

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung Ost
Benno Freiermuth, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Kreisplaner
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 33 17
benno.freiermuth@ag.ch
www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat
Altweg 8
5606 Dintikon

26. April 2019

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.68 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Dintikon
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. April 2019 hat das beauftragte Planungsbüro die oben erwähnte, bereinigte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

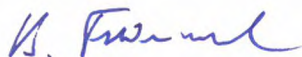
Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch Empfehlungen und Hinweise.

Hinweis zur Beschlussfassung: Das zuständige Organ kann keine wesentlichen Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen (siehe § 25 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen Bau-gesetz, BauG). Zu ändernde Teile sind zur Überarbeitung an die Behörde zurückzuweisen. Als wesentlich gelten alle Änderungen, die nicht unwesentlich sind gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG. Bei Änderungen an den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung liegt eine Unwesentlichkeit höchstens dann vor, wenn mit der Präzisierung oder der Korrektur eines offensichtlichen Fehlers nachweislich keine Änderung am Gehalt der Bestimmung einhergeht.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

Freundliche Grüsse



Benno Freiermuth
Kreisplaner

Beilagen

- Bereinigter Vorprüfungsbericht

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) an

- Arcoplan klg, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- BKS/Denkmalpflege, Peter Mayer
- BKS/Kantonsarchäologie, Thomas Doppler
- DFR/LWAG, Max Stucki
- BVU/AfU, René Sägesser
- BVU/ALG/N+L, Christian Rechsteiner
- BVU/ALG/GN, Salome Reutimann
- BVU/ALG/WB, Anina Stäubli
- BVU/AVK, Ulrich Studer
- BVU/ATB, Sascha Vögeli
- BVU/AW, Jasmin Kägi
- BVU/ARE/FSO, Caterina Hitz
- BVU/ARE/OSR, Yvonne Keller

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

26. April 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.68 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Dintikon
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 4. April 2019 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 26. Juni 2018 / 26. Februar 2019
- Kulturlandplan 1:5'000 vom 26. Juni 2018 / 26. Februar 2019
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 26. Juni 2018 / 26. Februar 2019

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 26. Juni 2018 / 26. Februar 2019
- Grundnutzung neu 1:5'000 vom 26. Juni 2018
- Bauzonenplan Änderungen 1:5'000 vom 26. Juni 2018
- Gebäudeschutz 1:5'000 vom 26. Juni 2018
- Hochwassergefahren 1:5'000 vom 26. Juni 2018
- Überbauungsstand 1:5'000 vom 26. Juni 2018
- Grundlagenplan 1:5'000 vom 10. Mai 2017 / 26. Februar 2019
- Handlungsprogramm Innenentwicklung 1:5'000 vom 26. Juni 2018
- Räumliches Entwicklungskonzept vom 31. Januar 2017

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Gegenstand der Vorlage ist die Anpassung der rund zwanzigjährigen Nutzungsplanung an die seit ihrer Genehmigung neue raumplanerische Herausforderungen gestellt werden. Ziel ist die Anpassung der Nutzungsplanung an die aktuellen rechtlichen und planerischen Vorgaben unter Berücksichtigung der vergangenen sowie der aktuellen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Dabei liegt der Fokus auf den Themenbereichen Ortsbildgestaltung, innere Siedlungsentwicklung, Anpassung der BNO inklusive Integration der harmonisierten Baurechtsbegriffe (IVHB) sowie die Umsetzung von

Richtplanaufträgen wie Regelung von Verkaufsnutzungen und Hochwasserschutz. Die Revision des Kulturlandplans beschränkt sich auf Anpassungen an übergeordnete Vorgaben.

2. Gesamtbeurteilung

Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung handelt es sich um eine sorgfältig erarbeitete Planung. Dintikon hat die anzustrebende Gemeindeentwicklung in einem verwaltungsanweisenden Entwicklungskonzept dargelegt, welches als wegleitende Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dient. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Wichtige Handlungsfelder werden definiert, die entsprechenden Entwicklungsrichtungen definiert und sachgerechte Massnahmen vorgesehen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Einige Inputs aus den kantonalen Grundlagen und Hinweisen gemäss Bericht vom 21. August 2015 wurden aufgenommen.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat vom 21. August 2017 bis 30. September 2017 bereits ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht vom 26. Juni 2018 ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

