Landschaftsschutzzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons.
22	Hochwasserschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Bestimmung inklusive der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses.
23	Hochwassergefährdetes Geb.	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte neu aufgenommene Bestimmung.
24	Gewässerräume	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Umsetzung des neu geltenden § 127 BauG werden in der BNO sowie im Bauzonenplan und im Kulturlandplan Gewässerräume ausgeschieden. - Hinweis: Innerhalb der Gewässerräume richten sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen nach den Bestimmungen des Bundesrechts, insbesondere nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
25	Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> - Auf aktualisierten Kulturlandplan abgestimmte Schutzbestimmungen inklusive der Schutzziele und Pflegemassnahmen gemäss M-BNO inkl. der Erfahrungen aus der Anwendung.
26	Gebäude mit Substanzschutz / Volumenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung des möglichen Schutzzinhaltes mit der Grundstruktur, der Fassadengliederung und der wertvollen Oberfläche (der dann im Einzelfall im Rahmen des Baugesuchverfahrens anhand einer Zustandsanalyse festgelegt werden muss). - Ergänzung der Bestimmungen zum Volumenschutz gemäss M-BNO

§	Thema	Erläuterungen
27	Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme der Bestimmung zu neu geschützten Objekten (Brunnen, Grenzsteine, Hohlwege). - Hinweis, dass bei den geschützten Brunnen primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten sind.
28	Ausnützungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung der Möglichkeit zur Nichtanrechnung von Wintergärten sowie von verglasten Balkonen und Sitzplätzen.
29	Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht störendes Gewerbe wird nicht mehr mit konkreten Beispielen (Läden, Büros etc.) beschrieben. Offenheit für verschiedene, passende Kleinbetriebe. Anpassung an kantonale M-BNO. - Rechtliche Grundlage zur Einschränkung von Nutzungen, welche ideale Immissionen verursachen zum Schutz der Wohnquartiere.
30	Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm SN 640'281 (2006).
31	Strassenabstand	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf aktuellen § 111 BauG wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln. - Sichtzonen sind dabei in jedem Fall einzuhalten.
32	Abstand gegenüber dem Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> - Differenzierte Abstände für oberirdische Gebäude (4 m Grenzabstand) sowie Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (2 m) entsprechend den Auswirkungen der optischen Erscheinung.
33	Grenz- und Gebäudeabstand	<ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können.
34	Arealüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Neu beträgt die minimal notwendige zusammenhängende Landfläche in allen Zonen 2'000 m² anstelle von 4'000 m². - Ermöglichung zusätzliches Vollgeschoss gegenüber dem zulässigen Mass der Einzelbauweise (jedoch ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss), um bauliche Dichte auf mehr Geschosse verteilen zu können und um Platz für den Aussenraum zu erhalten.
35	Abgrabungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ermöglichung von z.B. Garagen und Hauseingängen im sockelartigen Untergeschoss, auch wenn der zulässige Drittel der Fassadenlänge überschritten wird.
39	Raummasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die Raumhöhe wird neu als lichte Höhe bezeichnet (IVHB) - Bei Dachflächenfenstern kann die Fensterfläche auf 1/15 reduziert werden (gleicher Belichtungseffekt wie in Normalgeschossen bei 1/10, dafür schonende Dachlandschaft). - Anforderungen an Nebenräume genereller beschrieben und reduziert.
41	Velos-/ Kinderwagen	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Veloparkplätzen - Aufteilung der Bestimmungen zu Velos und Kinderwagen, um klarere Formulierung vornehmen zu können.
42	Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Neu aufgenommene Bestimmung: Neben Spiel- können auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnet werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung). Hinweis auf unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. - Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern erfolgen; verbindliche Sicherung im Grundbuch.
43	Parkfelder	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise auf Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Parkfeldern - Qualitätssichernde Anordnung von Parkieranlagen verlangt (bzgl. Freiräume) - Ab 10 Parkfeldern kann insbesondere bei Überbauungen mit hoher baulicher Dichte (in der Regel ab AZ von rund 0.5) eine unterirdische Parkierung verlangt werden, um die Qualität im Aussenraum, die Verkehrssicherheit und den Immissionsschutz zu sichern.

