



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Einwohnergemeinde Dottikon
Bahnhofstrasse 23
5605 Dottikon

Auftragnehmer**arcoplan klg**

Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Pascal Duppich, BSc FHO in Raumplanung
- Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

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 der Nutzungsplanung	3
2	Organisation und Ablauf der Planun	4
2.1	Planungskommission	4
2.2	Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung	4
2.3	Ablauf der Planung / Terminprogramm	5
3	Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen	6
3.1	Statistische Grundlagen	6
3.2	Übergeordnete Grundlagen	7
3.2.1	Kantonale Grundlagen / Richtplan Aargau	7
3.2.2	Regionales Entwicklungskonzept (REK) Unteres Bünztal	8
3.3	Kommunale Grundlagen	10
3.3.1	Quartieranalyse	10
3.3.2	Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	12
3.3.3	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	14
3.3.4	Richtkonzept Dorfkern; Verkehrsbelastung Othmarsinger- / Wohlerstrasse	17
4	Zentrale Sachthemen	18
4.1	Dorfentwicklung und Ortsbildschutz	18
4.1.1	Entwicklung Siedlungsstruktur	18
4.1.2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS	19
4.1.3	Neuschaffung Dorfzone, Abgrenzung Zentrumszone	21
4.1.4	Objektschutz / Umsetzung Bauinventar	23
4.2	Innenentwicklung	24
4.2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches	24
4.2.2	Erkenntnisse aus dem REK Dottikon	24
4.2.3	Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte	28
4.3	Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen	31
4.3.1	Einführung / Allgemeine Hinweise	31
4.3.2	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Dottikon	33
5	Nutzungsplanung	38
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung	38
5.2	Bauzonenplan	39
5.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime	39
5.2.2	Änderungen Bauzonenplan	42
5.2.3	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	45
5.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	47
5.3.1	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	47
5.3.2	Rechtliche Umsetzung; quantitative Siedlungsentwicklung	57
5.3.3	Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung	57
5.3.4	Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlungs- und Verkehr	59

5.4	Spezialthemen	60
5.4.1	Hochwasserschutz	60
5.4.2	Gewässerräume	63
5.5	Kulturlandplan	67
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	67
5.5.2	Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	67
5.5.3	Schutzzonen und -objekte	68
6	Ergebnisse der Planung	69
6.1	Kantonale Vorprüfung	69
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	69
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	69
6.4	Beschluss / Genehmigung	69

Anhänge

A1	Quartieranalyse vom 7. Januar 2020
A2	Räumliches Entwicklungskonzept (REK Dottikon), 6. Januar 2020
A3	Themenpläne (Format A3); Änderungen Grundnutzungen / überlagerte Zonen im Bauzonenplan, 11. Juli 2022 Stand der Erschliessung / Überbauung, 11. Juli 2022 Hochwassergefahrenzonen innerhalb der Bauzonen, 11. Juli 2022 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), 11. Juli 2022
A4	Herleitung Höhenmasse W2, W3, D, Z; 11. Juli 2022

Beilagen

B1	Inventar Natur, Landschaft und Kultur Aufnahmen Sommer 2020; Objektliste 2. Dezember 2021
B2	Arbeitsliste Bauinventar Gemeinde Dottikon Aktualisierung 26. November 2021; Bearbeitung: Kantonale Denkmalpflege
C1	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV), Stand 12. August 2022, Mitwirkungsverfahren
C2	Richtkonzept Dorfkern Dottikon, Schlussbericht, Dezember 2021

1 Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Dottikon. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

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 dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument, das über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung informiert.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2021). Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

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.

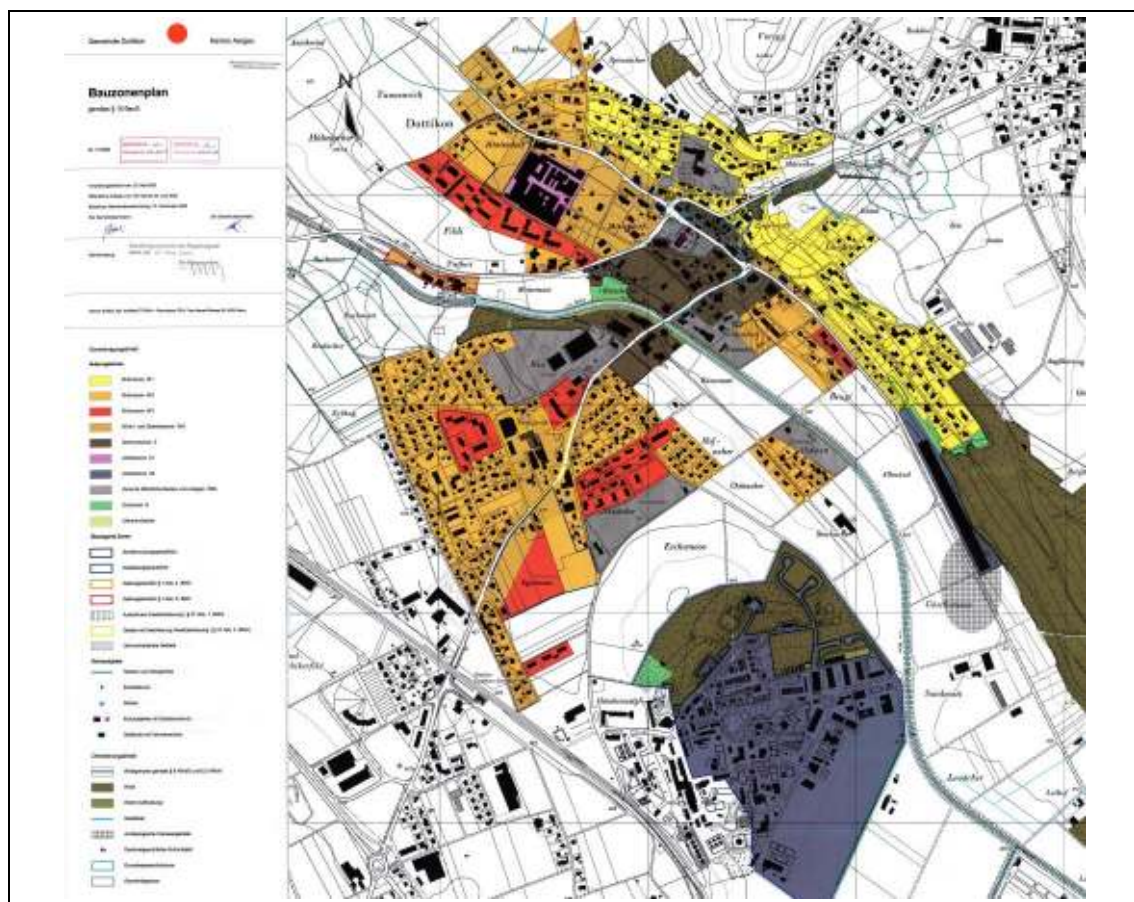
1.2 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision geht von folgenden rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus:

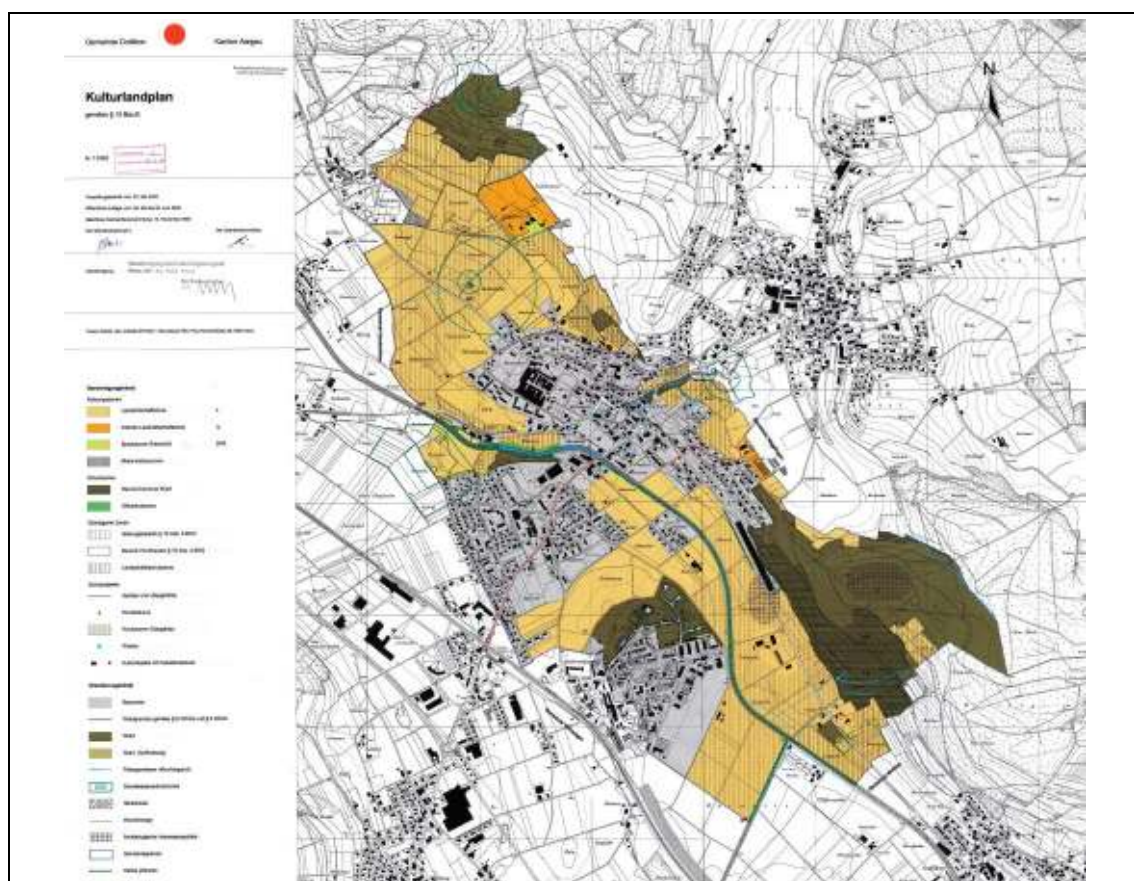
Planungsinstrumente	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan, Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung	14. November 2003	31. März 2004
Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan; Wohlerstrasse (A2) und Egelmoos (WG; Gebiet mit Erleichterung Arealüberbauung) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Ergänzung § 10 BNO (Arbeitszone A2) Änderung § 22 BNO (Naturobjekte), § 26 BNO (Ausnützung) und § 29 BNO (Gebäudeabstand) neuer § 40a BNO (Hochwasserschutz)	19. Juni 2009	13. Januar 2010

Entlang der Parzellen Nr. 994 und 995 wurde zudem der Verlauf der Bauzonengrenze klargestellt. Dies wurde vom Gemeinderat im Plan vom 4. November 2016 bestätigt.

Die letzte Gesamtrevision wurde im Jahr 2004 genehmigt und ist somit seit mehr als 15 Jahren rechtskräftig, womit der Planungshorizont gemäss Art. 15 RPG erreicht wird.



Bauzonenplan Dottikon vom 14. November 2003



Kulturlandplan Dottikon vom 14. November 2003

1.3 Anlass zur Revision der Nutzungsplanung

Die im Abschnitt 1.2 aufgeführten Planungsinstrumente der Gemeinde Dottikon beruhen in diversen Bereichen auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen. Zudem haben sich diverse übergeordnete raumplanerische Vorgaben erheblich verändert. Die wichtigsten aktuellen übergeordneten Grundlagen, welche für die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, **RPG**) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2021); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, **BauG**) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Januar 2022)
- Kantonale Bauverordnung (**BauV**) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2022)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplan-Gesamtkarte / Richtplan-text mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau.

Das neueste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Dottikon integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (**IVHB**) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die **Gewässerräume** müssen in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend **Mehrwertausgleich**, Förderung der **Verfügbarkeit** von **Bauland** und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: §§ 28a bis 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision folgende Hauptthemen:

- Ortsbildgestaltung / -entwicklung (Erhaltung und Erneuerung alter Dorfteile, Umsetzung aktualisiertes Bauinventar)
- Entwicklung des funktionalen Zentrums mit einer angemessenen Nutzungsintensität / -vielfalt sowie mit allgemein zugänglichen Aussenräumen und Anbindung an die Quartiere
- Innere Siedlungsentwicklung; Evaluation Schlüsselgebiete der Innenentwicklung, identitätswahrende Innenentwicklung; qualitative Entwicklung wie Umgebungs- / Terraingestaltung, Natur im Siedlungsraum, standortheimische Bepflanzung, Einführung Grünflächenziffer.
- Behandlung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr.
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung, Integration des harmonisierten Baurechts.
- Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf Inventar Natur, Landschaft und Kultur.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und der Zeitraum von mehr als 15 Jahren seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Die verschiedenen Analysen bis hin zur Ermittlung des Handlungsbedarfs sowie die davon abgeleiteten Ziele sind im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK Dottikon) zusammengestellt. Anschliessend wurden die Themenschwerpunkte definiert und vertieft bearbeitet. Schliesslich konnten die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst werden.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat eine Planungskommission mit folgenden Personen ein:

Mitglied	Funktion	
Roland Polentarutti	Gemeindeammann	Ressort Planung, Hochbau
Marcel Fischer	Gemeinderat	bis Ende 2021
Laurenz Meier	Baukommission bis Ende 2021 / Gemeinderat ab 2022	Ressort Tiefbau, Gewässer
Toni Carlino	Ortspartei FDP	
Martin Furter	Natur-+ Vogelschutzverein	
Kurt Kolb	Bevölkerung / Architekt	
Erika Scheurer	Umwelt Dottikon	
Markus Wietlisbach	Landwirtschaft	
Theo Michel	Gewerbe	
Hans Graf	Leiter Bau und Planung	
Regula Riner	Sachbearbeiterin Bau und Planung	Protokollierung
<i>Paul Keller</i>	<i>Externe Projektleitung</i>	

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller (Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A) wahrgenommen. Bellioli Raum- und Verkehrsplanung GmbH war für die Erarbeitung des Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) zuständig.

2.2 Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung

In der Planungskommission sind der Gemeinderat sowie die Abteilung Bau und Planung vertreten. Zudem wählte der Gemeinderat Vertreter aus der Bevölkerung in die Planungskommission, welche in verschiedenen Quartieren wohnen und unterschiedlichste Interessen abdecken (Bauen, Gewerbe, Landwirtschaft, Natur, Landschaft, Umwelt). Damit ist die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat stets gewährleistet.

Wie aus dem Ablauf im Abschnitt 2.3 ersichtlich ist, sind im Rahmen des Mitwirkungs- und des Einwendungsverfahrens je eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können allenfalls anstelle eines Informationsanlasses Auskunftsabende zweckmässig sein. Bereits in einer frühen Phase fand ein öffentlicher Ziel-Workshop statt.

Die Nachbargemeinden und der Vorstand des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal werden im Rahmen der Mitwirkung zur Stellungnahme eingeladen. Damit wird die regionale Abstimmung gewährleistet, welche im kantonalen Baugesetz gefordert ist.

2.3 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Ablauf	Themen / Inhalte	Termine
Vorbereitung	- Kantonale Grundlagen (BVURO.17.14-1) - Auftragsvergabe an arcoplan klg - Kreditbeschluss Gemeindeversammlung - Startsituation Planungskommission - Zusatzkredit Gemeindeversammlung; Richtkonzept Dorfkern	19. Juni 2017 20. März 2018 15. Juni 2018 12. März 2019 15. November 2019
REK Dottikon	- Quartieranalyse - Zielformulierung, Plan Entwicklungskonzept - Entwurf Räumliches Entwicklungskonzept (REK Dottikon)	ab Mai 2019 bis Januar 2020
	Räumliches Entwicklungskonzept (REK Dottikon)	6. Januar 2020
Workshop	- Durchführung öffentlicher Ziel-Workshop mit Einführung in Ortsplanung in der Gemeinde Quartieranalyse; Stärken, Schwächen, Handlungsoptionen REK Dottikon	5. März 2020
Nutzungsplanung Siedlung (Bauzonenplan / BNO)	- Start Richtkonzept Dorfkern Wohler- / Othmarsingerstrasse - Bauzonenregime / 1. Entwurf Bauzonenplan - Um- / Ein- / Auszonungen / Bauzonenabgrenzungen - Beratung / Lesung BNO Nutzungsplanung Siedlung	Februar 2020 Juni 2020 August 2020 ab Oktober 2020
Grundlagen	- Inventarisierung / Überprüfung Schutzzonen und -objekte - Grundlagenplan 1:5'000 / Inventarliste - Bauinventar kantonale Denkmalpflege; Aktualisierung - Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser, Gewässerräume	ab Juli 2020 bis August 2021 18. August 2021 September 2021
Nutzungsplanung Kulturland	- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500: Bereich Kulturland - Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Kulturland)	August 2021
Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	- Entwurf Bericht KGV - Einreichung zur kantonalen Vorprüfung - Vorläufige Beurteilung Kanton - Mitwirkung (parallel mit Gesamtrevision Nutzungsplanung) - Beschluss durch den Gemeinderat	ab Juni 2020 März 2021 22. Dezember 2021 Sept. / Okt. 2022 ca. Mitte 2023
Bereinigung Nutzungsplanung	- Bereinigte Entwürfe Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV - Behandlung von Spezialthemen / Rückkommen	Januar 2022 bis Juni 2022
	Verabschiedung Gesamtdossier durch Gemeinderat	September 2022
Mitwirkung	- Öffentliche Informationsveranstaltung - Auskunftsabende - Öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG	29. Sept. 2022 18. / 19. Okt. 2022 26. Sept. - 11. Nov. 22
Vorprüfung VP	- Kantonale Fachstellen, Aushändigung fachliche Stellungnahme durch Abteilung Raumentwicklung	Oktober 2022 bis Februar 2023
Bereinigung Mitwirkung / VP	- Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht - Aufgrund fachlicher Stellungnahme Kanton	Nov. / Dez. 2022 März / April 2023
Vorprüfung abschliessend	- Abschliessende kantonale Vorprüfung; Aushändigung abschliessender kantonomer Vorprüfungsbericht	Mai 2023 bis August 2023
Öffentliche Auflage	- Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG (öff. Auflage) - Ev. öffentlicher Informationsanlässe / Auskunftsabende - Einwendungsverhandlungen	September 2023 November 2023
Beschluss / Genehmigung	- Beschluss Gemeindeversammlung gemäss § 25 BauG - Genehmigung Regierungsrat gemäss § 27 BauG	Juni 2024 ca. Ende 2024

3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

3.1 Statistische Grundlagen

Bevölkerung (Einwohnerdichte, Ausländeranteil)

Die Einwohnerdichte von Dottikon liegt mit rund 51 Einwohnern pro ha (E/ha, 2016) deutlich über dem Durchschnitt der Gemeinden der ländlichen Entwicklungsachsen und insgesamt in etwa im Durchschnitt aller Gemeinden im Kanton Aargau. Die gemäss kantonalen Richtplan geforderte Mindestdichte von 50 E/ha ist bereits erreicht.

Der Ausländeranteil lag im Jahr 2020 mit 37 % deutlich über dem kantonalen Mittel von 25.5%. (Quelle: Statistisches Amt Kanton Aargau).

Bevölkerungszahlen und -prognose bis 2040

Die Gemeinde verzeichnete am 31. Dezember 2021 4'063 Einwohner. Im Jahr 2000 waren es noch 2'989 Einwohner, was einem Wachstum von rund 35 % entspricht. Die Einwohnerzahl ist im Vergleich zum gesamten Kanton überdurchschnittlich stark gewachsen. Die Gemeinde Dottikon rechnet mit max. rund 4'400 Einwohnern bis ins Jahr 2035 (vgl. Grafik REK Dottikon, Seite 6; kein Ziel-, sondern Prognosewert).

Die aktuelle kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet mit 4'490 Einwohnern im Jahr 2040.

Überbauungsstand und Stand der Erschliessung 2020

Die Bauzonenfläche beträgt total 119.00 ha. Davon sind noch 10.82 ha nicht überbaut. Davon sind 3.76 ha den Wohn- und Mischzonen, 5.61 ha den Arbeitszonen und weitere 1.45 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. (Quelle: Bauzonenstatistik 2020 Kanton Aargau)

Beschäftigte

Im Jahr 2022 verzeichnete Dottikon 1'388 Beschäftigte, davon 32 im Sektor I (Landwirtschaft), 904 im Sektor II (Gewerbe) und 452 (33%) im Sektor III (Dienstleistung). Der Anteil von 33% im Sektor III liegt deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt, welcher bei 70% liegt. (Quelle: Aargauer Zahlen 2022)

Demografische Entwicklung

In Dottikon betrug im Jahr 2019 der Altersquotient¹ 25,6%. Dieser lag damit unter dem kantonalen Durchschnitt von 29 % (Quelle: Bundesamt für Statistik; STATPOP). Im Kanton Aargau wird eine Zunahme des Altersquotienten von 29% (2019) auf 49,6% (2050) prognostiziert (Quelle: Statistik Kanton Aargau).

Gemäss den kantonalen Grundlagen ist für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 65-jährigen bis 2030 um ca. +277 von 553 auf 830 Personen ansteigen wird. Die Alterung der Bevölkerung liegt jedoch innerhalb des kantonalen Durchschnitts. Für die Abschätzung der Schülerzahlen ist relevant, dass die Anzahl der unter-20-jährigen noch bis 2030 ansteigen und danach wieder sinken wird.

¹ Verhältnis der Personen über 65 Jahre zu den 20-64-Jährigen

3.2 Übergeordnete Grundlagen

3.2.1 Kantonale Grundlagen / Richtplan Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals 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. Deshalb wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



Raumkonzept Aargau, Quelle Richtplan; Dottikon (roter Kreis) wird der ländlichen Entwicklungsachse zugeordnet



Richtplan Gesamtkarte, Quelle AGIS, u. a. mit Siedlungsgebiet, Ortsbild reg. Bed., Siedlungstrenngürtel, Naturschutzgebiete von kant. Bed. im Wald, West-Umfahrung Dottikon (Vororientierung)

Im **Raumkonzept Aargau** liegt die Gemeinde Dottikon am Übergang zwischen dem ländlichen Entwicklungsraum und der ländlichen Entwicklungsachse. Die kantonalen Grundlagen weisen Dottikon der ländlichen Entwicklungsachse zu. Die ländlichen Entwicklungsachsen sind verkehrlich gut erschlossen und damit bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum. Dabei *sind Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen.*

Der in Dottikon anzuwendende Gemeindetyp wird gemäss Richtplanbeschluss R1/1.1, Planungsanweisungen und örtliche Festsetzungen, wie folgt definiert: **Ländliche Entwicklungsachsen** verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext betreffen, mit Ausnahme des Themas Verkehr, welches noch in Kapitel 0 genauer erläutert wird, folgende Punkte:

- Das **Siedlungsgebiet** ist im Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht in Dottikon keine Einzonungen vor. Einzonungen sind nur unter den im Richtplankapitel S1.2 / Planungsgrundsatz B / Beschluss 1.3 aufgeführten Rahmenbedingungen sowie gestützt auf Planungsgrundsatz A / Beschluss 1.5 für kleinflächige Einzonungen möglich, welche direkt an Bau-

zonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich. Im Übrigen können vom Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschlossen werden (§ 25 Abs. 3b BauG, § 11 Abs. 1 BauV).

- Die **kantonale Prognose**, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 19. Juni 2017 mit einer Bevölkerung von 4'260 Personen im Jahr 2030 und von 4'490 Einwohnern im Jahr 2040. Das **Fassungsvermögen** der gesamten bestehenden Wohn- und Mischzonen liegt rechnerisch bei rund 4'036 Einwohnern per 2030). Aus heutiger Sicht sind diese Werte deutlich zu tief, da sie auch bereits übertroffen sind.
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen **Mindestdichten** in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im ländlichen Entwicklungsraum gelten folgende Mindestdichten; überbaute Wohn- und Mischzonen 50 E/ha, unüberbaute Wohn- und Mischzonen 70 E/ha. Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, ermitteln 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.
- Das **Ortsbild** der Gemeinde Dottikon ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von **regionaler Bedeutung**.
- Im **Kulturland** sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Abschnitt 5.5 näher beschrieben ist: Siedlungstrenngürtel, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald, Fruchtfolgeflächen.

3.2.2 Regionales Entwicklungskonzept (REK) Unteres Bünztal

Gemäss § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Nutzungspläne regional abzustimmen. Die Gemeinde Dottikon ist dem Regionalplanungsverband Unteres Bünztal angeschlossen.

Im Auftrag des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal wurde durch die Metron AG / naef Landschaftsarchitektur ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses wurde am 18. Oktober 2017 durch die ausserordentliche Abgeordnetenversammlung des Regionalplanungsverbands verabschiedet. Das REK zeigt Strategien und Massnahmen auf, um die Ziele im Planungshorizont 2040 zu erreichen. Die Gemeinde Dottikon ist davon wie folgt betroffen:

Identität & Zusammenarbeit



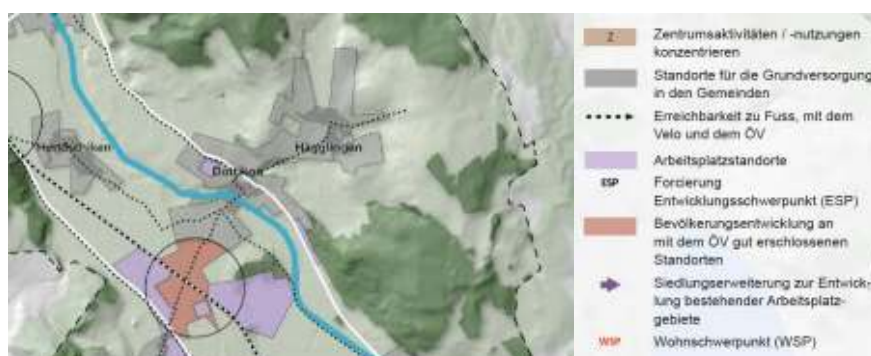
Konzeptplan Identität

Der Charakter der Siedlungen und der Landschaft ist für das Erscheinungsbild, die Wahrnehmung und damit für die Identität von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig unterliegt die Region einem natürlichen Wandel. Der Charakter der Region soll, insbesondere auch aufgrund der zahlreichen schützenswerten Ortsbilder (ISOS), im Verlauf der künftigen Entwicklung nicht verloren gehen. Aus diesem Grund hat die Entwicklung unter Berücksichtigung / Wahrung des Charakters zu erfolgen.

Natur & Landschaft

Die Bünz ist auf der gesamten Länge zu renaturieren und zu verbreitern. Ausserhalb des Baugebietes ist das ein grosszügiges Grünband mit einer sich darin schlängelnder Bünz. Innerhalb des Baugebietes beschränken sich die Aufwertungsmassnahmen auf eine differenzierte Sohle und strukturierte Uferpartien.

Siedlung & Wirtschaft



Konzeptplan
Siedlung & Wirtschaft

Durch zusätzliche Einwohner sollen der ÖV und vorhandene Betriebe besser ausgelastet werden. Andererseits sollen die Neuzuzügler dorthin gelenkt werden, wo ein für sie attraktives Wohnumfeld besteht. Die verbleibenden Reserven und Innenentwicklungspotenziale sollen effizient genutzt werden.

In den bestehenden Standorten Dottikon soll ein Wachstum der Arbeitsnutzungen stattfinden. Bestehende Betriebe und Arbeitsplatzgebiete gilt es allerdings zu erhalten und zur Standortsicherung auch auszubauen. Neuansiedlungen grösserer Unternehmen sind in Dottikon jedoch nicht vorgesehen.