3.2 Regionale Abstimmung

Die Regionalplanungsverbände Unteres Bünztal und Lebensraum Lenzburg Seetal haben die Vorlage hinsichtlich ihrer regionalen Abstimmung beurteilt und mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 beziehungsweise 27. September 2017 Stellung genommen. Als regionale Grundlage dienten folgende Unterlagen:

- Regionales Entwicklungskonzept (REK) Unteres Bünztal vom 16. August 2017
- Leitsätze des Vorstandes der Repla Unteres Bünztal vom 18. Januar 2017
- Regionales Entwicklungskonzept (REK) Lenzburg und Umgebung, 2002
- Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) Lenzburg und Umgebung
- Netzstrategie Lenzburg Seetal 2014
- Landschaftsqualitätsprojekt (LQ) Unteres Bünztal

Beide Replas würdigen die sorgfältig ausgearbeitete Planung und insbesondere auch die Grundlagenarbeiten in Form des erstellten räumlichen Entwicklungskonzepts. Die Replas kommen in ihren Beurteilungen zum Schluss, dass die revidierte Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit den regionalen Interessen abgestimmt ist. Zusammenfassend ergeben sich aus regionaler Sicht verschiedene Hinweise und Empfehlungen. Die regionalen Stellungnahmen wurden der Gemeinde zugestellt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 77,8 ha auf. Davon sind ca. 70,8 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 6,9 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 3,3 ha Wohn- und Mischzonen, 2,8 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,5 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2017).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Auf- und Umzonungen
- Nachverdichtung/Ersatzbauten
- Ausschöpfen bestehender Volumen
- Gesamthafte Entwicklung grösserer Areale
- Anreize in der BNO
- Auf die Förderung der Innenentwicklung abzielende Anpassungen in der BNO (Grundsätze, Höhenmasse, Ausnützungsziffer, Nutzungsbonus, Abstände, Anreize für Arealüberbauungen)
- Beratung

Die Gemeinde Dintikon hat für eine ländliche Gemeinde bereits jetzt gute, über der Richtplan-Annahme liegende Einwohnerdichten. Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde bis 2031 eine angemessene Einwohnerdichte von rund 50 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Die Mindestdichte von 60 E/ha in den unbebauten Wohn-/Mischzonen-Reserven nach Richtplanhorizont 2040 wird jedoch nicht ganz erreicht.

Die Gemeinde Dintikon hat für eine ländliche Gemeinde ein weit über der Richtplan-Annahme liegendes Bevölkerungswachstum. Setzt sich dieses Wachstum fort, wird das Fassungsvermögen vor dem Richtplanhorizont aufgebraucht, beziehungsweise es sind weitere Innenentwicklungsmassnahmen erforderlich.

Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (3,3 ha per 2017, davon 2,6 ha in der zweigeschossigen Wohn-/Mischzone) bieten mit den angenommenen Dichten (vgl. Planungsbericht) +198 Personen Platz. Mit den mehrheitlich zweigeschossigen Reserven kann eine Dichte von 60 E/ha nicht erreicht werden.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 45,8 E/ha. Die Gemeinde Dintikon hat somit für eine ländliche Gemeinde insgesamt sehr gute Einwohnerdichten. Im Planungsbericht (Kapitel 5.2.3, Seite 40) wird ein inneres Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand von (+100 bis) +150 Personen bis 2031 ausgewiesen. Im Planungshorizont bis 2040 liegt das gesamte innere Entwicklungspotenzial bei +304 Personen (Planungsannahme Kanton).

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 2'555 Personen und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonalen Prognose sowie ungefähr im Bereich der von der Gemeinde angestrebten Bevölkerungszahl. Die Gemeinde geht per 2030 von einer Bevölkerungszahl von 2'500 bis 2'600 aus (gemäss Planungsbericht Kapitel 3.2, Seite 13 und Kapitel 5.2.3, Seite 40).

Generell wird empfohlen, den mehrgeschossigen Wohnungsbau (statt Einfamilienhäuser) an gut erschlossenen Lagen und mit möglichst guter öV-Anbindung zu fördern.

Bezogen auf den Nutzungsplanungshorizont wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 45,8 auf rund 50 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Der von der Gemeinde Dintikon als realisierbar erachtete Innenentwicklungspfad entspricht den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV], Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie den massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbart.