§	Thema	Erläuterungen
44	Einordnung	- Verbindliche Festlegungen der Kriterien, nach denen Bauvorhaben zu beurteilen sind.
45	Dachgestaltung	- Umsetzung des seit 1.1.2015 geltenden § 24 BauV mit den qualitativen Anforderungen, wo Dachaufbauten ausserhalb der Dorfzone mehr als ein Drittel, aber maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen dürfen. - Bestimmungen, wann Flach- und Pultdächer extensiv zu begrünen sind. Ausnahme für begehbare Terrassen und Solaranlagen.
46	Aussenraumgestaltung	- Klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. - Maximale Höhenmasse für Stützmauern und Aufschüttungen inklusive der Regel von in der Höhe gestaffelten Stufen. - Inhalt Umgebungsplan präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können.
48	Aussenbeleuchtungen	- Einsatz von zurückhaltenden Beleuchtungsanlagen mit Ausrichtung von oben nach unten im Aussenbereich, um die Lichtemissionen auf eine angemessene Weise zu beschränken. - Ausnahmen für öffentliche Gebäude mit Repräsentationsfunktion sind möglich.
51	Aufhebung bisherigen Rechts	- Aufhebung aller vorhandenen Zonenplan- und BNO-Bestimmungen, so dass diese durch den neuen Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung abgelöst werden.
52	Übergangsbestimmungen	- Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO

5.4 Kulturlandplan

5.4.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB, L 2.4)</i>	- Die Landschaften von kantonaler Bedeutung in den Gebieten Lättberg, Chächbe, Schleipfi wurden bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan mit Landschaftsschutzzonen umgesetzt. Im neuen Entwurf des Kulturlandplans wird die Landschaftsschutzzone unverändert mit Ausnahme einer geringfügigen Reduktion des Siedlungseis im Gebiet Neumatt.
<i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB, L 2.5)</i>	- Das im Richtplan enthaltene NkB im Gebiet Ebni wird als Schutzzone ‚Feucht- und Nassstandort FN‘ als Teil der Naturschutzzone Wald im Kulturlandplan ausgeschieden. Als weiterer Feuchtstandort im Wald wird der Waldweiher Ruude ausgeschieden.
<i>Naturschutzgebiete kantonale Bedeutung im Wald L 4.1</i>	- Als Naturschutzonen im Wald aufgenommen werden das Naturwaldreservat/Altholzinsel Birehäuli, das Gebiet Boonerüti/Ruude sowie das Gebiet Schleipfi.
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2); Gefahrenkarte Hochwasser</i>	- Im Baugebiet siehe Kapitel 4.5, § 22 BNO - Im Kulturland siehe Kapitel 4.5, § 23 BNO - Berücksichtigung Oberflächenabfluss, § 22 BNO

5.4.2 Landwirtschaftszonen / weitere Zonen

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Dintikon sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, ob die bestehenden Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen und ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen.

Im Rahmen dieser Abklärungen war zu berücksichtigen, dass gemäss dem Entwurf des Prüfberichts des Bundesamt für Raumentwicklung vom 21. September 2016 verschiedene Vorbehalte zum Kantonalen Richtplan 2011 bestehen, beziehungsweise dass für Planungen, die Entwicklungsstandorte Landwirtschaft im Sinne des Richtplankapitels L 3.2 oder Speziallandwirtschaftszonen gemäss Richtplankapitel L 3.2 respektive gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG zum Gegenstand haben, bis auf weiteres weder eine positive Vorprüfung noch eine Genehmigung für eine solche Zonierung in Aussicht gestellt werden kann.