Neben den Strategien schlägt das REK Unteres Bünztal bezogen auf Dottikon konkrete Massnahmen vor:

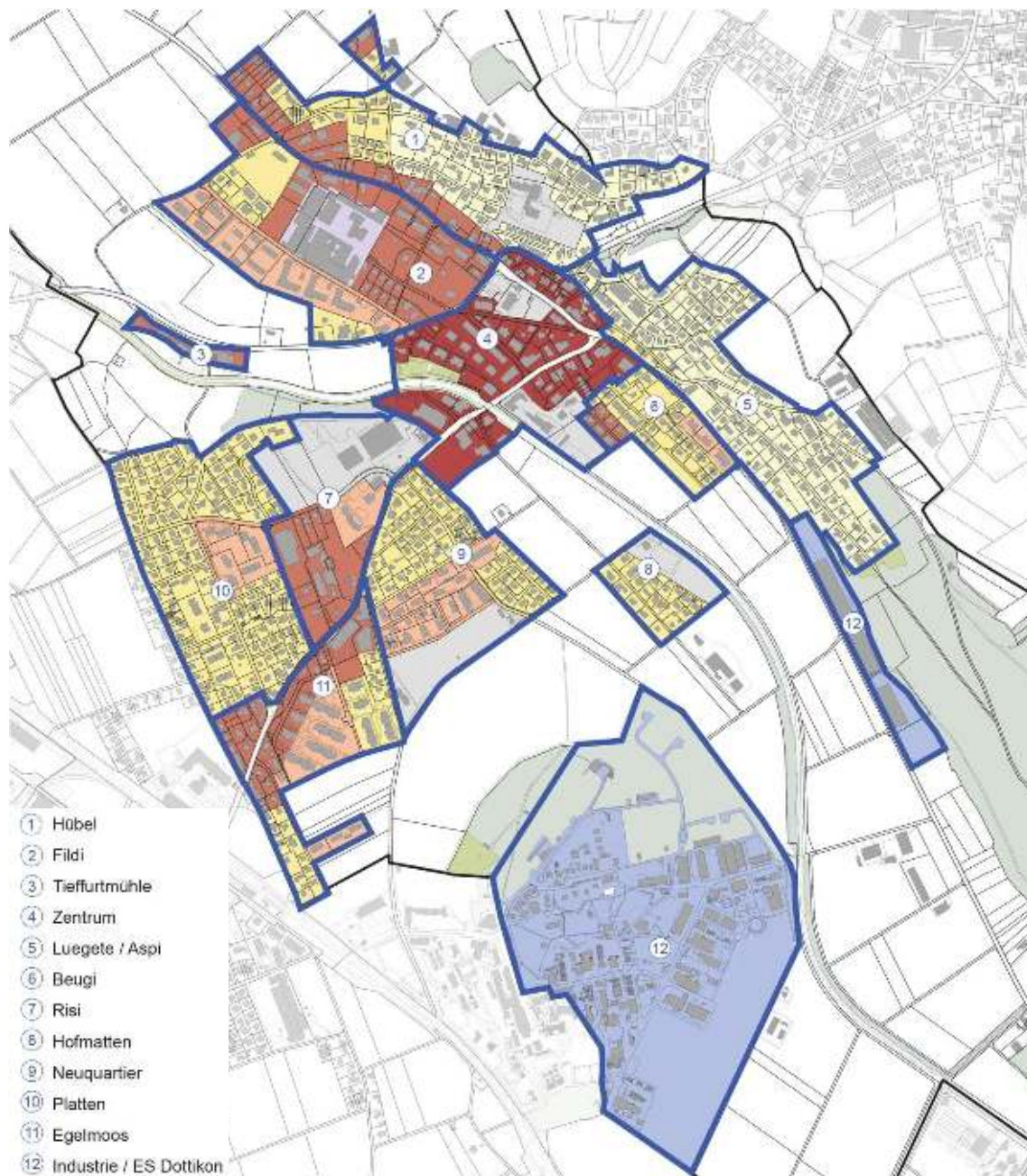
Nr.	Massnahmen Natur & Landschaft	Zuständigkeit	Priorität
1	Im nördlichen Teil von Dottikon wird die Bünz renaturiert.	Region, Gemeinde	1
2	Im nördlichen Teil von Dottikon werden die Ufer unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes punktuell abgeflacht und begehbar gemacht.	Region, Gemeinde	1
3	In den Dorfkernen werden Zugänge zur Bünz gestaltet und in die Siedlungsentwicklung und -aufwertung integriert.	Gemeinde	1
11	Die offenen Talböden werden möglichst freigehalten. Die Durchgängigkeit für Tiere wird mit Trittsteinen und Leistrukturen (Hecken, Feldgehölzen und Einzelbäumen) verbessert.	Region, Gemeinde	1

Nr.	Massnahmen Mobilität und Verkehr	Zuständigkeit	Priorität
10	Die Gemeinden setzen sich im Rahmen des Sanierungszyklus beim Kanton für eine Aufwertung der Ortsdurchfahrten für den Fuss- und Veloverkehr ein. Im Rahmen von kommunalen Planungen beachten die Gemeinden die Belange des Fuss- und Veloverkehrs.	Gemeinde	2

3.3 Kommunale Grundlagen

3.3.1 Quartieranalyse

Um die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen im Hinblick auf die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in insgesamt zwölf Quartiere unterteilt. Für jedes Quartier wurden die Stärken und Schwächen formuliert und daraus der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung ermittelt. Die nachfolgend dargestellte Einteilung in die verschiedenen Quartiere ergab sich aus räumlichen, topografischen und funktionalen Kriterien:



Aus der Quartieranalyse ergab sich folgender Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung:

1 Hübel - Erhalt der noch fragmentarisch vorhandenen ortstypischen Häuser und deren Volumen - Wie kann dem Quartier eine Identität / besser erkennbare Struktur gegeben werden? - Umgang mit Übergang Bauzone ins Kulturland (landwirtschaftliche Bauten, Siedlungsrand an sich, Topografie) - Bauen am Hang (in Topographie eingepasste Gebäude, Umgang mit Gelände / Parkierung) - Funktionale / räumliche „Verflechtung“ mit Hägglingen	2 Fildi - Erhalt der Freiräume und gleichzeitige bauliche Entwicklung im Umfeld der beiden Villenbauten. Sicherstellung der Qualität (z.B. Teil Parzelle Nr. 210 entlang Bränzweg, Parz. Nr. 1680) - Stärkung westlicher Ortseingang, ggf. auf grossflächiger begrünter Parzelle Nr. 1117 bei Einmündung Fildistrasse - Durchlässigkeit / Innere Verbindungswege in / um zentral gelegenem Industriegelände - Gesamtheitliche Erschliessungs- / Zufahrtskonzeption zwischen Fildistrasse und Othmarsingerstrasse
3 Tieffurtmühle - Sicherstellung einer zweckmässigen Nutzung, die zum Erhalt der Gebäude beiträgt - Qualitätssicherung bei Umbauten, Umnutzungen, Sanierungen und einem allfälligen Neubau am westlichen Bauzonenrand - Aufgleisung einer verkehrstechnisch den Normen entsprechenden Arealerschliessung	4 Zentrum - Erhalt der typischen Merkmale des alten Dorfkerns - Einpassung von Neubauten, Regelung Dachform - Aufenthalts- und Wohnqualität entlang der Wohler- und Bahnhofstrasse - Arealentwicklungen grosser überbauter und unüberbauter Parzellen; 2 Areale beim Knoten Bahnhof- / Wohlerstrasse
5 Luegete / Aspi - Qualitätssicherung bei Erneuerung des Gebäudebestands, insbesondere bei unpassender, optisch zu auffälliger Verdichtung - Bauen am Hang (in Topografie eingepasste Gebäude, Umgang mit Gelände / Parkierung) - Umgang mit nur noch fragmentarisch vorhandener dörflicher Struktur entlang Bergstrasse und Bachstrasse	6 Beugi - Qualitätssicherung bei Entwicklung noch unüberbauter Flächen - Ausgestaltung Siedlungsrand - Situationsgerechter Umgang mit Lärmimmissionen
7 Risi - Umgang mit dem Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Schule - Nutzung / Verdichtung der noch vorhandenen Flächen	8 Hofmatten Grösse Zone ÖBA, Bedarf
9 Neuquartier - Qualitätssicherung bei Ersatzbauten, qualitätsvolles Nachverdichten - Aussenräumliche Qualitäten in älteren Wohnüberbauungen	10 Platten - Unterirdische Parkierung bei Mehrfamilienhäusern - Sicherstellung der Qualität bei Ersatzbauten (Mehrfamilienhäuser, Überbauungen) - Umgang mit allfälligen Ersatzbauten der heute nicht zonenkonformen Mehrfamilienhäuser
11 Egelmoos - Angemessene bauliche Dichte, Verteilung und Qualität der Aussenräume - Strassenraum Bahnhofstrasse - Ausgestaltung Siedlungsrand / -übergang	12 Industrie / Dottikon ES - Auf aktuelle Bedürfnisse abgestimmte Zonierung / Koordination mit BNO Villmergen

3.3.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Das REK beschreibt die Siedlungsentwicklung und umfasst wichtige statistische Daten. Basierend auf der Quartieranalyse werden ausserdem Ziele für die Nutzungsplanungsrevision formuliert, welche nicht nur das Siedlungsgebiet, sondern auch das Kulturland betreffen. Das REK wurde im Rahmen eines öffentlichen Workshops der interessierten Bevölkerung nähergebracht. Diese erhielt die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise vorzubringen.

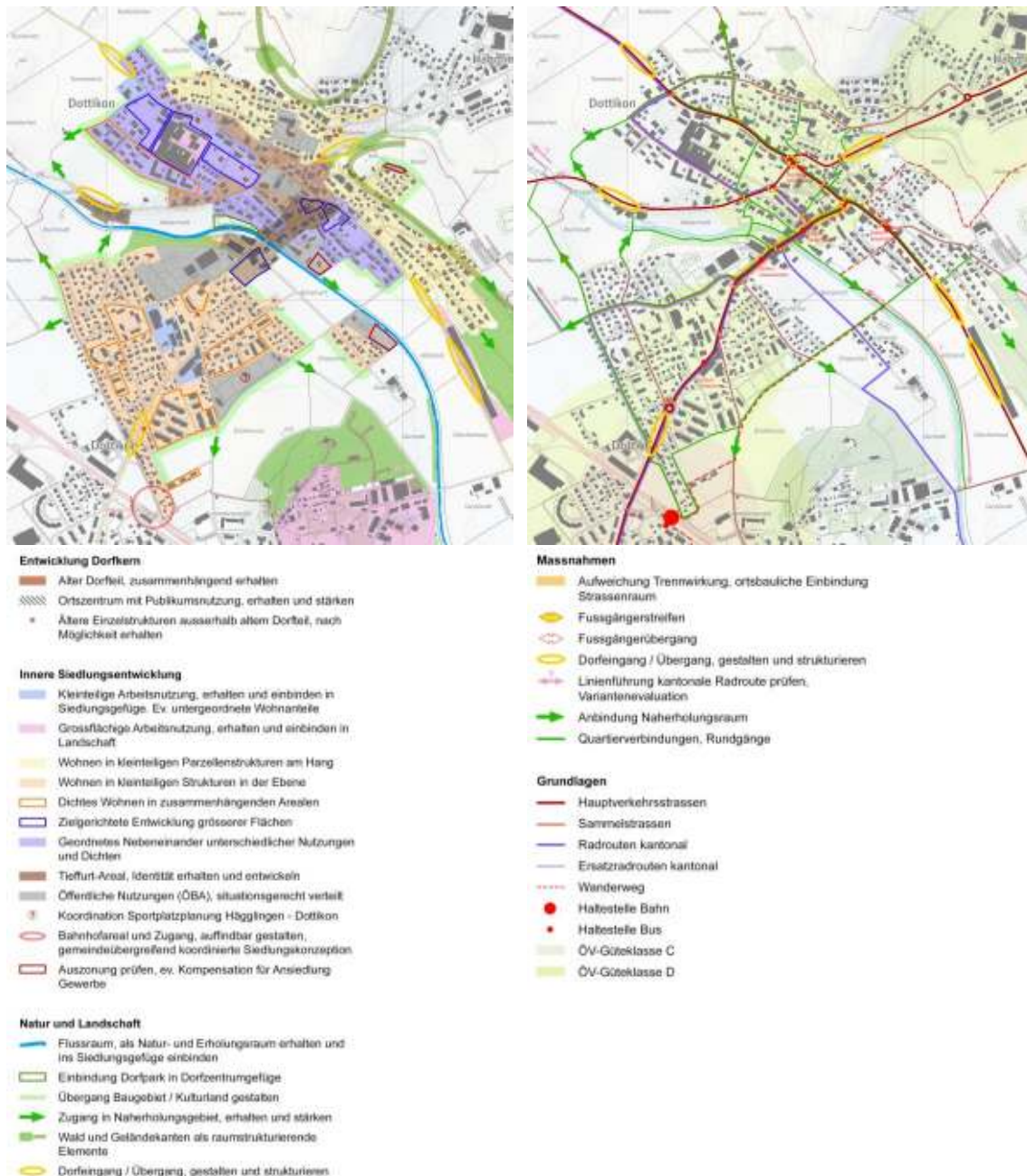
Folgende Hauptziele inkl. Erläuterungen wurden für Dottikon formuliert:

A. Standortattraktivität / Identität
- Dottikon soll als eigenständige, aktive und gut funktionierende Gemeinde wahrgenommen werden. - Dem sorgfältigen Umgang mit der noch vorhandenen dörflichen Struktur ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bestehende Qualitäten sollen erhalten und soweit wie möglich in eine attraktive Entwicklung eingebunden werden. - Das vielfältige und attraktive Grundangebot der Infrastruktur wie Schulen, Läden, Restaurants, Gemeindeverwaltung soll bestehen bleiben und sich angemessen entwickeln können.
B. Bevölkerungsentwicklung
- Die Gemeinde strebt einen massvollen - nach Möglichkeit kontinuierlichen - Anstieg der Einwohnerzahl an, der sich primär an qualitativen Entwicklungszielen orientiert. Die Voraussetzungen für die Beibehaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und für unterschiedliche Wohnangebote sollen bestehen bleiben. - Eine eigentliche Zielgrösse wird nicht definiert, allerdings müssen die Kapazitäten der unüberbauten und überbauten Bauzonen im Hinblick auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ermittelt werden.
C. Arbeitsplatzentwicklung
- Die bestehenden grossflächigen Arbeitszonen sollen bestmöglich genutzt werden. Zu verhindern sind unerwünschte Auswirkungen auf das Dorf durch übermässige Immissionen wie Lärm, Verkehr usw. - Gewerbliche Nutzungen im Dorf sind raumplanerisch in hohem Mass erwünscht. Das vorhandene Verhältnis der Anzahl Arbeitsplätze gegenüber der Einwohnerzahl in der Gemeinde soll verbessert werden.
D. Qualitätsvolle Entwicklung
Bauten und Anlagen müssen sich mit dem Ort angemessenen Qualitäten sorgfältig und angemessen in den örtlichen Kontext integrieren: - Der Charakter und die Massstäblichkeit der Wohnquartiere sind im Grundsatz zu erhalten bzw. eine respektvolle Erneuerung / Sanierung zu sichern unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume. - Die gewerblich genutzten Areale sollen möglichst sanft in die vorhandenen Strukturen und in die Landschaft integriert werden. - Kulturgeschichtlich bedeutsame Baustrukturen und -zonen sowie ortsbaulich wertvolle Gebäude sind bestmöglich zu erhalten oder angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu suchen. Bei allen baulichen Massnahmen ist für einen qualitätsvollen Umgang zu sorgen. - Die Gemeinde verfügt über attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsorte, welche zur Belebung des Dorfzentrums und punktuell auch der Quartiere beitragen.
E. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung
In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft). 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. - Bedeutende Natur- und Landschaftselemente sollen erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Die Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente ist sicherzustellen. - Das die Siedlungsgebiete umgebende Kulturland sowie der Wald weisen eine hohe Erholungsqualität auf.
F. Verkehr
Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden aufeinander abgestimmt, indem - die Trennwirkung der Hauptverkehrsachsen vermehrt durch eine gestalterische Einbindung in die Siedlung „aufgeweicht“ wird (in der Strassenraumgestaltung, bei der Überbauung in der ersten Bautiefe). - der Durchgangsverkehr auf die Hauptachsen zu konzentrieren ist, um eine grösstmögliche Fläche im Siedlungsgebiet vor Lärmimmissionen zu schützen. - ein dichtes, attraktives, sicheres und durchgehendes Netz an Fuss- und Velowegen die Verbindungen innerhalb und unter den Ortsteilen sowie zu den Naherholungsräumen gewährleisten.

- in allen Wohn- und Mischzonen die Voraussetzungen bestehen sollen, um am gleichen Ort Wohnen und Arbeiten zu können.

Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet anzubinden. Insbesondere sind die Wander- und Fahrradwegnetze auch an die Nachbargemeinden anzubinden und zu signalisieren.

Die eigentlichen verkehrsplanerischen Themen und Ziele werden im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) definiert (u.a. auch Aspekte der Mobilität, des öffentlichen Verkehrs).



Teilplan Siedlung und Landschaft

Teilplan Verkehr und Immissionen

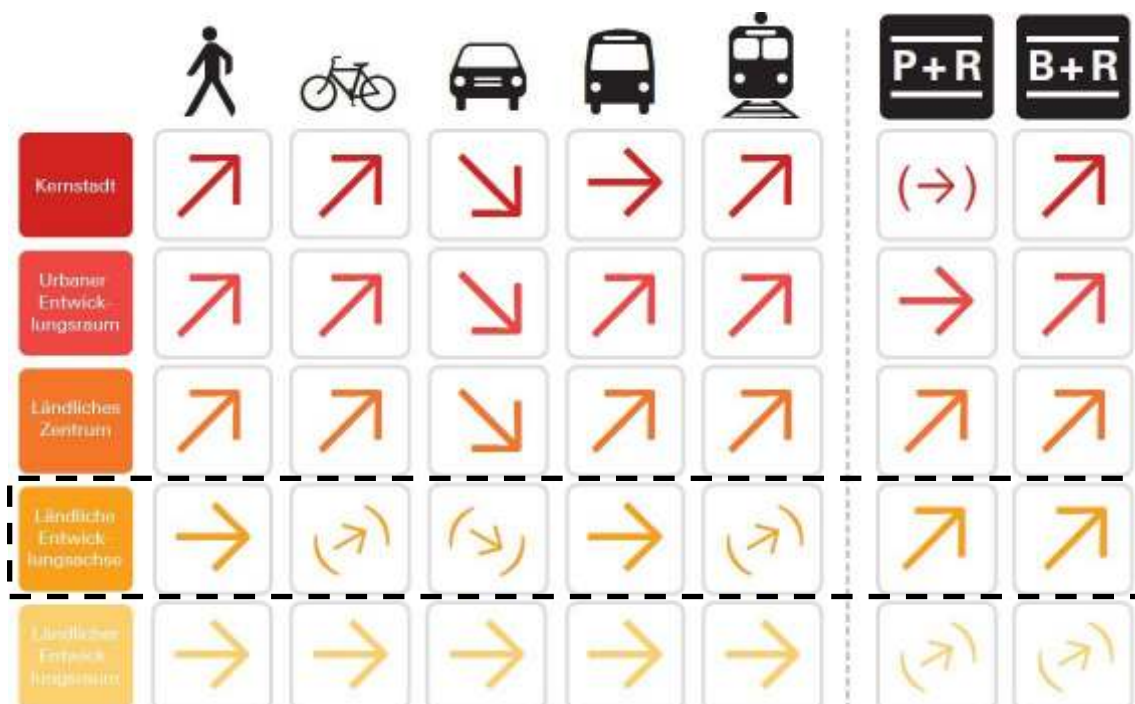
Der **Teilplan Siedlung und Landschaft** diente dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung im Hinblick auf die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten.

Der **Teilplan Verkehr und Immissionen** bildet eine zusammenfassende Darstellung der wichtigsten Achsen aller Verkehrsträger mit dem Ziel, die zu priorisierende Durchwegung von und zum Dorfkern bzw. von und zum Bahnhof sowie unter den Quartieren aufzuzeigen.

3.3.3 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit dem 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen parallel zu dieser Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr erarbeitet. Als zentrales gesamtheitliches Verkehrsinstrument macht er z.B. Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Langsamverkehrswegen und zu verkehrsberuhigenden Massnahmen in den Quartieren. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2^{bis} BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Auf übergeordneter Ebene bestehen diverse verkehrliche Grundlagen.

Mehrere Einträge in der **Richtplankarte** betreffen die Gemeinde Dottikon direkt oder indirekt. Dazu gehören die Westumfahrung Dottikon und der Mehrspurausbau der Eisenbahnstrecke durch das Bünztal, welche zur Vororientierung eingetragen wurden. Ebenfalls wurde der Vierspurausbau der Bünztalstrasse als Zwischenergebnis eingetragen. Zudem sind neuere Grundlagen zu beachten wie die **Mobilitätsstrategie mobilität AARGAU** (2016). Da die Gemeinde Dottikon zur ländlichen Entwicklungsachse gehört, soll es nur zu geringfügigen Änderungen des Mobilitätsverhaltens kommen. So werden beim Radverkehr und bei der Eisenbahn ein leichtes Verkehrswachstum und bei der kombinierten Mobilität (Park+Ride, Bike+Ride) ein hohes Verkehrswachstum angestrebt. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs soll dagegen leicht sinken. Zur Mobilitätsstrategie gehört ausserdem ein **Umsetzungskonzept Fuss- und Veloverkehr**, welches aufzeigen soll, wie die vorgegebene Erhöhung des Fuss- und Veloverkehrs gefördert werden soll.



Mobilitätsstrategie für die verschiedenen Raumtypen gemäss Raumkonzept Aargau, Quelle: Departement BVU

Ebenfalls ist das Mehrjahresprogramm öffentlicher Verkehr 2020 zu berücksichtigen. Hauptveränderungen im Einzugsbereich der Heitersberglinie / Freiamt sind, dass die S42 künftig zu den Hauptverkehrszeiten nicht mehr im Stundentakt verkehren kann, ein künftiger 15-Minuten Takt zwischen Wohlen und Lenzburg und evtl. künftig eine Fortsetzung der zusätzlichen schnellen Wochenendverbindungen.

Auf regionaler Ebene ist das Regionale Entwicklungskonzept (REK) des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal zu beachten. Folgende Strategien betreffen die Gemeinde Dottikon:

- Die Ortsdurchfahrten werden zu integrierten und siedlungsverträglich gestalteten Strassen aufgewertet
- Das S-Bahn Angebot nach Zürich, Aarau-Olten, Baden-Brugg, Zug und Luzern wird ausgebaut.
- Der Regionalbus als Erschliessungsträger der Gemeinden und Zubringer zur Bahn wird gezielt ausgebaut.
- Zwischen den Gemeinden, zu den Bahnhöfen und im Umkreis der Schulen wird ein dichtes Hauptnetz aus direkten Fuss- und Velowegen etabliert.
- Die umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr) werden gefördert.
- Die Angebote der kombinierten Mobilität werden ausgebaut.

Folgende Handlungsempfehlungen und Analyseerkenntnisse sind für die Nutzungsplanung von zentraler Bedeutung:

- Beim motorisierten Verkehr besteht primär die Problematik des hohen Verkehrsaufkommens, insbesondere auf der Othmarsinger- / Wohlerstrasse (K266). Deshalb soll die Aufenthaltsqualität der zentralen Strassenräume erhöht und die Trennwirkung vermindert werden. Die Bebauung entlang der Hauptachse soll in die Strassenraumgestaltung integriert werden.
- Hinsichtlich des Strassenlärms werden bei diversen Gebäuden entlang der K266 wie auch entlang der Bahnhofstrasse (K387) die Immissionsgrenzwerte und in einem Fall sogar die Alarmwerte überschritten. Dabei ist der Umstand zu beachten, dass eine Strassenlärm-sanierung bereits durchgeführt wurde.
- Schwerverkehr wird durch die Betriebe in den gewerblich genutzten Zonen generiert, insbesondere durch den Gewerbebau an der Wohlerstrasse (neu Arbeitszone A3) sowie durch die "Dottikon ES", v.a. aber auch durch die in den Nachbargemeinden gelegenen Arbeitszonen.

Für die zukünftige Verkehrsentwicklung setzen sich die Gemeinde und der Kanton 12 **Ziele**, die folgendes umfassen:

Bereich	Schlagwort	Ziel
Gestaltung und Betrieb von Kantonsstrassen	Strassenraumgestaltung	Die Kantonsstrassen verfügen innerhalb des Siedlungsgebietes über eine der Siedlungsstruktur angemessene und daher siedlungsverträgliche Gestaltung.
	Verkehrssicherheit	Sicherheitsrelevante Defizite an der Verkehrsinfrastruktur werden behoben.
	steter Verkehrsfluss	Innerhalb des Siedlungsgebietes fliesst der Verkehr mit einem angemessenen Geschwindigkeitsniveau.
Gestaltung und Betrieb von Gemeindestrassen	stimmige / attraktive Strassenräume	Strassenräume verfügen über eine der jeweiligen Siedlungsstruktur und Funktion angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Funktionalität.
	Ausweichrouten	Ausweichverkehr durch Wohnquartiere kommt nicht vor.
Fussverkehr	Fussverkehr Allgemein	Der Fussverkehr verfügt über ein flächendeckendes, sicheres und direktes Netz. Netzlücken sollen geschlossen werden.
Veloverkehr	Veloverkehr Allgemein	Der Veloverkehr verfügt über ein flächendeckendes und direktes Netz. Velofahrende fühlen sich auf den Wegen innerhalb der Gemeinde sicher.
	Netzlücke kantonale Veloroute	Die Netzlücke im kantonalen Veloverkehrsnetz zwischen Othmarsingen und Dottikon wird, unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen an eine kantonale Radroute, geschlossen.
Öffentlicher Verkehr	schnell und direkt	Es sind möglichst gute und direkte Verbindungen in die übergeordneten Zentren sicherzustellen.
	Attraktivität	Die Benützung des öffentlichen Verkehrs ist einfach, angenehm und grundsätzlich attraktiv.

	Haltestellen	Attraktive und direkte Zugänge zu den ÖV-Haltestellen werden ermöglicht. Die Bushaltestellen sind hindernisfrei ausgebaut.
Mobilitätsmanagement	Nachhaltige Mobilität	Die Bevölkerung wählt für Wege innerhalb der Gemeinde und innerhalb der Agglomeration häufiger das Velo oder gehen zu Fuss.

Zur Umsetzung der Ziele werden 10 **Massnahmen** aus folgenden Bereichen geplant:

- A Gestaltung und Betrieb von Strassen
- B Verkehr und Nutzungen, Mobilitätsmanagement
- C Fuss- und Veloverkehr
- D Öffentlicher Verkehr

Massnahme	Beschrieb
A1 Betrieb u. Gestaltung Othmarsinger- / Wohlerstrasse	Die Othmarsingerstrasse / Wohlerstrasse K266 als Ortsdurchfahrt wird in Betrieb und Gestaltung optimiert.
A2 Betrieb und Gestaltung Bahnhofstrasse	Die Bahnhofstrasse K387 als Ortsdurchfahrt wird in Betrieb und Gestaltung optimiert. Einbezug der Bahnhofstrasse K387 in eine Tempo-30-Zone (Bereich Zentrum, Ammerswilerstrasse bis Wohlerstrasse).
B1 Verkehrssteuerung	Der Gemeinderat Dottikon macht sich strategische Gedanken zum Umgang mit den Verkehrssituation auf den Hauptachsen im und um das Siedlungsgebiet von Dottikon.
B2 Parkierungsreglement	Regelung der Parkierung auf öffentlichem Grund mit einem Parkierungsreglement auf Basis eines Parkierungskonzeptes.
B3 Netzstabilität / Tempo-30-Zonen	Mittels abschnittweiser Fahrverbote oder punktuellen Sperren werden die Quartiernetze vollständig stabilisiert. Zusätzlich wird das Geschwindigkeitsregime (Tempo 30 Zonen) vereinheitlicht.
B4 Mobilitätsmanagement	Die Gemeinde berät die Bevölkerung mit verschiedenen Massnahmen, die in ein Programm gefasst werden.
C1 Fusswegnetz	Das Fusswegnetz wird punktuell ergänzt und Schwachstellen im Netz werden eliminiert.
C2 Veloverbindung nach Othmarsingen / Führung kantonale Veloroute 540	Die Lücke im kantonalen Veloroutennetz zwischen Dottikon und Othmarsingen soll geschlossen werden. In diesem Zusammenhang möchte die Gemeinde Dottikon alternative Linienführungen der Veloroute Nr. 540 durch das Siedlungsgebiet prüfen. Gemäss Angaben der Abteilung Verkehr des Kantons Aargau kann die Linienführung der kantonalen Velorouten jederzeit überprüft werden. Anstoss dazu kann von Seiten Gemeinde oder Kanton erfolgen. Eine Verlegung hat immer in Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Kanton zu erfolgen.
D1 Hindernisfreie Bushaltestellen	Die Haltekanten bei Bushaltestellen werden auf Einhaltung der Vorgaben des BehiG geprüft und entsprechende Defizite baulich behoben.
D2 Anbindung an Bahnhof Othmarsingen	Eine gute ÖV-Anbindung an den Bahnhof Othmarsingen wird langfristig gewährleistet.

Folgende sind für die Nutzungsplanung von besonderer Relevanz:

- Massnahme A1 sieht eine Aufwertung der K266 vor, da es sich um einen bedeutenden Abschnitt des Ortsbilds mit diversen Volumenschutzobjekten handelt. Dies ist mit der Nutzungsplanung zu koordinieren.
- Massnahme A2 sieht für den Abschnitt zwischen Bünzweg und Knoten der K387 ebenfalls eine Aufwertung vor, jedoch verbunden mit Tempo 30.
- Da sich die Bauzonenreserven über das gesamte Siedlungsgebiet verteilen, ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Fahrten aus den neu überbauten Arealen sowie aus Innenentwicklungsgebieten gleichmässig auf das übergeordnete Strassennetz verteilt wird.

3.3.4 Richtkonzept Dorfkern; Verkehrsbelastung Othmarsinger- / Wohlerstrasse

Die Othmarsingerstrasse (K266) wird mit 12'800 Fahrzeugen pro Tag (2015) stark befahren wird. Für einen solchen Fall empfiehlt der Kanton Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern. Im Richtplanbeschluss S1.1/1.3 ist dazu folgendes festgehalten: *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 in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.*

Die volumengeschützten Gebäude entlang der Othmarsinger- und Wohlerstrasse prägen den alten Ortskern wesentlich. Infolge der hohen Lärmbelastung, der schwierigen Erschliessung und begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten drohen die Bauten zu verwahrlosen. Neubauprojekte werden in der Regel in erster Linie nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten konzipiert, was eine hohe Dichte zu Lasten des Aussenraums und des Ortsbilds mit sich bringt. Eine sorgsame Ausartierung der Interessen der Bauwilligen und jenen der Öffentlichkeit sowie eine übergeordnete Konzeption sollen eine angemessene Dichte und eine Beibehaltung, resp. Steigerung der strassenräumlichen Qualitäten sowie eine gesamtheitlich geplante Erschliessung sicherstellen.

Parallel zur Revision der Nutzungsplanung wurde ein Richtkonzept Dorfkern erarbeitet. Dabei wurden, unter Einbezug der zugehörigen Bau- und Nutzungsschilder entlang der Othmarsinger- und Wohlerstrasse, in einem Richtkonzept die ortsbaulichen und freiraumplanerischen Entwicklungsvorstellungen konkretisiert. Die vorhandenen ortsbaulichen Besonderheiten sollen dazu genutzt werden, eine qualitative innere Verdichtung herbeizuführen.



Bebauungsstruktur; Quelle: ENF Architekten / Schneiter Verkehrsplanung, Dezember 2021

Im Abschnitt Othmarsingerstrasse werden Hofstrukturen mit Adressen zur Strasse angestrebt. Der Strassen- und der Freiraum können sich verweben. Im Abschnitt Dorfkern bildet der gemeinschaftliche Hof die Adresse. Er dient als Freiraum wie auch als gemeinsame Erschliessung der Hofhäuser und der neuen Einstellhallen.



Konzept Parkierung; Quelle: ENF Architekten / Schneiter Verkehrsplanung, Dezember 2021

Abschnitt Othmarsingerstrasse: Platzverhältnisse lassen Parkierungslösungen auf der eigenen Parzelle zu. Abschnitt Dorfkern: Enge Platzverhältnisse bedingen gemeinschaftliche Parkierungslösungen mit rückwärtiger oder gesammelter Zu-/Wegfahrt. Eine Reduktion der Parkplätze in der Zentrumszone ist zu prüfen.

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Dorfentwicklung und Ortsbildschutz

4.1.1 Entwicklung Siedlungsstruktur



Dufourkarte 1898

Haufendorf mit einer stattlichen Anzahl Gebäuden am Rande der Ebene. Entwicklung im Strassenviereck und teilweise entlang den Verbindungsstrassen nach Hendschiken, Hegglingen und Villmergen. Der Bahnhof der Aargauischen Südbahn, eröffnet 1874, liegt noch weit ab von der Bebauung.