Die Gemeinde Dintikon hat für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum ein über der Richtplan-Annahme liegendes Bevölkerungswachstum und ist geprägt von einer moderaten Alterung der Bevölkerung. Die Gemeinde Dintikon hat kein weiteres Siedlungsgebiet. Eine Ausdehnung der Bauzonen ist nicht möglich. Daher ist es angezeigt, das (hohe) Bevölkerungswachstum und die Siedlungsentwicklung mit den benachbarten Kernstädten Wohlen und Lenzburg abzustimmen (zum Beispiel bezüglich Wohnschwerpunkte).

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Überführung der bisherigen Industriezonen und Gewerbezone in Arbeitszonen, verbunden mit dem Verzicht auf eine räumliche Differenzierung in gewerbliche, grossgewerbliche und industrielle Nutzungen, ist zweckmässig. Die auf die Ortsbauliche Umgebung abgestimmten Gesamthöhen erscheinen plausibel und sachgerecht. Um dem Auftrag des Raumplanungsgesetzes zum haushälterischen Umgang mit dem Boden und zur Innenentwicklung auch in den Arbeitszonen nachzukommen, wurde eine generelle Zielvorgabe zur mehrgeschossigen Bauweise ("bei Neubauten, eingreifenden Umgestaltungen, Erweiterungen oder Zweckänderungen anzustreben") in die Bestimmungen zur Arbeitszone aufgenommen (vgl. § 13 Abs. 3 BNO). Diese Ergänzung ist positiv zu würdigen, ebenso das Festlegen einer Grünflächenziffer.

Die beabsichtigte, räumlich und bezüglich der zulässigen Nutzungen beschränkte Öffnung der Arbeitszonen für Verkaufsnutzungen berücksichtigt die hinsichtlich Abstimmung von Siedlung und Verkehr heikle Lage im Bereich des Knotens Längelen (vgl. Ziffer 3.3.7).

3.3.4 Gemeindeübergreifende Schnittstellen

Es wird begrüsst, dass die Gemeinde im räumlichen Entwicklungskonzept die gemeindeübergreifenden funktionalen Verflechtungen im Raum Bünzthalstrasse–Eisenbahnlinie–Bahnhof Dintikon–Dintikon thematisiert und den Bedarf einer überkommunal koordinierten Gebietsentwicklung zusammen mit den Nachbargemeinden feststellt. Es wird empfohlen, diese Thematik aufzugreifen und über die vorliegende Nutzungsplanungsrevision hinaus im Sinne der Planung als strategische Daueraufgabe und andauernden Prozess aktiv weiter zu verfolgen.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf mehrere Arrondierungen vor (Planungsbericht Kapitel 5.2.2, Absatz B, "untergeordnete Anpassungen am Zonenrand"). Aufgrund der Beratung zu den ersten Entwürfen wird auf einzelne Flächen verzichtet. Die verbleibenden Gebiete liegen grundsätzlich innerhalb des richtplanerischen Anordnungsspielraums.

- *Gebiet Nr. 12 (bisher 13)*

Die ursprünglich vorgesehene Einzonung wurde im Sinne der Beratung redimensioniert (beschränkt auf die Erschliessung von Parzelle 535).

- *Gebiete Nrn. 13 (bisher 14), 14 (bisher 16)*

Bei diesen Einzonungen handelt es sich um Gartenanlagen und Umgebungsgestaltungen, welche die rechtskräftige Bauzonengrenze überstellen.

Nr. 13: Soweit es aus den eingereichten Unterlagen und aus Luftbildern hervorgeht, ist davon auszugehen, dass die Überbauung des Grundstücksteils innerhalb der Bauzone bewusst zugunsten der Wohnbaute und auf Kosten der Umgebungsgestaltung optimiert wurde. In der Folge wurde die Umgebungsgestaltung auf die Landwirtschaftszone ausgedehnt.

Nr. 14: Die Umgebungs-/Gartengestaltung zu einem historischen Bauernhaus (Gebäude mit Volumenschutz) wurde über die Bauzonengrenze hinaus erstellt.