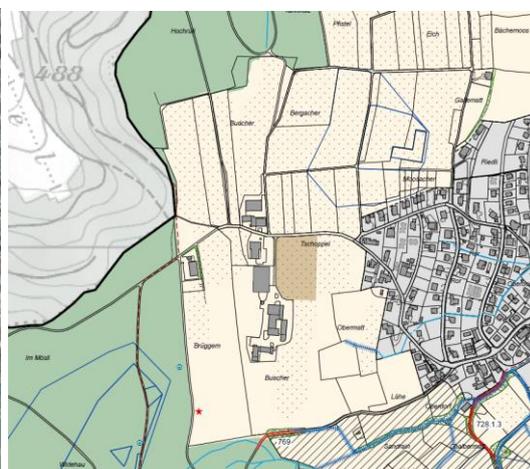
Aufgrund der Abklärungen ist im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung für zwei Landwirtschaftsbetriebe Handlungsspielraum für eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu schaffen. Die beiden benachbarten Betriebe liegen im Gebiet Bergstrasse / Buacher an leicht erhöhter Lage zwischen dem Oberdorf und dem Waldrand. Eine Speziallandwirtschaftszone konnte jedoch nur für den südlicheren der beiden Betriebe ausgeschieden werden (Betrieb Familie Meyer).

Der Landwirtschaftsbetrieb der Familie Süess umfasst eine Nutzfläche von rund 36 ha und ist auf Ackerbau / Gemüsebau ausgerichtet. Auf rund 26 ha werden entsprechende Intensivkulturen angebaut. Die Familie Süess hat die Tierhaltung aufgegeben. Die Gebäude werden heute als Lagerraum für Gemüse und als Remise genutzt. In Zukunft sollen die Gebäude für die Gemüseverarbeitung in der ersten und zweiten Verarbeitungsstufe genutzt werden können. Gemäss kantonaler Stellungnahme ist die Lagerung, die Verarbeitung und der Verkauf unter gewissen Voraussetzungen sowohl in der Landwirtschaftszone als auch in der Speziallandwirtschaftszone zonenkonform bewilligungsfähig (vgl. Art. 16a RPG i.V. mit Art. 34 RPV).

Der Landwirtschaftsbetrieb der Familie Meyer in Dintikon und Ammerswil (Pacht) soll ab Ende 2018 nur noch am Standort Dintikon weitergeführt werden. Die Himbeerkulturen in Ammerswil sollen künftig in Dintikon angebaut werden. Vorgesehen dafür ist das direkt neben dem Betriebszentrum gelegene Gebiet Tschoppel südlich der Bergstrasse. Geplant sind Folientunnel auf einer Fläche von rund 70 Aren.



Ausschnitt Luftbild 2016
Quelle: AGIS-Daten Abteilung Raumentwicklung



Ausschnitt Entwurf Kulturlandplan mit ausgeschiedener Speziallandwirtschaftszone

Mit der im Kulturland ausgeschiedenen Speziallandwirtschaftszone und den spezifischen Bestimmungen in § 18 BNO wird den Bedürfnissen des Betriebes Meyer Rechnung getragen. Gleichzeitig wird die Fläche auf die minimal notwendige Ausdehnung begrenzt. Auf diese Weise fügen sich neue Bauten und Anlagen im Bereich bestehender landwirtschaftlicher Bauten bzw. der nahen Wohnbauten des westlichen Siedlungsrandes ein. Die Aussicht vom Waldrand wird aufgrund der Topografie nicht beeinträchtigt.

5.4.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümerverbindlich, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb in der Regel eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll den Bestrebungen der gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden. Als Basis für die Ausscheidung von Schutzzonen und Schutzobjekten diene das bereits bestehende Inventar Dintikon vom Februar 1995, welches schutzwürdige Bauten sowie Natur- und Kulturobjekte umfasst. Für die Schutzzonen und -objekte im Landwirtschaftsgebiet bestehen folgende Ziele:

- Erhalt und Förderung seltener und gefährdeter Arten, Waldgesellschaften und Strukturen
- Erhalt und Förderung der standorttypischen Artenvielfalt und Lebensgemeinschaft von Heckenlandschaften
- Erhalt und Förderung der Amphibienbiotope und deren Vernetzung

In Dintikon werden mit dem neuen Entwurf des Kulturlandplans nebst den erwähnten Feuchtstandorten im Wald als Teil der Naturschutzzone Wald auch Feuchtstandorte ausserhalb des Waldes als Schutzzonen ausgeschieden. Der Feuchtstandort Gysenmatt war bereits bisher als Naturschutzzone geschützt. Neu als Feuchtstandort aufgenommen wird der Standort ‚Waldwiese Hasel‘. Der anthropogen entstandene Feuchtstandort im Bättelacher wird neu als Naturobjekt (Weiher) und Heckenstandort unterteilt.