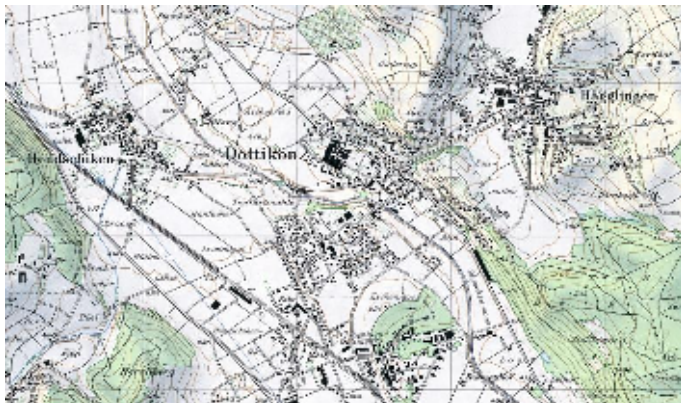
Siegfriedkarte 1940

Einsetzende Siedlungsentwicklung, vor allem in Richtung Bahnhof. Gründung und Ansiedlung der Schweizerischen Sprengstofffabrik AG (1913, seit 1990 Ems-Dottikon AG) am heutigen Standort. Wohnquartiere in Bahnhofsnähe aufgrund der dort entstehenden Schuhfabrik Bally.



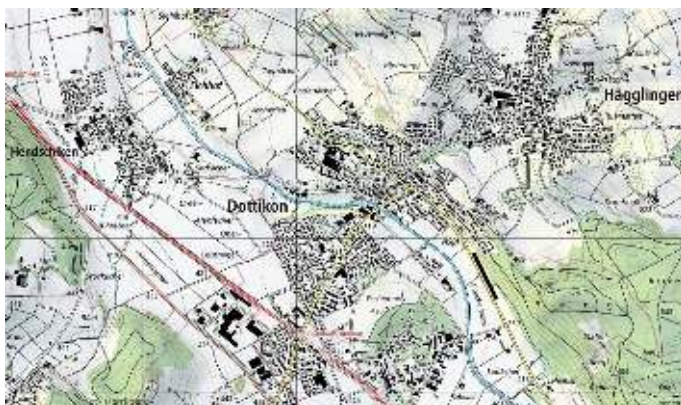
Landeskarte 1970

Verstärkte Besiedlung der Ebene im Raum Risi und Hofacher. Zunehmende Bebauung der Hanglagen (Aussicht, Besonnung). Starke Erweiterung des Industriestandortes am Bleicheweg (heute Tuboly-Areal).



Landeskarte 1990

Weitere Entwicklung der Bebauung in der Ebene südlich der Bünz. Allmählicher baulicher Zusammenschluss mit Hägglingen und Villmergen. Entstehung erster grössere Wohnbebauungen (z.B. Fildistrasse).



Landeskarte 2022

Heutiger Bebauungszustand. Starke innere Entwicklung der Baugebiete, Erschliessung / Bebauung weiterer Flächen am Hang, Realisierung weiterer grösserer Wohnbebauungen (z.B. Rosenstrasse, Neuweg). Weitergehender baulicher Zusammenschluss mit Hägglingen und Villmergen. Starke Trennung des Siedlungsgebiets durch die Bünz.

Kartenausschnitte, Quelle: swisstopo

4.1.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (Aufnahme vom 4. Juni 1988) wird das Ortsbild von Dottikon als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft. Gemäss kantonalem Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Ziele aus dem ISOS sind gemäss Richtplanbeschluss S1.5/1.2 angemessen umzusetzen.

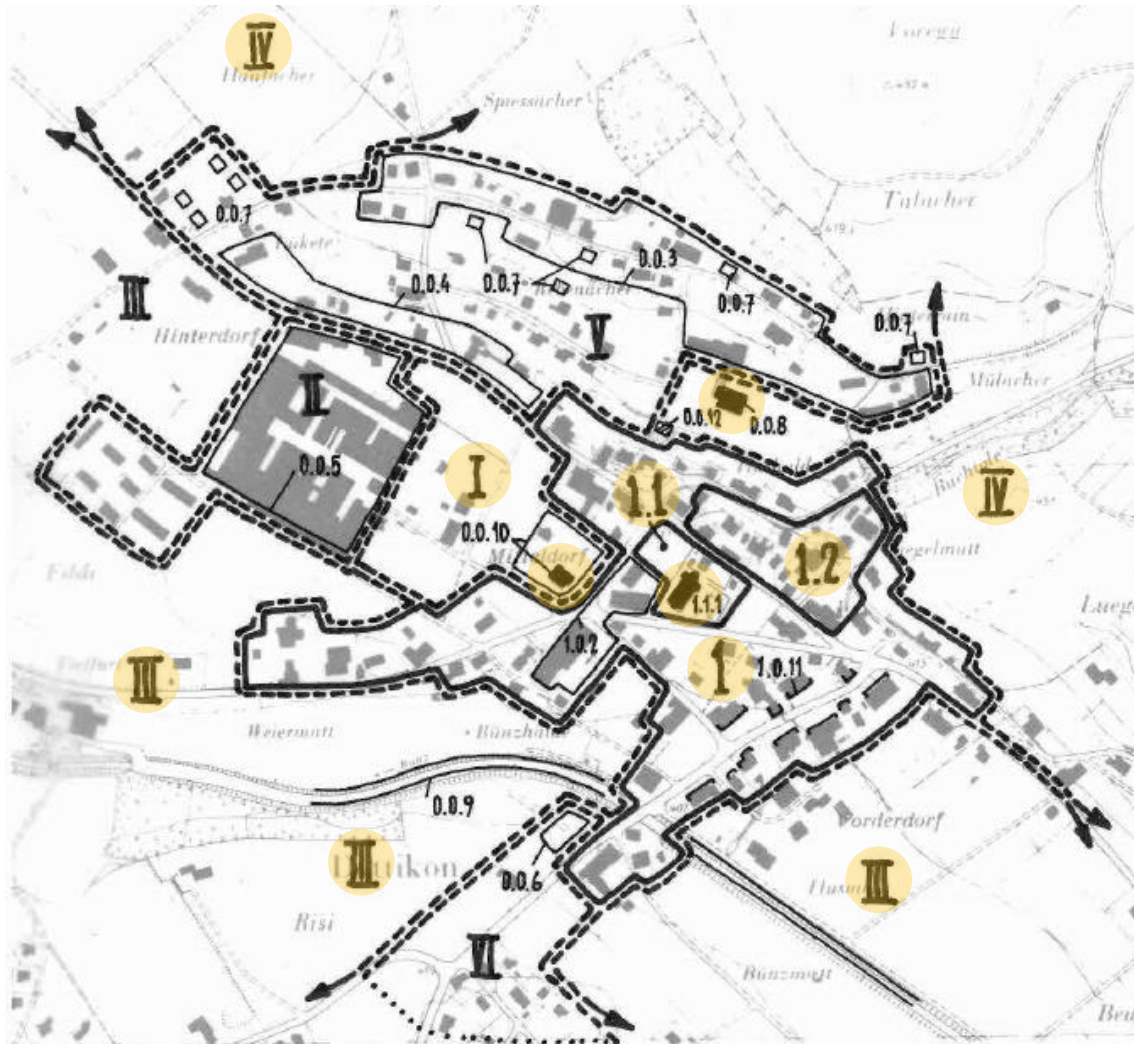
In den Gebieten mit dem Erhaltungsziel A ist das „*Erhalten der Substanz*“ vermerkt; das heisst *alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen*. In den Umgebungsrichtungen / -zonen mit dem Erhaltungsziel a wird ein „*Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche*“ vorgegeben.

Hinsichtlich Bewertung des Ortsbildes von Dottikon wird im ISOS folgendes erwähnt:

- *Bauerndorf mit starken Einflüssen der Industrialisierung im 19. Jh. Keine besondere Lagequalität, wegen der allseitigen partiellen Verbauung.*
- *Gewisse räumliche Qualitäten durch die Platzbildung bei der Kirche und der Strassenraumbildung entlang dem Strassenviereck mit Diagonalverbindung.*
- *Gewisse arch. hist. Qualitäten durch die charakteristische Durchmischung von bäuerlicher und industriell geprägter Bausubstanz des 19. Jh.s.*

Das Erhaltungsziel A „*Erhalten der Substanz*“ (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen) ist der Baugruppe 1.1 Kirchenbezirk, und den Einzelelementen 1.1.1 Pfarrkirche, 0.0.8 Schulhaus und 0.0.10 Fabrikantenvilla mit Park zugewiesen.

Die Umgebungszonen I (Freifläche sowie die Umgebungs-Richtungen), III (unverbaute Ebene und IV (unverbauter Hang) weisen ist das Erhaltungsziel a „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“ auf.

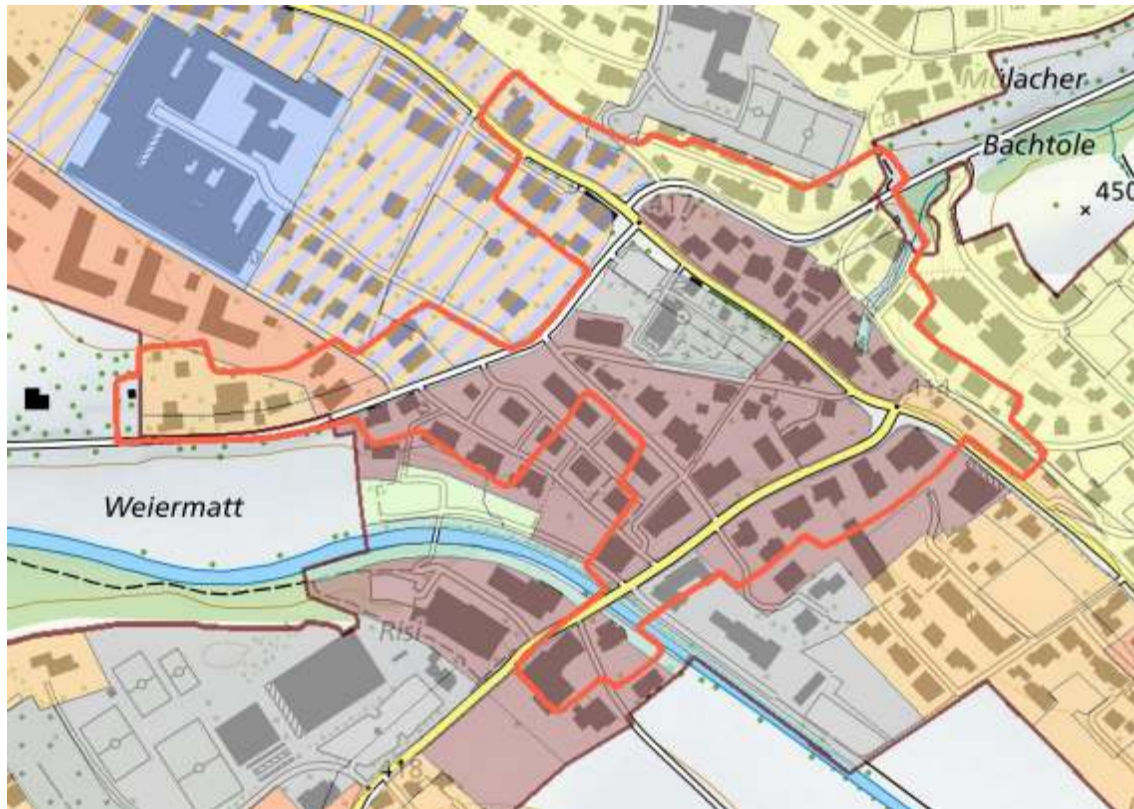


Karte, Quelle: ISOS, gelb unterlegt sind Erhaltungsziele A / a

Nummer	Name	Aufnahmekategorie	Erhaltungsziel
1	Aufnahmegebiet Dorf	BC	C
1.1	Baugruppe Kirchenbezirk	AB	A
1.2	Baugruppe Dorfkern	AB	B
1.1.1	Einzelelement Pfarrkirche 1865/1964		A
0.0.8	Einzelelement Schulhaus, anfangs 20. Jh.		A
0.0.10	Einzelelement Fabrikantenvilla mit Park		A
I	Umgebungszone Freifläche	a	a
III	Umgebungsrichtung Unverbaute Ebene	a	a
IV	Umgebungsrichtung Unverbauter Hang	a	a

Seit der Aufnahme für das ISOS (ursprüngliche Aufnahme vom 7. Mai 1976) sind über 45 Jahre vergangen. Es kann festgestellt werden, dass die Umgebungszone I und die beiden Umgebungs-Richtungen heute weitgehend überbaut sind. Die Baugruppe 1 (Kirchenbezirk) sowie die drei Gebäude 1.1.1 (Pfarrkirche), 0.0.8 (Schulhaus) und 0.0.10 (Fabrikantenvilla mit Park) sind noch erhalten, wobei der Bebauungsdruck insbesondere auch auf die Parkanlagen der Fabrikantenvillen gross ist.

4.1.3 Neuschaffung Dorfzone, Abgrenzung Zentrumszone



Rechtskräftige Bauzoneneinteilung (gemäss AGIS) mit ISOS Gebiet 1 (rot) überlagert

Die Überlagerung des ISOS-Aufnahmegebiets I «Dorf» mit dem rechtskräftigen Bauzonenplan verdeutlicht, dass die Zentrumszone Z (braun) deutlich weniger Fläche umfasst als das Aufnahmegebiet I «Dorf». Die Zentrumszone orientiert sich stärker am heute noch bestehenden historischen Baubestand, was mit dem Alter der ISOS-Aufnahme zu erklären ist.

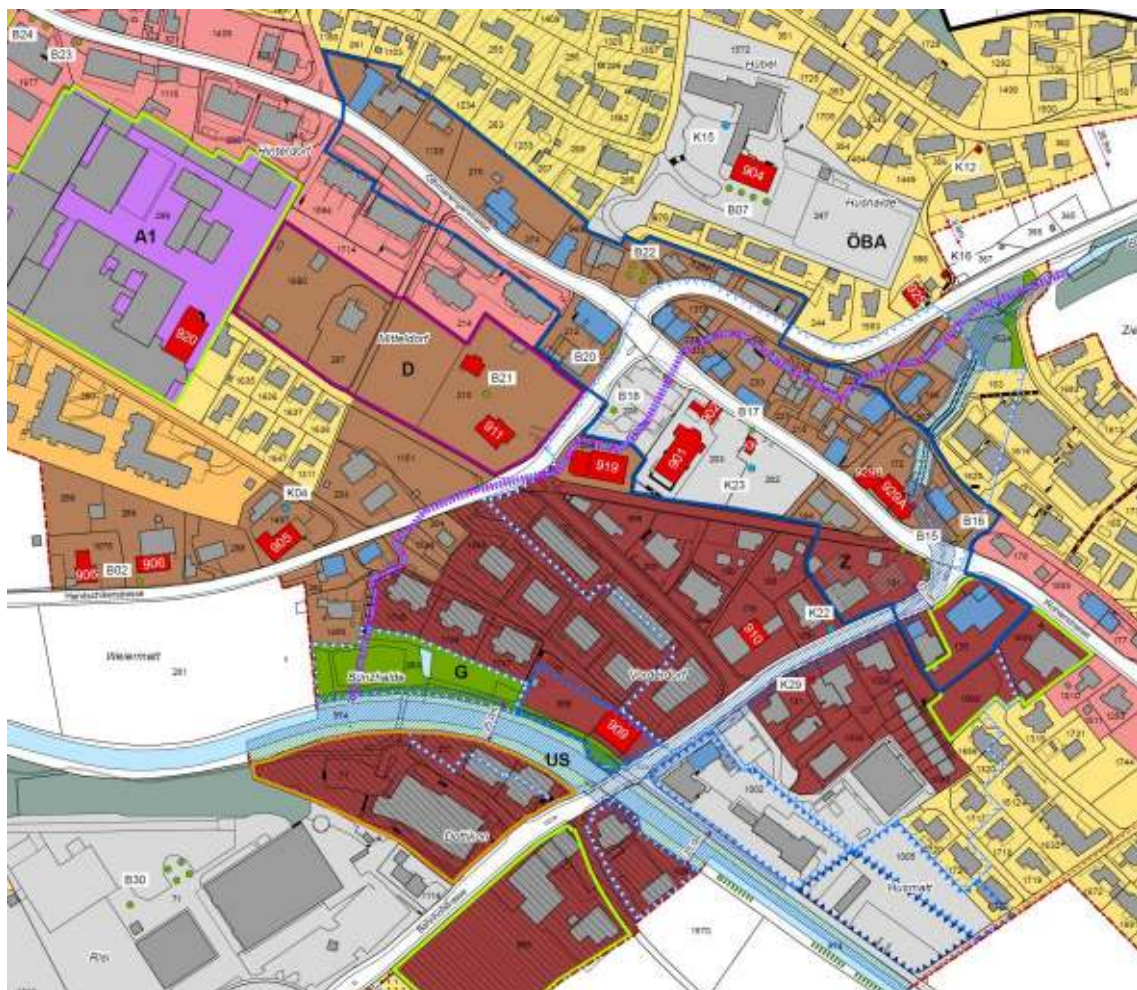
Bei der Neukonzeption der Bauzoneneinteilung im Ortskern wurden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung einer Dorfzone D entlang Othmarsingerstrasse, Wohlerstrasse und Hendschikerstrasse, welche die wesentlichen historischen Bauten und damit das schützenswerte Ortsbild umfasst. Mit auf die jeweiligen Typologien ausgerichteten Zonenbestimmungen sollen die noch vorhandenen Qualitäten gestärkt und eine sorgfältig darauf Rücksicht nehmende Entwicklung gesichert werden.
- Konzentration der Zentrumszone Z auf das funktionale Zentrum der Gemeinde entlang der Bahnhofstrasse mit dem heute fast durchgehend modernen Gebäudebestand. Nebst der qualitätsvollen Innenentwicklung steht hier die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für Publikumsnutzungen im Vordergrund.
- Im Bereich der noch vorhandenen parkartigen Umgebung und der dortigen Villenbauten Aufnahme einer Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung des Freiraumcharakters mit der sorgfältigen Einpassung von ergänzenden Neubauten.
- Erarbeitung eines Richtkonzepts Dorfkern zur Klärung des Umgangs mit den zahlreichen Volumenschutzobjekten. Diese stehen meist sehr nahe an der Kantonsstrasse. Das Richtkonzept hatte die grundlegende Frage zur attraktiveren Gestaltung des Strassenraums bei grösstmöglichem Erhalt der ortsbildprägenden Bauten, respektive einer qualitativ hochstehenden Weiterentwicklung der Baugebiete und deren Feinerschliessung zum Inhalt.
- Schaffung des Perimeters Richtkonzept Dorfkern zur Sicherung einer qualitativen Entwicklung. Die Grundsätze des Richtkonzepts sind einzuhalten. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat abweichende Bestimmungen gegenüber den Einpassungsbestimmungen der BNO zulassen und die Aufhebung des Volumenschutzes beschliessen.



Schlussbericht Richtkonzept Dorfkern; ortsbauliches Konzept / verkehrsplanerische und aussenräumliche Grundelemente (Ernst Niklaus Fausch Partner AG)

Die Umsetzung der Ziele ergeben im Bauzonenplan eine Zentrums- und Dorfzone. Die Volumenschutzobjekte orientieren sich an den ortsbaulichen Merkpunkten. Die breite Palette der Gebäude mit Substanzschutz trägt zum Erhalt der wesentlichen Identitäten bei.



	Dorfzone D		Gestaltungsplanpflicht gem. § 4 Abs. 2 BNO
	Zentrumszone Z		Perimeter Richtkonzept Dorfkern gem. § 4 Abs. 4 BNO
	Volumenschutzobjekte		Substanzschutzobjekte

4.1.4 Objektschutz / Umsetzung Bauinventar

Das Bauinventar des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Kantonale Denkmalschutzobjekte:

Nr.	Objekt, Adresse	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
001	Tieffurtmühle , 1803 Tieffurtstrasse 2	1	716

Gebäude mit Substanzschutz nach § 33 Abs. 1 BNO:

Nr.	Objekt, Adresse	Vers.-Nr.	Parz.-Nr.
901	Röm.-kath. Pfarrkirche St. Johann , 1862-65; 1962-64 Kirchstrasse 3	80	203
902	Röm.-kath. Pfarrhaus , 1863; Wohlerstrasse 2	79	203
904	Schulhaus Hübel , 1910-12; Schulhausstrasse 18	188	247
905	Gasthaus zur Sonne , 1809; Hendschikerstrasse 14	9	1497
906	Landhaus Fildihof mit Scheune , 1793; Hendschikerstrasse 22	5, 6	1678
907	Stallscheune zur Tieffurtmühle , 1795; Tieffurtstrasse 2	3	719
908	Waschhaus zur Tieffurtmühle , (frühes 19. Jh.); Tieffurtstrasse 2	3	719
909	Alte Mühle , 1811; Bahnhofstrasse 14	123	988
910	Wohnhaus , (1783/1840 Aufstockung); Bahnhofstrasse 10	119	179
911	Villa César mit Waschhaus und Park , (1899, 1923) Hendschikerstrasse 8	134, 24	210
912	Bauernhaus , 1828; Alte Hägglingerstrasse 29	62	344
913	Waschhaus und Felsenkeller , um 1850/1860 Alte Hägglingerstrasse 29	168, 1286	344
914	Bauernhaus , 1800; Alte Hägglingerstrasse 17	54	335
915	Wohnhaus Dr. Obrist , 1851; Alte Hägglingerstrasse 12	52	318
919	Hutnäherei , 1897; Kirchstrasse 1	29	204
920	Bürogebäude , 1930, ca. 1950 erweitert; Bleicheweg 5	312	298
925	Wohnhaus mit Buchdruckerei Hochstrasser , 1929 Hägglingerstrasse 9	307	986
926	Wohn- & Geschäftshaus , 1911; Bahnhofstrasse 65	162	21
927	Villa , um 1940; Othmarsingerstrasse 17	381, 420	1117
929A	Wohnhaus mit angebauter Scheune und Waschhaus , 1835, 1888, um 1900, Wohlerstrasse 27	94	1794
929B	Fabrikgebäude , spätes 19. Jh.; Wohlerstrasse 25	93	172
930	Aufbahrungshalle , 1962 - 64, Friedhof	388	202

4.2 Innenentwicklung

4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und ÖV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

4.2.2 Erkenntnisse aus dem REK Dottikon

a. Entwicklung Dorfkern

Die bisherige Zentrumszone umfasst das funktionale Zentrum entlang der Bahnhofstrasse wie auch die alten dörflich geprägten Gebäude, die sich primär entlang der Othmarsinger-, Wohler- und Hendschikerstrasse finden. Vereinzelt sind auch noch Gebäude vorhanden, die an die industrielle Vergangenheit erinnern. Die Zonenbestimmungen der Zentrumszone fordern zwar hinsichtlich Gestaltung der Bauten und Freiräume besonders hohe Anforderungen. Auch sollen Neubauten mit den bestehenden Gebäuden harmonisieren und die historische Entwicklung des Dorfkerns ablesbar bleiben lassen. Die aktuelle Situation zeigt aber, dass die alten bäuerlich und industriell geprägten Bauten teilweise verschwanden und dass im funktionalen Zentrum in weiten Teilen moderne Gebäude ohne ortsbaulichen Bezug und identitätsbildenden Charakter

bestehen. Um den alten Dorfteil zusammenhängend erhalten zu können, wird eine neue Dorfzone eingeführt. Die reduzierte Zentrumszone umfasst entsprechend primär das funktionale Ortszentrum mit Publikumsnutzungen. Mit den zonenspezifischen Bestimmungen können so die jeweiligen Besonderheiten besser erhalten und gestärkt werden.

Das Zentrum von Dottikon soll so weiterhin mit einem möglichst hohen Anteil Publikumsnutzungen wahrgenommen werden. An der Zielsetzung, durch ortsbaulich bezugnehmende Anordnungen gut gestaltete und attraktive Freiflächen (Strassenräume, Plätze, Fussgängerbereiche) zu erhalten, wird festgehalten. Angestrebt wird eine vermehrt ortsbauliche, aussenräumliche und verkehrliche Interaktion zwischen den Nutzungen der ersten Bautiefe und dem Strassenraum.

Die Dorfzone soll sich weitgehend auf den alten Dorfteil mit den typischen Bauten und Aussenräumen beschränken. Diese umfassen eine Vielzahl an Typologien wie ehemalige bäuerliche Vielzweckbauten, ältere Wohnhäuser und Ökonomiegebäude sowie ältere Wohn- und Geschäftshaus und Gasthäuser. Zur Erhaltung der Industriegeschichte werden auch die Villa César mit Waschhaus und Park (Hendschikerstrasse 8), die Villa am Bleicheweg 6 und die ehemalige Hutnäherei (Kirchstrasse 1) miteinbezogen.

Insgesamt sind die Erhaltung und Stärkung der örtlichen Besonderheiten besser möglich, indem sich Altes und Neues klar voneinander unterscheidet und indem hinsichtlich der zonentypischen Vorgaben eine Differenzierung vorgenommen werden kann.

b. Innenentwicklung

Im Konzeptplan Siedlung und Landschaft wurden verschiedene grössere Flächen erkannt, wo eine zielgerichtete Entwicklung gesichert werden soll. Diese umfassen folgende Themenbereiche:

Die Parzelle Nr. 1117 mit Villa (Baujahr um 1940, Othmarsingerstrasse 17) und grösserem noch unüberbauten parkartigen Aussenraum umfasst eine Fläche von 0.85 ha. Unmittelbar angrenzende befinden sich die Parzelle Nr. 1677 (Gewerbebauten) und die Parzelle Nr. 1767 (unüberbaute Fläche, 0.33 ha), die aber eigenständig entwickelt werden können. Eine allfällige Wohnbauentwicklung soll v.a. auf der Parzelle Nr. 1117 eine Beibehaltung der überdurchschnittlichen Durchgrünung sichern und angemessen auf die kulturgeschichtlich bedeutsame Villa reagieren.

Das Tuboly-Areal mit einer Fläche von rund 2.3 ha besteht aus verschiedenen Gewerbebauten mit enembleartigem Charakter. Das Areal gilt als vollständig überbaut und ist mit verschiedenen kleingewerblichen Nutzungen belegt. Am Eingangsportal zum Areal findet sich das Bürogebäude (Baujahr 1930, ca. 1950 erweitert) am Bleicheweg 5. Die Vielfalt der Arbeitsnutzungen soll erhalten bleiben. Bewusst soll auch keine Öffnung in Richtung Wohnen ermöglicht werden. Bei einer allfälligen Intensivierung der Nutzungen müssen v.a. die Immissionen im weitgehend dem Wohnen dienenden Umfeld und die quatierveträgliche Erschliessung beachtet werden.



Tuboly-Areal, Hauptgebäude



Villa Othmarsingerstrasse mit rückwärtigem Park

Nordöstlich des Bleicheweges findet sich ein insgesamt rund 1.31 ha grosses Areal mit der Villa César mit Waschhaus und Park (Hendschikerstrasse 8) und der Villa am Bleicheweg 6, das teilweise noch unüberbaut ist und teilweise eine erhebliches Innenentwicklungspotenzial darstellt. Dabei ist aber auch ein äusserst sorgfältiger Umgang mit den kulturgeschichtlich bedeutsamen Bauten und den grossflächigen parkartigen Aussenräumen nötig.

Entlang der Bahnhofstrasse liegen in der Zentrumszonen drei zusammenhängende Flächen, die jeweils eine gesamthaft geplante Überbauung und Erschliessung bedingen, um ortsbaulich auf den Ort Bezug nehmend reagieren zu können und um eine zusammengefasste Zu- / Wegfahrt zu den Kantonsstrassen zu sichern.

Innerhalb der Wohnzonen wurde verschiedene Gebiete erkannt, wo ein dichtes Wohnen in zusammenhängenden Arealen besteht und auch weiterhin bestehen bleiben soll. Hier stehen v.a. Themen der Erneuerung / Sanierung bestehender Gebäude und / oder die Aufwertung teilweise etwas karger Aussenräume im Vordergrund.

In den grossflächig vorhandenen Wohnzonen sind das Wohnen in kleinteiligen Parzellenstrukturen am Hang und in kleinteiligen Strukturen in der Ebene speziell zu beachten. Gestützt darauf wurden verschiedene Aufzonungen (W1 in W2, W2 in W3) vorgenommen, gleichzeitig aber auch griffigere Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraumes formuliert und eine Grünflächenziffer eingeführt.

Ein Spezialfall stellt das Tieffurt-Areal dar, in welchem die vorhandene Identität erhalten und entwickelt werden. Parallel zu dieser Revision liessen die Eigentümer eine *Studie Areal Tieffurtmühle, Dottikon* erarbeiten. Darin ist das Areal zusammenfassend wie folgt beschrieben: Das Gebäudeensemble besteht aus Bauerngehöft, Hauptgebäude (kantonales Denkmalschutzobjekt), Mühle mit Silo und Lagergebäude. Die Ursprünge der Anlage gehen bis ins 11. Jahrhundert zurück und bezeugen durch die früheren Eigentümer (Kloster Muri, Klarissenkloster Königsfelden) ihre damals strategische und wirtschaftliche Bedeutung. Seit der Stilllegung des Mühlebetriebs in den 1990er Jahren werden Teile der Anlage an Drittfirmen vermietet oder sind ungenutzt. Ziel der revidierten Nutzungsplanung ist, das Areal mit seinen Qualitäten zu erhalten und entwickeln zu können, wobei eine gemischte Nutzung mit minimalen Gewerbeanteil gesichert werden soll.



Tieffurt-Areal



Wiesenstrasse 21 / 23

Das grossflächige, im Gemeindegebiet von Dottikon gelegene Areal Dottikon ES umfasst rund 23 ha und soll weiterhin einer intensiven Arbeitsnutzung vorbehalten bleiben. Das am Ort ansässige Unternehmen ist Hersteller von qualitativ hochwertigen Veredelungschemikalien, Zwischenprodukten und Exklusivwirkstoffen für die chemische, Biotech- und pharmazeutische Industrie. (www.wikipedia.ch) Um für den Standort attraktive Rahmenbedingungen zu sichern, sollen weiterhin generell Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen als zonenkonform gelten, gleichzeitig aber Nutzungen mit hohem Schwerverkehrsaufkommen nicht zulässig sein, weil die

Hauptzufahrt über Strassen durch Wohngebiete erfolgen muss. Auch die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind offen formuliert und werden im Gestaltungsplan EMS-Dottikon AG aus dem Jahr 2004 konkretisiert. In qualitativer Hinsicht sollen die Bauten v.a. am Siedlungsrand sich besser in die Landschaft einbinden. In Zusammenhang mit den bestehenden Nutzungen auf dem Areal der Dottikon ES und den geplanten planerischen Massnahmen dieser Revision der Nutzungsplanung wird eine Risikobeurteilung hinsichtlich der am Produktionsstandort Dottikon gelagerten Sprengmitteln vorgenommen. Grundsätzlich werden keine Änderungen vorgenommen, was die Risikosituation betreffen könnte. Die einzige relevante risikorelevante Veränderung betrifft die geplante Umzonung der rund 0.49 ha umfassenden Fläche an der Wohl-erstrasse am südlichen Rand der Bauzone.



Areal Dottikon ES, Quelle www.dottikon.com



Rechtskräftiger Gestaltungsplan EMS-Dottikon AG

4.2.3 Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte

Für die Kapazitätsberechnung wird das "RIA-Prinzip" verwendet:

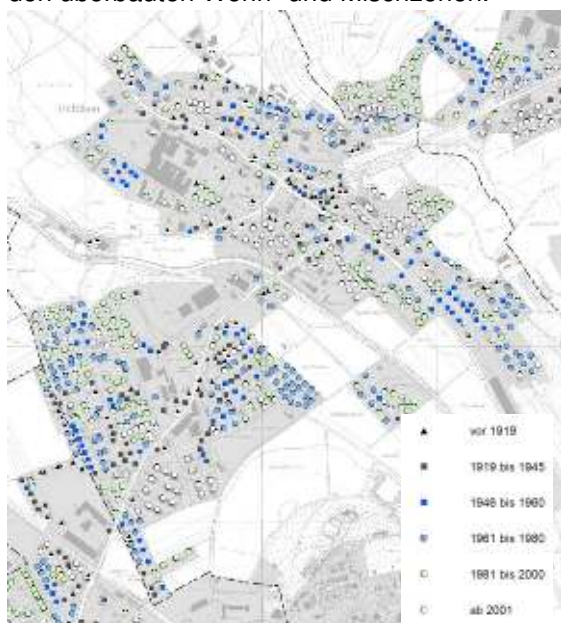
- Reservennutzung [R]: Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene "Schlüsselgebiete".
- Hochwertige Innenentwicklung [I]: Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- Aussenentwicklung [A]: Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.

Dottikon ist im Raumkonzept Aargau als ländliche Entwicklungsachse bezeichnet. Nach Richtplan S1.2 gilt für die Innenentwicklung folgende Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Minstdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Minstdichten erreicht werden können:*

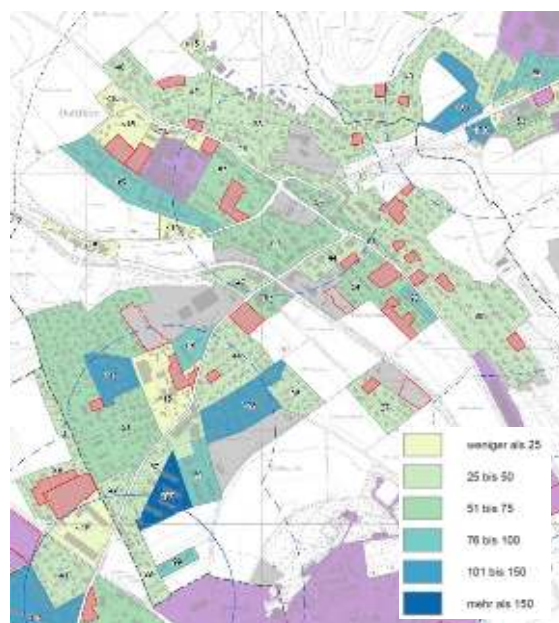
Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzone	unüberbaute Wohn- und Mischzone
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

Diese Planungsanweisung trifft auf die überbauten Wohn- und Mischzonen von Dottikon nur bedingt zu, da die geforderte Minstdichte bereits erreicht wird. Trotzdem sind gemäss kantonalem Richtplan die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen zu ermitteln und die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung auszuweisen.

Die Parameter Einwohnerdichte und Bauperiode geben Hinweise zum Verdichtungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen.



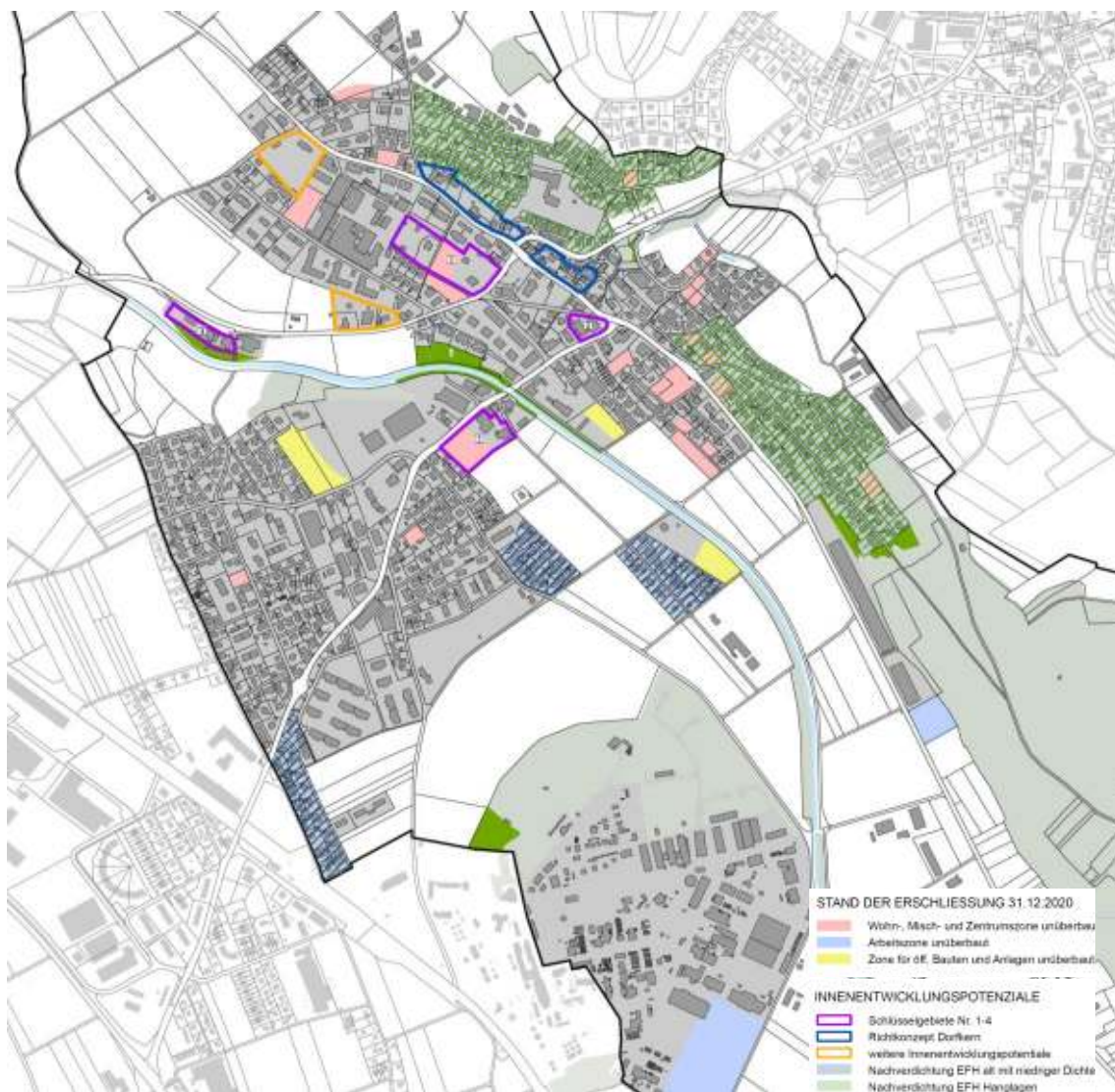
Bauperiode der Gebäude Stand 2015,
Quelle: Kantonale Abteilung für Raumentwicklung



Einwohnerdichten (E/ha) Stand 2015,
Quelle: Kantonale Abteilung für Raumentwicklung

In der Karte **Bauperiode der Gebäude** ist vor allem der Bestand der vor 1980 realisierten Bauten interessant. Auf Grund des Baustandards dieser Bauten kann oft als Alternative zur Nachverdichtung (z.B. Anbauten, Aufstockungen) auf bereits überbauten Flächen auch die Erstellung von Ersatzneubauten sinnvoll sein, um z.B. heutige Energiestandards oder moderne Wohnraumbedürfnisse besser erfüllen zu können. In Gebieten mit einer **Einwohnerdichte** von weniger als 50 E/ha ist grundsätzlich ein Verdichtungspotenzial vorhanden.

Das Potenzial der Einwohnerentwicklung ergibt sich aus den unüberbauten Flächen und den Reserven innerhalb überbaut geltender Bauzonen. Nebst den bedeutenden Potenzialen auf grösseren unüberbauten Flächen finden sich die grössten Potenziale in den Schlüsselgebieten 1 bis 4 sowie innerhalb des Perimeters des Richtkonzeptes Dorfkern. In den übrigen überbauten Flächen ist die Abschätzung eines realistischen Potenzials schwierig und die Einwohnerzunahme dürfte nicht allzu markant sein.



Stand Erschliessung 31.12.2020 und Innenentwicklungspotenzial

Zonentypen kategorisiert	überbaut	unüberbaut	Total
Arbeitszonen	24.10 ha	3.36 ha	27.46 ha
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	74.90 ha	3.40 ha	78.30 ha
Zonen für öffentliche Nutzungen	9.14 ha	1.41 ha	10.55 ha
Eingeschränkte Bauzonen	2.04 ha	0.00 ha	2.04 ha
Total	110.19 ha	8.17 ha	118.36 ha

Überbauungsstand nach Zonentypen nach neuem Bauzonenregime

Abk.	Zonentyp	überbaut	unüberbaut	Total
A1	Arbeitszone 1	2.19 ha	0.00 ha	2.19 ha
A2	Arbeitszone 2	20.03 ha	2.88 ha	22.91 ha
A3	Arbeitszone 3	1.88 ha	0.48 ha	2.36 ha
D	Dorfzone	5.02 ha	0.47 ha	5.49 ha
ST	Spezialzone Tieffurt	0.63 ha	0.00 ha	0.63 ha
W2	Wohnzone 2	38.85 ha	1.63 ha	40.48 ha
W3	Wohnzone 3	13.39 ha	0.09 ha	13.48 ha
WG	Wohn- und Gewerbezone	11.17 ha	0.63 ha	11.80 ha
Z	Zentrumszone	5.84 ha	0.58 ha	6.42 ha
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	9.14 ha	1.41 ha	10.55 ha
G	Grünzone	1.67 ha	0.00 ha	1.67 ha
US	Uferschutzzone	0.37 ha	0.00 ha	0.37 ha
	Total	110.19 ha	8.17 ha	118.36 ha

Zusammenfassung InnenentwicklungspotentialPotenzial Reservenutzung [R]

Unüberbaute WMZ	3.40 ha	3.40 ha
Einwohnerdichte:	min. 50 E/ha	max. 70 E/ha
Potenzial WMZ: 3.40 ha x Einwohnerdichte	<u>min. 170 E</u>	<u>max. 238 E</u>

Potenzial Innenentwicklung [I]

Schlüsselgebiet 1; Bleichweg, unüberbauter Teil	15 E	20 E
Schlüsselgebiet 2; Parz. 181, Bahnhofstrasse	10 E	20 E
Schlüsselgebiet 3; Bahnhofstrasse, unüberbauter Teil	25 E	35 E
Schlüsselgebiet 4; Tieffurt-Areal	45 E	50 E
Perimeter Richtkonzept Dorfkern	110 E	130 E
Verdichtung unternutzter EFH-Quartiere	20 E	20 E
Verdichtung EFH-Quartiere in Hanglagen	60 E	60 E
Summe	<u>min. 285 E</u>	<u>max. 335 E</u>

Potenzial Aussenentwicklung [A]

Keine	0 E
-------	-----

Ausgangswerte

Aktuelle Einwohnerzahl per 31.12.2021:	4'063 E
Kantonale Prognose (bis 2040)	4'490 E
Prognosewert REK Dottikon bis 2035	4'400 E

Gesamtbilanz Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial im Jahre 2036	(4'063 + 170 + 285)	<u>min. Gesamttotal 4'518 E</u>
Einwohnerpotenzial im Jahre 2036	(4'063 + 238 + 335)	<u>max. Gesamttotal 4'636 E</u>

Ermittlung Einwohnerdichte

Abzug Einwohner ausserhalb WMZ	50 E
4'468 E bis 4'586 E / 78.30 ha (WMZ Total) ergibt	<u>57.1 bis 58.6 E/ha</u>

4.3 Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen

4.3.1 Einführung / Allgemeine Hinweise

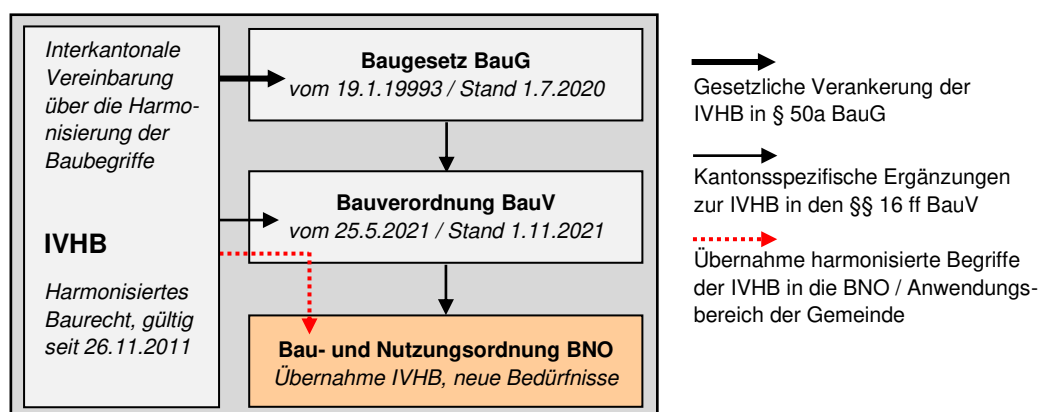
Das gesamte Bau- und Planungsrecht ist auf den Ebenen Bund, Kanton und Gemeinden hierarchisch aufgebaut mit unterschiedlichen Verbindlichkeiten. Verallgemeinert dargestellt setzt sich dieses wie folgt zusammen:

1. Wichtigste gesetzliche Grundlagen	Verbindliche Unterlagen
a. eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) / eidg. Raumplanungsverordnung (RPV)	
b. kant. Baugesetz (BauG) / kant. Bauverordnung (BauV)	
c. kommunale Nutzungsplanung: Bauzonenplan / Kulturlandplan / BNO	
d. Sondernutzungsplanungen: Erschliessungspläne, Gestaltungspläne	
2. Wichtigste Richtpläne	Behördenanweisende Unterlagen
a. Sachpläne des Bundes; z.B. FFF / SIL	
b. Kantonaler Richtplan Aargau / Raumkonzept Aargau	
c. Regionale Sachpläne	
d. Kommunale Richtpläne; z.B. Entwicklungsrichtpläne	
3. Grundlagen und Konzepte	Beizuziehen - nicht direkt verbindlich
a. Leitbilder, Strategien	
b. Entwicklungskonzepte, sachbezogene Konzepte	
c. sachbezogene Grundlagen / Inventare; z.B. ISOS, Bauinventar, Landschaftsinventar	

In der neuen BNO Dottikon 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 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 aber 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. Die bisherige und neue BNO Dottikon stützen sich auf folgende Bestimmungen in der kantonalen Bauverordnung (BauV) ab:

Bisherige BNO Dottikon	→	Anhang 3 BauV
Neue BNO Dottikon	→	§§ 16 bis 31 BauV, Anhang 1 + 2 BauV

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



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 bilden die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

Die total 30 IVHB-Begriffe und -Messweisen (siehe nachfolgende Tabelle) wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer (Ziffer 8.2). Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnutzungsziffer (AZ) nach bisherigem Recht beibehalten (Definition gemäss § 32 BauV).

Begriffe IVHB	Bisheriges Recht	Neues Recht	Kommunales Recht	Regelungsmöglichkeit
1. Terrain		IVHB / BauG / BauV	Regelungsbedarf	Regelungsmöglichkeit
1.1 massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain § 12 Abs.1 V	IVHB 1.1 abschliessend	Keiner	Abweichendes massgebendes Terrain
2. Gebäude				
2.1 Gebäude	Gebäude, Teil von Bauten § 6 BauG	IVHB 2.1 abschliessend	Keiner	Keine
2.2 Kernbauten	Klein- und Anbauten § 18 Abs.1 V	§ 19 BauV: Gebäudeteile, traufseitige Fassaden- und Dachneigung, Grenzabstand	Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.3 Anbauten	Klein- und Anbauten § 18 Abs.1 V	§ 20 BauV: Grenzabstand	Keiner	Dachneigung, Grenzabstand
2.4 Unterirdische Bauten	-	§ 20 BauV: Grenzabstand	Keiner	Grenzabstand
2.5 Unterirdische Bauten	Tiefbauten § 18a Abs.1 V	§ 20 BauV: zulässige Masse f. Grenzabstand	Keiner	Grenzabstand
3. Gebäudemasse				
3.1 Fassadenlinie	-	IVHB 3.1 abschliessend	Keiner	Keine
3.2 Fassadenlinie	-	IVHB 3.2 abschliessend	Keiner	Keine
3.3 Projektierte Fassadenlinie	-	IVHB 3.3 abschliessend	Keiner	Keine
3.4 Vorherrschende Gebäudemasse	untergeordnete Gebäudemasse § 2 Abs.1 V	§ 21 BauV: zulässige Masse a und b	Keiner	Keine
3.5 Rückherrschende Gebäudemasse	-	IVHB 3.5	Keiner	Möglichkeit Tiefe (a), Breite (b)
4. Längengröße, -masse				
4.1 Gebäudelänge	Gebäudelänge § 11 Abs.1 V	IVHB 4.1 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich
4.2 Gebäubebreite	-	IVHB 4.2 abschliessend	Anwendung möglich	Anwendung möglich
5. Höhenbegriffe, Höhenmasse				
5.1 Gesamthöhe	entw. teilw. Firsthöhe § 12 Abs.1 V	IVHB 5.1 abschliessend	vgl. § 48 BauG	vgl. § 48 BauG
5.2 Fassadenhöhe	entw. teilw. Gebäudelänge § 12 Abs.1 V	IVHB 5.2 abschliessend	vgl. § 48 BauG	vgl. § 48 BauG
5.3 Kniestockhöhe	Kniestockhöhe § 18 Abs.1 V	IVHB 5.3 abschliessend	Keiner	Höhenmasse stützend festlegbar
5.4 Lichte Höhe	Lichte Höhe / Geschosshöhe §§ 9 / 14 Abs.1 V	IVHB 5.4 abschliessend, Geschosshöhe in BNO	in der Regel nötig (Weihnachtsbaum)	Lichte Geschosshöhe festlegbar
6. Geschosse				
6.1 Vollgeschoss	Vollgeschoss § 11 Abs.1 V	§ 22 BauV: Höhe Vollgeschoss, Durchschnittsmasse	vgl. § 48 BauG	Höhenmasse Voll- und Attikageschosse
6.2 Untergeschoss	Untergeschoss §§ 14 / 15 Abs.1 V	§ 23 BauV: Durchschnittsmasse b	Keiner	Keine
6.3 Dachgeschoss	Dachgeschoss §§ 14 / 15 Abs.1 V	§ 24 BauV: massiert, anknüpfend bisheriges Recht	Keiner	Kniestockhöhe, Masse Dachdurchbrüche
6.4 Attikageschoss	Attikageschoss § 18a Abs.1 V	§ 25 BauV: zulässige Masse der Zurücksetzung	Keiner	Keine
7. Abstände und -bereiche				
7.1 Grenzabstand	Grenzabstand § 17 Abs.1 V	§ 26 BauV: Grosser Grenzabstand	Abstand nötig vgl. § 47 BauG	Grosser Grenzabstand
7.2 Gebäudeabstand	Gebäudeabstand § 20 Abs.1 V	§ 27 BauV: massiert (Abstand intern)	Keiner	Abstand auf gleichem Grundstück
7.3 Baulinien	Baulinien § 16 Abs.1 V	§ 30 BauV: besondere Baulinien (für SNF)	Keiner	Keine
7.4 Baubereich	-	IVHB 7.4 abschliessend	Keiner	Keine
8. Nutzungsziffern				
8.1 Anrech. Grundstücksfläche	Anrechenbare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 V	IVHB 8.1 abschliessend	Keiner	Keine
8.2 Geschossflächenziffer	Ausnutzungsziffer § 9 Abs.1 V	§ 30 BauV: Ausnutzungsziffer blossen	Aufnahme Ausnutzungsziffer AZ wie bisher möglich	Keine
8.3 Baumassenziffer	Baumassenziffer § 10 Abs.1 V	§ 31 BauV: offener Gebäudeteil	Keiner	Keine
8.4 Überbauungsziffer	-	IVHB 8.4 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich	Keine
8.5 Grünflächenziffer	Grünflächenziffer § 10 Abs.1 V	IVHB 8.5 abschliessend	Festlegung Ziffer möglich	Keine

Einstufung kommunaler Handlungsbedarf

- Keine Definition in der BNO zulässig, da im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Festlegungen sind unwirksam anwendbar.
- Wortlaut in BauV, wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen: in der Regel kann kantonales Recht übernommen werden.
- Definitionen sind abschliessend, jedoch können dafür die entsprechenden Masse in der BNO festgelegt werden (IVHB 5.4, 6.4, 6.5).
- Vor den drei Definitionen IVHB 5.1, 5.2 und 6.1 muss mindestens 1 Masse in der BNO festgelegt werden (§ 48 BauG). Bei Umrechnung sind örtliche Gegebenheiten zu beachten (IVHB 5.1, 5.2, 6.1, 6.3).

Gemeindeeigene, vom kantonalen Recht abweichende Definitionsmöglichkeiten sind nur dort zulässig, wo in der BauV der Wortlaut „**wenn Gemeinde nichts anderes festlegt**“ vorkommt:

- § 20 Abs. 2 BauV: Unterniveau- / unterirdische Bauten; Grenzabstand von wenigstens 50 cm
- § 22 Abs. 2 BauV: Wenn zulässige Höhe nicht anderweitig begrenzt wird, darf Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, vorbehaltlich abweichender kommunaler Regelungen, im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen.
- § 23 Abs. 2 BauV: Untergeschoss, Abgrabungen auf höchstens 1/3 der Fassadenlänge
- § 24 Abs. 3 BauV: Mansarden- / Tonnendächer müssen ausdrücklich zugelassen werden
- § 27 Abs. 2 BauV: Gebäudeabstand, auf dem gleichen Grundstück Reduktion oder Aufhebung, wenn ...
- § 28 Abs. 1 BauV: Einfriedigungen und Stützmauern dürfen nicht höher sein als 1.80 m; an die, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze gesetzt werden
- § 29 Abs. 1 BauV: Abstand zum Kulturland; für Gebäude zonengemässer (kleiner) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) / für Stütz- und Einfriedigungsmauern 60 cm
- § 39 Abs. 1 BauV: Arealüberbauungen in allen Bauzonen zulässig. Gemeinden können Minimalwerte für benötigte Landflächen festlegen.
- § 39 Abs. 4 BauV: Arealüberbauungen dürfen in den erwähnten Punkten von der Regelbauweise abweichen.

Ein **Spezialfall** stellt § 24 Abs. 1^{bis} BauV in Kombination § 63 Abs. 3 BauV (Übergangsrecht) dar. Nach einer Revision der Nutzungsplanung sind **Dachdurchbrüche** auf einem Geschoss

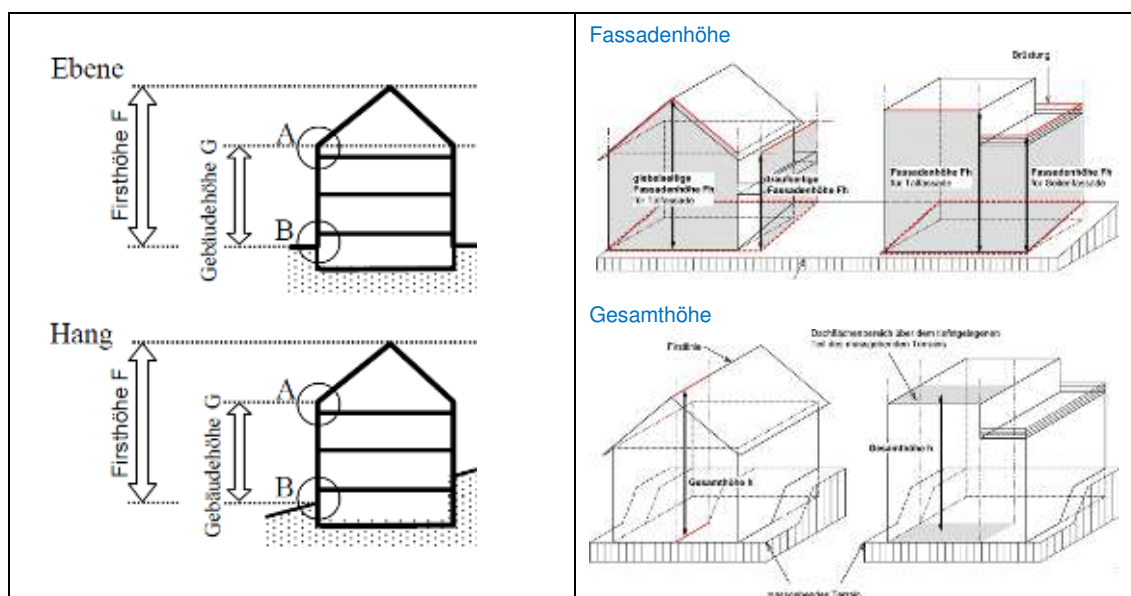
bis zu 2/3 der Fassadenlänge zulässig, aber nur ausserhalb von Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild. Weitergehende Einschränkungen des kommunalen Rechts bleiben aber weiterhin vorbehalten.

Mit der **Revision der BauV**, welche seit 1. November 2021 gilt, wurden ausserdem folgende Bestimmungen in die BauV aufgenommen, die unmittelbar Auswirkungen auf die BNO haben:

- § 15b BauV: Abschliessende Definition Wohnanteil; Verhältnis aGF zu aGSF
- § 15c BauV: Abschliessende Definition nicht störend, mässig störend, stark störend
- § 15d BauV: Verkaufsfläche; abschliessende Definition der Nettoladenfläche
- § 15e BauV: Einordnung von Bauten und Anlagen (Beurteilungskriterien Gemeinderat)
- § 17a BauV: Hang; Neigung von mehr als 10% gegenüber dem massgebenden Terrain
- § 21a BauV: Nichtanrechnung an die Fassadenhöhe
- § 36a BauV: Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume
- § 36b BauV: Vogelfreundliches Bauen mit Glas
- § 36c BauV: Schutz vor Hochwasser, insbesondere Oberflächenabfluss
- § 43a BauV: Autoarmes Wohnen in Verbindung mit Mobilitätskonzept

4.3.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Dottikon

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher nur über die Gebäudehöhe definiert. Ergänzend regelte das kantonale Recht Dachgeschosse (§ 16 BauV) und Attikageschosse (§ 16a BauV). Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in die BNO übernommen werden. Die Höhenmasse werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (Fassadenhöhe bei Schrägdächern) bzw. auf der Talseite (bei Flachdächern) gemessen wird. Grundsätzlich wäre aber auch nur ein Höhenmass möglich. Das Ziel besteht aber darin, die Höhen der Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus einen Projektierungsspielraum offen zu lassen. Dies soll sich z.B. positiv auf sanftere Geländeanpassungen auswirken.



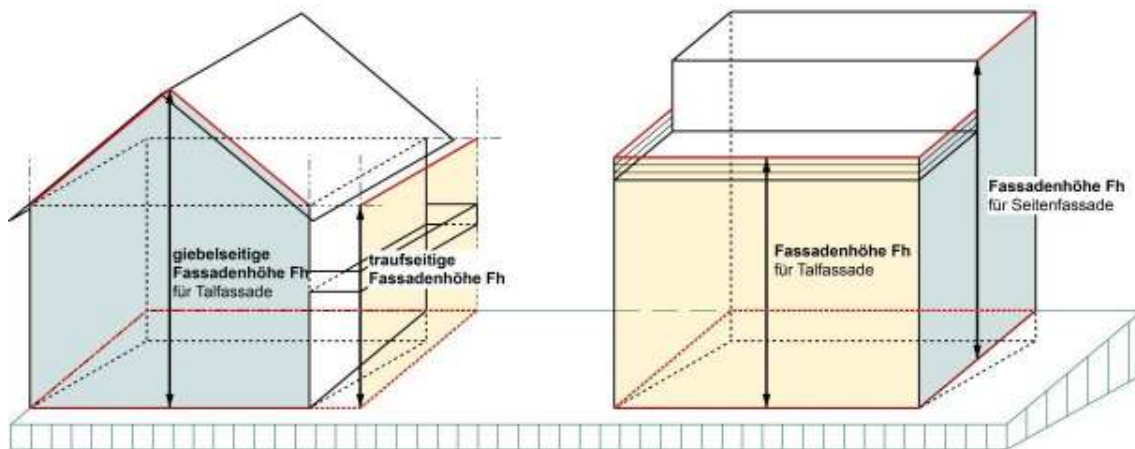
Höhenmasse: Noch bestehendes Recht; Skizzen BNR

Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV

Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe gilt neu die **Fassadenhöhe**. Allerdings wird die Messweise in der neuen BNO präzisiert, damit die bisherigen Masse der Gebäudehöhe ohne gravierende materielle Änderungen übernommen werden können:

- für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe

- für Flachdächer gilt die talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10%
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss erhöht sich die Fassadenhöhe um 3.2 m, wenn das massgebende Terrain flacher als 10% ist.



Messweise Fassadenhöhe gemäss § 10 BNO (gelb) und gemäss IVHB (grün)

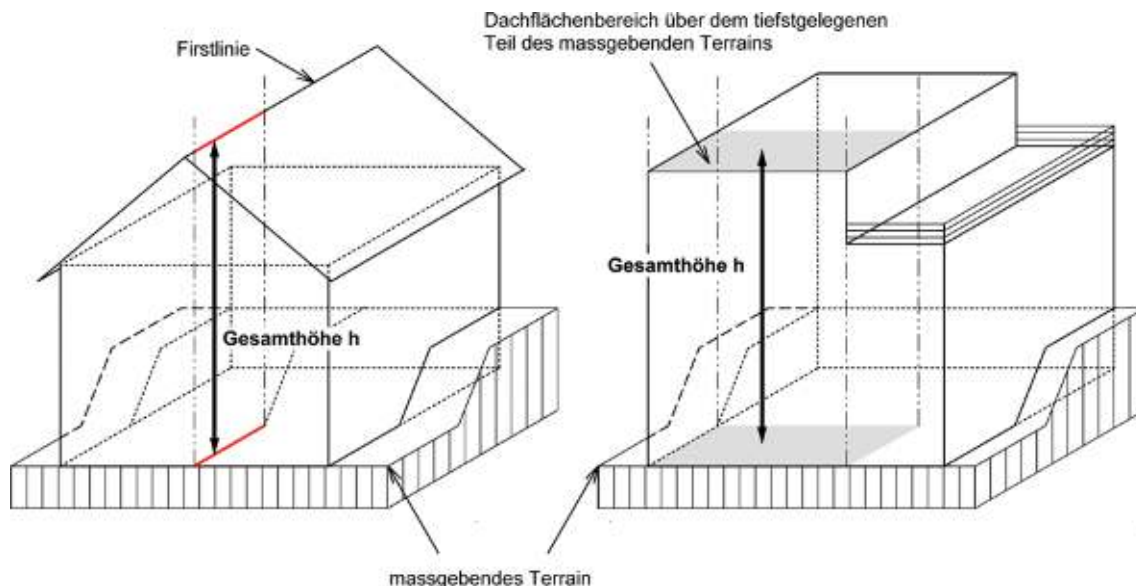
Mit der Bemessung der Fassadenhöhe bei Flachdachbauten an der talseitigen Fassade (Terrain > als 10% Neigung) wird auf eine zurückhaltende optische Erscheinung von Hauptgebäuden abgezielt. In der BNO müssen ergänzend die zulässigen Masse von Abgrabungen definiert werden, um die talseitigen Fassaden nicht noch zusätzlich freilegen zu können. An Orten mit weniger als 10% Terrainneigung soll es möglich sein, das Attikageschoss direkt an der Fassadenlinie hochzuziehen, um so klare und kompakte Volumen erreichen zu können.

Da die Fassadenhöhe bei Flachdächern auch Brüstungselemente mit einbezieht, ist dies in den jeweiligen Zonen auch angemessen zu berücksichtigen. Bei begehbaren Flachdächern bestimmt das Konkordat zwar nicht im Text, aber in der Skizze 5.2 des Anhangs 2, dass bei der zurückversetzten Attikafassade (vgl. Ziff. 6.4) bis Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen (Geländer usw.) zu messen ist. Davon kann nur abgewichen werden, wenn auch die Brüstung um ein von den Kantonen festzulegendes [erhebliches] Mass von der Fassade zurückversetzt wird, also nicht das ganze Flachdach begehbare ist. Hintergrund ist der Zweck der Fassadenhöhe gemäss Konkordat, das Erscheinungsbild der Fassade gegenüber der Umgebung zu begrenzen (Quelle: IVHB-Erläuterungen, 3. September 2013). Im Aargau wurde kein solches Mass definiert, dies muss sich aus der praktischen Anwendung im konkreten Einzelfall ergeben. In der Regel soll die Brüstung aber mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückgesetzt sein, falls sie nicht in die Fassadenhöhe eingerechnet ist. So wird dem Grundgedanken des Konkordates angemessen Rechnung getragen.

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. Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sichtbar oder feststellbar ist (z.B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden.

In Ergänzung zur Fassadenhöhen wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur bisherigen Gebäudehöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Damit kann sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befinden.

In Abhängigkeit der zonentypisch angestrebten bzw. möglichen Gebäudevolumen beträgt der massliche Unterschied zwischen der Fassadenhöhe und der Gesamthöhen mindestens 3 m (in der Wohnzone W3) bis höchstens 5 m (in der Zentrumszone). In den einzelnen Zonen muss entschieden werden, was mit der Wahl des konkreten Masses für die Gesamthöhe bezweckt wird (z.B. optisch eher zurückhaltende Volumen wie in der W3, angemessene Spielräume für die Nutzung im Dach- und Attikageschoss den Zonen D und Z).



Figur 5.1 zur Gesamthöhe gemäss Anhang 2 BauV

Hinsichtlich der zur Verfügung stehenden **Nutzungsziffern** wurde eine Auslegeordnung vorgenommen: Baumassenziffer (8.3), Ausnützungsziffer (§ 32 BauG), Überbauungsziffer (8.4), Grünflächenziffer (8.5). Deren Eignungen und Mankos lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die **Baumassenziffer** erfasst das sichtbare Mass der baulichen Dichte und ist grundsätzlich als Dichteziffer geeignet. Ein „Manko“ besteht in der je nach Gebäudeform erschwerten Berechnung. Sie wird zwar bei Neubauprojekten meist mitgeliefert. Vor allem bei kleineren An- und Umbauten wäre allerdings die Forderung einer Volumenberechnung schwieriger und unverhältnismässig. Insbesondere muss auch das bereits bestehende Volumen erfasst werden, um die Baumassenziffer über die gesamte Parzelle beurteilen zu können.
- Die **Ausnützungsziffer** erfasst die effektive bauliche Dichte und ist eine in Fachkreisen anerkannte Dichteziffer, die sich etabliert hat und deren Masse vergleichbare Anhaltspunkte geben. Sie eignet sich aber nur für Zonen mit überwiegendem Wohnanteil. Nicht anrechenbare Räume in oberirdischen Volumen (wie z.B. Abstellplätze) können aber zu einer effektiv höheren Dichte führen. Zudem muss auch beachtet werden, wie sich die Nichtanrechnung von Dach-, Attika- und Untergeschossen auf das mögliche Volumen auswirkt.
- Die **Überbauungsziffer** definiert primär den flächigen Überbauungsgrad eines Grundstückes und ist deshalb keine eigentliche Dichteziffer. Sie ist am ehesten für Gewerbebezonen geeignet, hingegen nicht für Wohnbauten.
- Die **Grünflächenziffer** definiert den flächigen Anteil von Grünflächen. Sie dient primär siedlungsgestalterischen und ökologischen Anforderungen und ist somit keine eigentliche Dichteziffer. Geeignet ist sie hingegen für Arbeitszonen oder als Ergänzung zur Ausnützungsziffer in Wohnzonen. Ein „Manko“ der Grünflächenziffer ist, dass sie gemäss Definition keine Aussagen zur Qualität macht. Der Grünflächenanteil kann sich z.B. gemäss IVHB auch über Tiefgaragen befinden.

Im Rahmen der Beratung wurde darüber diskutiert, ob die **Ausnützungsziffer AZ** aufgehoben oder beibehalten werden soll. Die bauliche Dichte bestimmt sich in der aktuellen BNO in den

Wohn- und Mischzonen (Z, WG, W3, W2, W1) über die Ausnützungsziffer. Einzig an der Rotenbühlstrasse legt § 5 Abs. 4 BNO über die Parzellen 1194 / 1729 eine Baumassenziffer fest. In den Arbeitszonen gilt eine Grünflächenziffer von 0.1.

Falls die AZ aufgehoben würde, wären verschiedene Alternativ- oder Ersatzbestimmungen, allenfalls auch andere Massbestimmungen erforderlich. Folgende Gründe führen zur Beibehaltung der Ausnützungsziffer:

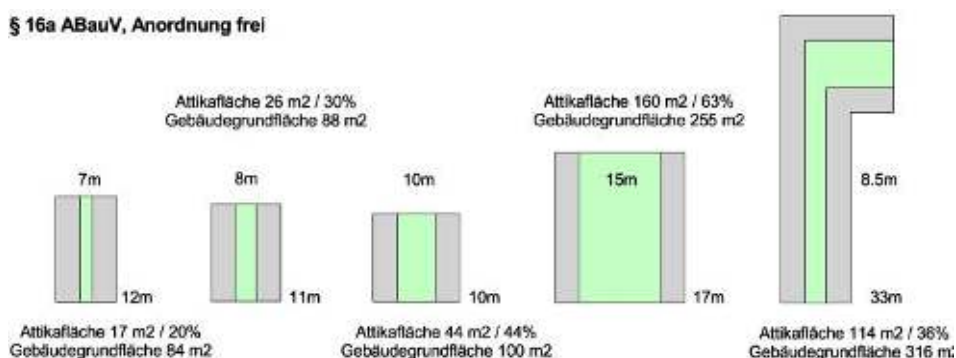
- Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug führen zu gleicher Behandlung (keine Interpretationen) und angemessener, nicht maximaler Dichte (eher Erhaltung von Quartierstrukturen)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen, z.B. ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung nötig, welche an zusätzliches Ermessen gebunden ist.

Zusammenfassend besteht in Dottikon das Bestreben nach vergleichbaren Messweisen, nach Sicherheit in der Anwendung und nach zusätzlicher Fokussierung auf den Aussenraum mittels Grünflächenziffer inklusive dessen Qualitäten. Im Ergebnis wird an der Ausnützungsziffer festgehalten sowie in den Wohn- und Mischzonen eine Grünflächenziffer eingeführt.

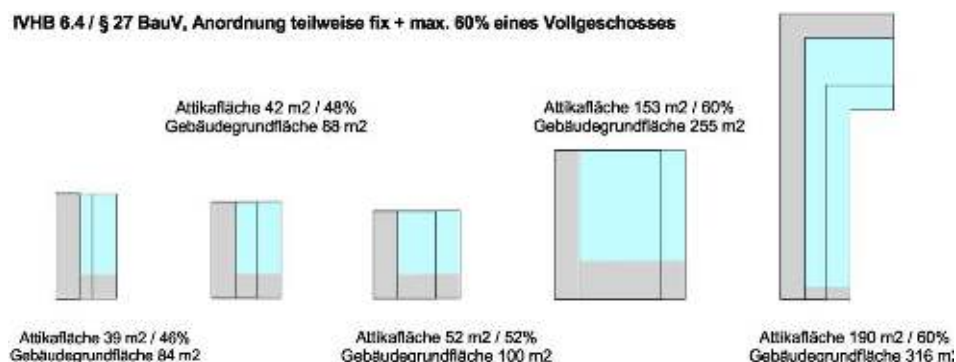
Gemäss bisherigem § 26 Abs. 1 aBNO mussten in Dach- und Untergeschossen dem Wohnen oder dem Gewerbe dienende Räume insoweit nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche BGF angerechnet werden, als sie pro Gebäude insgesamt nicht mehr als 40% des Durchschnitts der anrechenbaren BGF aller Vollgeschosse entsprechen. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer müssen neu anrechenbare Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht miteinberechnet werden. Damit können in der Regel mehr Flächen als nicht anrechenbare Räume deklariert werden. Nähere zonenbezogene Ausführungen finden sich im Abschnitt 5.3.

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 darunter liegenden 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 in der neuen BNO eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

§ 16a ABauV, Anordnung frei



IVHB 6.4 / § 27 BauV, Anordnung teilweise fix + max. 60% eines Vollgeschosses



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

Die bisherige und neue Messweise für die **Höhen von Gebäuden** und für die **Ausnützungsziffer** sind im Folgenden schematisch zusammengefasst und einander gegenübergestellt:

Bisherige Messweise

Gebäudehöhe

Ausnützungsziffer exkl. Dach- / Untergeschosse inkl. Attikageschosse

	Gebäudehöhe Flachdach (§ 12 ABauV): - ab anschliessendem Terrain bis zum obersten Punkt der Brüstung (roter Pfeil), gemäss Rechtspraxis müssen filigrane Brüstungen nicht angerechnet werden - am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen Gebäudehöhe Schrägdach (§ 12 ABauV): - ab anschliessendem Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche (oranger Pfeil) - Die Kniestockhöhe beträgt max. 1.2 m - am Hang wird die Gebäudehöhe talseitig gemessen Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV) - Untergeschosse dürfen gewachsenes Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene / 1,20 m am Hang überschreiten. Ausnützungsziffer (§ 32 BauV / § 26 aBNO): - anrechenbare Geschossflächen in Vollgeschossen - Dach- / Untergeschosse; bis 40% des Durchschnitts der anrechenbaren BGF aller Vollgeschosse sind nicht anrechenbar - Attikageschosse werden als anrechenbare BGF angerechnet
--	---

Neue Messweise

Fassadenhöhe / Gesamthöhe

Ausnützungsziffer exkl. Dach-, Attika, Untergeschosse

	Fassadenhöhe (Ziffer 5.2 Anhang 1 BauV / § 10 BNO): - Grösster Höhenunterschied zwischen Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion und zugehöriger Fassadenlinie - für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo das massgebende Terrain steiler als 10% ist - für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe Gesamthöhe Flachdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV): - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Dachfläche und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion - Technisch bedingte Dachaufbauten nicht einberechnet Gesamthöhe Schrägdach (Ziffer 5.1 Anhang 1 BauV): - Verbindung zwischen dem tiefsten Punkt auf massgebendem Terrain unter der Firstlinie und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion Definition Untergeschosse (§ 15 ABauV) - 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). Ausnützungsziffer (§ 32 BauV / § 33 BNO): - anrechenbare Geschossflächen in Vollgeschossen - Dach-, Attika- und Untergeschosse werden nicht angerechnet
--	---

5 Nutzungsplanung

5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500 und 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 Zonen, Bestimmungen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone, Speziallandwirtschaftszone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzone Rüteli, Uferschutzzone, Naturschutzzone Wald)
- Weitere Zonen nach Art. 18 RPG (Materialabbauzone, Spezialzone Rotenbühl)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Freihaltebereich Hochbauten, Spezialzone Rotenbühl Bereich Hochbauten, Gewässerraumzone, Hochwassergefahrenzone, Freihaltezone Hochwasser)
- Schutzobjekte (Hecken und Feldgehölze, Hochstammobstgärten, Einzelbäume, Weiher / Feuchtstandorte, Geologisches Objekt / Findling, Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz, Kulturobjekte, historischer Weg)

Grundnutzungszonen sind Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -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 anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Restgefährdung Hochwasser
- Künstlich angelegtes Gewässer (kein Gewässerraum)
- Quell- und Grundwasserschutzzone (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Fruchtfolgeflächen (Richtplanbeschluss L 3.1)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (basierend auf dem kantonalen Kulturgesetz und der kantonalen Verordnung zum Kulturgesetz)
- Kantonale Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)

Archäologie: Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonenplan und im Kulturlandplan bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen (www.geoportal.ag.ch).

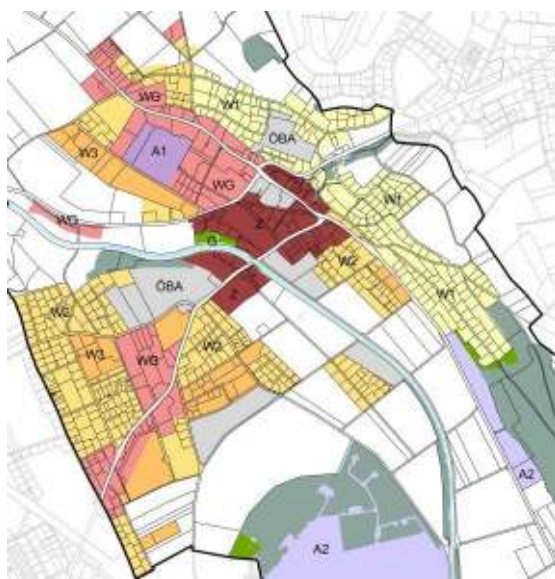
Inventar historische Verkehrswege IVS: Die im Themenplan Inventar historische Verkehrswege dargestellten Wege mit Substanz oder viel Substanz sind in ihrer Linienführung und Substanz (gemäss Inventarbeschreibung) grundsätzlich schützenswert. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen sollen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen. Über das Ausmass des

Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) kann beratend beigezogen werden.

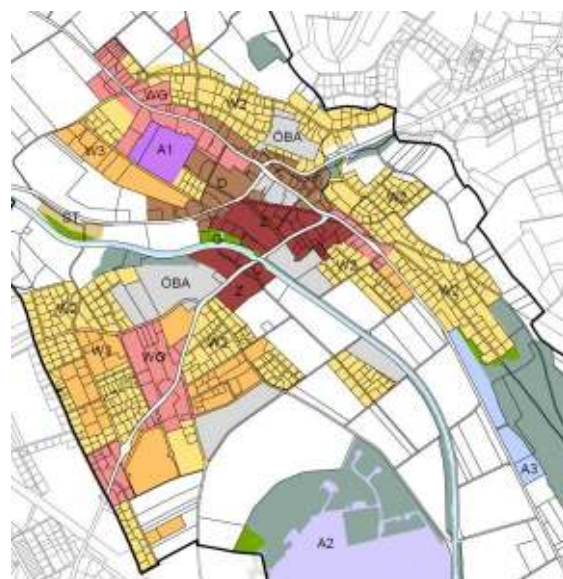
5.2 Bauzonenplan

5.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Der neue Bauzonenplan führt zu verschiedenen Anpassungen des Bauzonenregimes. Neu eingeführt werden die Dorfzone (D) und die Spezialzone Tieffurt (ST), dafür entfällt die Wohnzone W1, welche in die W2 integriert wird. Die Arbeitszone wird ausserdem mit der Einführung der neuen Arbeitszone A3 etwas mehr aufgegliedert.



Grundnutzungen rechtskräftiger Bauzonenplan



Grundnutzungen neuer Bauzonenplan, arcoplan klg

Die bisherige Zentrumszone Z wird in eine reduzierte Zentrumszone und in eine neu geschaffene Dorfzone aufgeteilt. Die beiden Zonen umfassen rund 10% der gesamten Bauzonen und liegen optimalerweise in der geographischen Mitte der Bauzonen.

- Die **Zentrumszone Z** umfasst das eigentliche funktionale Zentrum entlang der Hauptverkehrsachse Bahnhofstrasse und beidseits der Mitteldorfstrasse. Entsprechend der Zielsetzung einer attraktiven Nutzungsmischung ist ein möglichst breites Nutzungsspektrum zugelassen. Die Verkaufsflächen sind generell auf 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude beschränkt, dürfen am Standort Bahnhofstrasse 16 / 20 (Denner / Coop) auch mehr Nettoladenfläche umfassen (mittelgrosse Verkaufsnutzung gemäss kantonalem Richtplan, Beschluss S3.1 / 1.1). Neu sind nordöstlich der Bünz Hauptbauten mit Satteldächern zu konzipieren, um den noch vorhandenen dörflich geprägten Charakter bewahren zu können.
- Die **Dorfzone D** wird in den noch weitgehend gut erhaltenen Gebieten mit älteren Dorfstrukturen und mit Bauten aus der Industriekultur ausgeschieden. Sie bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Entwicklung der typischen Bauten sowie den Strassen- und Freiräumen. Mit der Konzentration auf Gebiete mit noch vorhandenen Qualitäten sollen diese soweit wie möglich mit ihren Qualitäten erhalten bleiben.

Die **Spezialzone Tieffurt ST**, die aus der Wohn- und Gewerbezone herausgelöst wurde, bezweckt den Erhalt der geschützten Gebäude und die Beibehaltung eines zusammengehörigen Gebäudeensembles, wobei dem Charakter der bisherigen Nutzungen entsprechend weiterhin eine minimale gewerbliche Nutzung gesichert werden soll. Der Standort begründet sich im

Wesentlichen aus dem ehemaligen Mühlenbetrieb. Die ältesten Gebäude wurden um das Jahr 1800 erstellt und sind kulturgeschichtlich bedeutsam wie auch architektonisch wertvoll. Die Entwicklungsmöglichkeiten sollen aus dem Bestand heraus entworfen werden, wobei der Einpassung in den landschaftlichen Kontext besondere Beachtung geschenkt werden muss. Entlang des ehemaligen Wehrs wird die Grenze der Spezialzone eng um die bestehenden Gebäude gelegt, dafür die gesamte Fläche bis zum angepassten Verlauf der Bünz mit einer beschränkten Bauzone (Grünzone) ausgeschieden. Besonders erwähnenswert darin ist der unmittelbar an das kantonale Denkmalschutzobjekt angrenzende Barockgarten.



Zonierung im Dorfzentrum

Zentrumszone, Satteldächer

Zentrumszone, Dachform frei

Dorfzone, Satteldächer

Grünzone

Luftaufnahme 2014



Luftaufnahmen 2014; Tiefurt-Areal



Neue Wohnzone 3 im Gebiet Platten / Bahnhofstrasse

Die **Wohn- und Gewerbezone WG** erstreckt sich im Norden hauptsächlich entlang der Othmarsinger- / Wohlerstrasse und im Süden entlang der Bahnhofstrasse, wo sie in das Quartier Risi mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen hineinragt. Die Zone umfasst aktuell auch zahlreiche Gewerbebetriebe. Solche Nutzungen sollen weiterhin an zentralen Lagen möglich sein und im Interesse einer durchmischten Entwicklung. Die neue Bestimmung strebt eine sanfte Integration in die bestehenden umgebenden Strukturen an. Aufgrund der Lage entlang stark befahrener Strassen und den zahlreichen bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III situationsgerecht.

Die **Wohnzonen W2 / W3** umfassen die primär dem Wohnen dienenden Gebiete an weitgehend ruhigen Lagen und im Umfeld der Naherholungsgebiete. In wenigen Bereichen an der Bahnhofstrasse und der Wohlerstrasse ist wie bisher infolge der Lärmbelastung eine Aufstufung in die Empfindlichkeitsstufe III nötig.

- Die **Wohnzone W3** ist auf verschiedene Gebiete über das ganze Baugebiet verteilt und umfasst dabei die dichten Wohnareale. Sie umfassen rund 11 % der gesamten Bauzonen. Potenzial besteht in der Regel primär in der Attraktivierung der Aussenräume.
- Die **Wohnzone W2** umfasst die weitläufigen 2-geschossigen Wohnquartiere, welche sich über weite Bereiche des Baugebiets erstrecken. Sie umfassen rund 35 % der gesamten

Bauzonen und befinden sich an Hanglagen wie auch in der Ebene. Durch die Integration der bisherigen Wohnzone W1 werden Potenziale für Nachverdichtung an guter Aussichtslage geschaffen, wobei mit der neu eingeführten Grünzone dem Aussenraum auch ein wichtiger Aspekt beigemessen wird.



Gut durchgrünte Hanglage im Bereich Hübél



Tuboly-Areal der Arbeitszone A1

Die **Arbeitszone A1** umfasst ausschliesslich das zentral gelegene und industriell geprägte Tuboly-Areal mit einer Fläche von rund 2.3 ha. Um die gewerbliche Nutzung nicht zu verdrängen, sind Wohnnutzungen weiterhin nur sehr beschränkt zugelassen und Verkaufsflächen nicht zugelassen, dies v.a. auch wegen der nur begrenzt möglichen Zufahrt. Neu erhält der Gemeinderat mit der bedingten Gestaltungsplanpflicht mehr Einfluss eine künftige gesamthafte zu koordinierende Entwicklung sowie gesamthafte Erschliessungs- und Zufahrtskonzeption zu sichern.

Die **Arbeitszone A2** umfasst das Areal der Dottikon ES mit einer Fläche von rund 23 ha. Diese wurde mit dem Gestaltungsplan EMS-Dottikon AG abgeglichen, Resultat ist die Erhöhung der Fassadenhöhe auf 20 m (im Gestaltungsplan sind bis 25 m möglich). Im Bereich der Wohlerstrasse / Stellba AG wird neu ein **Arbeitszone A3** eingeführt. Diese umfasst im Gegensatz zur A2 eine Höhenkote, die sich am bestehenden Gebäude orientiert. Hinsichtlich zonenkonformer Nutzungen bestehen keine Unterschiede. Neu aufgenommen wird eine Bestimmung zu möglichen Verkaufs- / Ausstellungsflächen, die sich eng an den verarbeiteten Güter orientiert oder Ausstellungsflächen ohne Direktverkauf zulässt.

Die **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA** umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. In dieser Zone befinden sich im Wesentlichen die kommunalen Infrastrukturanlagen der Gemeindeverwaltung, die Schulhäuser Risi und Hübél (mit allen Stufen der Volksschule), das Areal der katholischen Kirche und zwei Reserveflächen an der Bünzstrasse und auf der Schulanlage Risi (wobei diese Fläche als Familiengärten genutzt werden).

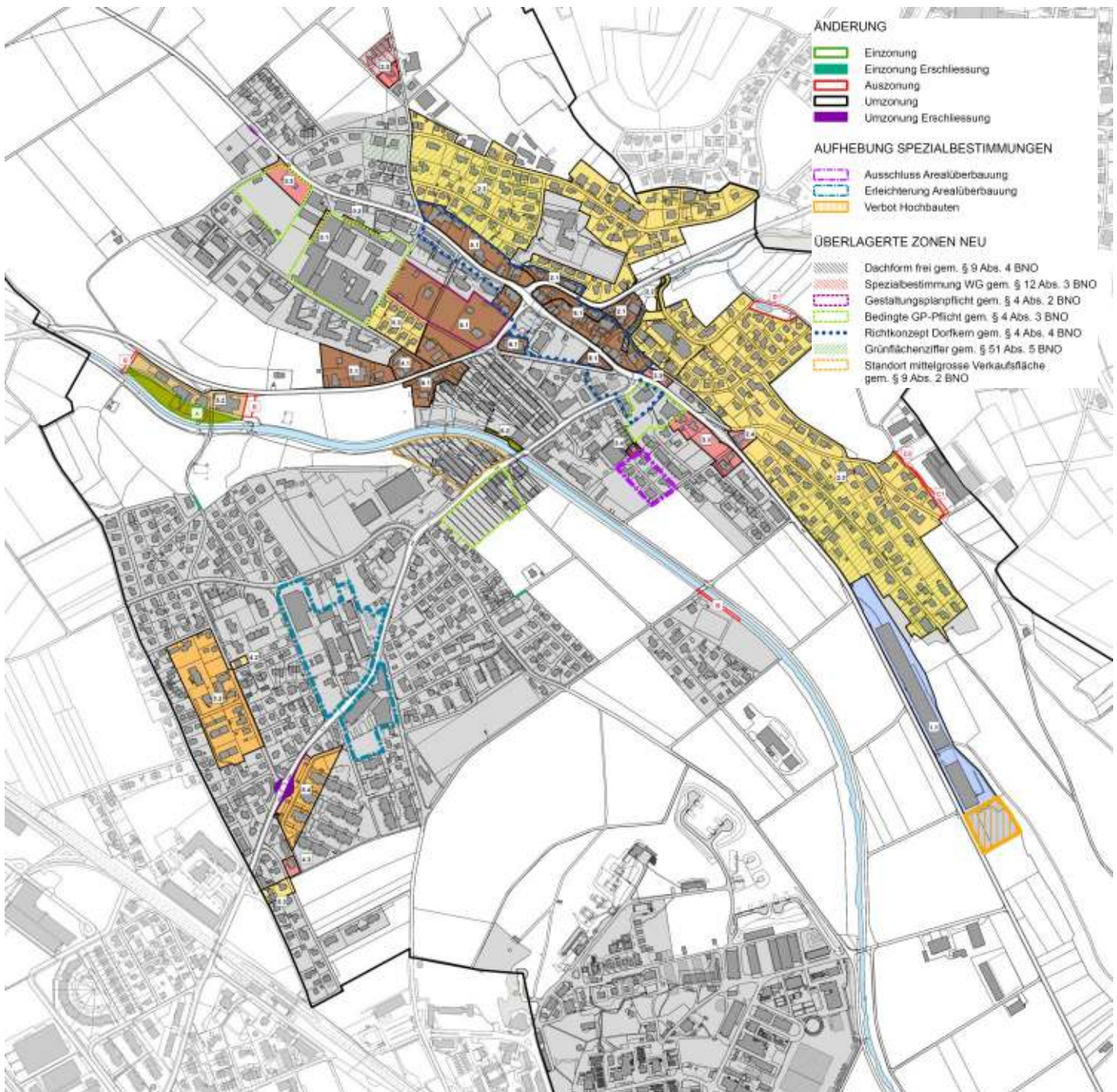
Ergänzend zu den neu ausgeschiedenen Bauzonen des Bauzonenplanes bleiben folgende **Sondernutzungspläne** in Kraft:

Erschliessungsplan Hinterdorf	Genehmigung Departement BVU 25. Oktober 2013
Gestaltungsplan Egelmoos-Park	Genehmigung Regierungsrat 14. Oktober 2009
Gestaltungsplan EMS-Dottikon AG	Genehmigung Regierungsrat 31. März 2004
Erschliessungsplan Luegeten / Zieglmatt	Genehmigung Regierungsrat 19. November 1994

5.2.2 Änderungen Bauzonenplan

A. Umzonungen

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
0.1	A1 in WG	Tuboly-Areal: Anpassung an Parzellengrenze. Die Arbeitszone A1 verläuft so klar entlang der Parzellengrenze 298 und 312.	0.01 ha
0.2	A1 in WG		0.02 ha
1.1	A2 in A3	Zuweisung in neu bezeichnete Arbeitszone A3 (§ 15 nBNO) entlang der Wohlerstrasse. Auf bestehendes Gebäude definierte Höhe. Zudem Aufhebung des Verbots von Hochbauten am südöstlichen Rand der A3 auf einer Fläche von 0.5 ha.	2.36 ha
2.1	W1 in D	Bachstrasse 9 / 11: Gebäude stammen aus der Bauperiode vor 1919 und liegen gemäss ISOS innerhalb der Baugruppe 1.2 Dorfkern mit Erhaltungsziel A / B.	0.41 ha
2.2	W1 in G	Eingangs Ziegelmattstrasse: Restfläche (Wiese) zwischen Wald und Erschliessungsstrasse. Aufgrund ungünstiger Form und schmaler Fläche nicht überbaubar.	0.04 ha
2.3	W1 in W2	Transformation der Wohnzone W1 in die W2 (siehe Kapitel 5.2.1), wobei in der W2 zusätzlich generell eine Grünflächenziffer (0.3) und in gut durchgrüntem Bereichen ein etwas höhere Grünflächenziffer (0.4) definiert wird (vgl. § 50 Abs. 5 nBNO).	16.91 ha
2.4	W1 in WG	Bergstrasse 2: Umzonung des prägenden, auf Anhöhe stehenden ehemaligen Vielzweckgebäudes, das zusätzlich unter Volumenschutz gestellt wird und das von der Typologie her gesehen nicht in normale Wohnzone passt.	0.09 ha
3.1	W2 in D	Hendschikerstrasse 16 bis 22: Betreffende Fläche ist Bestandteil des alten Dorfteiles; die bisherige W2 steht im Widerspruch der beiden bereits geschützten Gebäude mit Substanzschutz.	0.61 ha
3.2	W2 in W3	Plattenstrasse / Lindenweg: Umfasst einen Bereich mit überwiegendem Anteil Mehrfamilienhäusern, wo dichte Wohnbauformen und grosszügige Freiflächen zweckmässig konzipiert werden können.	1.88 ha
3.3	W2 in WG	Wohlerstrasse / Othmarsingerstrasse: Umzonung diverser Flächen im Umfeld gewerblicher Nutzungen und / oder unmittelbar an der stark befahrenen Regionalverbindungsstrasse gelegen. Rotenbühlstrasse 7: Ermöglichung einer erweiterten gewerblichen Nutzung auf Antrag der Karl Gisi AG	0.93 ha
3.4	W2 in Z	Typologisch eher zu den Reihenhäusern im Nordwesten zugehörig. Primär Anpassung an bestehende Parzellengrenzen.	0.04 ha
4.1	W3 in D	Hendschikerstrasse 14: Geeigneter Zonierung im Zusammenhang mit dem bereits geschützten Gebäude mit Substanzschutz.	0.23 ha
4.2	W3 in W2	Buchenweg 8: Typologisch als EFH zur W2 zugehörig, im REK nicht als Gebiet für dichtes Wohnen deklariert.	0.04 ha
4.3	W3 in WG	Lindenbergstrasse 3: Kein Bezug zur benachbarten Bebauung der W3 vorhanden. Zweckmässige / klarere Zonenabgrenzung.	0.07 ha
5.1	WG in D	Wohlerstrasse / Bleicheweg: Erhalt der noch dörflichen geprägten Umgebung mit Substanzschutz- und Volumenschutzobjekten sowie der parkartigen Freiflächen.	2.69 ha
5.2	WG in ST	Tieffurt-Areal: Zuweisung des Gebäudeensembles in eine eigene Zone mit spezifisch darauf ausgerichteten Zonenbestimmungen.	0.49 ha
5.3	WG in W2	Fildistrasse 6 bis 12 / Bleicheweg 9 bis 17: Homogener EFH-Schild mit sehr kleinteiliger Parzellenstruktur Lindenbergstrasse 6 / Alte Bruggerstrasse 14 und 16: An effektive Nutzung angepassten Zonengrenze.	0.70 ha
5.4	WG in W3	Zum Gestaltungsplan Egemoos-Park gehörend. Die Wohnüberbauung ist über das gesamte Areal als Einheit erkennbar.	0.77 ha
6.1	Z in D	Hendschiker- / Wohlerstrasse: Die drei kleineren Schilder sind Bestandteil des historischen Dorfkerns gemäss ISOS (Dorf).	1.57 ha
6.2	Z in G	Zugang zum Bünzpark; neu ausgeschiedener Gewässerraum zur Überbauung ungeeignet.	0.05 ha



Übersicht der Umzonungen sowie Ein- und Auszonungen

B. Bauzonenrand / Bauzonengrösse

Die bisher als Bauzonen ausgeschiedenen Flächen sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonensplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft. Gestützt darauf wurden die Bauzonengrenzen gegenüber dem Kulturland, soweit möglich, auf bestehende Parzellengrenzen gelegt. Teilweise bilden übergeordnete Grundlagen wie Wald oder Gewässer die Bauzonengrenze. Wo die Bauzonen nicht auf die Parzellen gelegt werden können, sind sie im neuen Bauzonensplan 1:2'500 vermassst.

Das in der kantonalen Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplan S1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an Bauzonen angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen d) bis e) genügen, wie Einzonungen für

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare / nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau
- e) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m², die wenigstens zu 2/3 an die Bauzone angrenzen.

Einzonungen, welche die obigen Voraussetzungen nicht erfüllen, können nur mit Kompensationen zugestanden werden. Der aktualisierte Bauzonenplan sieht folgende Anpassungen am Bauzonenrand vor:

Nr.	Ein- / Auszonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
	Erschliessung	Hofackerstrasse; Zuweisung eines rund 22 m langen Strassenabschnittes in die W2, welcher der Erschliessung dient	+ 202 m ²
A	Landwirtschafts- / Uferschutzzone in Grünzone	Tieffurt-Areal: Streifen zwischen Spezialzone Tieffurt und dem neu angelegten Gewässerraum (aus Bachrenaturierung und Aufhebung Wehr) in nur in sehr beschränktem Umfang nutzbare Grünzone zugewiesen. Teilweise Kompensation mit den Auszonungen F (1'333 m ²) und teilweise Einbezug denkmalgeschützter Barockgarten (rund 500 m ²). Die in der Bilanz um 653 m ² reduzierte Bauzone ergibt sich aus der zweckmässigen Abgrenzung und der Auszonung von echten Bauzonen im Gegensatz zur nur beschränkt nutzbaren Grünzonen	+ 2'486 m ²
	Tieffurt-Areal; Kanal	Gemäss § 7 Abs. 5 aBNO ist die Gewässerfläche des Mühlekanals Bestandteil der Bauzone. Mit der Aufhebung des Kanals wird diese Fläche als Bauzone ausgeschieden.	+/- 0 m ²
B	Zone OeBA in Uferschutzzone	Uferstreifen entlang Tennisplatz	- 329 m ²
C1	Wohnzone W1 in Speziallandwirtschaftszone	Anpassung an Parzellengrenze; Liegenschaften Bergstrasse 17 bis 21 werden von unten erschlossen	- 574 m ²
C2		Anpassung an Parzellengrenze / Wegparzelle	- 42 m ²
D	Wohnzonen W1 in Naturschutzzone	Angelegte Naturschutzzone mit finanzieller Beteiligung durch Bundes- / Kantonsbeiträge mit der Bedingung, dass das Biotop ausserhalb der Bauzone liegt.	- 1'276 m ²
E	WG in Landwirtschaftszoen	Tieffurt-Areal: Auszonung als Kompensation für Grünzone zwischen Spezialzone Tieffurt und dem neu angelegten Gewässerraum (aus Bachrenaturierung und Aufhebung Wehr)	- 1'333 m ²
	Total		- 866 m²

5.2.3 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

A. Bauzonenreserven / -kapazitäten

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen besteht aktuell eine Reserve von insgesamt 3.40 ha. Die noch unüberbauten Flächen finden sich hauptsächlich im Umfeld Querstrasse / Kornweg, Bleichweg, Fildistrasse und an der Bahnhofstrasse. Weitere vereinzelte Reserven finden sich v.a. verteilt in der Wohnzone W2. Im REK Dottikon wurden zusätzliche grössere Flächen mit gewissem Entwicklungspotenzial evaluiert; Parzelle 1117 an der Othmarsingerstrasse, gesamtes Areal nordöstlich Bleichweg, 2 Areal nördlichster Abschnitt Bahnhofstrasse.

Die bedeutendsten Entwicklungspotenziale liegen innerhalb der kompakt ausgeschiedenen Bauzonen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Einwohnerpotenziale der Wohn- und Mischzonen Platz für ein vielfältiges Wohnraumangebot zulassen, welches Wohnformen für kleinere, mittlere und grössere Haushalte in unterschiedlichsten Konstellationen umfasst sowie insbesondere ein attraktives Wohnen im Alter und / oder für jüngere Personen (Kleinhaushalte), aber auch für Familien mit Kindern zulässt.

Insgesamt entsprechen die Prognosewerte des kantonalen Richtplanes ziemlich genau, was im REK Dottikon als realistisch umsetzbar erkannt wurde. Die Dichteziele für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum sind bereits übertroffen. Dies auch, obwohl der Anteil 2-geschossiger Wohnzonen relativ hoch ist. Die Entwicklung dürfte primär auf grösseren Arealen im Rahmen gesamthafter Planungen stattfinden, nur in untergeordnetem Masse im Bestand mit individuell geplanten Massnahmen. Mit den definierten Dichte- und Höhenmassen im Bestand bestehen ausreichend Potenziale, um z.B. Einliegerwohnungen, Geschosswohnungen oder sonstige Wohnbautypen zu realisieren. Flankierende Massnahmen wie die Grünflächenziffer und die präzisierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sichern eine qualitätsvolle Entwicklung.

Beurteilung der Arbeitsplatzzonen

Innerhalb der Arbeitsplatzzonen besteht aktuell eine Reserve von insgesamt 3.36 ha. Diese unüberbauten Flächen finden sich fast ausschliesslich auf dem Areal der Dottikon ES. Die Arbeitsplatzzonen umfassen knapp ein Viertel der gesamten Bauzonenflächen von Dottikon, davon entfallen jedoch rund 80% auf das Areal der Dottikon ES. Für kleinere und mittlere herkömmliche Gewerbe und Dienstleistungen sind praktisch keine Reserven mehr vorhanden. Hinsichtlich der Arbeitsplatzentwicklung ergeben sich unterschiedliche Fragestellungen:

- In der Zentrumszone soll das vorhandene vielfältige Verkaufs- und Dienstleistungsangebot (u.a. Einkauf, Nutzungen mit Publikumsverkehr) erhalten bleiben. Neben der Erhaltung von Arbeitsplätzen wäre verschiedentlich eine verbesserte ortsbauliche und aussenräumliche Einbindung erwünscht.
- In der Arbeitszone A1 (Tuboly-Areal) soll die Priorität weiterhin im Erhalt und in der möglichst optimalen Nutzung der bestehenden Gewerbebauten liegen. Die Arbeitszone A2 bleibt der Dottikon ES mit überregionaler Ausstrahlung vorbehalten. In der Arbeitszone A3 soll die bestehende grossvolumige Baute möglichst intensiv genutzt werden.
- In den gemischten genutzten / nutzbaren Zonen (WG, D) sind Gewerbe und Dienstleistungen möglich und erwünscht, allerdings muss auf ein verträgliches Nebeneinander mit den grösstenteils vorhandenen Wohnnutzungen angestrebt werden. Gegenüber dem Bestand dürfte hier keine markante Steigerung der Arbeitsplätze stattfinden.
- Schliesslich sind die grossflächigen, primär auf Wohnen ausgerichteten Zonen (W2, W3) auch darauf ausgelegt, dass nicht störende Gewerbe und Dienstleistungen möglich sind, soweit sie auf bestehende Strukturen Rücksicht nehmen, die Lärmimmissionen und das Verkehrsaufkommen sich im vertretbaren Rahmen halten

Insgesamt besteht das Problem, dass für gewerbliche Nutzungen nur beschränkte Möglichkeiten bestehen, sich im gebauten Umfeld entwickeln zu können. Die aktuellen raumplanerischen Rahmenbedingungen lassen es nicht oder höchstens unter erschwerten Rahmenbedingungen

zu, zusätzliche Gewerbeflächen auf der grünen Wiese zu schaffen. Für mittlere und grössere Betriebe laufen die Strategien dahin, sich in regionalen Arbeitszonen anzusiedeln zu müssen

Beurteilung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Innerhalb der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen besteht eine Reserve von insgesamt 1.41 ha. Die grösste unüberbaute Flächen liegt auf dem Schulareal Risi, wird aber auch aktuell von Familiengärten genutzt. Weitere Flächen liegen an der Bünzstrasse unmittelbar beim Werkhof sowie beim Tennisclub im Gebiet Hofmatten. Insgesamt sind die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen gut verteilt und befinden sich entsprechend ihrer Nutzung auch an geeigneten Lagen. Grundsätzlich wurde über eine mögliche Erweiterung des Fussballplatzes an der Sportstrasse diskutiert. Allerdings sind allfällige Erweiterungsabsichten noch zu wenig konkret ausgearbeitet und es muss eine gesamthafte Planung mit den Fussballplätzen in Hägglingen erfolgen.

B. Umsetzung / Realisierung

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

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. bei Informationsveranstaltungen oder bei Baugesuchen / Anfragegesuchen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Gemeindeverwaltung / Gemeinderat bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- 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, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

C. Mobilisierung / Qualitätssicherung

In Dottikon besteht seit geraumer Zeit eine rege Bautätigkeit, die sich aus den vorhandenen Potenzialen und den attraktiven Wohnlagen ergibt. Allerdings haben sich dadurch die Bauzonenreserven in den letzten Jahren erheblich reduziert. Im aktuellen Zeitpunkt muss die Entwicklung von Seiten der Gemeinde nicht aktiv gefördert, sondern eher zielgerichtet gelenkt werden.

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung / Qualitätssicherung	Zeitliche Realisierung
Schlüsselgebiete Potenzial mit gesamthaft geplanter Überbauung / Erschliessung / sorgfältige Einpassung sichern - Areale mit bedingter Gestaltungsplanpflicht - Gestaltungsplanpflichtiges Areal Bleicheweg - Perimeter Richtkonzept Dorfkern	Generell: Prozess mit Einbezug aller Grundeigentümer: Ziel; konsensfähige Planung. Planungspflicht in Bauzonenplan / BNO aufnehmen Erlass Entwicklungsrichtplan; bei Bedarf Gestaltungspläne	Kurzfristig Sicherung in Nutzungsplanung Planung innert 2 bis 3 Jahren Arealbezogene Planung und Projektierung nach den Bedürfnissen Eigentümer / Investoren / Bauwilligen Entwicklungsrichtplan kurzfristig innert 2 bis 3 Jahren
Weitere unüberbaute Flächen Sicherung haushälterische Bodennutzung / Qualitätsvorgaben	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat	Permanente Aufgabe
Innenentwicklung auf überbauten Flächen: Unterstützung bei Nachverdichtung und Erneuerung	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein	Permanente Aufgabe

5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Dottikon basiert bereits auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neben der Umstellung auf das neue harmonisierte Baurecht wird die BNO auf die aktuellen Bedürfnisse und Ziele der Gemeinde angepasst, wie sie aus dem REK Dottikon und aus den zentralen Sachthemen hervorgegangen sind. Zudem erfolgt eine Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Schliesslich werden die übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte integriert.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigen Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die einzelnen Bestimmungen werden in der Folge erläutert:

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
3	Planungsgrundsätze	- Hier werden die wichtigsten Hauptziele aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK Dottikon) integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab für raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.
4	Gestaltungsplanpflicht	- Das Areal Bleichweg wird gestützt auf § 21 BauG mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und für diese Fläche bezogen auf die örtliche Situation die verbindlichen Ziele formuliert. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht ergibt aus den kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden, die eine sorgfältige ortsbauliche und aussenräumliche Reaktion bedingen, sowie das erhebliche Potenzial der inneren Siedlungsentwicklung. - Zusätzlich sind vier Areale mit einer bedingten Gestaltungsplanpflicht belegt. Falls die in der BNO formulierten qualitativen Zielen auf andere Weise (z.B. mittels überzeugendem Gesamtkonzept oder einem Baugesuch mit den erfüllten Zielen über das ganze Areal) erreicht werden, kann der Gemeinderat von einem Gestaltungsplan absehen. - Das parallel zur Nutzungsplanung erarbeitete Richtkonzept Dorfkern bildet die Basis, an der sich künftige Bauvorhaben zu orientieren haben. § 32 Abs. 3 BNO legt fest, wie weit Gebäude mit Volumenschutz nach der Regelbauweise verschoben werden können. Der Gemeinderat kann gestützt auf einen Gestaltungsplan abweichende Bestimmungen gegenüber den Einpassungsbestimmungen der BNO zulassen und eine Aufhebung der Volumenschutzobjekte zugestehen. Im Hinblick darauf müssen aber adäquate ortsbauliche und aussenräumliche Lösungen vorgelegt werden. Zum Erhalt der hier noch vorhandenen dörflichen Strukturen müssen in jedem Fall Satteldächer realisiert werden. Da sich nicht abschätzen lässt, in welchem Zeitraum welche Areale überbaut werden, besteht die Möglichkeit, über erschliessungstechnisch und funktional zusammenhängende Teilgebiete Gestaltungspläne zu erarbeiten.
5	Kommunale Richtpläne / Inventare und Grundlagepläne	- Abs. 1: Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird präzisiert bzw. eingeführt, um mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend sind. Zusätzlich wird die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung v.a. gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen. - Abs. 2: Nicht abschliessende Aufzählung: Hinweis auf Grundlagen, welche über bestehende Verhältnisse orientieren / als Vollzugshilfe zur Umsetzung Planungsgrundsätze dienen.
6	Innere Siedlungsentwicklung	- Angestrebt wird eine ausgewogene Innenentwicklung, welche neben dem Mass der baulichen Dichte auch die Qualität angemessen berücksichtigt. - Die frühe Kontaktaufnahme mit der Gemeinde soll dazu beitragen, Hinweise für einen reibungslosen Ablauf / für bewilligungsfähige Projekte geben zu können.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
7	Mehrwertabgabe	- Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird der Abgabesatz bei Einzonungen auf 20% des Mehrwertes festgelegt. Der Abgabesatz entspricht somit dem minimalen Abgabesatz gemäss Baugesetz. - Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG wird für weitergehende Planungsvorteile eine gesetzliche Grundlage geschaffen, um mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit den Grundeigentümern Verträge abschliessen zu können. Die Einzelheiten wie abgaberelevante Massnahmen / Wertsteigerungen und Verwendungszweck sind in einem Reglement zu regeln.
8	Bauzonen: Grundmasse	- Die aktuellen Massbestimmungen enthalten grundsätzlich eine für eine Gemeinde wie Dottikon übliche Regelungsdichte: . Verzichtet wird auf die Festlegung eines Mehrlängenzuschlages (§ 27 aBNO), der ab 25 m Gebäudelänge zum Tragen kam. Somit besteht zukünftig in der Platzierung der Gebäude mehr Spielraum. Infolge der Beibehaltung der Abstände, Ausnützungsziffer und Höhen bleiben die nachbarlichen Interessen genügend gewahrt. . Verzichtet wird auf die Unterscheidung der Ausnützungsziffer in der Zentrumszone sowie in der Wohn- und Gewerbezone. Das Mass der baulichen Dichte soll für alle Nutzungen gleich sein. - Höhenmasse: Der Systemwechsel, bedingt durch die neuen Definitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.3 beschrieben. Bisher wurden die Höhen von Gebäuden lediglich über die Gebäudehöhe definiert. Neu gelten die Fassaden- und Gesamthöhe. Die neuen Masse wurden anhand genereller Querschnitte (vgl. Themenplan Herleitung Höhenmasse) und von der Betrachtung bestehenden Gebäude plausibilisiert. Die festgelegten Höhenmasse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte in ihren Proportionen sichern bzw. ermöglichen. Die lassen aber auch genügend Spielraum in der Platzierung der Geschosskoten offen, um situationsgerecht auf bestehende Geländeverhältnisse reagieren zu können. Zonenspezifische Hinweise: . Die Fassadenhöhe der Arbeitszone A2 (20 m) wird auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan EMS-Dottikon AG abgeglichen, damit Abweichungen gegenüber der Regelbauweise innerhalb des zulässigen Masses gemäss § 8 Abs. 2 BauV liegen. Der Gestaltungsplan lässt eine Gebäudehöhe von 25 m zu. . Die Gesamthöhe der Arbeitszone A3 orientiert sich am bestehenden Gebäude entlang der Wohlerstrasse und wird in § 15 Abs. 5 BNO mit einer Höhenkote definiert. - Ausnützungsziffer AZ: Die grundsätzlichen Überlegungen sind im Abschnitt 4.3.2 beschrieben. Ein Systemwechsel wird insofern vorgenommen, als neu Räume in Dach-, Attika- und Untergeschossen gänzlich nicht mehr angerechnet werden müssen. Zusätzlich sind folgende zonenspezifischen Anpassungen vorgenommen worden; . infolge Aufhebung der W1 und deren Integration in die W2 erhöht sich die Ausnützungsziffer von 0.4 auf 0.5. Dafür wird in der W2 generell eine Grünflächenziffer von 0.3 eingeführt, in Teilen der bisherigen W1 mit 0.4 etwas mehr (vgl. 50 Abs. 5 BNO). . in der Zentrumszone Z erfolgt eine Erhöhung der AZ auf 0.80 gegenüber der bisher eher tiefen AZ von 0.70, damit raumplanerisch erwünschte Überbauungen mit der angestrebten Entwicklung des funktionalen Zentrums tatsächlich realisierbar sind. - Grenzabstände . Die kleinen Grenzabstände werden durchwegs belassen. . Die grossen Grenzabstände werden ebenfalls belassen. Sie sind mit 6 m (W2, WG) und 8 m (W3) bereits relativ klein und lassen somit die erwünschte Flexibilität in der Anordnung der Gebäude offen. . Einzig in der Zentrumszone wird kein grosser Grenzabstand mehr festgelegt, da sich ein solcher allzu stark auf die Anordnung von Gebäuden auswirken würde, ohne dass die ortsbauliche Einpassung gewährleistet ist. Zudem stehen hier Nutzungen zur Unterstützung der zentralörtlichen Funktion im Vordergrund. . In den Zonen D und ST werden keine grossen Grenzabstände definiert, da sich die situationsgerechte Anordnung aus ortsbaulichen Kriterien ergeben muss und nicht das freie Umfeld der sich darin befindlichen Wohnungen im Vordergrund steht.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
		- Die maximale Gebäudelängen werden beibehalten. Infolge der Aufhebung der W1 und deren Integration in die W2 erhöht sich hier die zulässige Gebäudelänge von 25 m auf 30 m. In den neu eingeführten Dorfzonen D und in der Spezialzone Tieffurt ST wird auf die Festlegung einer Gebäudelänge verzichtet, da sich hier die effektiv zu bewilligenden Gebäudelängen relativ eng am Bestand orientieren müssen. In der bestehenden Zentrumszone Z wie auch in der neu eingeführten Dorfzone D werden die Grundmasse neu als Richtwerte angegeben. Dies ermöglicht dem Gemeinderat in der Regel geringfügige Abweichungen in den Höhen, der Ausnutzung und des kleinen Grenzabstandes, die sich aus der zweckmässigen Einpassung und aus architektonisch überzeugenden Lösungen ergeben können. - Für die Spezialzone Tieffurt ST werden aufgrund der besonderen Lage des Areals und der bereits zu berücksichtigenden Schutzobjekte keine Grundmasse ausgewiesen. Die zonenspezifischen Bestimmungen zielen auf eine mit dem Gesamtensemble harmonisierende Einpassung ab. - Entlang der Hauptverkehrsachsen kann die Empfindlichkeitsstufe II weiterhin nicht in allen Bereichen der Wohnzonen eingehalten werden, die betroffenen Bereiche werden deshalb wie bisher infolge Lärmvorbelastung mit einem Punktraster im Bauzonenplan ausgeschieden. Durch Umzonungen in die Wohn- und Gewerbezone WG und in die Dorfzone D konnte die betroffene Fläche entsprechend reduziert werden.
9	Zentrumszone Z	- Die Zentrumszone wird reduziert und umfasst neu in erster Linie das funktionale Dorfzentrum, worauf auch der angepasste Zonenzweck ausgerichtet ist. Insbesondere bei Gebäuden der ersten Bautiefe wird eine vermehrte Interaktion mit dem Strassenraum und darauf ausgerichteten Aussenräumen angestrebt. - Weiterhin sind mässig störende Dienstleistungen und Gewerbe sowie Wohnen zulässig. Neu werden ausserdem Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Gebäude als zulässige Nutzungen aufgelistet. Zudem wird auch Gastronomie ausdrücklich als zonenkonform bezeichnet, welche vom Begriff „mässig störend“ abgekoppelt ist, da sich diese Nutzung nicht an die für herkömmliches Gewerbe üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten halten kann. - Für die konzentriert angeordneten Verkaufs- und Publikumsnutzungen an der Bahnhofstrasse (z.B. Coop, Denner, Post, Bank) wird ein Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis max. 2'000 m² festgelegt. Die bestehenden Verkaufsflächen umfassen bereits rund 1'200 m², wodurch raumplanerisch an dieser Lage erwünschte Optionen für Erweiterungen geschaffen werden. - Neu sollen Neu-, Um- und Ergänzungsbauten zur guten Gestaltung des Dorfzentrums beitragen. Mit ortsbaulich untereinander Bezugnehmenden Anordnungen sollen gut gestaltete und attraktive Freiräume geschaffen werden. - Neu wird auf rund der Hälfte der Zentrumszone die Dachform (Satteldächer) vorgegeben und für Hauptbauten eine Neigung zwischen 35° und 45° verlangt. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Bereiche südlich der Bünz und die als Arealüberbauung ausgeführte Wohnüberbauung an der Mitteldorfstrasse. Die noch vorhandene dörfliche und kleinteilige Struktur mit Schrägdächer soll so erhalten bleiben. Für Nebenbauten sind andere Dachformen zulässig, um Haupt- und Nebenbauten mit einer klar unterscheidbaren volumetrischen Konzeption gestalten zu können. Bewusst wird nicht auf den Begriff „Anbauten“ abgestellt, da diese gemäss BauV auf 40 m² beschränkt sind. Der Begriff Nebenbauten ist nicht klar definiert, damit bleibt ein gewisser Ermessensspielraum. - Dachdurchbrüche sind gemäss § 49 Abs. 2 nBNO auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Dachgeschossdefinition die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung. - § 8 Abs. 3 aBNO wird gestrichen, weil der Grenzabstand in § 8 nBNO neu als Richtmass definiert ist und weil Gebäudeabstände gemäss § 27 BauV unter bestimmten Voraussetzungen reduziert werden können. - § 8 Abs. 4 aBNO wird gestrichen, weil die frühzeitige Beratung neu in genereller in § 6 Abs. 2 BNO enthalten ist. - da dies die Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz betrifft welche bereits im hinteren Teil der BNO (§ 33 nBNO) geregelt werden. Ebenfalls wird die Parkierung im § 48 nBNO geregelt.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
10	Dorfzone D	- Die neu eingeführte Dorfzone enthält die noch gut erhaltenen dörflichen Strukturen entlang der Othmarsinger-, Wohler- und Hendschikerstrasse sowie die Areale um die erhaltenswerten Villen. Entsprechend bezweckt diese Zone den Erhalt und die sorgfältige Entwicklung der alten Dorfteile mit den örtlich typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie weiteren prägenden Elementen. Typische Gebäude in der Dorfzone sind bäuerliche Vielzweckbauten (Wohn- / Ökonomieteile), ältere freistehende Wohnhäuser / Ökonomiegebäude, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Villen mit parkartiger Umgebung, ältere Fabrikgebäude. - Neben dem Wohnen sind höchstens mässig störende Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 200 m² Nettoladenfläche pro Gebäude zulässig. Zudem werden ausdrücklich auch Gastronomie und Landwirtschaft als zonenkonform bezeichnet, welche vom Begriff „mässig störend“ abgekoppelt sind, da sich diese Nutzungen nicht an für ein herkömmliches Gewerbe üblichen Arbeits- und Öffnungszeiten halten können. - Mit der verlangten sorgfältigen Gestaltung bei Neu-, Um- und Ergänzungsbauten werden überdurchschnittliche Qualitäten und ein adäquater Umgang mit der jeweiligen Typologie verlangt. Die Typologien zeichnen sich im Wesentlichen durch die ihnen jeweils eigenen Proportionen, durch Lochfassaden (gemauert) oder flächige Fassaden (Holz) und ruhige ziegeldeckte Dachlandschaften aus. - Als ortsbildkonforme Dachformen werden auf Hauptbauten zwingend Satteldächer mit geschlossenem Gesamteindruck verlangt. Die minimale Dachneigung wird auf 35° und die maximale Neigung auf 45° beschränkt. Dachdurchbrüche müssen sich entsprechend ihrer Volumetrie deutlich unterordnen, sorgfältig in die Dachlandschaft integriert und angeordnet werden. Für An- / Nebenbauten sind andere Dachformen zulässig (analog zur Zentrumszone). - Dachdurchbrüche sind gem. § 52 Abs. 2 nBNO auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Dachgeschossdefinition die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung.
11	Spezialzone Tieffurt ST	- Das Areal Tieffurt war bisher Bestandteil der Wohn- und Gewerbezone mit einem eigenen § 7 Abs. 5 aBNO. Das Areal war von den Massvorschriften inkl. der Ausnutzungsziffer befreit. Gegenüber der Tieffurtstrasse war ein Mindestabstand von 1.5 m festgelegt. Das Nutzungsmass beschränkte sich primär auf bestehende Volumen. - Anstelle von § 7 Abs. 5 BNO wird neu eine eigene Spezialzone Tieffurt geschaffen, worin in Abs. 1 eine auf die örtliche Situation sowie die kantonal und kommunal geschützten Gebäude bezogene Zweckbestimmung aufgenommen ist. - Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an der Wohn- und Gewerbezone. Auf Grund der Lage abseits der Bauzonen werden spezifizierte Verkaufsflächen nur bis insgesamt 500 m² für an Ort verarbeiteter Güter und als Ausstellungsflächen von an Ort ansässiger Handwerksbetriebe zugelassen. Damit sollen attraktive Rahmenbedingungen zur Ansiedlung gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Der minimale Gewerbeanteil wird von 2/3 auf einen 1/3 reduziert, wodurch der ursprüngliche gewerbliche Charakter in einem angemessenen Umfang noch erkennbar bleiben soll. Die Ermöglichung reiner Wohnnutzungen würde der inselartigen Lage und der Historie des Areals mit ensembleartigem Charakter raumplanerisch zu wenig gerecht. - Abs. 3 und 4 enthalten kaskadenartige Formulierungen, welche baulichen Möglichkeiten zugestanden werden: . für bestehende Gebäude orientiert sich das Nutzungsmass am Besitzstand, das in Kombination mit gestalterisch einwandfrei mit den Hauptgebäuden in Erscheinung tretenden Lösungen . für Neubauten werden ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösungen verlangt, die mit dem Gesamtensemble harmonisieren. Davon abweichende intensivere Nutzungen und höhere Gebäude sind nur mittels Gestaltungsplan möglich. - Bezüglich Erschliessung besteht keine andere Anschlussmöglichkeit als an die Hendschikerstrasse. Die zugestandene Nutzungsintensität kann deshalb immer nur so weit zugelassen werden, als eine normgerechte Erschliessung ausgewiesen ist.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
12	Wohn- und Gewerbezone WG	- Der neu eingefügte Abs. 1 verlangt als Zweckbestimmung situationsgerecht eingepasste Volumen, welche z.B. den Strassenraum räumlich fassen. Mit der verlangten guten Einpassung in den örtlichen Kontext ist ein verträgliches Nebeneinander allfälliger unterschiedlicher Nutzungen mit unterschiedlichsten Volumen zu sichern. Unter Beachtung aller Nutzeransprüche sind dabei die Vorplatzbereich und die Aussenräume sorgfältig zu gestalten. - Neu sind Verkaufsgeschäfte auf max. 200 m² Nettoladenfläche beschränkt, da die Verkaufsnutzungen prioritär in der Zentrumszone angeordnet werden sollen und nur in untergeordnetem Masse in deren näheren und weiteren Umfeld. - Das Areal Karl Gisi AG ist weiterhin auf die ansässige gewerbliche Nutzung ausgerichtet. Entsprechend sind wie bisher mit Ausnahme einer Wohneinheit lediglich gewerbliche Bauten und Lagerflächen zulässig.
13	Wohnzonen W3, W2	- Hier werden die primär dem reinen Wohnen dienenden Zonen zusammengefasst, weil dieselben Nutzungen zulässig sind. - Läden bis 100 m² Nettoladenfläche werden als zulässige Nutzungen in die Zonenbestimmungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu einer erwünschten Durchmischung beitragen können, sich aber an die formulierten und begrenzenden Kriterien halten müssen. - Weiterhin ist in der W3 der Neubau freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nur bedingt zulässig. Im Übrigen sollen auch andere Gebäudetypen als Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise möglich, weshalb dieser Satz in Abs. 3 gestrichen wurde - § 6 Abs. 2 aBNO für die Gebiete Luegete / Ziegelmatte wird aufgehoben. An dessen Stelle treten die generell präzisierten Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in § 50 BNO inklusive die neu eingeführte Grünflächenziffer.
14	Arbeitszone A1	- Die Arbeitszonen A1 umfasst wie bisher das von Wohnzonen umgebene Areal Tüboly mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen. Bis auf die explizit nicht erlaubten Verkaufsflächen bleibt diese Bestimmung unverändert. - Das Mass der Grünflächenziffer (wie bisher 0.1) wird neu zusammengefasst in § 50 Abs. 5 BNO festgelegt.
15	Arbeitszonen A2 / A3	- Die bisherige A2 wird aufgeteilt in eine A2 (Areal Dottikon ES) und in eine A3 (Areal Stellba). Die zulässigen gewerblichen Nutzungen bleiben sich gleich. Ergänzend zugelassen werden Verkauf von an Ort verarbeiteter Güter bis 500 m² pro Standort und Ausstellungsflächen ohne Direktverkauf bis 2'500 m². Damit sollen sinnvolle Synergien mit an Ort geeigneten gewerblichen Nutzungen möglich werden, ohne dass das Dorfzentrum konkurrenziert wird. Zudem bleibt so das verkehrliche Aufkommen in einem vertretbaren Ausmass. - Wohnen wird in diesen Zonen neu untersagt, da sich diese nicht mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV verträgt. - Das Mass der Grünflächenziffer (wie bisher 0.1) wird neu zusammengefasst in § 50 Abs. 5 BNO festgelegt. - Der Hinweis in Abs. 4 auf einen ergänzenden Gestaltungsplan mit dessen Regelungsinhalt wird belassen. Innerhalb der Zone A2 gilt weiterhin zusätzlich der Gestaltungsplan EMS-Dottikon AG vom 31. März 2004 - Das Verbot für Hochbauten entlang der Wohlerstrasse wird aufgehoben (bisheriger § 10 Abs. 5 aBNO). Über die gesamte Zone A3 wird und für Gebäude eine max. Gesamthöhe von 429.00 m ü.M. festgelegt, die sich am bestehenden Gewerbebau orientiert und ab dem Strassenniveau eine Höhe von maximal rund 17 m erlaubt.
17	Grünzone G	- Mit der Streichung in Abs. 2 werden Kleinbauten nicht mehr zugelassen. In den bisher ausgeschiedenen Grünzonen (Waldabstandsbereiche, Bünzpark und Areal Dottikon ES) sollen keine solche Gebäude zugelassen werden. - Gemäss neu eingefügtem Abs. 3 sind innerhalb der Grünzone Tieffurtareal max. 2 Kleinbauten mit einer Gebäudeflächen von max. je 10 m² zugelassen.
18	Landwirtschaftszone	- Die Bestimmung wird an die kantonale Muster-BNO angepasst. Die zonenkonforme Nutzung ergibt sich aus dem übergeordneten Recht (RPG / RPV). - Der bisherige Abs. 4 zu den im Kulturlandplan bezeichneten Aufforstungsflächen wird aufgehoben, da diese Flächen zwischenzeitlich rechtskräftig als Wald gelten.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
		- Die Bestimmung zum Siedlungstrenngürtel gemäss bisherigem Abs. 5 wird neu in § 26 BNO (Freihaltebereich Hochbauten) geregelt.
19	Bauten in der Landwirtschaftszone	- Die Definitionen der Baumasse und Abstände stützen sich neu auf das harmonisierte Recht ab. Die Höhen von Wohngebäuden werden neu ebenfalls vom Gemeinderat festgelegt, weil infolge unterschiedlicher Topografien, Hangneigungen, Orientierungen usw. eine fixe Massdefinition nicht sinnvoll ist.
20	Speziallandwirtschaftszone	- Keine materiellen Änderungen.
21	Spezialzone Rottenbühl SPR	- Keine materiellen Änderungen.
22	Materialabbauzone	- Keine materiellen Änderungen. - Die Materialabbauzone wird aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan übernommen; es besteht kein Richtplaneintrag.
23	Naturschutzzonen Kulturland	- Die Bestimmung wurde aus der Muster-BNO entnommen. Die Absätze 1 - 3 definieren die generell geltenden Ziele und nicht zugelassenen baulichen Massnahmen. - Absatz 4 definiert die zonenspezifischen Schutzziele und Nutzungsbeschränkungen. - Für die Erstellung der Naturschutzzone Rüteli hat die kantonale Abteilung Landschaft und Gewässer am 12. Juli 2019 einen Beitrag zugesprochen
24	Naturschutzzone Wald	- Keine materiellen Änderungen - Neu aufgenommen wird innerhalb der Naturschutzzonen speziell bezeichnete Feuchtgebiet, indem mehrere Quellfluren mit Kalkausbildung (Tuffterrassen) vorkommen.
25	Landschaftsschutzzone	- Die Bestimmung wird an die aktuelle kantonalen Muster-BNO angepasst.
26	Freihaltebereich Hochbauten	- Mit dieser neuen Bestimmung wird der im kantonalen Richtplan enthaltene Siedlungstrenngürtel umgesetzt. - Gestützt auf den Richtplanbeschluss S2.1/1.3 wird die „Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen zugelassen (z.B. Weideunterstände, Feldscheunen, Kleinbauten bis 100 m ² Grundfläche und 4.5 m Höhe sowie Witterungsschutzanlagen)“ ausdrücklich und grundeigentümergebunden erlaubt, ebenso „Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen.“ - Anstelle der bisherigen Aussparung gemäss § 13 Abs. 5 aBNO innerhalb der Landwirtschaftszone werden ein sogenanntes Siedlungseier mit einem „L“ bezeichnet.
27 28	Gewässerraum	- Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung und den behördenanweisenden § 127 BauG werden die Gewässerräume in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt (vgl. Abschnitt 5.4.2).
29 30	Hochwasserschutz	- Gestützt auf die erforderliche Umsetzung der Gefahrenkarte „Unteres Bünztal“ werden die Hochwassergefahrenzonen (innerhalb Bauzone) und die Freihaltezonen Hochwasser (im Kulturland) aufgenommen (vgl. Abschnitt 5.4.1).
31	Naturobjekte	- Auf aktualisierte Inventarisierung und ausgeschiedene Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen.
32	Kulturobjekte mit Substanzschutz	- Anpassung der Bestimmung gemäss Muster-BNO. Die im Anhang BNO aufgelisteten Bauten und Objekte mit Substanzschutz beruhen auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Gesetzliche Grundlage: Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht (§ 26 Abs. 2 VKG; Verordnung zum Kulturgesetz). Die Umsetzung stützt sich auf § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz). - Das Bauinventar dient als Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlichen Bauteile erforderlich, um solche Bauvorhaben beurteilen zu können. - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Begleitung von Bauvorhaben wichtig, worauf in einem separaten Absatz explizit hingewiesen wird.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
32	Gebäude mit Volumenschutz	- Die Bestimmung wurde ebenfalls gemäss der Muster-BNO angepasst. Um der ortsbaulichen Stellung nahe an der Strasse mehr Gewicht zu geben, wird das Mass von geringfügigen Standortverschiebungen auf max. 1.5 m festgesetzt.
33	Kulturobjekte	- Auf konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung inklusive Bezeichnung der Objektkategorien: Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, historischer Weg.
34	Ausnützungsziffer	- Neu werden neben Dach- und Untergeschossen auch Attikageschosse nicht mehr bei der Berechnung der AZ mit angerechnet. Mit der neu auf das kantonale Recht abgestützten Definition dürfte sich v.a. im Dachgeschoss die nicht anrechenbare Geschossfläche erhöhen. Im Untergeschoss hingegen relativiert sich der mögliche Wohnraumanteil wegen den Vorschriften zur Wohnhygiene (z.B. Fensterfläche) und der Definition der Untergeschosse (§ 23 BauV / § 38 BNO). - Der Nutzungsbonus für unbeheizte und aussen liegende Gebäudeteile von max. 20m ² pro Wohneinheit wird beibehalten, aber an die Begriffe der kantonale Bauverordnung angepasst.
(25)	Gewerbe	- Diese Definitionen nicht / mässig störend werden neu in § 15c BauV abschliessend geregelt. Sie sind deshalb in der BNO aufzuheben.
(27)	Mehrlängenzuschlag	- Aufgehoben, vgl. Erläuterung zu § 8 BNO
35	Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen	- Gegenüber § 111 BauG wird entlang von Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Pflichtparkfelder eine abweichende Regelung aufgenommen. - Stützmauern sollen - in Analogie zu Einfriedigungen - bis zu einer Höhe von 1.80 m von einem Unterabstand von 0.6 m (anstatt 4 m) gegenüber Strassen profitieren. - Böschungen dürfen - in Analogie zu § 28 Abs. 3 BauV - eine Neigung von höchstens 2:3 aufweisen, um vom Unterabstand gegenüber Strassen profitieren zu können. - Eine Reduktion bis an die Strassengrenze ist generell bei Strassen mit Gehweg zulässig. Bei Strassen ohne Gehweg ist die Reduktion an die Einhaltung genügender Quermöglichkeiten für am Ort massgebende Begegnungsfälle (z.B. PW/PW, PW/Velo) gebunden; dies in Abhängigkeit der Strassenklassierung, des Einzugsgebietes und der Funktion im näheren örtlichen Umfeld. In jedem Fall muss eine genügende Verkehrssicherheit gewährleistet sein (z.B. Sichtzonen / -verhältnisse). - Sind Stützmauern höher als 1.8 m, müssen sie zusätzlich zu den Abständen gemäss Abs. 1 und 2 um das Mehrmass ihrer Höhe von der Strasse zurückgesetzt und in der Höhe gestaffelt werden.
36	Abstand gegenüber Kulturland	- Diese Bestimmung kommt zur Anwendung, wo die Bauzonengrenze nicht gleichzeitig der Parzellengrenze entspricht. Gegenüber § 29 BauV wird entsprechend der optischen Erscheinung unterschieden zwischen oberirdischen Hauptgebäuden (4m) sowie Klein-, Anbauten und unterirdischen Bauten / Unterniveaubauten (2 m).
37	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	- In dieser Bestimmung wird analog zum § 29 Abs. 2 aBNO die Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Gebäuden mit zu geringem Grenzabstand eröffnet, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken. Der bisherige § 29 Abs. 1 BNO wird aufgehoben, da er in § 27 Abs. 2 BauV geregelt ist.
38	Abgrabungen	- Die neu formulierte / ergänzte Bestimmung schafft die Möglichkeit, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als 1/3 der Fassadenlänge für Garagen oder nicht dem Wohnen dienende Räume Abgrabungen bis auf 6 m zu verbreitern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudeflächen eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist.
39	Arealüberbauungen	- Arealüberbauungen sind gut geeignet, um im rechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 39 nBNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als in der Regelbauweise zu erreichen. - Arealüberbauungen werden neu auf die Zonen W2, W3 und WG beschränkt. Dafür werden die minimal erforderlichen Landflächen in der W3 von 3'000 m ² auf 2'000 m ² reduziert. In der Kernzone und Dorfzone werden keine Arealüberbauungen zugelassen, weil dort bereits die Regelbauweise erhöhte qualitative Anforderungen verlangt. - Analog § 39 BauV kann die Ausnutzung neu bis 15% erhöht werden. Der bisherige Bonus (0.1) war v.a. in 2-geschossigen Wohnzonen mit 25% oder mehr sehr hoch. - Wie bisher kann 1 zusätzliches Geschoss bewilligt werden, wobei dabei der Grenzabstand weiterhin in Abhängigkeit der zusätzlichen Höhe zu vergrössern ist.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
40	Benützung von Privateigentum	- Abs. 1: Keine materiellen Änderungen. - Die bisherigen Abs. 2 / 3 werden aufgehoben; sind in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.
41	Allgemeine Anforderungen	- Die Allgemeinen Anforderungen wurden gemäss Muster-BNO aktualisiert und umfassen neu auch den Schutz vor Erdbeben, Hochwasser, Stürmen, Hagel, Schnee, Erdbeben und anderen Naturgefahren. - Die bisher in Abs. 2 enthaltene Möglichkeit, Fachgutachten bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- und lärmschutztechnisch problematischen Lösungen einzuholen, wird neu § 48 Abs. 1c BNO mit dem gleichen Wortlaut geregelt.
42	Energieeffizienz	- Wird als Anstoss zur vermehrten Verwendung erneuerbarer Energien aus Fernwärme aufgenommen, nicht jedoch als verbindliche Pflicht zum Anschluss. - Der bisherige § 33 Abs. 2 BNO wird gestrichen, da Unterabstände und Anhebung von Höhen bei energetischen Sanierungen neu in § 36 BauV geregelt sind - Der bisherige Abs. 3 bezüglich Erdregister wird aufgehoben, da solche Bauten heute kaum mehr erstellt werden und somit kein Regelungsbedarf mehr besteht.
43	Ausrichtung der Wohnungen	- Die Bestimmung wird etwas abgeschwächt, in dem ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen zu vermeiden sind (bisher; nur in Ausnahmefällen gestattet).
44	Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume	- Werden neu in § 36a BauV geregelt, in der Zentrums- und Dorfzone sowie bei Altbauten sind jedoch Abweichungen möglich. - Neu müssen Wohnungen ausreichende und gut benutzbare Garten-, Terrassen- oder Balkonflächen aufweisen (ausgenommen Klein- und Dachwohnungen).
45	Anordnung / Gestaltung Parkfelder	- Eine insgesamt gute Siedlungs- und Freiraumqualität ist auch abhängig von einer durchdachten, auf die Orientierung der Bauten und die Funktion der Aussenräume abgestimmten Anordnung und sorgfältigen Gestaltung der Parkfelder. Dafür sind die Parkfelder zu Gunsten attraktiver Freiräume möglichst zusammenzufassen und in der Regel mit Bepflanzungen einzufassen. - Mit der Forderung, bei Neubauten grundsätzlich bereits ab 10 Parkfeldern eine unterirdische Parkierung realisieren zu müssen, sollen trotz der vermehrt angestrebten Innenentwicklung genügend grosszügige Freiräume gesichert werden und die Wohn- und Arbeitsräume vor „eigenen“ Immissionen verschont bleiben. Bei kleineren Parzellen von rund 15 bis 20 Aren kann es bei geeigneter Zufahrt trotz haushälterischer Bodennutzung möglich sein, die Parkfelder gut integriert oberirdisch anzulegen, wofür der Gemeinderat in durch die Bauherrschaft zu begründeten Fällen Ausnahmen gewähren kann. - In der Zentrums- und Dorfzone mit erhöhten Einpassungsbestimmungen ist es von hohem öffentlichem Interesse, Verkehrsflächen zur Anlieferung und Parkierung soweit möglich auf Gemeinschaftslösungen auszurichten, um so Flächen zu sparen und um die verlangten überdurchschnittlichen Aussenraumqualitäten zu erreichen. So soll bei Projektierenden das Bewusstsein gefördert und zum Kontakt mit Nachbarn angeregt werden.
46	Fahrräder / Kinderwagen	- Der bisherige § 35 BNO wird aufgeteilt, um themenspezifische Formulierungen machen zu können. - Im neuen Abs. 1 findet sich der Hinweis auf die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Veloparkplätzen, welche aktuell auf der in § 43 Abs. 4 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 40 065 „Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ vom 31. März 2019 beruht. - Ein Anteil von mindestens 25% der Veloabstellplätze ist überdeckt und bei den Hauseingängen oder an gut erreichbaren Lagen anzuordnen, um die Benutzerfreundlichkeit zu gewährleisten. - Für den Platzbedarf von Kinderwagen gibt es keine Norm. Die Formulierung wurde bewusst so gewählt, dass nicht nur Räume, sondern auch allgemeine Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und weitere Fortbewegungsmöglichkeiten realisierbar sind. So kann z.B. auch der Platz unter Treppen als Abstellmöglichkeit für Kinderwagen genutzt werden. Weitere Fortbewegungsmittel können z.B. Gehhilfen wie Rollatoren, Rollstühle, oder Scooter sein.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
47	Spiel- und gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen	- Neben Spiel- können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsflächen mit einberechnet werden. Damit wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen, indem die Bedürfnisse verschiedener Generationen abgedeckt sind. Auch wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausgestaltung der Spiel- und Begegnungsflächen die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersstufen zu berücksichtigen sind, um abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können. Idealerweise sind Benutzer und Fachleute von der Planung bis zur Realisierung einzubeziehen, um zu gewährleisten, dass ästhetische Bedürfnisse und bauliche Anforderungen gleichermaßen erfüllt sind sowie Normen und Empfehlungen eingehalten werden. - In der Regel sollen Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen werden, womit solche Flächen zu unterhalten sind, zugänglich bleiben müssen und nicht zweckentfremdet werden dürfen. - Weiterhin können Spiel- und Aufenthaltsflächen als Alternative auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern angelegt werden. - Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als acht Wohnungen gelten weiterhin gemäss Absatz 3 zusätzliche Vorgaben.
48	Einordnung von Bauten und Anlagen: Allgemeine Anforderungen	- Einpassungskriterien: Der bisherige § 38 Abs. 1 BNO wird neu in § 15e BauV geregelt, deshalb ist er zu streichen. - Die Aufwände, welche aus den Erfordernissen von Abs. 2 BNO hervorgehen, sind neu von der Bauherrschaft zu bezahlen. Diese wurde mit folgenden Punkten ergänzt: - Zusätzliche Unterlagen: Dachaufsichten, Umgebungsplan mit Gebäudeprofilen, Angaben über Gestaltung des Aussenraumes; - Vorschläge zur besseren Einordnung verlangen; - Fachgutachten namentlich bei ortsbaulich, architektonisch, juristisch, bau- oder lärmschutztechnisch problematischen Lösungen einholen; - Baubewilligung verweigern, soweit Beeinträchtigung der Umgebung nicht anders vermieden werden kann. - Die erweiterte Bewilligungspflicht im Absatz 3 bezweckt, die qualitativen Anforderungen in der Zentrums- und Dorfzone auch bei geringfügigen Bauvorhaben überprüfen zu können, weil sie ansonsten bewilligungsfrei wären.
49	Dachgestaltung	- An exponierten Lagen, am Siedlungsrand, im Bereich geschützter Bauten sowie in Zentrums- und Dorfzonen wird eine besonders sorgfältige Gestaltung von Dächern mit ihren Formen und Materialien verlangt. Diese Orte sind von weither gut einsehbar oder verlangen in empfindlicher Umgebung eine überdurchschnittliche Qualität. - Mit § 68 Abs. 2 BNO wird der seit 1.1.2015 geltende § 24 Abs. 1^{bis} BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachaufbauten in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel der Fassadenlänge - bis maximal zur Hälfte - zuzulassen, was allerdings eine einwandfreie architektonische und dachschonende Gestaltung voraussetzt. Gestützt auf das Übergangsrecht in § 63 Abs. 3 BauV ist diese Bestimmung erst nach Inkraftsetzung dieser neuen BNO anwendbar. Im Übrigen werden für Dachgeschosse die Definitionen von § 24 Abs. 1^{ter} und 2 BauV übernommen. Für Mansarden- und Tonnendächer werden explizit keine Sonderregelungen in die BNO aufgenommen, da solche Dachformen in ihrer Volumetrie üblicherweise deutlicher grösser als Vollgeschosse sind, was nicht zweckmässig erscheint. - Flachdächer sind neu zu begrünen mit Ausnahme begehbare Terrassen und Solaranlagen mit folgenden Zielsetzungen; verzögerter Abfluss Regenwasser, ökologische Gestaltung, Nutzung erneuerbarer Energien. Bei begehbaren Terrassen ist zu begründen, wie gross der Anteil Hartflächen sein soll und wessen Zweck diese dienen.
50	Umgebungsgestaltung	- Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain, der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt somit in den Vordergrund. - Mit der Festlegung maximaler Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum. Zudem sollen allzu grosse Geländesprünge vermieden werden, indem bei Staffelungen der horizontale Rücksprung mindestens so gross wie der vertikale Versatz sein muss.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
50	Umgebungs- gestaltung	- Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. Für die Bepflanzung sind generell mehrheitlich standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. - Neu sind reine Schottergärten vom mehr als 30 m² nicht mehr zulässig. Diese werden teilweise auch Schotterschüttungen oder Steinöden genannt. Dabei handelt es sich um Flächen, bei denen Steine (insbesondere Schottersteine) unterschiedlicher Grösse einen wesentlichen Anteil der Bodenbedeckung ausmachen und die Bepflanzung spärlich bis gar nicht vorhanden ist. Nicht darunter fallen Kies- und Splitgärten, die sich durch ein nährstoffarmes Substrat auszeichnen. Im Gegensatz zu Schottergärten wird hier die meiste Fläche bepflanzt, sodass das Kies nur wenig sichtbar ist und oft die Basis für Staudenmischflächen darstellt. Auch Ruderalflächen sind nicht gemeint, darunter versteht man Trockenstandorte mit Sand, Kies oder Schotter auf denen unter sehr kargen Bedingungen sogenannte Pionierpflanzen gedeihen. - Die bisher in § 39 Abs. 3 aBNO und teilweise in § 39 Abs. 4 aBNO enthaltenen Sicherheitsanforderungen werden aufgehoben, da solche Bestimmungen in den entsprechenden Normen geregelt sind. - Mit den Zielsetzungen einer angemessenen Durchgrünung, einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung und vermehrter ökologischer Qualitäten wird generell eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt. Die GFZ beträgt in den Wohnzonen 0.3, in den schraffierten Bereichen der Wohnzonen 0.4, in den Wohn- und Gewerbezonon sowie in den Zentrums- und Dorfzonen 0.2 und in den Arbeitszonen 0.1. Als Kompensation für die Aufhebung der Wohnzone W1 (Aufzonung in W2) wurde die Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt. Um eine angemessene ökologische Qualität zu erreichen, sind überwiegend einheimische standortgerechte Bepflanzungen zu verwenden. Unterkerlerte Flächen können nur angerechnet werden, als sie einen natürlichen Bodenaufbau für eine optisch wirksame Bepflanzung aufweisen. In einer Vollzugshilfe soll aufgezeigt werden, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist.
(54)	Einwirkungen	- Die vollständige Aufhebung des ehemaligen § 40 BNO erfolgt, weil sich diese Bestimmung bereits im übergeordneten Recht findet: Abs. 1 und 2 entsprechen in ihrem Wortlaut fast vollständig Art. 684 ZGB. Diese privatrechtlichen Aspekte gehören deshalb nicht in die BNO. Das zulässige Mass der Emissionen ergibt sich aus den Lärm-Empfindlichkeitsstufen, welche den jeweiligen Zonen in § 8 nBNO zugeordnet sind. Die Definitionen und Grenzwerte sind in der eidg. Lärmschutzverordnung geregelt.
51	Aussenbeleuchtungen	- Mit dieser Bestimmung sollen negative Wirkungen von Lichtemissionen vermieden werden, ohne die Sicherheitsbedürfnisse allzu sehr einzuschränken. Beleuchtungsanlagen im Aussenbereich müssen deshalb gezielt und sparsam eingesetzt werden. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. - Nicht zulässig sind insbesondere exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen (z.B. Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), welche keine Sicherheits- / Beleuchtungsfunktionen erfüllen. - Beleuchtungen in den Naturraum sind zu vermeiden: Dies beachtende Aussenbeleuchtungen und die Sicherung von nächtlichen Zeitfenstern sind wichtig für Ruhe und Regeneration der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch für die Lebensqualität der Menschen.
52	Zuständigkeit	- Der Gemeinderat kann für die Prüfung von Gesuchen Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. - Die Möglichkeit zur Einsetzung einer Natur- und Landschaftskommission entfällt, da diese in der Regel nicht Naturschutzobjekte und -zonen betreuen.
53	Gebühren	- Keine Anpassung
54	Aufhebung bisherigen Rechts	- Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonenplan 1:2'500, den Kulturlandplan 1:5'000 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst.
55	Übergangsrecht	- Im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der BNO werden hängige Baugesuche nach neuem Recht beurteilen.

5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG)** ist zu beachten, dass in Dottikon eine relativ hohe Einwohnerdichte besteht und die Zielwerte des kantonalen Richtplanes bereits erreicht sind. Beim Wohnen steht gemäss REK Dottikon folgende Zielsetzung B im Vordergrund: *Die Gemeinde strebt einen massvollen - nach Möglichkeit kontinuierlichen - Anstieg der Einwohnerzahl an, der sich primär an qualitativen Entwicklungszielen orientiert.* Beim Arbeiten definiert das REK Dottikon als Hauptziel C folgendes: *Die bestehenden grossflächigen Arbeitszonen sollen bestmöglich genutzt werden. ... Gewerbliche Nutzungen im Dorf sind raumplanerisch in hohem Mass erwünscht.*

-	Bauzonenplan	- Bauzonenregime mit einer der dörflichen Struktur entsprechenden, noch angemessenen baulichen Dichte - Aufzonungen von der Wohnzone W1 in die W2 (Umzonung Nr. 2.3) sowie von der W2 in die W3 (Umzonung Nr. 3.2)
4	Gestaltungsplanpflicht	- Gestaltungsplanpflicht für das 1.34 ha umfassende Areal nördlich des Bleichewegs mit der Zielsetzung einer sorgfältigen Einpassung im Umfeld der geschützten Bauten und der parkartigen Umgebung - Bedingte Gestaltungsplanpflicht für vier kleinere bis mittlere Gebiete mit der Absicht einer insgesamt besseren Lösung für die Überbauung - Perimeter Richtkonzept Dorfkern mit dem Aufzeigen schildweiser Überbaumungsmöglichkeiten gestützt eine gesamtheitliche Betrachtung
8	Grundmasse	- Höhen: Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht und den teilweise höheren Massen ist mehr Spielraum bei der Setzung der Gebäude vorhanden - Ausnutzung: Beibehaltung der eher hohen Ausnutzungsziffern (W2 0.50, W3 0.60, D 0.70, Z 0.80)
37	Gebäudeabstand	- Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten
39	Arealüberbauungen	- Beibehaltung der Möglichkeit, in den Wohnzonen W2, W3, WG Arealüberbauungen realisieren zu können
45	Parkfelder	- Anlagen zur Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten

5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2^{bis} BauG, § 4 Abs. 1 BauV)** werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Regelungen aufgenommen, welche folgenden Zielsetzung aus dem REK Dottikon entsprechen:

- Hauptziel A: *Dem sorgfältigen Umgang mit der noch vorhandenen dörflichen Struktur ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bestehende Qualitäten sollen erhalten und soweit wie möglich in eine attraktive Entwicklung eingebunden werden.*
- Hauptziel D1: *Der Charakter und die Massstäblichkeit der Wohnquartiere sind im Grundsatz zu erhalten bzw. eine respektvolle Erneuerung / Sanierung zu sichern unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume.*
- Hauptziel D2: *Die gewerblich genutzten Areale sollen möglichst sanft in die vorhandenen Strukturen und in die Landschaft integriert werden.*
- Hauptziel D3: *Kulturgeschichtlich bedeutsame Baustrukturen und -zonen sowie ortsbaulich wertvolle Gebäude sind bestmöglich zu erhalten oder angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu suchen. Bei allen baulichen Massnahmen ist für einen qualitätsvollen Umgang zu sorgen.*

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

4	Gestaltungspläne	- Für das gestaltungsplanpflichtige Areal und für die Gebiete mit bedingter Gestaltungsplanpflicht werden verbindliche Ziele zur Erreichung der in § 21 BauG und § 8 BauV geforderten Qualitäten formuliert. - Innerhalb des Perimeters des Richtkonzeptes Dorfkern wird eine gesamthaft koordinierte, qualitätsvolle Siedlungsentwicklung gesichert.
5	Kommunale Richtpläne	- Einführung eines neuen Planungsinstrumentes, um auf der Basis unterschiedlichster Sachbereiche die Entwicklungsvorstellungen konkretisieren zu können und als Vorgabe für die Umsetzung zu definieren.
6	Innere Siedlungsentwicklung	- Der Gemeinderat setzt sich für eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie von Frei- und Strassenräumen ein.
9 10	Zentrums- / Dorfzone	- Definition der zonentypischen Qualitätsvorgaben. - Aufnahme des Themas Freiraumgestaltung als Bestandteil der geforderten Qualitäten.
12	Spezialzone Tieffurt	- Auf erhaltenswertes Ensemble abgestimmte Zonenbestimmung mit baurechtlichen Rahmenbedingungen für unterschiedlich starke Veränderungsprozesse. - Einbezug der Einpassung in den landschaftlichen Kontext mit qualitätsvoller Freiraum- und Aussengestaltung, welche Bezug zum Flussraum nimmt.
12	Wohn- und Gewerbezone	- Neuauflage einer zonenspezifischen Bestimmung mit gut in den örtlichen Kontext eingefügten und den Strassenraum fassenden Einpassung.
14 15	Arbeitszonen	- Hinweis auf mögliche Gestaltungsaufgaben zur situationsgerechten Einpassung.
17	Grünzone	- Beibehaltung und Präzisierung der Grünzonen, spezifische Vorgaben für Grünzone beim Tieffurtareal.
32	Gebäude mit Substanz- / Volumenschutz	- Präzisierte Vorgaben Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vielfältigen Identitäten und zur Gewährleistung eines architektonisch sorgfältigen Umganges. - Verschärfende Vorgaben zur Standortssicherung von Gebäuden mit Volumenschutz.
39	Arealüberbauungen	- Beibehaltung der Möglichkeiten zur Realisierung von Arealüberbauungen.
45	Parkfelder	- Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung Parkfelder; Ermöglichung einer guten Freiraum- und Strassenraumqualität, Einfordern unterirdische Parkierung. - Hinweis in den Zonen Z und D, Anlagen zur Anlieferung und Parkierung soweit möglich auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.
47	Spiel- und Aufenthaltsflächen	- Präzisierende, qualitätssichernde Bestimmung zur Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen.
49	Dachgestaltung	- Sorgfältige Gestaltung der Dächer an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand, im Bereich von geschützten Objekten sowie in den Zentrums- / Dorfzonen. - Pflicht von ökologisch wertvoll zu begrünenden Flachdächern gemäss SIA 312 (Grundanforderung).
50	Aussenraumgestaltung	- Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen, der Höhe von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie des Anteils standortgerechter Bäume und Sträucher. - Vorgabe, welche Bestandteile die Umgebungspläne enthalten müssen. - Grünflächenziffer: Beibehaltung (A1, A2, A3) und Neueinführung (W2, WG, Z, D).

Die textlich grün unterlegten Punkte betreffen die Thematik „Natur und Freiraum“ mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung in den Quartieren und einer situationsgerechten Vernetzung ökologisch wichtiger Lebensräume, aber auch von qualitätsvollen Freiräumen.

5.3.4 Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlungs- und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab. Im REK Dottikon werden im Hauptziel F die Ziele für den Verkehr formuliert. Dies wurde für als Planungsgrundsatz für § 3 Abs. 1 BNO zusammengefasst: *"BNO dient....einer gesamthaft optimierten Abstimmung von Siedlung und Verkehr, in welcher den Bedürfnissen aller Verkehrsträger angemessen Rechnung getragen wird..."*. Weitergehende und detaillierte Ziele im Bereich Verkehr werden im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) thematisiert. Die verkehrstechnischen Grundlagen sind im Abschnitt 0 bzw. im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) zusammengefasst.

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen Massnahmen zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung folgendes:

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
4	Gestaltungspläne	- Für alle hier aufgeführten Areale und Gebiete besteht der Zweck auch in einer gesamthaft optimierten Erschliessung.
6 9 10 12	Strassenräume	- Die Gemeinde muss sich u.a. auch für eine qualitätsvolle Gestaltung von Frei- und Strassenräumen einsetzen. - In der Zentrumszone, der Dorfzone sowie der Wohn- und Gewerbezone sind die Strassenräume als zu beachtende Elemente der Aussenraumgestaltung aufgeführt.
9 10 12 13	Verkaufsflächen	- Mit der Festlegung der maximal zulässigen Nettoladenfläche werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans, Kapitel S3.1 (Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen) umgesetzt. - Für die einzelfallweise Behandlung solcher Bauvorhaben werden in den Bestimmungen den jeweiligen Orten angemessene und abgestufte Nettoladenflächen von 500 m ² (K), 200 m ² (D, WG) sowie von 100 m ² (W2, W3) zugewiesen. Damit wird einer attraktiven Nutzungsmischung, der Förderung von Verkaufsflächen an zentralen Lagen und der Verträglichkeit des Umfelds Rechnung getragen.
11 14		- Hinsichtlich Verkaufs- / Ausstellungsflächen enthalten die Spezialzone Tieffurt und die Arbeitszonen spezielle Vorgaben Diese zielen darauf ab, Verkaufsflächen von an Ort verarbeiteter Güter und Ausstellungsflächen von an Ort ansässiger Handwerksbetriebe ohne Direktverkauf realisieren zu dürfen. Solche Nutzungen führen gegenüber herkömmlichen gewerblichen Nutzungen i.d.R. zu keinem Mehrverkehr, können aber die Attraktivität zur Ansiedlung solcher Betriebe entscheidend verbessern
14 15	Schwerverkehr	- Innerhalb der Arbeitszonen sind reine Verteil- und Logistikzentren und vergleichbare Nutzungen mit einem hohem Schwerverkehrsaufkommen nicht zulässig. Damit wird u.a. auch dem Umstand Rechnung getragen, dass diese Zone nur über bestehende Wohnquartiere angefahren werden können.
45	Anordnung / Gestaltung Parkfelder	- Die Parkfelder für Personenwagen werden nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm berechnet. Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'281 vom 31. März 2019. - Parkfelder sind möglichst zusammenzufassen, sorgfältig zu gestalten und i.d.R. mit Sträuchern und Bäumen einzufassen, damit gute Aussenraumqualitäten entstehen. - In der Dorf- und Kernzone sind Anlagen zur Anlieferung und Parkierung soweit möglich auf Gemeinschaftslösungen auszurichten.
45	Unterirdische Parkierung	- Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm (§ 40 BNO). Aktuell gilt die VSS-Norm SN 40'065 vom 31. März 2019. - Neubauten, mit mehr als 10 Parkfeldern, sind aus Gründen der Verkehrssicherheit, des Immissionsschutzes oder der Freiraumgestaltung unterirdisch anzuordnen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.
47	Fahrräder	- Zur Förderung des Radverkehrs sind ausreichende / komfortable Abstellplätze zentral. Deshalb erfordern Mehrfamilienhäuser separat zugängliche, abschliessbare und überdeckte Abstellräume. Mind. 25% der erforderlichen Abstellplätze sind überdeckt in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage anzuordnen.

5.4 Spezialthemen

5.4.1 Hochwasserschutz

Richtplanbeschluss L1.2/2.2: Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und **Nutzungsplanungen** fest.

Dottikon liegt im Perimeter der "Gefahrenkarten Hochwasser Unteres Bünztal". Die Details sind im "Technischen Bericht und Massnahmenplanung" vom 5. Februar 2009 und im "Technischen Bericht, Zustand nach Massnahmen" vom März 2013 enthalten, worin in der Zusammenfassung folgendes festgehalten ist. *Im Rahmen mehrerer Variantenstudien wurde der optimale Standort für ein regionales Hochwasserrückhaltebecken gesucht. Im Herbst 2009 konnte ein Entscheid zugunsten des Hochwasserrückhaltebeckens Wohlen im Raum zwischen Waltenschwil und Wohlen erwirkt werden. Die Bearbeitung auf Stufe Bauprojekt erfolgte anschliessend in zwei separaten Projektteilen. Das Regionale Hochwasserschutzprojekt Bünztal umfasst das Hochwasserrückhaltebecken Wohlen (inkl. Renaturierung der Bünz im Beckenbereich) und die Teilausbauten der Bünz in den Gemeinden Wohlen, Dottikon und Möriken-Wildegg.*

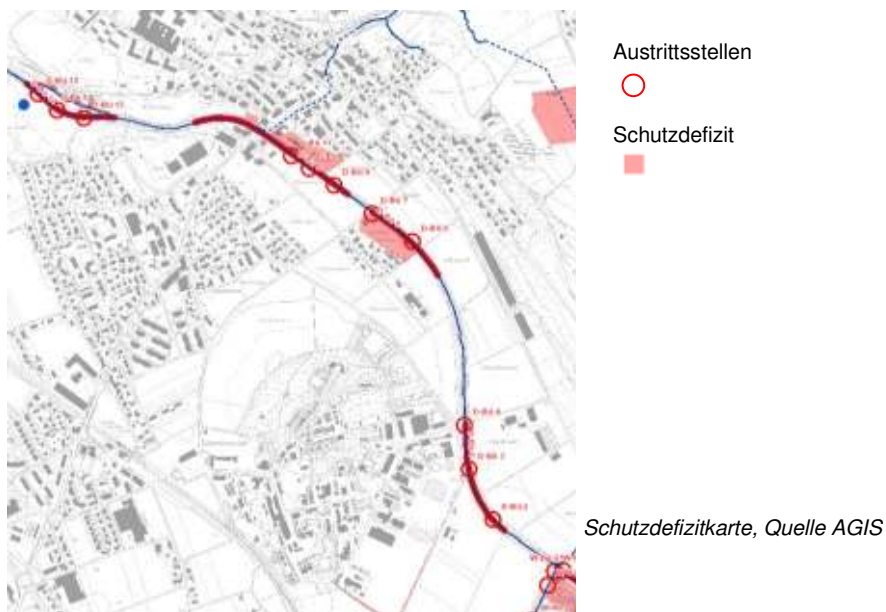
Die Basis für die Umsetzung der Hochwassergefahren bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ₁₀₀). Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ₁₀₀). Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen in Dottikon folgende Schutzdefizite:

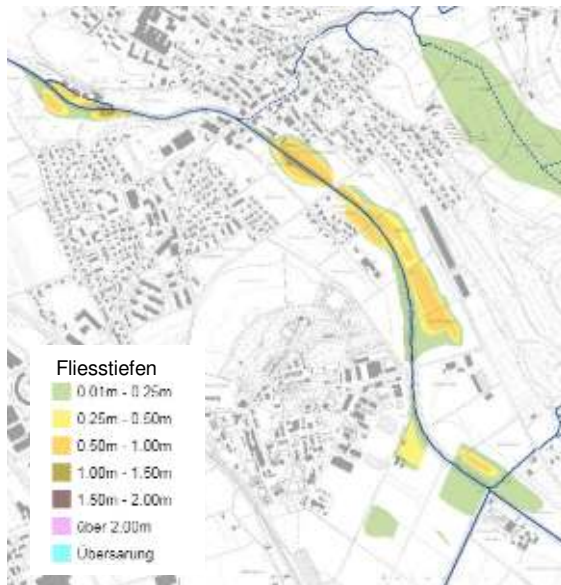
- mehrere Flächen entlang der Bünz mit bis zu 70 m Breite, hier beträgt bei einem HQ₁₀₀ die Fliesstiefe grossflächig zwischen 0.50 m und 1.00 m.
- schmaler Streifen entlang des Kanals entlang der Mühle Tieffurt, hier beträgt bei einem HQ₁₀₀ die Fliesstiefe ebenfalls zwischen 0.50 m und 1.00 m.
- schmaler Streifen entlang der Bünz im Kulturland nahe Wohlen / Dottikon ES

Gemäss kantonaler Empfehlung „Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung“ (Oktober 2018) gelten für die Bauzonen folgende Schutzziele als Faustregel:

- Keine Überschwemmungen bis zu einem HQ₁₀₀
- Fliesstiefe unter 0.5 m bei einem HQ_{über100} bis zu einem HQ₃₀₀

Flächen, die diese Schutzziele nicht erfüllen, weisen ein Schutzdefizit auf und es besteht Handlungsbedarf. Innerhalb der Bauzonen werden sie in der Schutzdefizitkarte dargestellt.





Flusstiefenkarte HQ100, Quelle: AGIS



Flusstiefenkarte HQ300, Quelle: AGIS

Technischer Bericht Februar 2009:

Die Anzahl der Austrittsstellen an der Bünz ist mit dem Bau des Rückhaltebeckens etwa gleich geblieben (neu 11 statt 12).

Auszüge aus Nachführung Kurzbericht März 2013:

Da im Talboden entlang der Bünz ein Schutzdefizit bestand, wurde 2009 ein regionales Hochwasserschutzprojekt Bünztal erarbeitet. Dieses umfasste einerseits ein Hochwasserrückhaltebecken südlich von Wohlen (2015 realisiert) und andererseits Teilausbauten der Bünz in den Gemeinden Wohlen, Dottikon und Möriken-Wildegg. Durch das Rückhaltebecken konnten die Hochwasserganglinien beeinflusst und damit die Abflussspitzen in den einzelnen Abschnitten der Bünz massgeblich gedämpft werden.

Durch das Hochwasserrückhaltebecken haben sich die vom Hochwasser betroffenen Flächen ausserdem deutlich verkleinert.

Als mobile Massnahme kann die Einfahrt der Dottikon ES geschlossen werden. Dabei wird angenommen, dass die Schliessung dieser Öffnung durch die ständig besetzte Betriebsfeuerwehr bis zu einem HQ300 zuverlässig erfolgt. Eine solche Schliessung der Einfahrt ist wesentlich zur Verhinderung von Hochwasserschäden, weshalb das Schutzdefizit im Bereich der Dottikon ES aufgehoben werden konnte.

Folgerungen für die Nutzungsplanung

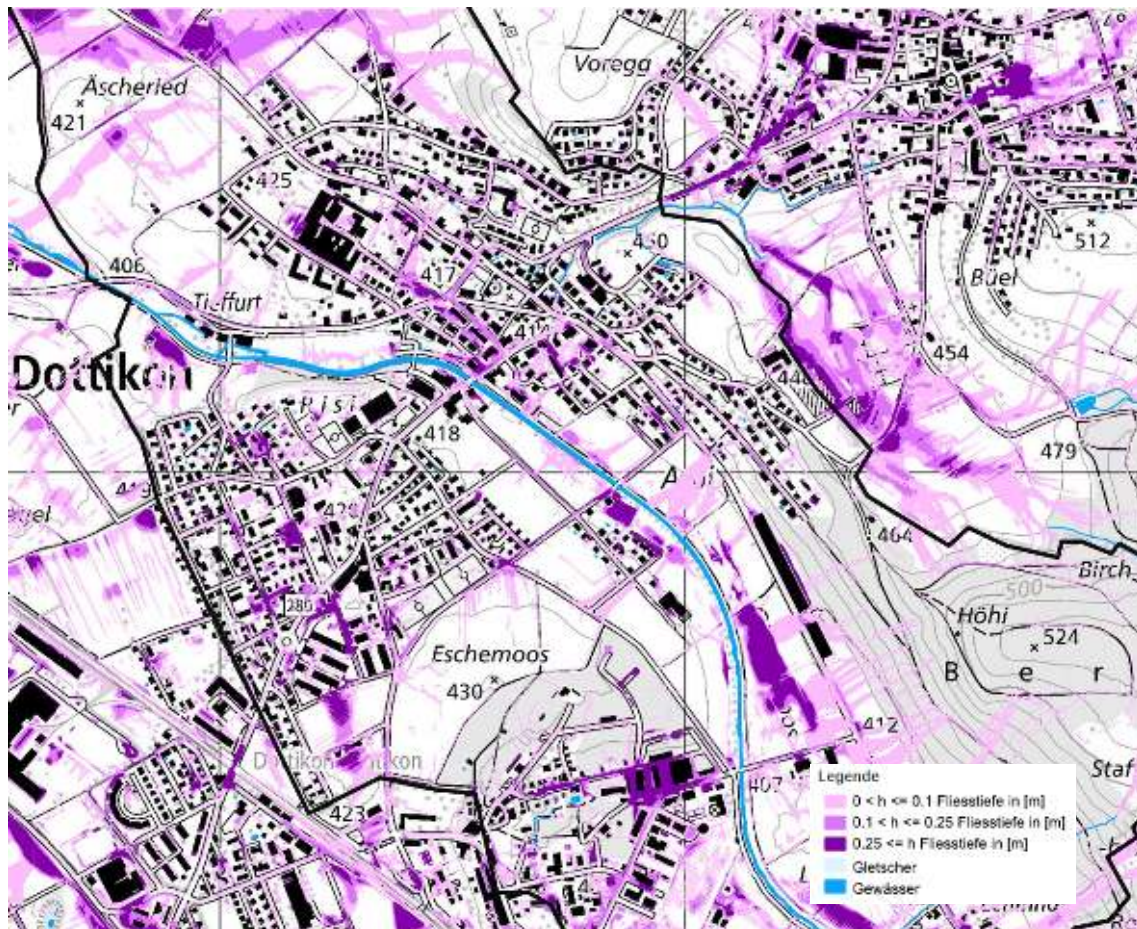
Gestützt auf die aktuelle Gefahrensituation müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgeschieden werden.

Diejenigen Gebiete ausserhalb der ausgewiesenen Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringere Gefährdung besteht, werden im Bauzonenplan mit einer Restgefährdung bezeichnet (Orientierungsinhalt). Eine Restgefährdung Hochwasser wird deshalb auch für die weiteren von Hochwasser betroffenen Flächen aufgenommen.

Im Kulturland sind entlang der Bünz Flächen vorhanden, welche durch Hochwasser gefährdet sein können. Hier wird eine Freihaltezone Hochwasser ausgeschieden.

Zurzeit ist in Dottikon entlang der Bünz ein Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt in Erarbeitung. Dieses bezieht auch die Aufhebung des Kanals beim Tieffurt-Areal mit ein.

In **Hang- und Muldenlagen** ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessene Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle BAFU

Als Oberflächenabfluss gilt Regenwasser, das bei besonders starken Niederschlägen nicht versickert, über offenes Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind neben der Fliesstiefe auch die erwarteten Fließwege ersichtlich.

Sei 1. November 2021 wird in § 36c auf diesen Sachverhalt hingewiesen: *Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet ist nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und -höhen des Wassers nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte nachteilige Auswirkungen ergeben.*

5.4.2 Gewässerräume

Grundlagen

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende Jahr 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmungen sind aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als behördenverbindliche Vorgabe zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Januar 2017

Die Festlegung der Gewässerräume in Dottiko stützt sich auf folgende Grundlagen:

§ 127 Abs. 1 BauG

- b.) 6 m bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzone mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite.

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

- c.) 6 m bei eingedolten Gewässern

§ 127 Abs. 1^{bis} BauG

Für Fliessgewässer wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- a.) künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,
b.) ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm;
der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.

§ 127 Abs. 2 BauG

Die Breite des Uferstreifens wird bei Fliessgewässern und bei stehenden Gewässern ab dem Rand der Gerinnesohle und bei Eindolungen ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich auf den Gewässerraum der **Bünz** und des **Holzbaches**, weil deren Gerinnesohle breiter als 2 m ist resp. um 2 m pendelt: Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer

aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in [Art. 41c GSchV](#) definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der [Besitzstandsgarantie](#) kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.
- Allfällige [Ausnahmeregelungen](#) richten sich nach Art. 41c GSchV. Solchen werden aber im Abs. 1 enge Grenzen gesetzt: *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 die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
 - a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
 - a.^{bis} zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
 - b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mind. 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
 - c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut in der Regel nur Kernzonen und Dorfzonen in Frage. Das heisst, dass gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Für die Herleitung der Gewässerraumbreite werden im Folgenden die relevanten Grundlagen herbeigezogen. Sie umfassen auch die Herleitung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten. Die Berechnung der Breite des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 GSchV): Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 m bis 15 m natürlicher Breite umfasst dieser die 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7m.
- Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient der Bachkataster. Die Bachverläufe wurden auf die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung angepasst.
- Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen sind im Bauzonenplan und im Kulturlandplan als überlagerte Zone dargestellt.

Thema	Bünz
Zonierung / Bebauung	Die Bünz verläuft auf einer Länge von rund 2,4 km durch das Gemeindegebiet. Davon verläuft sie an drei Stellen je rund 250 m entlang von Bauzonen (Arbeitszone 2, ÖBA, Spezialzone Tieffurt). Auf einer Länge von rund 450 m durchquert sie ausserdem die Zentrums- und Grünzone sowie die ÖBA. Mit Ausnahme des Waldes wird sie jedoch stets von einer Uferschutzzone flankiert. Sie grenzt in weiten Teilen an Infrastrukturbauten (Strassen) und an die Mühle der Spezialzone Tieffurt.
Sohlenbreite aktuell	Die aktuelle Sohlenbreite bewegt sich in Bereich von rund 7 m bis 11 m. Dabei gilt es zu beachten, dass durch das Wehr oberhalb des Tieffurtareals die Bünz auf einer Länge von rund 900 m zurückgestaut wird.
Sohlenbreite historisch	Gemäss Herleitung der Flussbau AG vom 27. Januar 2012 beträgt die Gerinnesohlenbreite 7 m (beruhend auf den historischen Karten und den Plänen vor der Bünzkorrektur). Im Hinblick auf das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt wurde gestützt auf die Sohlenbreite ein Gewässerraum von 25 m und partiell von 37 m ermittelt.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Entlang der Bünz besteht in vereinzelten Abschnitten ein Hochwasserschutzdefizit. Im Staubereich des Wehrs ist eine Revitalisierung vorgesehen. Zurzeit ist ein Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt in Erarbeitung.
Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt	Gestützt auf die projektspezifischen Unterlagen wird eine Gewässerraumzone von 25 m Breite ausgeschieden, im Bereich Bünzmatt von 37 m Breite (auf einer 250 m Länge). Im Tieffurt-Areal wird die Grünzone bis an den angepassten Bünzverlauf und die Gewässerraumzone gelegt.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Bestehende Gebäude sind keine betroffen. Gemäss Praxis des Kantons wird der Gewässerraum auch über bestehende Strassen und Wege dargestellt. Diese erfüllen weiterhin unabdingliche Erschliessungs- und Erholungsfunktionen. Die Gemeinde geht davon aus, dass deren Funktion weiterhin gewährleistet ist und dass somit auch Sanierungen und Erneuerungen ohne weiteres möglich sind.
Interessenabwä- gung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Gewässerräume können festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen.

Thema	Holzbach
Zonierung / Bebauung	Der Holzbach verläuft auf einer Länge von rund 410 m durch das Gemeindegebiet. Davon bildet er auf einer Länge von rund 240 m die Gemeindegrenze zu Villmergen.
Sohlenbreite aktuell	Die aktuelle Sohlenbreite bewegt sich im Bereich von rund 3 m bis 3.5 m. Der Holzbach ist begradigt und verläuft in einem künstlich angelegten Bauraumprofil.
Sohlenbreite historisch	Gemäss Siegfriedkarte rund 5 m breit, freifliessend quer durch die Ebene
Kriterien Erhöhung Gewässerraum ge- mäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Keine.
Neuer Gewässer- raum in diesem Ab- schnitt	Fachkarte Gewässerraum enthält eine Gewässerraumbreite von 18 m (ausgehend von einer natürlichen Sohlenbreite von 4.5 m; 3 x Faktor 1.5)
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Bestehende Gebäude sind keine betroffen Bezüglich betroffener Strassen siehe Bünz.
Interessenabwä- gung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Gewässerräume können festgesetzt werden, ohne dass erhebliche Interessen dagegenstehen bzw. es sind alle relevanten Interessen einbezogen.

Thema	Fliessgewässer innerhalb Bauzone; Hägglingerbach
Zonierung / Bebauung	Der Hägglingerbach fliesst auf einer Länge von rund 300 m eingedolt (weitgehend unter Kantonsstrasse) und auf einer Länge von rund 80 m durchs Baugebiet. Im offen verlaufenden Bereich an der Bachstrasse ist eine Uferschutzzone ausgeschieden.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV in offen verlaufenden Bereich

Sohlenbreite aktuell	Gemäss den Daten der amtlichen Vermessung ist der Bach im offen geführten, dort aber begradigten Bereich rund 2 m bis. 2.5 m breit
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1884 / 1940) sind zu wenig genau, um bei einem solch kleine Bach genügend detaillierte Aussagen zu erhalten.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Entlang dieses Bachverlaufs besteht bezüglich Hochwasser eine geringe Gefährdung. Infolge des Verlaufs durch die Zentrums- und Dorfzonen kann Abschnitt als dicht bezeichnet werden.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Es wird ausgehend von einem Uferstreifen von 6 m und einem Leitungsdurchmesser der Dolung von 1 m eine Gewässerraumzone von 13 m ausgeschieden.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Vereinzelt bestehende Gebäude sind marginal betroffen, hingegen nicht mehr als gegenüber dem früheren Bachabstand von 6 m. Verschiedene Strassen und Wege verlaufen entlang oder innerhalb der Gewässerräume.

Thema	Fließgewässer ausserhalb Bauzone mit Gerinnesohle < 2 m natürlicher Breite
Zonierung / Bebauung	Der Hagglingerbach ausserhalb der Bauzone und der Bauch Leihof werden nicht als Gewässerraum ausgeschieden, da sie innerhalb ausgeschiedener Waldfläche verlaufen. Der Müselibach ist vollständig eingedolt, der Rotenbühlbach bis auf einen kleinen Abschnitt ebenfalls eingedolt. Es gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV, jedoch gilt dennoch der Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m gemäss § 127 BauG resp. § 23 BNO.
Fachkarte Gewässerraum	Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 2 lit a GSchV: Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite
Sohlenbreite aktuell	Die Bäche weisen gemäss den Daten der amtlichen Vermessung alle eine Sohlenbreite von weniger als 2 m auf.
Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bäche genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, ob die Bäche schmaler oder breiter als 2 m waren.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV	Es besteht kein Schutzdefizit bzw. keine Hochwassergefahr Entlang des eingedolten Rotenbühlbachs ist eine Revitalisierungsplanung vorgesehen. Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die die Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.
Neuer Gewässerraum in diesem Abschnitt	Für die offen fliessende Bäche ausserhalb der Bauzone wird ein Gewässerraum von 11 m festgelegt. Für die gelten Bachabschnitte gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV, jedoch sit Abstand für Bauten und Anlagen von 6 m gemäss § 127 BauG resp. § 27 Abs. 3 BNO.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen halten den Abstand von 6 m ein. Verschiedene Strassen und Wege verlaufen entlang oder innerhalb der Gewässerräume.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt.

5.5 Kulturlandplan

5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

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

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen (L 3.1)</i>	- Wie bisher werden die Landwirtschafts- und Speziallandwirtschaftszone (ehemals Intensiv-LWZ) im Kulturland grundeigentümergebunden festgelegt. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan neu orientierend dargestellt.
<i>Siedlungstrenngürtel (S 2.1)</i>	- Die im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungstrenngürtel werden im Kulturlandplan als überlagerte Zone dargestellt und mit § 26 nBNO als "Freihaltebereich Hochbauten" gesichert. Diese Bestimmungen ersetzen den bisherigen § 13 Abs. 5 BNO
<i>Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung im Wald (NkBW); (L4.1)</i>	- Die NkB im Wald werden wie bisher als Naturschutzzone im Wald ausgeschieden und in § 24 BNO entsprechend den Schutzziele differenziert (Naturschutzzone "Rotenbühl" und Chühau / Mölli / Hofguet). Innerhalb dieser Flächen wird ein Feuchtgebiet (Quellfluren) bezeichnet.
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	- Die Vorhaben "Hochwasserschutz und Renaturierung Bünz" und "Hochwasserrückhaltebecken Wohlen / Waltenschwil" sind im kantonalen Richtplan festgesetzt (vgl. Richtplan-Beschluss L1.2/5.1, bzgl. Umsetzung vgl. Abschnitt 5.4.1). - Die Freihaltezone Hochwasser umfasst die in der Gefahrenkarte Hochwasser erfassten Gebiete ausserhalb der Bauzonen.
<i>Grundwasserschutz / -wassernutzung (V 1.1)</i>	- Bezüglich des Bauens im Bereich der nutzbaren Grundwasservorkommen mit hohem Grundwasserspiegel sind die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung zu beachten.

5.5.2 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Im Rahmen dieser Revision wurde überprüft, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Auf Grund dieser Abklärungen zeigte sich, dass im revidierten Kulturlandplan für den Planungshorizont von 15 Jahren keine zusätzlichen Aussiedlungen zu berücksichtigen sind. Die bestehende Speziallandwirtschaftszonen in den Gebieten Rotenbühl (Rosen Huber) und Berg werden weiterhin benötigt.

Im Gebiet Sandmatt besteht ein Bedarf für zusätzlichen produzierenden Gemüse- und Gartenbau, welcher über zonenkonforme Nutzungen der Landwirtschaftszone hinaus gehen. Deshalb wird hier im Bereich der Parzellen Nr. 1049, 1050, 1051 und 1056 eine zusätzliche Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden. In Zusammenhang mit dem gemäss § 26 Abs. 3 nBNO ausgeschiedenen Standort für neue landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen sollen sich hier allfällige Gewächshäuser mit den übrigen Bauten konzentrieren und somit den Zweck des Siedlungstrenngürtels möglichst wenig beeinträchtigen.

Die bereits ausgeschiedene Spezialzone Rotenbühl (Rosen Huber) wird weiterhin benötigt und bleibt bestehen.

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung. Für die Gemeinden ergibt sich wenig Handlungsspielraum.

Die Materialabbauzone entspricht der bisherigen zur Materialentnahme ausgeschiedenen Fläche. Die Entnahme und Endgestaltung ist noch nicht soweit, dass eine Rückführung in die Landwirtschaftszone möglich ist.

5.5.3 Schutzzonen und -objekte

Die Schutzzonen und -objekte müssen grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte war deshalb eine gewisse Zurückhaltung nötig, welche die Verhältnismässigkeit der Betroffenheit des Eigentums berücksichtigt unter Beachtung der Nutzungsbeschränkung / -flexibilität. Im Kulturland darf insbesondere den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden.

Als Grundlage für die künftige Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte diene ein Landschaftsinventar, welches im Sommer 2020 aufgenommen wurde und sich auf dem bisherigen Inventar stütze.

Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Planungskommission als Vorschlag unterbreitet. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen. Diese präsentieren sich wie folgt:

Naturschutzzonen im Kulturland

- Die Naturschutzzonen Kulturland umfasste bisher lediglich die Uferschutzzone. Neu wird eine Naturschutzzone Rüteli aufgenommen.

Weiher, Tümpel, Teiche

- Die 3 bisher geschützten Weiher / Tümpel werden weiterhin als Schutzobjekte aufgenommen.

Hecken, Feld- und Ufergehölze

- Insgesamt werden 16 Objekte (bisher 14) unter Schutz gestellt. Die Ufergehölze werden separat bezeichnet, um den Bestandteil sichtbar zu machen, sind allerdings auch generell über die Bestimmungen zum Gewässerraum geschützt.

Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

- Insgesamt werden 29 Objekte (bisher 24) unter Schutz gestellt. Neu soll ein Ersatz möglich sein, wenn dies gartengeschichtlich begründbar ist.

Hochstammbstgärten

- Die Anzahl der überlagerten Schutzzonen (4) bleibt unverändert.

Geologisches Objekt

- Es wird 1 grösserer Findling im Gebiet Chühau neu aufgenommen.

Kulturobjekte:

- Insgesamt werden 10 Grenzsteine, 6 Wegkreuze, 8 Brunnen, 1 Bildstock, 1 historische Wegverbindung und 1 Gedenkstein aufgenommen.

Folgende Objekte werden im Kulturlandplan nicht unter Schutz gestellt:

- Die historischen Verkehrswege sind lediglich von lokaler und regionaler Bedeutung. Sie werden im Grundlagenplan 1:5'00 dargestellt.

6 Ergebnisse der Planung

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentlichen Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wird anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die gesamten Planungsakten informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren werden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

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

6.4 Beschluss / Genehmigung

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

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).