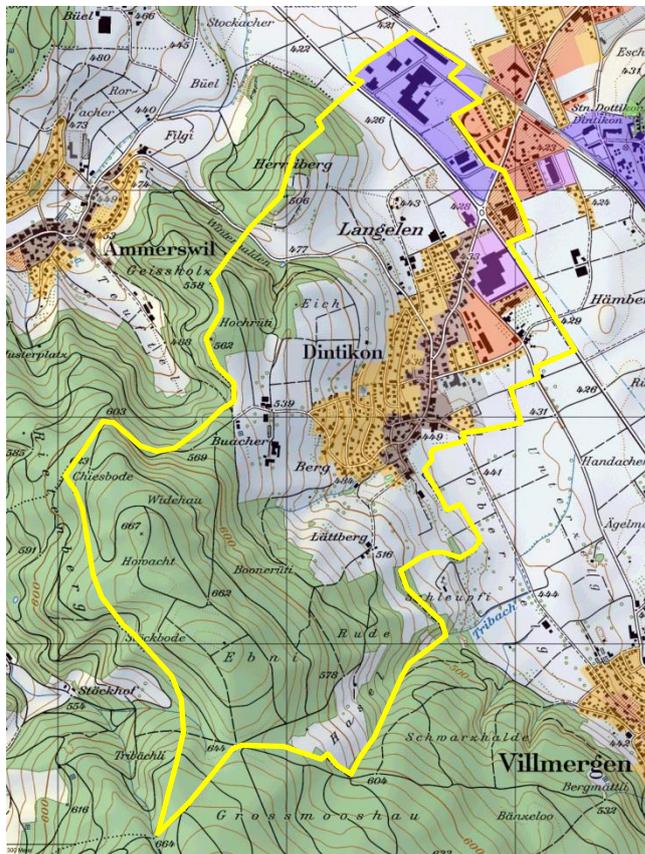


Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

## Räumliches Entwicklungskonzept



**Karten-Nachweis Titelblatt und nachfolgende Seiten**

Quelle: AGIS-Daten Kanton Aargau

**Auftraggeber**

Gemeinderat Dintikon

**Auftragnehmer**

**arcoplan** Lüscher Pfister Keller Zantop Costamagna

Limmatauweg 9

5408 Ennetbaden

**Verfasser**

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / NDS GIS Raumplaner FSU Reg. A

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Ausgangslage / Zweck	2
2	Grobanalyse	2
2.1	Allgemeiner Beschrieb	2
2.2	Siedlungs- und Landschaftsentwicklung	3
2.3	Statistische Kenndaten	7
3	Quartieranalyse	11
3.1	Einteilung Quartiere	11
3.2	Qualitäten, Defizite und Handlungsbedarf je Quartier	12
3.3	Gemeindeübergreifende funktionale Verflechtungen	14
4	Zielvorstellungen	15
4.1	Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen	15
4.2	Räumliches Entwicklungskonzept	17

## 1 Ausgangslage / Zweck

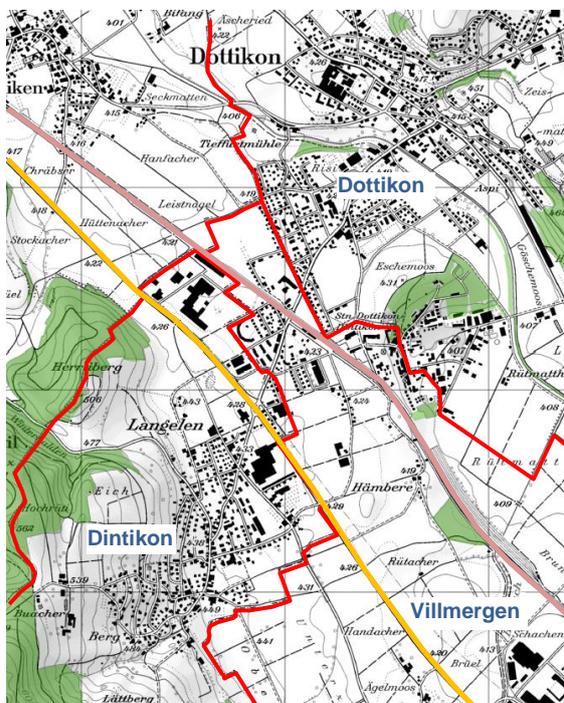
Die aktuelle Nutzungsplanung der Gemeinde Dintikon stammt aus den Jahren 1993 (Kulturlandplan) und 1997 (Bauzonenplan / BNO). Im Rahmen der angelaufenen Revision der Nutzungsplanung sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die neuen Planungsinstrumente integriert werden. Gleichzeitig sind die veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den Kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 21. August 2015 zusammengestellt. Im räumlichen Entwicklungskonzept werden in einer ersten Planungsphase und in Zusammenarbeit mit der vom Gemeinderat eingesetzten Planungskommission

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen anhand von 5 Hauptzielen formuliert und die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt. Gestützt darauf werden die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definiert.

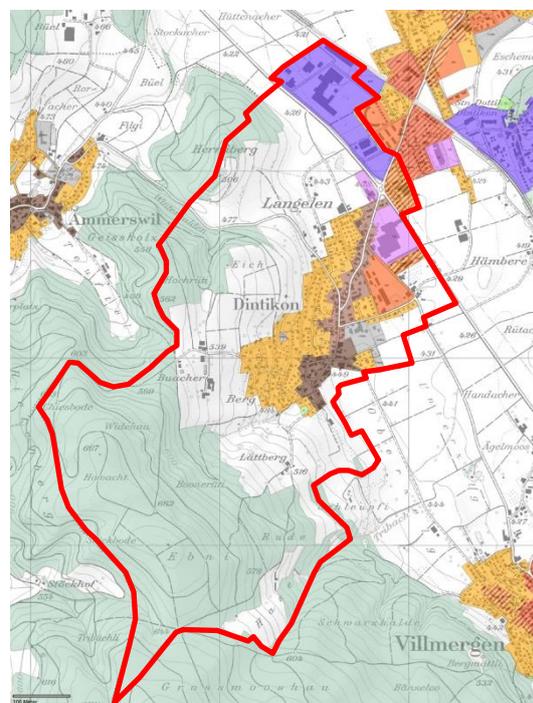
## 2 Grobanalyse

### 2.1 Allgemeiner Beschrieb

Die Gemeinde Dintikon liegt am westlichen Rand des unteren Bünztals und gehört zum Bezirk Lenzburg. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 373 Hektaren, davon sind 154 Hektaren bewaldet, 141 Hektaren Landwirtschaftsland und 78 Hektaren Bauzonen.



Übersichtskarte Dintikon und Umgebung



Bauzonen Dintikon und Umgebung

Das alte Dorfzentrum befindet sich am Ostabhang des Rietenberges. Zu dieser Hügelkette, welche die natürliche Grenze zum Seetal bildet, gehören der Herrliberg im Nordwesten, die

Hochrüti und die Hochwacht im Westen sowie das Grossmoos im Süden. Das Gemeindegebiet wird durch die Bünztalstrasse, eine kantonale Hauptverkehrsstrasse, durchschnitten. Zwischen dem nordöstlichen Teil - dem Industrie- und Gewerbegebiet Langele – und der Gemeinde Dottikon, ragt das Gemeindegebiet der Gemeinde Villmergen hinein. Die Bauzonen der drei Gemeinden sind in diesem Gebiet vollständig zusammengewachsen und auch funktional ineinander verflochten. Zählt man die Gemeinde Hägglingen noch dazu, bilden die vier Gemeinden ein vier Kilometer langes Siedlungsband, das quer über die ganze Ebene des Bünztals reicht.



*Ruhige Wohn- und Aussichtslagen*



*Südlicher Dorfrand*

Ausser im Industriegebiet grenzt das Baugebiet Dintikons rundum an Kulturland. Ruhige Wohngebiete haben sich am Hang Richtung Westen ausgebreitet. Sie umschliessen den alten Dorfteil. Die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Bünztalstrasse K123 weist mit einem DTV von knapp 20'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV 2011: 19'218) eine erhebliche Verkehrsbelastung auf und ist damit wohl eine der meist befahrenen Strassen des Kantons. Zudem ist der Schwerverkehrsanteil mit beinahe 10 % sehr hoch. 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).



*Vielfältige Kulturlandschaft oberhalb Wohnzonen*

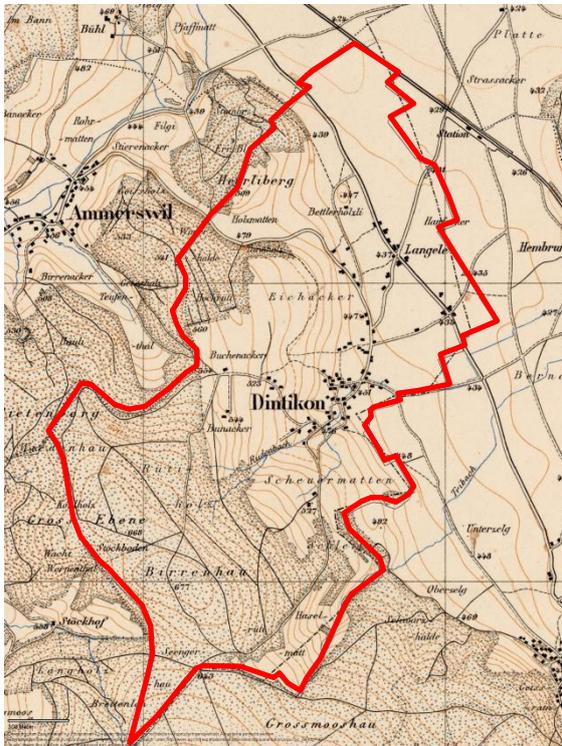


*Siedlungsgebiet durchschneidende Bünztalstrasse*

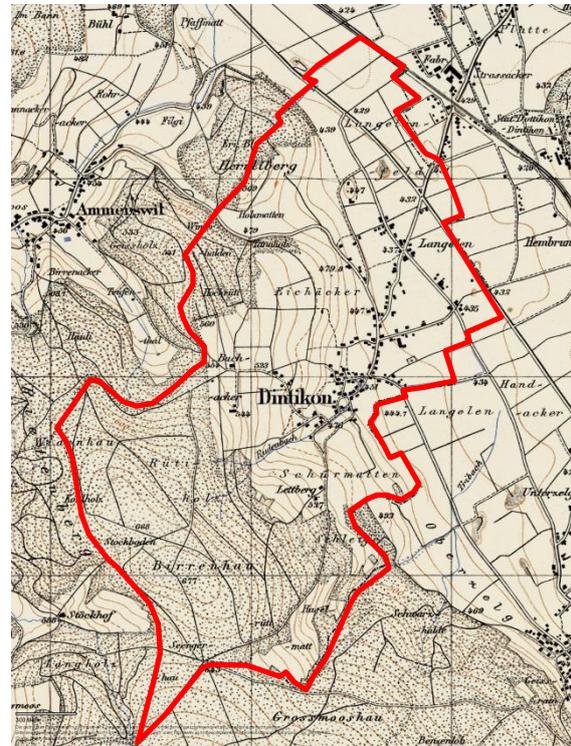
## 2.2 Siedlungs- und Landschaftsentwicklung

Auf der Siegfriedkarte von 1880 ist erkennbar, dass sich das alte Dorfzentrum Dintikons am Fusse des Hanges gebildet hat. Die Gebäude breiten sich jedoch bereits vereinzelt in Richtung Talsohle zur Nord-Südverbindung von Strasse und Schiene aus. Bis 1940 entwickelt sich das

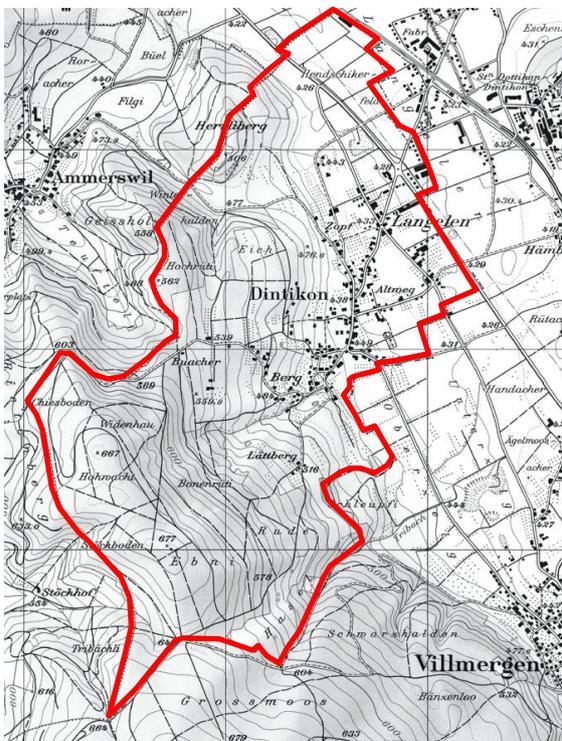
Dorfzentrum nur wenig weiter. Entlang der Dorfstrasse sind jedoch weitere Gebäude entstanden und rund um den Bahnhof, welcher sich nicht auf dem Gemeindegebiet von Dintikon befindet, hat sich das Siedlungsgebiet deutlich weiterentwickelt.