Die bisher im Kulturlandplan geschützten Natur- und Kulturobjekte werden mit Ausnahme der zwei Einzelbäume auch im neuen Entwurf des Kulturlandplanes geschützt. Die Nummerierung wird im Grundsatz beibehalten, um den Bezug zum Inventar zu erhalten. Sämtliche Hecken werden generell als geschützte Naturobjekte aufgenommen, erhalten jedoch auch weiterhin keine Nummerierung. Neu als Kulturobjekte aufgenommen wurden die mit viel Substanz erhaltenen Abschnitte der historischen Verkehrswege gemäss Inventar IVS.

6 Ergebnisse der Planung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Die Ergebnisse sind in der kantonalen fachlichen Stellungnahme vom 20. Dezember 2017 (BVURO.15.68) zusammengefasst. Die Erwägungen und Fazits der Gemeinde sind aus der tabellarischen Zusammenstellung vom 26. Juni 2018 ersichtlich.

Im Oktober 2018 hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung den abschliessenden Vorprüfungsbericht (Entwurf) ausgehändigt mit dem Hinweis, dass die bereinigte Vorlage öffentlich aufgelegt werden kann. Aus diesem Bericht ergaben sich folgende Anpassungen, Präzisierungen und Bemerkungen von Seiten der Gemeinde, auf deren Basis der definitive abschliessende Vorprüfungsbericht (BVUARE.15.68) mit Datum vom 26. April 2019 ausgestellt wurde.

Ziffer VP Hinweise bezüglich Umsetzung in aktualisierte Vorlage

- 3.3.2 *Förderung mehrgeschossiger Wohnungsbau:* Die Gemeinde hat bewusst keine weiteren Aufzonungen von W2 in W3 vorgenommen. Die gewachsene, kleinteilige Struktur soll im Grundsatz bewahrt bleiben.
- 3.3.3 *Abstimmung Siedlung und Verkehr in Zusammenhang mit Verkaufsnutzungen (vgl. 3.3.7):* In den braun umrandeten Bereichen werden Verkaufsnutzungen bis 2'000 m² (Standort Händschikerfeld) bzw. bis 3'000 m² (Standort Langelen) Nettoladenfläche zugelassen. Die Intensität der Verkaufsflächen wird stark eingegrenzt. Mit der örtlichen und im Umfang konkretisierten Festlegung wird den übergeordneten raum- und verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen Rechnung getragen.
- 3.3.4 *Gemeindeübergreifende Schnittstellen: Empfehlung, Thematik aufzugreifen und als strategische Daueraufgabe aktiv weiter zu verfolgen;* Antwort in erster Vorprüfung: Keine weitergehenden Massnahmen in Nutzungsplanung fixieren, aber Gespräch unter den Gemeinden vorgesehen.
- 3.3.5 *Mehrwertabgaberelevanz, Liste „Mehrwertabgabe und Baupflicht“ noch nachreichen:* Betroffen sind die kleinflächigen Einzonungen Nr. 12, 13, 14 gemäss Seite 38 im Planungsbericht. Liste ausgefüllt und nachgereicht.
- 3.3.6 *Brunnen Langelenstrasse 10; Bauinventarnummer DIN911G:* Der Brunnen wurde im BNO-Anhang gelöscht, da aus dem Bauinventar entlassen. Der kommunale Schutz wurde analog weiterer nicht inventarisierter Brunnen beibehalten.
- 3.3.6 *Grenzstein Büümele (DIN912C):* Der Grenzstein ist nicht mehr vorhanden und wurde deshalb aus dem Kulturlandplan und dem BNO-Anhang 1 gelöscht (betrifft Nr. 4.2.18).
- 3.3.7 *Die ÖV-Güteklassen (Übersicht im Planungsbericht) wurden an den aktualisierten Stand angepasst.*
- 3.3.7 *Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, mittelgrosse Verkaufsnutzungen: Ergebnisse gemäss ausführlichen Erläuterungen im Abschnitt 4.3 dieses Planungsberichtes.*
- 3.4.3 *Einzelbaum Bächenmoos (B 3.7.2):* Der bisher geschützte Einzelbaum wird neu nicht mehr geschützt, da umliegende Hecken in umfangreichem Mass geschützt werden.
- 3.4.3 *Feuchtstandort ‚Gysenmatt‘:* Durch die Erfassung des Standorts als Naturschutzzone wurde die überlagernde Landschaftsschutzzone in diesem Bereich aufgehoben.
- 3.4.4 *Siedlungsei Herti:* Infolge nicht mehr vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung wurde die Aussparung in der Landschaftsschutzzone aufgehoben.
- 3.5.1 *Öffentliche Gewässer*
 . Der ‚Rütelibach‘ wurde im Bereich der Parzelle 8 entsprechend der Vermessungsgrundlage aufgenommen und nicht gemäss Bachkataster (der hier offensichtlich falsch ist). Auch die Fachkarte Gewässerraum geht von der Geometergrundlage aus. Der Verlauf der Bäche ‚Rudenbach‘ und ‚Ruude‘ wurde hingegen an den Verlauf gemäss