Im Vergleich zu den ersten Entwürfen wurde die Detailabgrenzung der Bauzonengrenze so angepasst, dass ein nahezu flächengleicher Abtausch vor Ort möglich ist. Es verbleiben kleinflächige Einzonungen (vgl. Planungsbericht Kapitel 5.2.2; Nr. 13 rund 40 m²; Nr. 14 rund 6.5 m²), welche materiell keine kantonalen Interessen tangieren. Zudem können damit zweckmässige Parzellenformen erreicht werden. Unter Würdigung der gesamten Umstände können die beschriebenen Arrondierungen akzeptiert werden. Die Anpassung der Parzellengrenzen an den neuen Bauzonenverlauf ist verbindlich und noch vorzunehmen.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	Netto-Bilanz Fruchtflächengebieten (FFF)
Planungsanweisung 3.5			
Nr. 12, Villmergenstrasse, Pz. 61 (Strasse)	+197,6 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Nr. 13, Villmergenstrasse, Pzn. 1023, 1024	+226,5 m ² -77,3 m ² -109,4 m ²		
	Saldo +39,8 m²		
Nr. 14, Eichbergweg	+100,7 m ² -17,9 m ² -76,3 m ²		
	Saldo +6,5 m²		
Gesamt-Total/Saldo	+ 0,024 ha (243,9 m²)	0,0 ha	-0,0 ha FFF

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

Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

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

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

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

3.3.6 Siedlungsqualität

Ortsbildentwicklung

Die Bestimmungen zu den Substanzschutzobjekten orientieren sich an der Muster-BNO.

Als ein wesentliches Instrument zur hochwertigen Innenentwicklung sieht die Gemeinde die gesamthafte Entwicklung grösserer Areale vor (vgl. Planungsbericht Kapitel 5.2.4, § 4 und § 5 BNO). Eine wichtige Grundlage stellt dabei das "Handlungsprogramm Innenentwicklung", Analyse- und Massnahmenplan 1:5'000 dar.

Die Gemeinde verweist im Planungsbericht "auf ein breites Spektrum" von Umsetzungsinstrumenten und -massnahmen, die je nach Aufgabenstellung gezielt zur Anwendung kommen sollen, insbesondere die Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen. Es wird davon ausgegangen, dass darunter, nebst den im Baugesetz geregelten formellen Verfahren (Arealüberbauung, Gestaltungsplan), das gesamte Instrumentarium von qualitätsfördernden Verfahren (Testplanungen,

Studienaufträge, Wettbewerbe, Workshops usw.) verstanden wird. Für den Erfolg wird entscheidend sein, dass die Gemeinde im Rahmen des Vollzugs eine aktive Rolle einnimmt und für die Durchführung entsprechender Verfahren besorgt ist.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Gemeinde hat entschieden, bei den nachfolgend aufgeführten Bauinventarobjekten auf die Umsetzung in kommunale Substanzschutzobjekte zu verzichten: Wirtschaftsteile der drei bäuerlichen Vielzweckbauten Hinterdorfstrasse 8 (DIN903), Ammerswilerstrasse 13 (DIN906) und Ammerswilerstrasse 5 (DIN907). Aus fachlicher Sicht wird der Verzicht auf den kommunalen Substanzschutz für die genannten Objekte bedauert.

Der Brunnen Langelenstrasse 10 (DIN911G) wurde bei der Aktualisierung des Bauinventars 2018 aus diesem Inventar entlassen. Der kommunale Schutz wird analog zu weiteren nicht inventarisierten Brunnen beibehalten.

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde verzichtet auf die Erarbeitung eines KGV. Die Begründung im Planungsbericht ist sachgerecht.

Erschliessung

Im Planungsbericht (Kapitel 3.3) legt die Gemeinde dar, inwiefern die angestrebte Siedlungsentwicklung mit der Verkehrsentwicklung abgestimmt ist und wo sie Handlungsbedarf ortet.

Die Gemeinde regelt die Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen, indem sie in der Dorfzone die Grösse von Verkaufsläden auf eine Fläche von maximal 300 m² limitiert. In der Kernzone sollen an maximal zwei Standorten Verkaufsnutzungen bis 1'500 m² Nettoladenfläche im Rahmen eines Gestaltungsplans ermöglicht werden.

Zudem will die Gemeinde die Arbeitszonen für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (500 m² bis 3'000 m² Nettoladenfläche) öffnen. Die entsprechenden Gebiete sind im Bauzonenplan räumlich definiert (braun umrandete Bereiche) und flächenmässig beschränkt auf maximal 2'000 m² Nettoladenfläche am Standort Händschikerfeld sowie auf maximal 3'000 m² am Standort Langelen. Zudem werden die zulässigen Verkaufsnutzungen eingeschränkt:

- Angestrebt wird in erster Linie die Ermöglichung des Verkaufs von an Ort produzierter Güter in Fabrikläden, Ausstellungs- und Verkaufsräume an Ort ansässiger Handwerksbetriebe sowie Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den Handel mit Motorfahrzeugen und ähnliches.
- Insbesondere sind im Rahmen der erwähnten maximalen Kontingente "übrige Verkaufsgeschäfte" gemäss Kategorisierung nach VSS-Norm SN 640'281 auf maximal 1'000 m² je Standort Langelen und Händschikerfeld (insgesamt also auf maximal 2'000 m²) limitiert.
- Der Wortlaut von § 13 Abs. 2 BNO schliesst kundenintensive Verkaufsgeschäfte (beispielsweise Güter des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel, Grossverteiler, Einkaufszentren usw.) aus.

Zusammenfassend zielen die Festlegungen in § 13 Abs. 2 BNO somit darauf ab, die Verkaufsnutzung auf ein Verkehrsaufkommen beziehungsweise eine Verkehrsintensität zu beschränken, welches mit in Arbeitszonen üblichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ungefähr vergleichbar ist.

Wie im Planungsbericht (vgl. Kapitel 4.3) ausgeführt, verlangt der Richtplan im Fall von Dintikon als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum eine Eignungsbeurteilung im Einzelfall (Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisungen 3.2, 3.3).

Die nachfolgenden Kriterien für die Beurteilung der Eignung sind im Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsätze B (Buchstaben a bis c) und C aufgeführt und sie werden im Planungsbericht thematisiert.

- Angemessene Erschliessung, Nachweis genügender Kapazität
- Gute, dem Zweck entsprechende Erschliessung ÖV
- Bedarf, keine Konkurrenzierung des Ortszentrums

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen und zukünftiger Umstrukturierungen in Teilgebieten der Arbeitszonen Händschikerfeld und Langelen ist nachvollziehbar, dass sich die Gemeinde ihren Handlungsspielraum mit der Öffnung für ausgewählte Verkaufsnutzungen vergrössern möchte und auf entsprechende Anfragen flexibel reagieren können möchte. Es wird begrüsst, dass die Gemeinde auf die gegebenen Strukturen reagiert und explizit keine grossen Läden (zum Beispiel grosse Supermärkte, Einkaufszentren) in der Arbeitszone anstrebt.

Unter den vorstehend dargelegten, in der BNO festgelegten, Rahmenbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass der Kreisel Langelen beziehungsweise die Bünztalstrasse durch die Festlegung der genannten Verkaufsstandorte nicht wesentlich stärker belastet wird als durch eine herkömmliche Arbeitszonennutzung und dass die Richtplankriterien erfüllt werden. Die hinreichende Strassenkapazität wird in den nachgelagerten Baubewilligungsverfahren auf Ebene der einzelnen Baugesuche noch zu belegen sein (§ 13 Abs. 2 BNO).

Die Standortdefinition nach Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz C ist immer in den Kontext der konkreten räumlichen Begebenheiten zu setzen. Die Auslegung der Gemeinde für die Gebiete Händschikerfeld und Langelen als zwei Standorte im Sinne des kantonalen Richtplans ist unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten (insbesondere je ein separater Anschluss an die Dorf- beziehungsweise die Bahnhofstrasse; keine ausschliessliche Konzentration des Verkehrs auf die Bünztalstrasse, sondern mindestens teilweise Zu- Wegfahrten via Bahnhofstrasse und Dorfstrasse) sowie unter Vorbehalt der oben dargelegten, in § 13 BNO verankerten Beschränkung der zulässigen Verkaufsnutzungen vertretbar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine neue Direktanschlüsse an die Bünztalstrasse geltend gemacht werden können.

Sollte zukünftig eine Intensivierung der Verkaufsnutzung angestrebt werden, namentlich mit einer Öffnung der BNO-Bestimmungen für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs, für Einkaufszentren, für grössere Nettoverkaufsflächen und Dergleichen, wäre zwingend eine Neubeurteilung der Standorteignung und der Standortabgrenzung vorzunehmen. Dabei ist davon auszugehen, dass bei einer Intensivierung der Verkaufsnutzung eine gesamtheitliche Betrachtung der Standorte Händschikerfeld (2'000 m²) und Langelen (3'000 m²) erforderlich wird, womit der Schwellenwert für einen Standort mit hohem Verkehrsaufkommen nach Richtplankapitel S 3.1 überschritten wird. Das hätte eine Prüfung im entsprechenden Richtplanverfahren zur Folge.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Der Bestand an Fruchtfolgeflächen (FFF) wird nicht verändert. Die Darstellung der FFF im Kulturlandplan ist sachgerecht.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Die Bedürfnisse der Landwirtschaft wurden erhoben. Sie sind soweit nötig berücksichtigt.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen

Im Gebiet Buchacher wird für die bodenunabhängige Produktion im Pflanzenbau eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden. Die Festlegung entspricht der geltenden kantonalen Praxis und ist sachgerecht.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Laut Planungsbericht wurden die bisher im Kulturlandplan geschützten Natur- und Kulturobjekte weitestgehend in den revidierten Kulturlandplan übernommen.

Der bisher als Naturobjekt geschützte Einzelbaum im Bächemoos soll aus dem Schutz entlassen werden. Die Entlassung wird damit begründet, dass an seiner Stelle umliegende Hecken in umfangreichem Mass geschützt werden. Der umfangreiche Schutz von Hecken wird begrüsst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Hecken und Einzelbäume in der Kulturlandschaft sowohl bezüglich ihrer strukturierenden Wirkung im Landschaftsbild wie auch in ökologischer Hinsicht unterschiedliche Funktionen haben. Die Beibehaltung des Schutzes für den Einzelbaum im Bächemoos wird empfohlen.

Der Feuchtstandort "Gysematt" ist als Naturschutzzone (Feuchtstandort) geschützt. Die gemäss BNO definierten Schutzbestimmungen für den Feuchtstandort "Gysematt" sind im Sinne der Schutzziele definiert und zweckmässig.

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

3.4.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzonen wurden mit wenigen Änderungen vom rechtskräftigen Kulturlandplan übernommen, wobei die Landschaftsschutzzone in den Gebieten Lättberg, Chächbe, Schleipfi bereits weitgehend der Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) entspricht. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan bestehende Aussparung (Siedlungsei) im Gebiet Herti wird aufgehoben, weil die Voraussetzung dafür (landwirtschaftlich-zonenkonforme Nutzung der Bauten) nicht mehr gegeben ist. Siedlungseier haben den Zweck, den aktiven, zonenkonformen und in diesem Sinne standortgebundenen Landwirtschaftsbetrieben innerhalb der Landschaftsschutzzone eine angemessene Entwicklung zu gewährleisten, welche auch Neubauten umfassen können, soweit das mit den Schutzziele vereinbar ist. Dieses Privileg gilt nicht für zonenfremde beziehungsweise für zonenfremd gewordene Bauten. Hier bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten auf die Anpassung bestehender Bauten an zeitgemässe (Wohn-) Bedürfnisse beschränkt. Nach ständiger Praxis werden diese Bauten mit Landschaftsschutz überlagert. Falls zukünftig ein landwirtschaftlich-zonenkonformer Bedarf für ein Siedlungsei geltend gemacht werden kann (auf Dauer ausgerichteter erwerbsorientierter Landwirtschaftsbetrieb im Sinne von Art. 34 RPV und der kantonalen Praxis), bleibt zu gegebener Zeit die Prüfung einer entsprechenden Anpassung im Rahmen einer Teiländerung des Kulturlandplans möglich.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer

Die öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig dargestellt.

Gewässerräume

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bis 2018 festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume für die Bäche mit einer Breite ≥ 2 m gemäss Fachkarte und für die Bäche < 2 m Breite sowie die eingedolten Bäche gemäss § 127 Baugesetz (BauG) in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um.

Die Gemeinde Dintikon verfügt über mehrere Bäche, jedoch sind alle kleine Fliessgewässer mit einer natürlichen Sohlenbreite von weniger als 2 m und sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Baugebiets teilweise eingedolt. Dies bedeutet, dass bei sämtlichen Fliessgewässern in Dintikon der Gewässerraum grundsätzlich direkt durch die Vorschriften in § 127 BauG definiert wird.

Im Genehmigungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans sind die Gewässerräume sämtlicher Fliessgewässer ausserhalb des Waldes mit einem Verweis auf § 24 Abs. 3 BNO dargestellt.

In § 24 Abs. 3 BNO ist die Gewässerraumzone und deren Bestimmungen beschrieben. Die Vorgaben aus der GschV werden eingehalten und die Bestimmungen in der BNO sind sachgerecht.

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Festlegungen in den Nutzungsplänen und in der BNO sowie die Ausführungen im Planungsbericht sind sachgerecht.

3.5.3 Wald

Waldgrenzenplan

Im Gemeindegebiet von Dintikon gibt es aktuell noch keine rechtskräftigen Waldgrenzen. Im Kanton Aargau werden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der noch nicht rechtskräftigen Waldgrenzen ist für September 2019 vorgesehen. Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen.

Die vorliegenden Einzonungen betreffen keinen Wald, es handelt sich um kleine Anpassungen des Baugebietsrands. Im vorliegenden Fall kann auf eine formelle Nachführung des Waldgrenzenplans verzichtet werden.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldausscheidung ist im Kulturlandplan Orientierungsinhalt. Die Abteilung Wald hat die Waldausscheidung im Jahr 2015 überprüft und nachgeführt. Für den Kulturlandplan wird die aktuelle Waldausscheidung verwendet.

Naturschutzzonen im Wald

Die Altholzinsel Birehäuli sowie die beiden Weiher Ruden und Ebni werden im Kulturlandplan als Altholzinsel und Feucht- und Nassstandort dargestellt.

3.5.4 Lärm

Insgesamt sind zwölf Umzonungen vorgesehen. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden. Die Gemeinde wird darauf

hingewiesen, dass die Umzonung von einer tieferen in eine höhere Lärm-Empfindlichkeitsstufe (beispielsweise Umzonung Nr. 7, Wohnzone W3 [ES II] in Kernzone [ES III]) eine zukünftige Überbauung aus lärmrechtlicher Sicht (Art. 31 LSV) erleichtert. Im gegenteiligen Fall (beispielsweise Umzonung Nr. 10, Kernzone (ES III) in Wohnzone W2 (ES II) wird sie entsprechend erschwert.

3.5.5 Störfallvorsorge

Entsprechend des kantonalen Grundlagenberichts wird im Planungsbericht die 70 bar Erdgashochdruckleitung Lenzburg–Villmergen unter den zu berücksichtigenden Grundlagen aufgeführt. Betroffen sind die Um-/und Aufzonungen Nr. 1 bis 5 gemäss Kapitel 5.2.2 Absatz A des Planungsberichts. Nach den Darlegungen in Kapitel 5.2.6 führen die Um- und Aufzonungen zu keinen grundsätzlichen Veränderungen bezüglich des Risikos bei Störfällen. Mögliche Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung werden thematisiert.

3.5.6 Archäologie

Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind innere Siedlungsverdichtungen vorgesehen (Planungsbericht Kapitel 1.3 und 3.2.1). Bei den vorgesehenen Massnahmen und potenziellen Bodeneingriffen sind aktenkundige archäologische Fundstellen direkt betroffen, zum Beispiel eine prähistorische Fundstelle im Bereich Altweg (Parzelle 164). Überdies liegt der alte Dorfkern im Bereich eines Schuttfächers und in unmittelbarer Nähe eines Baches. Er liegt damit in einem Bereich, der aus archäologischer Sicht als eine in früheren Epochen bevorzugte Siedlungslage zu bezeichnen ist. Folglich ist es möglich, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung des Siedlungsgebietes durch Bodeneingriffe auch noch unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zu Tage treten beziehungsweise beeinträchtigt werden. Allfällige archäologische Reste sind gemäss Kulturgesetz vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen. Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden.

3.5.7 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Dintikon besitzt ein intaktes Netz historischer Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung, das verschiedene Objekte mit "Substanz" und "viel Substanz" enthält.

Die Gemeinde hat die historischen Wege mit viel Substanz neu als Kulturobjekte bezeichnet (Planungsbericht Kap. 5.4.3). Diese sind im Genehmigungsinhalt des Kulturlandplans dargestellt sowie gemäss den Bestimmungen von § 25 BNO geschützt. Diese Anordnungen werden begrüsst.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Anwendbares Recht

Mit der vorliegenden Revision der BNO übernimmt die Gemeinde Dintikon die neuen Baubegriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005. Für die BNO gelten daher die Bestimmungen des Titels 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Martin Schneider
Sektionsleiter



Benno Freiermuth
Kreisplaner