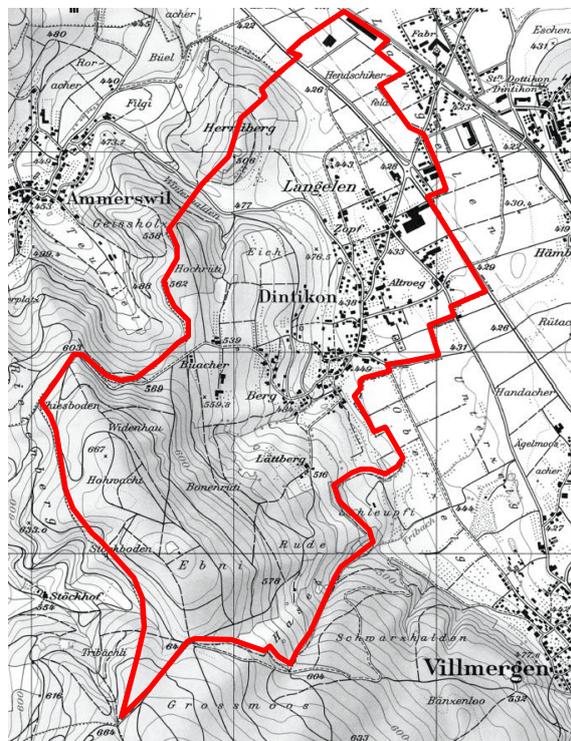
Siegfriedkarte 1880: Masstab 1:25'000 verkleinert



Siegfriedkarte 1940: Masstab 1:25'000 verkleinert



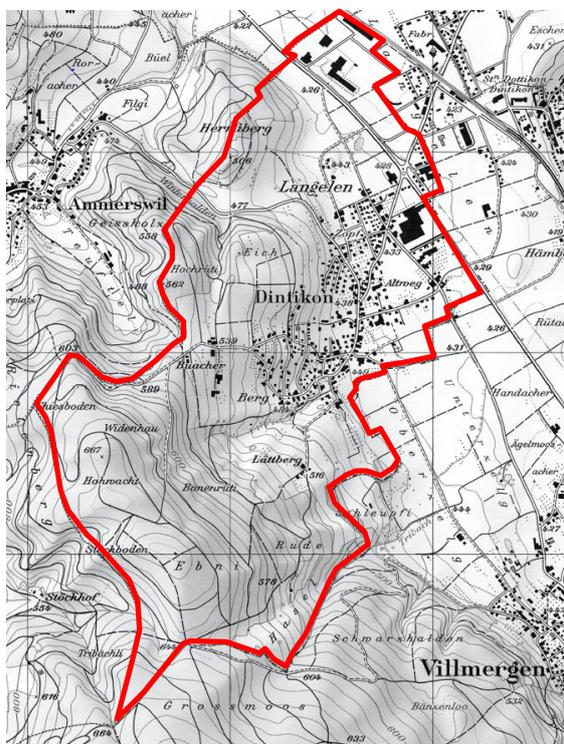
LK 1970



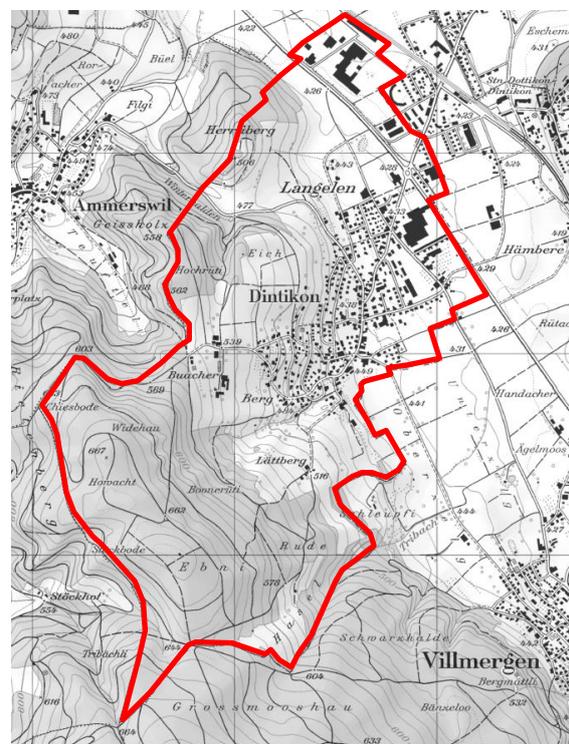
LK 1982

Ab 1970 setzt eine deutliche Zersiedelung in der Ebene ein. Die Bebauung breitet sich entlang der Strassen in verschiedene Richtungen aus. Während die Bautätigkeit im alten Dorfkern kaum voranschreitet, entstehen in allen anderen Dorfteilen neue Gebäude. Der Hang ist bis ins Jahr 1970 nur vereinzelt überbaut. Auch bis ins Jahr 1982 breitet sich die Siedlung eher in der Ebene aus, so zum Beispiel im Gebiet Altweg. Markant ist auch die Entwicklung im Gebiet Langelen mit den ersten grossflächigen Gewerbebauten. Die Ansiedlung dieser Gewerbebetriebe ist auf den guten Verkehrsanschluss an die Autobahn A1 zurückzuführen.

Bis ins Jahr 1994 werden der Hang westlich des alten Dorfteils und das Quartier Langelen grossflächig überbaut. Zudem entstehen auf der nördlichen Seite der Kantonsstrasse weitere Industrie- und Gewerbebauten. Ab dem Jahr 2006 sind die ersten Gebäude in der Wohnzone W3 im Altwegquartier sichtbar. Das markante Bevölkerungswachstum zwischen 2006 und 2010 ist auf die Realisierung dieser Bauten zurückzuführen.



LK 1994



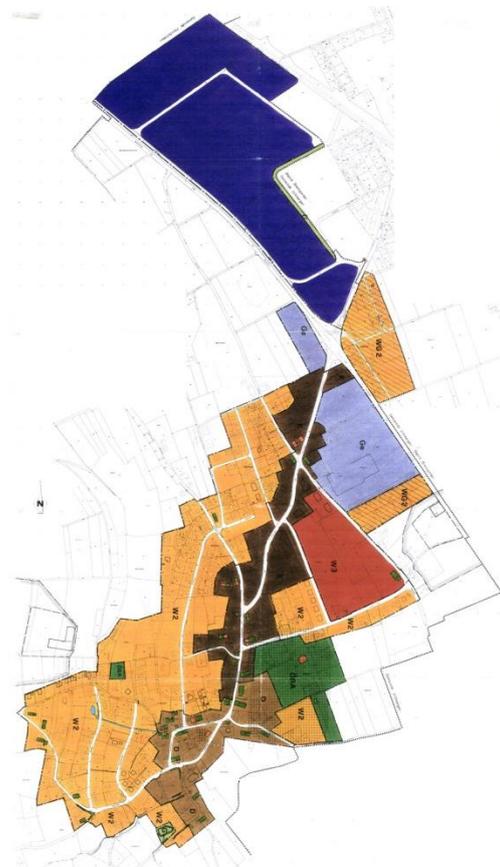
LK 2006

Im Zonenplan von 1966 sind die grossflächigen Einzonungen rund um den alten Dorfkern erkennbar. Dieser war damals als Wohn- und Gewerbezone ausgeschieden. Bei der Zonenplanrevision von 1993 wurden verschiedene Flächen am östlichen und südlichen Siedlungsrand (Bächemoos, Neumatt und Lehen) ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeführt.

In der Gesamtrevision von 1997 wurden bei der Ausdehnung der Bauzonen keine Veränderungen vorgenommen. Hingegen erfuhr das Zonenregime der bestehenden Bauzone eine grundlegende Veränderung. Die Wohn- und Gewerbezone des alten Dorfteils wurde in eine Dorf- und eine Kernzone aufgeteilt. Die Einfamilienhauszonen sind in die Wohnzone W2 eingeteilt worden und die Mehrfamilienhauszone wurde zur Wohnzone W3. Seit dieser Gesamtrevision wurden am Bauzonenplan keine Änderungen mehr vorgenommen.



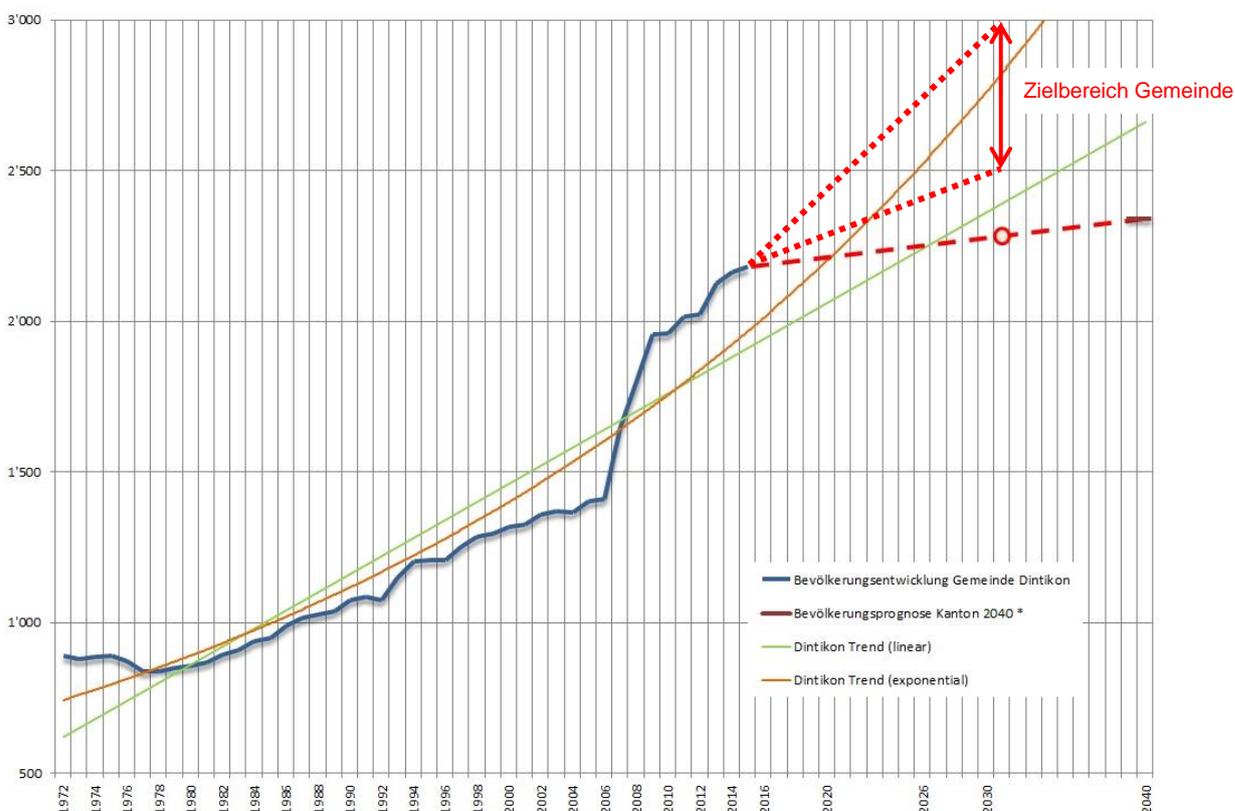
Zonenplan 1966



Bauzonenplan 1997

## 2.3 Statistische Kenndaten

### A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen



Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2015, kantonale Prognose 2040, Tendenzen Entwicklung Dintikon bis 2030  
\* Prognose 2040 gemäss Richtplan Kanton (Planungshorizont 2015-2040)

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 2031. Die Gemeinde rechnet im Rahmen des Planungshorizontes mit einem Wachstum auf bis zu 2'500 bis 3'000 Einwohnern für die nächste Planungsperiode. Im Handlungsprogramm Innentwicklung wurde für das Jahr 2030 ein Einwohnerpotenzial von minimal rund 2'500 und maximal rund 2'600 Einwohnerinnen und Einwohner ermittelt. Entsprechend dürfte die effektive Einwohnerentwicklung eher im unteren Bereich des Zielwertes liegen.

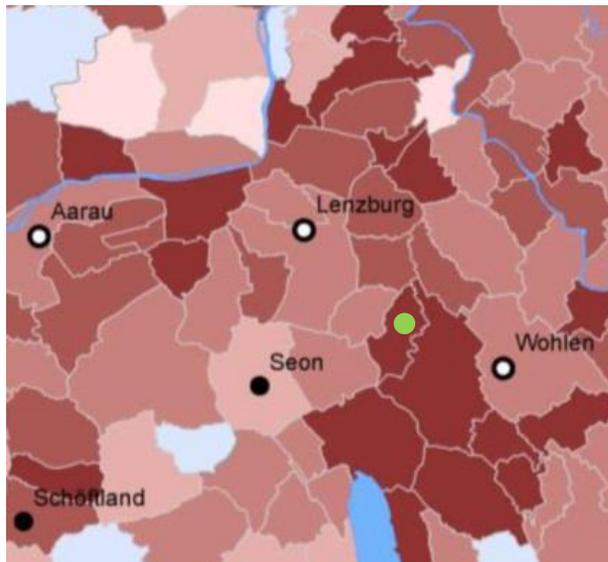
### B. Bevölkerung / Baustruktur / Steuerkraft

Fläche in ha	Bevölkerung am 31.12.2014			Wohnungsbestand 31.12.2013	Leerwohnungen 01.06.2015	Steuerkraft pro Einwohner 2013
	Total	CH	Ausländer			
373	2'163	1'640	523	902	8	Fr. 2'465

Quelle: Statistik Aargau

Flächenmässig gehört Dintikon mit 373 Hektaren zu den kleineren Gemeinden des Kantons. Die Bevölkerungszahl liegt mit 2'163 (2014) bzw. 2'182 (2015) Einwohnern unter dem Mittel aller Aargauer Gemeinden. Der Ausländeranteil liegt mit 24% in etwa im kantonalen Mittel. Die Steuerkraft pro Einwohner beträgt Fr. 2'465 und ist leicht tiefer als der kantonale Durchschnittswert von Fr. 2'654.-. Die Leerwohnungsziffer liegt im kantonalen Vergleich mit rund 0.9% in der niedrigsten Kategorie.

## C. Bevölkerungsentwicklung / Einwohnerdichten im Vergleich mit Nachbargemeinden



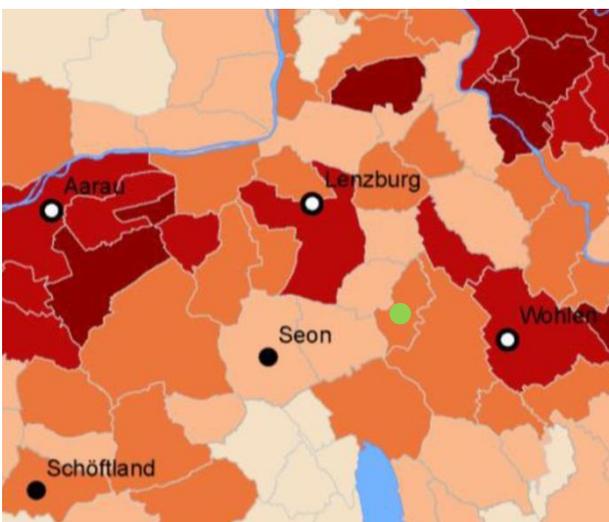
Die Gemeinde Dintikon verzeichnet von 1999 bis 2014 eine Bevölkerungszunahme von **67%(!)**. Dieses ausserordentlich grosse Wachstum ist auf die Realisierung grösserer Wohnüberbauungen zurück zu führen.

Im Vergleich verzeichneten die Nachbargemeinden folgende Zunahmen: Villmergen 30%, Dottikon 29%, Wohlten 17%, Ammerswil 20%.

Der Kanton Aargau wuchs in dieser Zeitspanne um 18.3%.



Bevölkerungsentwicklung 1999 bis 2014 im Vergleich mit umliegenden Gemeinden  
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

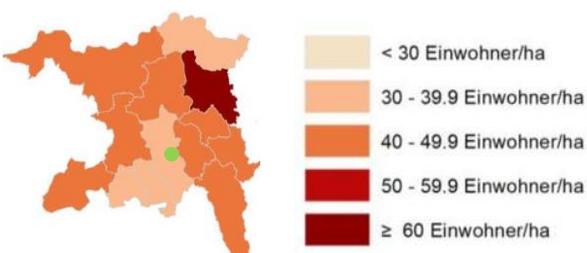


Die Einwohnerdichte der Gemeinde Dintikon liegt über dem Mittel der Region Lenzburg Seetal. Weiter ist diese deutlich über dem Mittel der Einwohnerdichten im ländlichen Entwicklungsraum (gemäss Raumkonzept Aargau) von 37 Einwohnern pro ha.

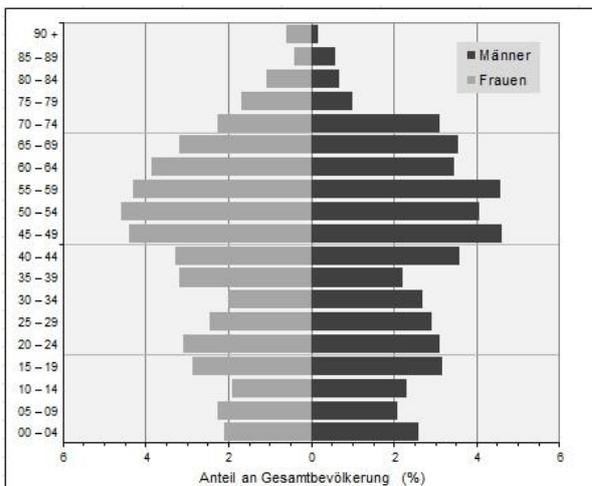
Dintikon	46.1 Einwohner / ha
Lenzburg Seetal	39.4 Einwohner / ha
Kanton Aargau	47.6 Einwohner / ha

Vergleiche im Bezirk Lenzburg / umliegenden Gemeinden:

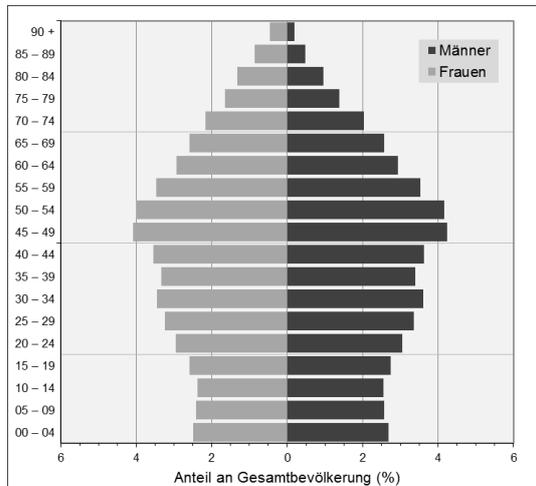
Lenzburg	52.8 Einwohner / ha
Dottikon	51.1 Einwohner / ha
Häggingen	39.8 Einwohner / ha
Villmergen	48.4 Einwohner / ha
Ammerswil	33.6 Einwohner / ha



Einwohnerdichten 2014 im regionalen Vergleich (E / ha in Wohn- und Mischzonen)  
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

D. Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht

Gemeinde Dintikon (Quelle: Statistik Aargau)



Kanton Aargau (Quelle: Statistik Aargau)

Die Altersstruktur der Gemeinde Dintikon weicht teilweise stark von der Aargauer Bevölkerung ab. Die 30- bis 34-Jährigen und die 10- bis 14-Jährigen sind im Vergleich untervertreten. Die 45- bis 59-Jährigen hingegen sind gegenüber dem aargauer Mittel markant stärker vertreten. Diese Altersklassen werden innerhalb des aktuellen Planungshorizonts von rund 15 Jahren das Pensionsalter erreichen.

E. Arbeitsstätten / Beschäftigte: Entwicklung 2001 bis 2013

	2001 <sup>1)</sup>		2005 <sup>1)</sup>		2008 <sup>1)</sup>		2012 <sup>2)</sup>	
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Sektor I	12	48	12	44	10	55	9	64
Sektor II	27	186	25	206	31	264	36	282
Sektor III	52	1'144	53	897	54	967	95	838
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>1'378</b>	<b>90</b>	<b>1'147</b>	<b>95</b>	<b>1'275</b>	<b>140</b>	<b>1'184</b>

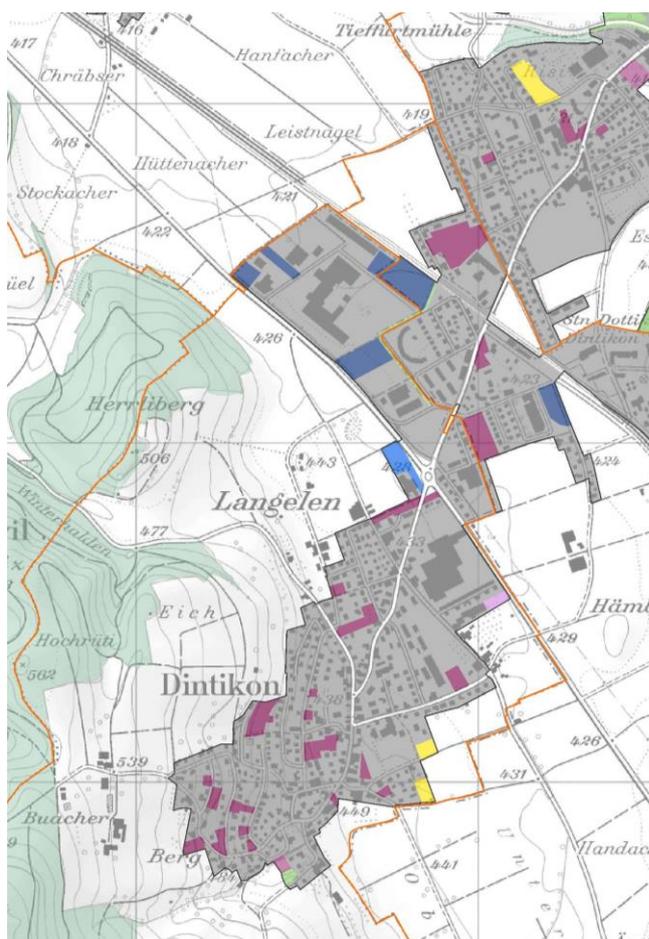
Quelle: <sup>1)</sup> Betriebszählungen / <sup>2)</sup> STATENT 2012

Die Zahlen der in Dintikon Beschäftigten sind über die dargestellten Jahre hinweg betrachtet insgesamt sehr 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.

F. Stand der Erschliessung 2014

Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
Wohn- und Mischzonen	45.4 ha	4.4 ha	49.8 ha
Industriezonen	21.5 ha	2.8 ha	24.3 ha
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	3.1 ha	0.5 ha	3.6 ha
<b>Total</b>	<b>70.0 ha</b>	<b>7.7 ha</b>	<b>77.7 ha</b>

Quelle: Statistik Aargau



Die Gemeinde Dintikon verfügt mit 4.4 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen über ein genügendes Mass, um die vom Kanton prognostizierte Bevölkerungszunahme bis ins Jahr 2040 aufnehmen zu können. Zur Erreichung der kommunalen Entwicklungsziele von 2'500 bis 3'000 Einwohner wäre eine beträchtliche innere Entwicklung nötig. Potenziale sind in verschiedenen Dorfteilen vorhanden. Es bestehen kleinere wie auch mittlere zusammenhängende unüberbaute Flächen. Es soll aber massvolle Verdichtung angestrebt werden, in welcher der dörfliche Charakter gewahrt bleibt.

STAND DER ÜBERBAUUNG AKTUELL

■	Wohnzone (W): baureif
■	Wohnzone (W): baureif in 5 Jahren
■	Wohnzone (W): langfristige Baugebietsreserve
■	Industriezone (I): baureif
■	Industriezone (I): baureif in 5 Jahren
■	Industriezone (I): langfristige Baugebietsreserve
■	OEBA (O): unüberbaut ( baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve)
■	Spezialzone (S): unüberbaut ( baureif, baureif in 5 Jahren, langfristige Baugebietsreserve)
■	Grünzone (G)
■	Bauzonen (alle): überbaut

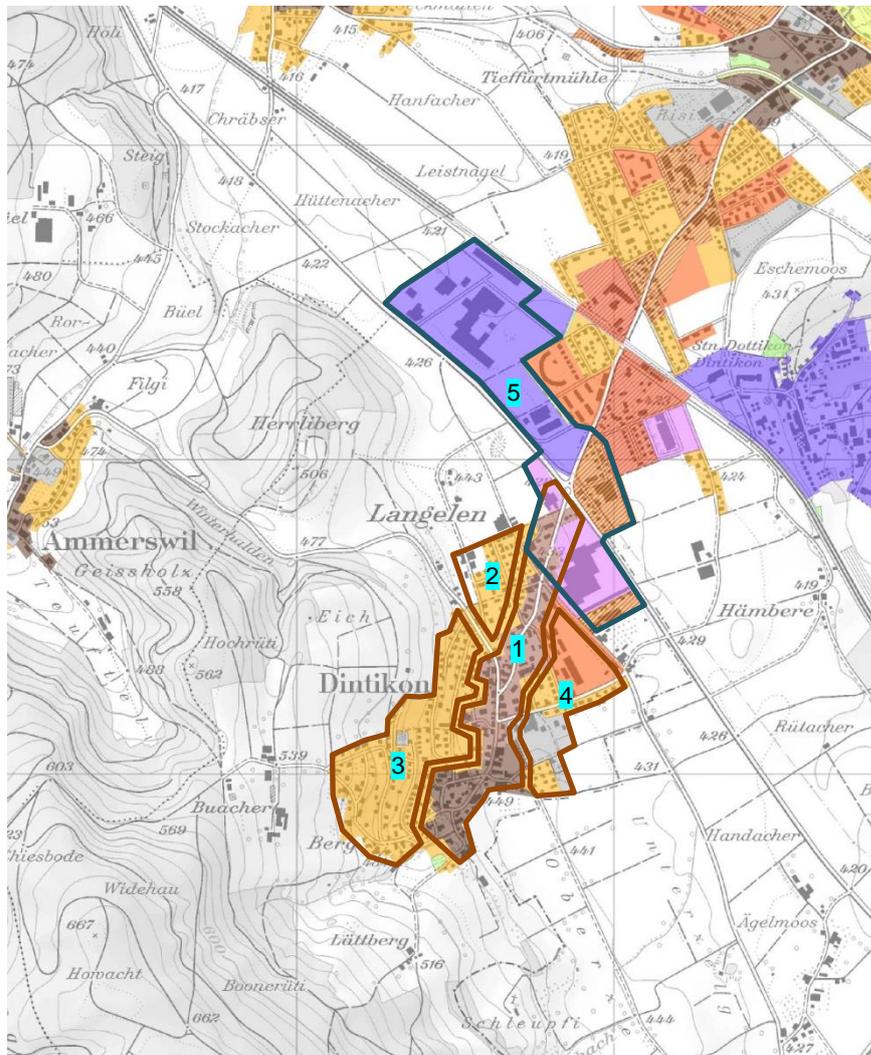
Quelle:  
Stand Erschliessung 2015, Kanton Aargau

Die vom Kanton prognostizierte Bevölkerungszunahme (gemäss Raumkonzept Aargau) von rund 2'200 Personen im Jahr 2030 und 2'310 Personen im Jahr 2040 wird mit aktuell 2'182 (Ende 2015) Einwohner bereits annähernd erreicht. Das Potenzial wird von kantonaler Seite in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen auf ca. 270 Personen und in den überbauten Wohn- und Mischzonen auf ca. 200 Personen geschätzt. Aus der Sicht der Gemeinde liegt das realistische Potenzial bei insgesamt maximal 350 Personen. Für die künftige Entwicklung ist ein angemessenes Mass der Dichte unter Abwägung einer haushälterischen Nutzung des Bodens und von sorgfältig integrierten Baumassen anzustreben.

### 3 Quartieranalyse

#### 3.1 Einteilung Quartiere

Die Einteilung der Quartiere erfolgt nach räumlichen und funktionalen Kriterien, um gebietsweise die Qualitäten und Defizite beschreiben zu können:



#### Quartiereinteilung

- 1 Dorfzone / Kernzone
- 2 Wohnquartier West „Ebene“
- 3 Wohnquartier West „Hang“
- 4 Zone ÖBA Gemeindevverwaltung / Schule und Wohnquartier Altweg-Dorfmat
- 5 Gewerbe- und Industriezone Händschikerfeld

## 3.2 Qualitäten, Defizite und Handlungsbedarf je Quartier

<b>Quartier Dorfzone / Kernzone</b>		<b>Charakteristiken</b>	<b>1</b>
<b>plus</b>		<b>minus</b>	
Ortsbild regionale Bedeutung mit besonderen Qualitäten im Schild Hinterdorf- / Oberdorfstrasse: Dorfzone mit gut erhaltener, bäuerlich geprägter Struktur.		Langgezogene Dorfkernzone / Dorfzone entlang der Mitteldorfstrasse / Dorfstrasse. Kein eigentliches Dorfzentrum erkennbar.	
Gewisse räumliche Qualitäten an der Mitteldorfstrasse und an den Siedlungsrand anstossender alter Dorfteil		Fehlende ortsbaulich prägende Anhaltspunkte und qualitative Strassenräume in Kernzone	
Mittlere Dichte von ca. 50 E/ha in der Kernzone durch Mehrfamilienhäuser entlang der Dorfstrasse		Eher geringe Dichte von 39 E/ha in der Dorfzone (Hinweis auf Potenzial zur besseren Nutzung bestehender Volumen)	
Vereinzelte Dienstleistungen und lokales Gewerbe mehrheitlich in der Kernzone, was dem Zweck der Zone entspricht		DTV von ca. 5'500 Fahrzeugen auf der Dorfstrasse.	
<b>Handlungsoptionen / Themen der NP</b>			
Abgrenzung der Dorfzone und der Kernzone überprüfen (unter Einbezug ISOS)			
Umgang mit historischer Baustruktur bei allfälliger Verdichtung im Zentrum			
Umsetzung Bauinventar, Substanzschutz und Volumenschutz			

<b>Quartier Wohnquartier West „Ebene“</b>		<b>Charakteristiken</b>	<b>2</b>
<b>plus</b>		<b>minus</b>	
Ausschliesslich ruhige Wohnlagen anschliessend an den funktionalen Dorfkern		Eingeklemmt zwischen funktionalem Kern, Speziallandwirtschaft, Ammerswilerstrasse	
Trotz grossem Anteil Einfamilienhausbebauung mittlere Dichte von 45 E/ha		Fehlende Identitätsmerkmale	
Grösstenteils jüngere Bauten (Erstellungsjahr ab 1980)		Vereinzelte unüberbaute, brach liegende Bauzonenreserven	
<b>Handlungsoptionen / Themen der NP</b>			
Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren			

<b>Quartier Wohnquartier West „Hang“</b>		<b>Charakteristiken</b>	<b>3</b>
<b>plus</b>		<b>minus</b>	
Ausschliesslich ruhige Wohnlagen am Hang des Rietenberges, angrenzend an Dorfzone		Mit 36 E/ha sehr tiefe Dichte über das gesamte Wohnquartier	
Sehr hohe Wohnqualität: teilweise gut besonntes Quartier mit Fernsicht		Vereinzelte unüberbaute, brach liegende Bauzonenreserven	
Nähe zu den ausgedehnten Naherholungsräumen		Fehlende Identitätsmerkmale	
<b>Handlungsoptionen / Themen der NP</b>			
Anreize für innere Siedlungsentwicklung in bestehenden Wohnquartieren und für unüberbaute Areale (insbesondere auch unter Beachtung ausreichender Projektierungsspielräume bei den Höhenmassen)			

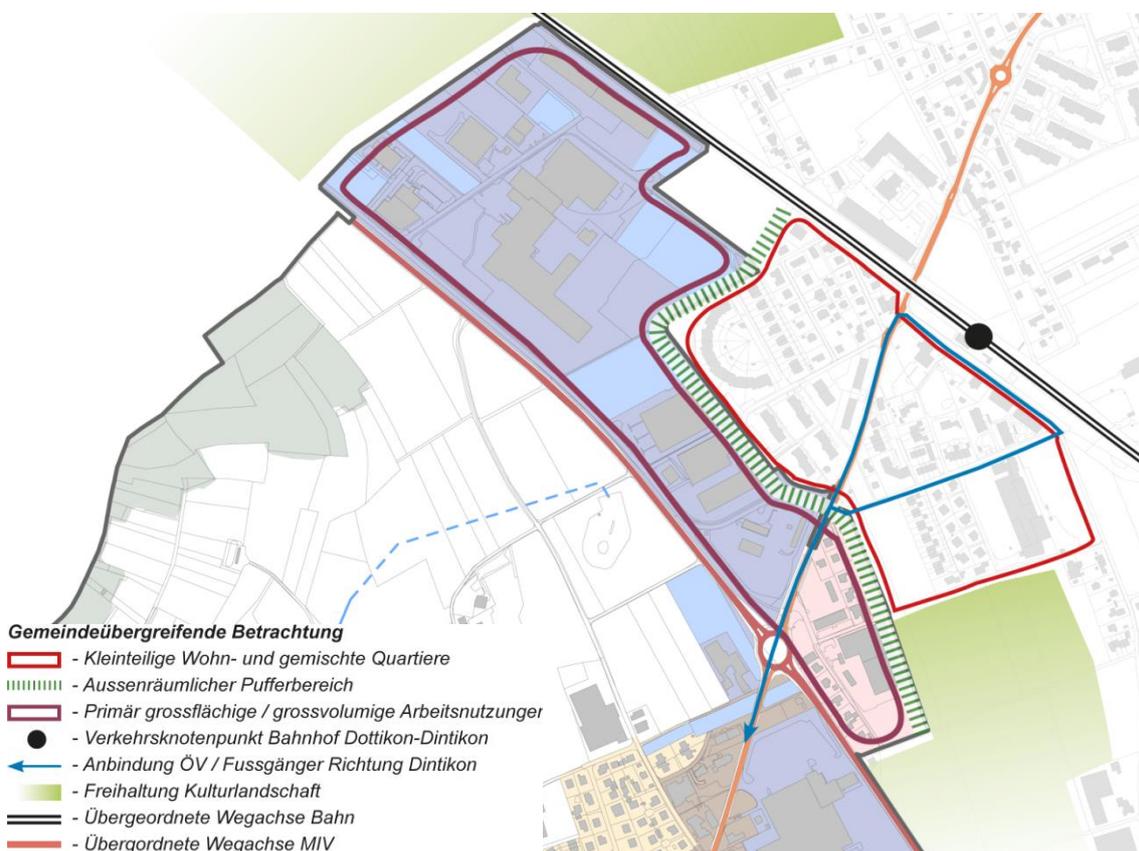
<b>Quartier Altweg-Dorfmat</b>		<b>Charakteristiken</b>	<b>4</b>
<b>plus</b>		<b>minus</b>	
Zusammenhängende öffentliche Nutzungen (Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Friedhof)		Starke Unterschiede in der Dichte durch MFH-Bebauung (126 E/ha) und EFH-Bebauung (28 E/ha)	
Raumplanerisch erwünschte dichte Wohnüberbauung mit angemessenen Freiräumen		Heterogene Quartierstruktur durch unterschiedliche Nutzungen (z.B. Schulanlage, dichte Wohnbauten)	
Nähe zum Zentrum und zu den Naherholungsräumen			
<b>Handlungsoptionen / Themen der NP</b>			
Wie können unterschiedlichste Dichten und Nutzungen als ein homogeneres Ganzes wahrgenommen werden.			

<b>Gewerbe- und Industriequartier</b>		<b>Charakteristiken</b>	<b>5</b>
<b>plus</b>		<b>minus</b>	
Industriequartier mit grossflächigen Nutzungen		Gewerbequartier wird von Kantonsstrassen in 4 Teile zerschnitten	
Ausgezeichnete Anbindung für den motorisierten Verkehr (Kantonsstrasse K123 zur Autobahn A1)		Einfamilienhaus-Bebauung direkt angrenzend an grossvolumige Gewerbebauten und an vielbefahrene Kantonsstrasse K123	
		Grossvolumige Industriebauten von weither gut sichtbar	
		In der WG2 entweder grossvolumige Gewerbebauten oder EFH mit Baujahr vor 1960	
<b>Handlungsoptionen / Themen der NP</b>			
Zweckmässigkeit der Wohn-/Gewerbezone WG2 überprüfen			
Übergänge von der Industrie- und Gewerbezone zum Kulturland überprüfen			

### 3.3 Gemeindeübergreifende funktionale Verflechtungen

Zwischen der Bünztalstrasse und dem Bahnhof Dottikon-Dintikon besteht eine räumlich und funktional äusserst unübersichtliche Situation. Ein zufälliges Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen und Gebäudetypologien lässt keine klare Siedlungskonzeption erkennen. 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 Ortsunkundige 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 wäre eine gemeindeübergreifende und gesamtheitliche Betrachtung dieses Raumes nötig, um eine optimierte verkehrliche Konzeption und ein situationsgerechtes Nebeneinander der unterschiedlichsten Nutzungen in Abhängigkeit der Lärmimmissionen zu erreichen.



#### Handlungsoptionen / Themen der NP

Funktionale Verbindungen gemeindeübergreifend und längerfristig planen

Siedlungs- und Nutzungskonzeption gemeindeübergreifend und längerfristig planen

Koordinationsitzung unter den drei Gemeinden veranlassen

## 4 Zielvorstellungen

### 4.1 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen

#### H1 Voraussetzungen für eine massvolle Bevölkerungsentwicklung schaffen, welche sich primär an qualitativen Wachstumszielen und an der dörflichen Struktur orientiert

Die Gemeinde Dintikon hat für eine ländliche Gemeinde ein zu dynamisches Bevölkerungswachstum gegenüber dem Planwachstum gemäss Richtplan hinter sich. Das zukünftige Wachstum soll auf die dörflichen Strukturen Rücksicht nehmen sowie eine massvolle und kontinuierliche Entwicklung gewährleisten.

Grundsätzlich verfügt Dintikon über genügend unüberbautes Bauland, um für zusätzliche Einwohner Wohnraum zu schaffen. Da wohl nicht alle Reserven innerhalb des Planungshorizontes verfügbar sein werden, ist auch verstärkt eine innere Siedlungsentwicklung anzuregen. Dabei ist eine der jeweiligen Umgebung angepasste und angemessene Dichte der Bebauung anzustreben.

Um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten, sind bei der Überbauung grösserer zusammenhängender Flächen Gebäudetypologien zu bevorzugen, die attraktives Wohnen im Alter ermöglichen, und gleichzeitig auch für jüngere Personen und Familien interessant sind.

#### H2 Zentrumsentwicklung / Dorfzentrum entwickeln und stärken; Erhalt der dörflichen Struktur

In Dintikon soll eine attraktive Dorfmitte entstehen, die primär auf den kommunalen Bedarf ausgerichtet ist. Öffentliche Bauten wie auch das funktionale Dorfzentrum und der alte Dorfteil sollen verstärkt als eine zusammenhängende Dorfmitte wahrgenommen werden (z.B. durch zusammenhängende gut auffindbare Wegnetze). Publikumsnutzungen wie der Dorfladen und die weitere kommunale Infrastruktur sollen zu einem angemessenen Nutzungsmix beitragen.

Das eigentliche Dorfzentrum und die grossflächige Gewerbebezonen sollen nicht als Konkurrenz, sondern sich optimal ergänzende Nutzungen wahrgenommen werden.

Für die weitere Siedlungsentwicklung ist eine gute Integration und hohe architektonische Qualität sicherzustellen. Ältere bedeutende Baustrukturen sind in ihrem typischen Erscheinungsbild zu erhalten und es ist für deren qualitätsvolle Entwicklung zu sorgen. Ebenso sind der Charakter und die Massstäblichkeit der Einfamilienhaus-Quartiere im Grundsatz zu erhalten.

#### H3 Erhalten bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze

Die bestehenden grossflächigen Gewerbe- und Industriezonen sollen bestmöglich genutzt werden, wenn möglich auch mit wertschöpfungsintensiveren Nutzungen. Zu verhindern sind unerwünschte Auswirkungen auf das Dorf Dintikon durch übermässige Immissionen wie Lärm, Verkehr usw. Trotzdem sind gewerbliche Nutzungen im Dorf raumplanerisch in hohem Mass erwünscht. Das vorhandene Verhältnis von Arbeitsplätzen und Einwohnern in der Gemeinde soll erhalten bleiben und wenn möglich gesteigert werden.

#### H4 Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Die gute Anbindung an das übergeordnete Strassennetz und an die vorhandene Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs soll mindestens erhalten bleiben. Rein gewerbliche Zonen sind weiterhin bei den Hauptverkehrsachsen anzuordnen.

Im Rahmen der neuen Zoneneinteilung sind Überlegungen zu situationsgerechte Massnahmen von den grossflächigen / grossvolumigen Bauten in die kleinteiligen, vorwiegend gemischt genutzten Quartiere zu prüfen. Grossmässstabile Strukturen sollen aufgefangen werden.

#### H5 Intakte Natur- und Kulturlandschaft fördern sowie Naherholungsgebiet erhalten

In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft, Materialabbau). Diese erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Erhaltung des Kulturlandes vorab für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.
- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.
- Erhaltung und wo möglich Entwicklung der ökologischen und landschaftlichen Qualitäten des Kulturlandes mit Abstimmung auf die Nutzung. Bestehende landschaftsgestaltende Elemente (z.B. Bachläufe, Hochstammbäume, Hecken, etc.) sollen möglichst erhalten und gepflegt werden.
- Erhaltung der Qualität und des Erholungswertes des Naherholungsraumes und des Waldes.

Das die Siedlungsgebiete umgebende Kulturland sowie der Wald weisen eine hohe Erholungsqualität auf. Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet anzubinden.

## 4.2 Räumliches Entwicklungskonzept