- Bachkataster angepasst.
- 3.5.1 *Gewässerraum*
- . Auf Parzelle Nr. 579 (um Objekt F2.weiher) auch im Bereich der Hecken, Feld- und Ufergehölze aufgenommen.
 - . Der Heerelochbach verläuft entlang dem Waldrand und grenzt ostseitig an die Ammerswilerstrasse. Der Gewässerraum reicht hier nicht bzw. allenfalls marginal über die Strasse hinaus. Deshalb wird auf die Aufnahme einer einseitigen Gewässerraumsignatur verzichtet.
 - . Der Gewässerraum der Bachabschnitte entlang der Bauzonengrenze wurde an folgenden Stellen einseitig sowohl im Kulturlandplan als auch im Bauzonenplan dargestellt: Bei den Parzellen 735 / 736, 8 und 15 / 1137.
 - . Beim Chrieggächerbächli wird die Gewässerraumsignatur innerhalb des Waldes weggelassen.
- 3.5.2 *Hochwasserrestgefährdung*
- Die Signatur wurde im Bauzonenplan im Bereich der Parzellen 685, 780 und 809 ergänzt und vom Genehmigungs- in den Orientierungsinhalt verschoben. Bzgl. Hochwassergefährdetem Gebiet im Kulturland wurden Bestimmungen gemäss aktueller Muster-BNO in § 23 BNO aufgenommen.
- 3.6 Bau- und Nutzungsordnung:
- In § 8 Abs. 8 BNO wurde der letzte Satz „*In solchen Fällen sind Abweichungen von der Höhe der Vollgeschosse gegenüber § 22 BauV zulässig*“ gestrichen, da eine Gesamthöhe festgelegt ist und § 22 BauV keine Anwendung findet.
- § 22 Abs. 4 BNO: Da nur eine Hochwassergefahrenzone ausgeschieden wird, wurde diese im Zonenplan und in der BNO anstelle HWZ1 nur noch mit HWZ bezeichnet.
- § 28 Abs. 2 BNO wurde dahingehend ergänzt, dass Wintergärten, verglaste Sitzplätze und dergleichen zwar grösser sein dürfen als 16 m², jedoch die über den Nutzungsbonus von 10% der anrechenbaren Geschossfläche der Wohneinheit bzw. maximal 16 m² hinausgehende Fläche an die Geschossfläche anzurechnen ist.
- § 43 Abs. 1 BNO: Die Bestimmung, dass mindestens 2 Besucherparkplätze pro Mehrfamilienhaus realisiert werden müssen, wurde gestrichen. Es gilt der Richtwert der entsprechenden VSS-Norm.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vom 21. August 2017 bis 30. September 2017 durchgeführt. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und einem Mitwirkungsbericht mit Stand vom 26. Juni 2018 zusammengefasst. Der Mitwirkungsbericht bildet Teil der öffentlichen Auflage.

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

6.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen.