

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

11. Juli 2023

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.18.7130 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Hendschiken

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision Nutzungsplanung

---

**1. Ausgangslage**

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

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Revision Bauzonenplan (BZP), Situation 1:2'500 vom 30. März 2023
- Revision Kulturlandplan (KLP), Situation 1:5'000 vom 30. März 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 30. März 2023

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 30. März 2023
- Stellungnahme Voser Rechtsanwälte zu Speziallandwirtschaftszone "Landi Maiengrün" (Parzelle 1071) vom 11. April 2023
- Zonenänderungen BZP 1:2'500 vom März 2023
- Karte Leitbild räumliche Entwicklung vom Gemeinderat beschlossen am 3. November 2020
- Bericht Leitbild räumliche Entwicklung vom Gemeinderat beschlossen am 3. November 2020
- Landschaftsinventar vom Juni 2021

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus dem Jahr 2007 soll überprüft und neu ausgerichtet werden. Planungsziele sind die Umsetzung der Gesamtentwicklung der Gemeinde gemäss ihrem Leitbild Räumliche Entwicklung 2020 sowie die Umsetzung der Innentwicklung nach Vorgabe des kantonalen Richtplans, die Festlegung der Gewässerräume und die Integration der IVHB<sup>1</sup>. Schwerpunkte im Siedlungsgebiet bilden unter anderem verschiedene Anpassungen an den Zonenabgrenzungen (Umzonungen), Zielvorgaben für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) und eine

---

<sup>1</sup> Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

kleinflächige Umlagerung von Siedlungsgebiet mit Bauzonenkompensation von OeBA<sup>2</sup>-Zone. Die Landwirtschaftszonen bleiben flächenmässig nahezu unverändert. Ansonsten sind unter anderem der Landschafts- und Naturschutz sowie die Überführung der Materialabbauzone im Gebiet Rebhübel, Steinhof in eine Rekultivierungszone als wichtige Themen zu nennen.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Als Achsengemeinde gemäss Raumkonzept Aargau (R1) übernimmt die Gemeinde Hendschiken im regionalen Kontext eine besondere Stellung. Die Gemeinde ist dabei aber mit der unter Ziffer 3.1 beschriebenen aussergewöhnlichen Situation konfrontiert (drei Ortsteile mit sehr verschiedenen Charakteren, der Kern des Dorfs liegt in grösserer Distanz zur Verkehrsachse). Die anzustrebende Gemeindeentwicklung hat Hendschiken im verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungsbild (REL) vom 3. November 2020 dargelegt. Gestützt auf diese strategische Grundlage wird die Siedlungsentwicklung differenziert gefördert. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Die Planung wurde sorgfältig und umfassend erarbeitet. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung sind noch folgende Punkte zu bereinigen, damit sich die Vorlage als genehmigungsfähig erweist:

- Überprüfung der Bauzonenabgrenzung am Südrand des Gebiets Horner im Bereich der Kantonsstrasse.
- Umsetzung Substanzschutz für Inventarobjekte Abtrittgebäude Bahnhof (HEK926) und Bahnwärtterhaus Dintikerstrasse 20 (HEK927). Festlegung Brunnen bei Mattenstrasse 1 (HEK923A) und bei Hauptstrasse 5 (HEK923B) als Kulturobjekte (beziehungsweise Klärung im Gespräch mit der kantonalen Denkmalpflege).
- In der Legende des BZP und des KLP ist bei der Signatur für das Waldareal die der Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung nachempfundene gepunktete Schraffur wegzulassen, das heisst das Waldareal ist in der Legende als grüne Fläche darzustellen.
- Überarbeitung § 28 Abs. 3 BNO
- Schärfung der BNO-Bestimmungen zur Speziallandwirtschaftszone "Landi Maiengrün".
- Verzicht auf Schutzkonzeption Hochstamm-Obstgärten gemäss § 27 BNO.
- Letzte Anpassungen betreffend Darstellung der öffentlichen Gewässer und einzelner Gewässer-raumfestlegungen.

### **2.1 Vollständigkeit**

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

### **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

Die kantonalen Grundlagen wurden mehrheitlich berücksichtigt.

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

---

<sup>2</sup> Öffentliche Bauten und Anlagen

### **3. Vorprüfungsergebnis**

#### **3.1 Kantonaler Richtplan**

##### **Kantonales Raumkonzept**

Die Gemeinde Hendschiken ist im Kantonalen Raumkonzept dem Raumtyp Ländliche Entwicklungsachse zugewiesen. Gemeinden auf Ländlichen Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV) vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

Zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass lediglich der bisher gewerblich/industrial geprägte Ortsteil Horner unmittelbar an einer wichtigen kantonalen Verkehrsachse liegt, nämlich der Bünztal-Achse mit der Kantonsstrasse K 123 (Hauptverkehrsstrasse) und der SBB-Linie Lenzburg–Rotkreuz. Das eigentliche Dorf mit dem historisch gewachsenen Zentrum von Hendschiken liegt abseits in der Bünzebene in einer Distanz zwischen Ortszentrum und Bahnhof von rund 800 m Luftlinie. Der dritte Ortsteil Eichhof liegt näher an der untergeordneten Achse der Kantonsstrasse K 266 (Regionalverbindungsstrasse). Die beschriebene Lage und die Fragmentierung in drei Ortsteile hat insbesondere Auswirkungen auf die Erschliessung beziehungsweise die zweckmässige Erschliessbarkeit mit dem öV.

##### **Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan**

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

#### **3.2 Regionale Abstimmung**

Der Regionalplanungsverband Unteres Bünztal hat die Planung gestützt auf sein regionales Entwicklungskonzept (REK) 2017 beurteilt. Die Handlungsschwerpunkte der Innenentwicklung (Horner und Trottenhof) sowie der grossflächige Landschaftsschutz in der Bünzebene werden begrüsst. Empfehlungen, insbesondere zur Siedlungsqualität und zur kombinierten Mobilität, können der regionalen Stellungnahme entnommen werden. Die P+R-Parkplätze auf der Dorfseite der Eisenbahnlinie werden von der Region unterstützt.

Die Stellungnahme durch Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS) erfolgt auf der Grundlage seines Regionalen räumlichen Entwicklungskonzepts (REK LLS) 2020, dem Landschaftsentwicklungsprogramm Lenzburg und Umgebung 2001 und dem Landschaftsqualitätsprojekt Unteres Bünztal. Auch seitens LLS werden die Handlungsschwerpunkte der Innenentwicklung (Horner und Trottenhof) sowie der grossflächige Landschaftsschutz in der Bünzebene (Umsetzung Siedlungstrenngürtel) positiv gewürdigt. Auch die Förderung der Siedlungsqualität und die Weiterentwicklung des Siedlungscharakters (Ortskern) abzielende Ergänzungen in der BNO werden begrüsst. Die Wiederherstellung eines dorfsseitigen P+R<sup>3</sup>-Angebots wird von der Region unterstützt und als im regionalen Interesse liegend gewürdigt. Bezüglich verschiedener thematischer Hinweise für das weitere Vorgehen wird auf die Stellungnahme verwiesen.

---

<sup>3</sup> Park and Ride

Zusammenfassend halten die Regionalplanungsverbände fest, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde Hendschiken mit den regionalen Vorgaben abgestimmt ist.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 44,2 ha auf. Davon sind ca. 41,9 ha überbaut und ca. 2,3 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,1 ha Wohn- und Mischzonen sowie 0,25 ha Arbeitsplätzonen. Die Gemeinde weist keine unüberbaute Zone für öffentliche Bauten aus (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019).

#### **Konzept der Innenentwicklung**

Zur Erreichung der Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Umzonung der WA<sup>4</sup>2 im Gebiet Horner zu WA3 mit einer AZ<sup>5</sup> zwischen 0.6 (als Mindestwert) und 0.9 sowie mit Gestaltungsplanpflicht.
- Umzonung der Parzellen 204 und 224 von W2 in die Dorfzone. Für die Parzelle 204 Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht mit einer minimalen AZ von 0.5.
- Anreize bezüglich Ausnützung im Zusammenhang mit Wintergärten und altersgerechten Einliegerwohnungen.
- Reduktion der Mindestfläche für Arealüberbauungen.

Mit ihrer Innenentwicklungsstrategie setzt die Gemeinde stark auf die zwei Gebiete Horner in der WA 3 und Trottenhof in der Dorfzone. In der übrigen Dorfzone soll eine zurückhaltende Innentwicklung erfolgen und die Priorität bewusst bei der Wahrung des dörflichen Siedlungs- und Freiraumcharakters liegen. In der Wohnzone W2 wird aufgrund der Siedlungsstruktur beziehungsweise der bereits jetzt ansehnlichen Dichte sowie des Gebäudealters das Innenentwicklungsthema für den anstehenden Nutzungsplanungshorizont nicht als prioritär angesehen.

Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Raumplanung sowie des Vorsorgeprinzips hinsichtlich Lärm fragt sich, wie zweckmässig die Innenentwicklung und die Umstrukturierung im stark lärmbelasteten, peripheren und vom übrigen Siedlungsgebiet isolierten Ortsteil Horner ist. Dem ist gegenüberzustellen, dass die Gemeinde im Zentrum weder eine Buslinie in die umliegenden Gemeinden noch eine Busverbindung zwischen dem Dorf und dem peripher gelegenen Bahnhof hat. Abklärungen zur Wirtschaftlichkeit einer Buserschliessung im Jahr 2019 erbrachten ein negatives Ergebnis (Bericht zum REL, 3. November 2020). Das disperse Siedlungsgebiet und die aller Voraussicht nach noch länger bestehende Barriere zwischen Dorf und Bahnhof (Kommunaler Gesamtplan Verkehr [KGV], genehmigt am 9. September 2022) sind weitere Faktoren, welche ein öV-Angebot (Buserschliessung) im Dorfzentrum bis auf Weiteres als unrealistisch erscheinen lassen. Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten und vor dem Hintergrund des kantonalen Raumkonzepts (Funktion als Achsengemeinde), ist die beabsichtigte Forcierung der Innenentwicklung im Ortsteil Horner nachvollziehbar. Wie nachfolgend dargelegt, beinhaltet sie aber Risiken und Herausforderungen.

---

<sup>4</sup> Wohn-/Arbeitszone

<sup>5</sup> Ausnützungsziffer

## **Einwohnerdichten und Entwicklungspotenzial**

Die Gemeinde Hendschiken hat insgesamt eine Einwohnerdichte, die deutlich unter der allgemeinen Mindestdichte einer Gemeinde an einer Ländlichen Entwicklungsachse gemäss Richtplan liegt (37,8 E/ha<sup>6</sup> statt 50,0 E/ha). Immerhin ist die Dichte in den letzten Jahren deutlich angestiegen.

### *Horner*

Das in der BNO für die Umstrukturierung des Gebiets Horner verankerte qualifizierte Dialogverfahren (zum Beispiel Testplanung) soll das Innenentwicklungspotenzial erst noch klären. Das Verfahren soll weiter klären, wie hoch die Anteile Wohnen und Gewerbe sind. Ein massgebliches Kriterium wird die Lärmbelastung sein. Für die Abschätzung der Innenentwicklung wird für die Einwohnerdichte eine Spannweite von 30 E/ha bis 100 E/ha angenommen.

Es wird ein realisierbares inneres Entwicklungspotenzial von rund +100 Personen bis +300 Personen bis 2034 angenommen (Planungsbericht, Seite 31, Abb. 16). Davon sollen zwischen +65 und +265 Personen zusätzlich in der aufgezonten WA3-Zone im überbauten Bereich des Gebiets Horner wohnen. In der kantonalen Nachrechnung ergibt sich eine Dichte von bis zu 93 E/ha. Die Gemeinde nimmt für die WA3 eine Einwohnerdichte von 30 E/ha bis 100 E/ha an. Bei der beabsichtigten Entwicklung ist die Gemeinde insbesondere aufgrund der Lärmsituation wegen der stark befahrenen Lenzburgerstrasse (K 123) und der NEAT-Güterverkehrslinie der Bahn mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert. Es wird auf Ziffer 3.3.6 verwiesen. Aus fachlicher Sicht scheint es fraglich, ob eine Entwicklung im oberen Bereich der angegebenen Spannweite realisierbar ist. Jedenfalls sollen im durchzuführenden Dialogverfahren die raumwirksamen Auswirkungen der möglichen Entwicklungen dargelegt werden (zum Beispiel Verkehr, Nahversorgung, öffentliche Infrastruktur).

### *Trottenhof*

Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (2,1 ha per 2019) bieten +157 Personen Platz. Davon sollen +107 Personen in der neu umgezonten Dorfzone an der Hauptstrasse wohnen. Mit der vorliegenden Planung wird die vom Richtplan verlangte Mindestdichte (70 E/ha) für unbebaute Flächen bis 2040 mit dem Wert von 76,4 E/ha deutlich übertroffen.

In der übrigen Dorfzone, nordöstlich entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse K 388) deuten tiefe Belegungs-, und Einwohnerdichten und eine hohe Wohnfläche pro Kopf auf eine Ausdünnung des Wohnbestands hin.

### **3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Das Fassungsvermögen der kantonalen Nachrechnung für die gesamte Gemeinde beträgt ca. 1'565 bis 1'765 Personen per 2034 (1'308 + 157 + [100 bis 300] Personen). Im Planungsbericht wird von einem Fassungsvermögen von ca. 1'640 Personen ausgegangen (siehe Planungsbericht, Seiten 31/32). Damit besteht beim Fassungsvermögen ein Kapazitätsüberschuss von ca. +95 bis +295 Personen gegenüber der angepassten Hochrechnung der Bevölkerungszahlen 2034 beziehungsweise 2040. Bis 2034 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 37,5 auf rund 51 E/ha gewährleistet. Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde Hendschiken ist ambitioniert zu den Richtplanvorgaben, was den Kapazitätsüberschuss bei Szenarien im oberen Bereich der aufgezeigten Bandbreite betrifft.

Eine zurückhaltende Entwicklung in den Gebieten Horner und Trottenhof, unter Gewährleistung einer hohen Siedlungsqualität, verbunden mit einer Etappierung der Innenentwicklung über das Gemeindegebiet, beziehungsweise einer ausgeglichenen Entwicklung über alle Zonentypen und Gebiete (zum Beispiel Gegenmassnahmen gegen die Entleerungstendenzen in der Dorfzone) werden empfohlen.

---

<sup>6</sup> Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare

Das aufgezeigte Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist vor dem Hintergrund der Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vertretbar.

### **3.3.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

Die Gemeinde erachtet die OeBA-Zonen als ausreichend dimensioniert. Gemäss den Ausführungen der Gemeinde bieten auch unter Berücksichtigung der nachfolgend erläuterten Umlagerung (Ziffer 3.3.4) die verbleibenden OeBA-Flächen genügend Entwicklungsspielraum für öffentliche Bedürfnisse im Bereich Gemeindeverwaltung, Primarschule/Turnhalle und Kirchenzentrum.

#### *Abwasserreinigungsanlage (ARA)*

Die bestehende ARA in Hendschiken soll im Rahmen des Projekts "ARA Seetal" – einem Zusammenschluss von sechs ARA – aufgehoben werden. Gemäss früherer Praxis und aufgrund der Standortgebundenheit wurde die ARA einer OeBA-Zone und damit dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Mit der Aufhebung der ARA Hendschiken fällt der Zweck der Zonierung dahin, und eine andere Nutzung an diesem Standort lässt sich aufgrund des raumplanerischen Grundsatzes von Trennung von Bau- und Nichtbaugelände nicht begründen. Aus übergeordneter Warte der kantonalen Richtplanung wird im Hinblick auf den ARA-Zusammenschluss das standort- und zweckgebunden festgelegte Siedlungsgebiet in erster Linie wieder zweckgebunden für die neue ARA-Seetal zu verwenden sein. Eine Beibehaltung der OeBA in der Gemeinde (oder auch Teile davon) wäre aus fachlicher Sicht schwer nachvollziehbar. Denn die für die ARA festgelegte Zone wird auch von den anderen der ARA angeschlossenen Gemeinden mitgenutzt. Die Gemeinde Hendschiken würde damit im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Seetals bevorteilt. Daher hat der Siedlungsgebietsüberschuss zweckgebunden in den regionalen Topf zu fliessen. Das für die ARA genutzte Siedlungsgebiet (beziehungsweise OeBA-Zone) soll sich nach den Ergebnissen des Richtplanverfahrens zur ARA Seetal richten und im Rahmen der Gesamtrevision einstweilen noch am Ort der ARA verbleiben. Die Umsetzung des Grossratsentscheids bezüglich der ARA Seetal soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

### **3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Bauzonengrenze entlang Kantonsstrassenparzelle 205 im Gebiet Horner**

Der Verlauf der Bauzonengrenze am Südrand des Gebiets Horner im Bereich der Kantonsstrasse ist fraglich (schliesst Kantonsstrassenparzelle 205 beziehungsweise den Halte-/Parkplatz zwischen Kantonsstrasse und Wald ein). Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan 2007 verläuft die Bauzonengrenze nördlich der Kantonsstrasse auf der Parzellengrenze. Die im Rahmen der Gesamtrevision wie beschrieben neu erfolgte Abgrenzung wird im Planungsbericht (vgl. Kapitel 1.13.4, Anhang 2) nicht erklärt und ist nicht nachvollziehbar. Die Bauzonenabgrenzung ist zu überprüfen und zu bereinigen beziehungsweise die neu gewählte Abgrenzung ist zu begründen (**Vorbehalt**).

#### **Wichtigste Umzonungen**

##### *Gebiet Horner, Umzonung Wohn- Arbeitszone 2 zu Arbeitszone*

Die Arbeitszone wird auf Kosten der WA2 erweitert. Damit findet im Gebiet eine teilweise Nutzungsentflechtung statt und die vor Ort stattfindende bauliche Entwicklung beziehungsweise Nutzung wird nachvollzogen. Nach den Ausführungen im Planungsbericht ist die Massnahme sachgerecht.

##### *Gebiet Horner, Aufzonung von WA2 zu WA3 mit Gestaltungsplanpflicht*

Die verbleibende WA2 soll zu einer WA3 aufgezont werden. Mit einer starken Innentwicklung könne aus Sicht der Gemeinde der hohen beidseitigen Lärmbelastung besser begegnet werden. Der Fokus soll auf Arbeiten in Kombination mit Wohnen liegen.

Gemäss Strassenlärmkataster sind Immissions- und teilweise Alarmwerte bereits heute überschritten. Auf der Bahnseite ist namentlich in der Nacht mit erheblichen Grenzwertüberschreitungen zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass die geplante Entwicklung bezüglich Einwohnerdichte (im maximalen Szenario von 7 auf 100 E/ha) nur mit einer weitgehenden Umstrukturierung von einer stark überwiegender industriell/gewerblichen Nutzung zu einem hohen, noch zu quantifizierenden Wohnanteil in der Mischzone machbar ist. Aus fachlicher Sicht betreffend Lärmschutz ist die Entwicklung von Wohnnutzungen anforderungsreich aber nicht ausgeschlossen. Am ehesten wird ein Konzept mit gewerblichen Lärmriegen an den Rändern und der Konzentration der Wohnnutzung im Zentrum zu suchen sein. Es fragt sich, ob eine hohe Einwohnerdichte wirklich erreicht werden kann. Angesichts der Arealgrösse, der Topographie/Exposition und der sehr hohen Lärmbelastung von zwei Seiten fragt sich, ob das Gebiet für die angestrebte Entwicklung (Nutzungskombination Wohnen/Arbeiten, hohe Einwohnerdichte) geeignet ist. Die Machbarkeit einer lärmrechtskonformen Innenentwicklung mit attraktivem, auf dem Markt nachgefragtem Wohn- und Freiraum in der angestrebten hohen Dichte, scheint aus fachlicher Sicht fraglich und wird noch zu beweisen sein.

Die Gemeinde reagiert auf diese Herausforderungen mit Verfahrensvorschriften und Zielsetzungen zum Areal Horner in § 11 BNO. Die Gemeinde will mit einem qualifizierten Dialogverfahren (zum Beispiel Testplanung) die Erschliessung, die sachgerechte Nutzungsmischung (Anteile Wohnen und Gewerbe) und die Überbauung ermitteln. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen soll die Gestaltungsplanpflicht eine sachgerechte und qualitativ hochstehende Überbauung sicherstellen.

Die beschriebenen Verfahrensvorschriften bieten der Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des Areals aktiv in zweckmässige und realistische Bahnen zu lenken. Es liegt im Interesse der Gemeinde, eine aus Gemeindesicht nicht erwünschte bauliche Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und zu korrigieren.

#### *Umzonung der Parzellen 204 und 244 von Wohnzone W2 in die Dorfzone*

Die Parzelle 204 bildet die grösste unüberbaute Reserve der Gemeinde. Die Umzonung sowie die auf das Erreichen des Innenentwicklungsziels und auf die Sicherung der Siedlungsqualität ausgerichteten Regelungen sind sachgerecht.

#### **Umlagerungen von Bauzonen**

Auf der Parzelle 280 östlich des Bahnhofs und der Eisenbahnlinie hat die Gemeinde einen P+R-Parkplatz mit acht Parkfeldern betrieben. Dieser musste aufgrund der fehlenden Bewilligung rückgebaut werden. Nördlich davon bestehen rechtmässig bewilligte Veloabstellplätze. Die Erschliessung zum Bahnhof und zum Perron erfolgt durch eine bestehende Unterführung. Aufgrund der peripheren Lage des Bahnhofs zur Gemeinde ist dieser Parkplatz und die Veloabstellplätze für die Gemeinde sehr wichtig. Die Gemeinde befürchtet, dass als Folge der fehlenden Parkierungsmöglichkeit auf der Dorfseite des Bahnhofs ein Wildparkieren entlang des Wegs und auf Wiesen erfolgen wird. Aus diesem Grund ist es der Gemeinde ein grosses Anliegen, den Parkplatz auf Grundlage einer rechtmässigen Bewilligung wieder erstellen zu können. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist eine flächengleiche Umlagerung von OeBA-Fläche vom Gebiet der Schule an den Standort der rückgebauten Parkplätze vorgesehen (weitere, detailliertere Begründungen können dem Planungsbericht, Kapitel 1.13.3 entnommen werden).

Der Ort der geplanten Einzonung grenzt westlich an das Siedlungsgebiet Horner, beziehungsweise ist lediglich durch die Eisenbahninfrastruktur davon getrennt. Ein Bezug zum Siedlungsgebiet ist dennoch gegeben. Östlich grenzen die Parkplätze an eine bestehende Gebäudegruppe und betreffen in diesem Sinn bereits überbautes Gebiet. Die Einzonung umfasst im Bauzonenplanentwurf eine Fläche von 735 m<sup>2</sup>. Diese ist aus landwirtschaftlicher Sicht Teil einer Restfläche zwischen Strasse und Bahntrasse. Dabei handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflechte (FFF), sondern um übriges Landwirtschaftsgebiet.

Hendschiken liegt in der Ländlichen Entwicklungsachse und wird durch den Bahnhof Hendschiken mit dem öV erschlossen. Eine Buslinie als Zubringer zum peripher gelegenen Bahnhof besteht nicht. Der grösste Teil des Gemeindegebiets liegt in der öV-Gütekategorie E2. Das südöstliche Gemeindegebiet sowie die Ortsteile Eich- und Steinhof liegen sogar ausserhalb der öV-Gütekategorie E2. Der Bedarf für Anlagen der kombinierten Mobilität (B+R<sup>7</sup>, P+R) kann somit als gegeben betrachtet werden. Der Bedarf leitet sich auch aus der Strategie mobilitätAARGAU ab. Die Strategie Ib2 sieht für Ländliche Entwicklungsachsen eine Verbesserung der Umsteigeanlagen auf den öV vor. Bis zum oben beschriebenen Rückbau bestand beidseits des Bahnhofs Hendschiken ein Angebot an P+R-Parkplätzen, wobei hauptsächlich die Parkplätze auf der Ostseite genutzt wurden. Dies hängt ursächlich mit den häufigen und langen Barrierschliessungen auf dem Nord-Süd-Transitkorridor der NEAT zusammen. Den von der Gemeinde veranlassten und zur Verfügung gestellten Erhebungen zufolge, sind die Schranken heute nahezu die Hälfte des Tages geschlossen. So ist es praktisch unmöglich, das Auto auf einem P+R-Parkplatz auf der Westseite abzustellen und den Zug noch pünktlich zu erreichen. Aus Sicht des öV stellen die P+R-Parkplätze auf der Ostseite (analog zu den Veloabstellplätzen) eine für die öV-Nutzenden aus Hendschiken und auch aus Dottikon erheblich bessere Lösung dar, als P+R-Parkplätze auf der Westseite.

Um für den P+R-Parkplatz eine planerische Grundlage zu schaffen, ist unter Würdigung des vorliegenden Einzelfalls eine Umlagerung von Siedlungsgebiet mit Bauzonenkompensation vertretbar.

Die Gemeinde sieht insgesamt 735 m<sup>2</sup> zur Einzonung in die OeBA-Zone vor. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch wertgleiche (flächen- und wesensgleiche) Umlagerung im Ausmass von 0,0735 ha neu angeordnet werden.

Die Auszonung auf Parzelle 185 grenzt längsseitig an FFF der ersten Gütekategorie. Die Strassenfläche von 105 m<sup>2</sup> gilt als übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Kulturlandfläche im Umfang von 630 m<sup>2</sup> gilt aufgrund der angrenzenden Lage als FFF. Die Einzonungen und Auszonungen sind aus landwirtschaftlicher Sicht sachgerecht und wesensgleich.

Im Übrigen wird die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Zur Optimierung der Erschliessung wird empfohlen, den Bahnhofweg auf eine Breite von 4m (PW/PW < 30km/h) befahrbar zu machen. Dies könnte auch nur für Teilabschnitte und mit einem befahrbaren Bankett erfolgen. Für die hauptsächlich genutzte Zu- und Wegfahrt der Parkplätze in Richtung Dorf besteht aus fachlicher Sicht kein Bedarf an einer Anpassung des Knotenbereichs.

## **Arrondierungen**

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf drei Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5, Fall d) bestehende Zonenrandstrassen (siehe Planungsbericht, Kapitel 5.1.4 und Anhang 1). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weiter wünschen die Eigentümer der Parzelle 182 die Einzonung ihres Landwirtschaftsbetriebs. Wie im Planungsbericht korrekt festgehalten wird, ist die kompensationslose Einzonung erst möglich, wenn der Betrieb aufgegeben sein wird (Kulturland verkauft oder mit schriftlichem Vertrag längerfristig verpachtet; Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5, Fall a).

---

<sup>7</sup> Bus and Ride



Die 5'000 m<sup>2</sup> umfassende Parzelle 182 grenzt dreiseitig an die Dorfzone und einseitig an die OeBA-Zone an. Die Liegenschaft wurde seinerzeit nicht eingezont, weil es sich um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb handelt. Gemäss Planungsbericht ist die Aufgabe des Betriebs "in einigen Jahren" geplant. Ein konkreter Vorschlag für die neue Bauzonenabgrenzung liegt nicht vor. Die Situation ist somit zu unbestimmt, um zum jetzigen Zeitpunkt eine Vorprüfung vornehmen zu können. Im Sinne einer allgemeinen beratenden Auskunft kann festgehalten werden, dass nach der definitiven Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit für den überbauten Teil der Fläche eine Einzonung ohne Kompensation im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5, Fall a in Betracht kommt. Der nicht überbaute Teil der Fläche umfasst ungefähr 2'700 m<sup>2</sup> und ist damit mehr als doppelt so gross wie eine Baulücke im Sinne von Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5, Fall e. Es ist davon auszugehen, dass die Einzonung dieser Fläche zu kompensieren sein wird. Die Vorprüfung einer konkreten Vorlage zu gegebener Zeit und auf der Grundlage der dazumaligen Vorgaben (Richtplan, anwendbares Recht, Praxis) bleibt vorbehalten.

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
<b>Total/Saldo</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>+630 m<sup>2</sup> FFF</b>
Parkplatz bei Bahnlinie Parzelle 280	+735 m <sup>2</sup>	+735 m <sup>2</sup>	-0 m <sup>2</sup>
Schwaresterstrasse Parzelle 185	-630 m <sup>2</sup>	-630 m <sup>2</sup>	+630 m <sup>2</sup>
Schwaresterstrasse Parzelle 178	-105 m <sup>2</sup>	-105 m <sup>2</sup>	+0 m <sup>2</sup>
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
<b>Total/Saldo</b>	<b>+101 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup> FFF</b>
Parzellenzufahrt Parzelle 907	29 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Strasse Parzelle 91	14 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
Strasse Parzelle 901	58 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>+101 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>+630 m<sup>2</sup> FFF</b>

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

## Mehrwertabgabe

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Die Schätzung des Steueramtes für die Parzelle 280 liegt vor. Es handelt sich um einen Bagatellfall. Da es sich bei den Parzellen 91, 901 und 907 ebenfalls, hier um flächenmässige, Bagatellfälle handelt, resultiert aus der Gesamtrevision keine Mehrwertabgabepflicht.

### 3.3.5 Siedlungsqualität

#### Ortsbildentwicklung, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Henschiken besitzt ein fragmentiertes Siedlungsgebiet, welches sich aus dem Ortskern sowie zwei weiteren, isolierten Baugebieten (Horner und Eichhof/Steinhof) zusammensetzt.

Im ISOS ist das Ortsbild des Ortskerns Henschiken als regional bedeutend aufgenommen. Der Ortskern besitzt gemäss ISOS im regionalen Vergleich besondere architekturhistorische Qualitäten

als gesamthaft intaktes Bauerndorf mit regionaltypischen Bauernhäusern des 17. – 19 Jahrhunderts. Besonders erwähnt wird im ISOS die Baugruppe "Oberdorf" mit den ehemaligen Strohdachhäusern.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die regional bedeutenden Ortsbilder sind im Richtplan festgesetzt (Richtplan S 1.5, Beschlüsse 1.1 1.2) und in der Nutzungsplanung und im Sinne der nachfolgenden Ausführungen angemessen zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Beratung zu den ersten Entwürfen erfolgten Rückmeldungen wurden berücksichtigt. Erfolgte Abwägungen und Entscheide sind im Planungsbericht ausreichend dokumentiert und erklärt. Der Umgang mit den ISOS<sup>8</sup>-Vorgaben ist angemessen.

### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Um eine Entwicklung mit hoher Qualität sicherzustellen, wurden die Gebiete "Trottenhof" und "Horner" und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. In der BNO werden gebietsbezogene Ziele verankert, was begrüsst wird.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar, Stand 2021, werden grossmehrheitlich in Gebäude mit Substanzschutz und Kulturobjekte umgesetzt. Bemerkungen ergeben sich zu folgenden Objekten:

#### *Abtrittgebäude Bahnhof (HEK926)*

Im Planungsbericht (Seite 62) wird begründet, warum die Gemeinde das Objekt HEK926 nicht als kommunales Substanzschutzobjekt umsetzen will. Dazu ist festzuhalten, dass aus fachlicher Sicht der beklagte Vandalismus kein Argument gegen den Schutz des Gebäudes darstellt. Der Hinweis, dass es in der Region noch einige solche WC-Häuschen gibt, ist zwar richtig. Beim WC-Häuschen kommt jedoch hinzu, dass es mit den übrigen Bahnhofsgebäuden in einer eisenbahnhistorisch intakten Umgebung steht und selbst zu deren Qualität beiträgt.

#### *Bahnwärterhaus Dintikerstrasse 20 (HEK927)*

Dem Bahnwärterhaus HEK927 wird im Planungsbericht aufgrund der Lärmimmissionen, der Erschütterungen sowie der Erschliessungssituation sowohl die Eignung für eine Wohnnutzung wie auch für alternative Nutzungen abgesprochen.

Aus fachlicher Sicht sind diese zwei Objekte als Substanzschutzobjekte umzusetzen (**Vorbehalt**). Der Gemeinderat hält an seinem Entscheid fest, auf die Unterschutzstellung dieser zwei Objekte zu verzichten. Gemäss Planungsbericht will der Gemeinderat das Gespräch mit der Kantonalen Denkmalpflege suchen, um die Situation darzulegen (Planungsbericht, Kapitel 1.16.5, S. 64). Die Kantonale Denkmalpflege wiederholt ihrerseits ihr Angebot für ein Gespräch zur Umsetzung des Substanzschutzes.

#### *Kulturobjekte HEK923A, HEK923B*

Aus fachlicher Sicht ist eine Umsetzung der beiden Bauinventarobjekte Brunnen HEK923A (Mattenstrasse 1) und HEK923B (Hauptstrasse 5) in Kulturobjekte angezeigt und angemessen. Die Gemeinde hält an Entscheid fest, auf die Umsetzung als Schutzobjekte zu verzichten. Vor dem Hintergrund der im Planungsbericht, Kapitel 1.16.5, aufgeführten Argumente wird dieser Entscheid akzeptiert.

---

<sup>8</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

## **Volumenschutz für Gebäude Nr. 96, Parzelle 182**

Im rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan ist beim Bauernhaus Nr. 96 auf der Parzelle 182 für ein Gebäudeteil Substanzschutz festgelegt, der andere steht unter Volumenschutz. Bei der Aktualisierung des Kurzinventars 1999 zum Bauinventar wurde das Objekt entlassen. Im Rahmen der Gesamtrevision wird der Substanzschutz aufgehoben. Volumen und Stellung des Gebäudes haben jedoch trotzdem weiterhin ortsbaulich eine hohe Bedeutung. Deshalb soll das ganze Gebäude im Rahmen der Gesamtrevision unter Volumenschutz gestellt werden. Das Gebäude liegt ausserhalb der Bauzone. Es liegt aber mitten im Siedlungsgebiet und ist von Dorfzone umgeben. Die Liegenschaft soll eingezont werden. Weil jedoch die Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind, soll dies zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Teiländerung erfolgen (vgl. Ziffer 3.3.4, Arrondierungen).

Ausserhalb der Bauzonen gelten die direkt anwendbaren Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG), insbesondere der Bestandesschutz gemäss RPG. Das Bundesrecht geht den Volumenschutzbestimmungen gemäss BNO vor. Im Interesse der Rechtssicherheit beziehungsweise um Unklarheiten und Konflikte zwischen übergeordnetem und kommunalem Recht zu verhindern, werden nach heutiger Praxis ausserhalb der Bauzone keine Volumenschutzobjekte ausserhalb der Bauzone mehr toleriert.

Im vorliegenden Einzelfall wünscht die Gemeinde ausdrücklich eine lückenlose Ablösung des bisherigen (teilweisen) Substanzschutzes durch den Volumenschutz für das gesamte Gebäude. Sie begründet dies mit der ortsbaulichen Bedeutung des Gebäudes sowie mit der Planbeständigkeit im Hinblick auf die beabsichtigte spätere Einzonung. In § 28 BNO wurde in Abs. 3 eine Ergänzung aufgenommen, welche auf das Bundesrecht verweist. Diese ist im Sinne des folgenden Textvorschlags noch klarer zu formulieren (**Vorbehalt**):

*"Für das Objekt (Volumenschutz) mit der Gebäude-Nummer 96 auf der Parzelle 182 ist für Baugesuche eine Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erforderlich. Die Bestimmungen von Abs. 2 vorstehend sind nur soweit anwendbar, als sie mit dem Bundesrecht (Art. 23 ff. RPG) vereinbar sind. "*

Zudem sollen die Ausführungen zu § 29 BNO unter Kapitel 1.15.2 (Seite 58) des Planungsberichts entsprechend präzisiert werden.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen Situation und mit dem erwähnten Vorbehalt ist die Festlegung von Volumenschutz für dieses Objekt als Ausnahme vertretbar.

## **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Das Klimathema wurde neu aufgenommen. Es wurden drei "Hotspots" auf dem Gemeindegebiet erkannt. Zwei davon liegen im Gebiet zukünftiger Gestaltungspläne. Bei den Zielvorgaben zu den Gestaltungsplangebieten "Trottenhof" sowie "Horner" wurde das Thema aufgegriffen und es werden erhöhte Anforderungen an die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung in den Gestaltungsplanzielen verankert (§ 5 und § 11 BNO).

### **3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### *Erschliessung Gebiet Horner*

Nach § 11 Abs. 3 BNO ist für das Areal Horner die Erschliessung, Nutzung und Überbauung in einem qualifizierten Dialogverfahren unter Einbezug des Gemeinderats und der kommunalen und kantonalen Fachstellen zu ermitteln (wie zum Beispiel einer Testplanung). Gestützt auf die Testplanung muss ein behördenverbindlicher Entwicklungsrichtplan erstellt werden. Darauf basierend ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Gemäss § 11 Abs. 5 BNO soll die Gestaltungsplanpflicht mit Gestaltungsplänen über Teilgebiete ("Teilgestaltungspläne") umgesetzt werden können.

Mit dem Entwicklungsrichtplan als behördenverbindliche Grundlage ist auch bei einer gestaffelten Entwicklung ein städtebauliches Gesamtkonzept über das gesamte Areal sichergestellt. Aus fachlicher Sicht muss der Entwicklungsrichtplan Aussagen zur Erschliessung, zu Freiräumen und zu Gestaltungsmaßnahmen zur Qualitätssicherung umfassen (**wichtiger Hinweis**).

Für dieses Gebiet muss gemäss § 11 Abs. 4 BNO ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Was das Mobilitätskonzept zu beinhalten hat, wird neu in § 46 BNO geregelt. Mit dieser Ergänzung wurde die Beratung zu den ersten Entwürfen aufgenommen. Das wird begrüsst.

### **Stark belastete Verkehrsachsen**

Gemäss Strassenbelastungsplan hat die Lenzburgerstrasse (K 123) einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von über 20'000 Fahrten pro Tag. Die Strasse verläuft entlang der Bauzonen- und Siedlungsgebietsgrenze des Ortsteils Horner. Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem DTV von mehr als 15'000 Motorfahrzeugen/Tag sind die Gemeinden verpflichtet, 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 (vgl. Richtplankapitel S1.1, Planungsanweisung 1.4). § 11 Abs. 4 BNO nimmt diese Vorgabe in den Zielsetzungen auf.

### **Verkaufsflächen – Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

#### *Kleine Verkaufsnutzungen*

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden in der BNO im Sinne der Richtplanvorgaben beschränkt. Im Bereich der Arbeitszone Horner plant die Gemeinde, die Verkaufsfläche pro Gebäude auf 300 m<sup>2</sup> zu limitieren. Damit sollen mögliche neue Verkaufsnutzungen in diesem Gebiet die Zentrumsnutzungen weniger konkurrenzieren. Die bewusste Rücksichtnahme auf die Zentrumsnutzungen im Dorfkern wird begrüsst.

Die Gemeinde hält im Planungsbericht fest, dass bei der Gemeindegrösse von Hendschiken nur kleine Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> zweckmässig seien. Diese Beurteilung ist sachgerecht.

#### *Ausschluss mittelgrosser Verkaufsnutzungen*

Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen sind Standorte mit einer Nettoladenfläche für Güter zwischen 500 m<sup>2</sup> und 3'000 m<sup>2</sup>. Neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen oder entsprechende Erweiterungen von bestehenden Verkaufsnutzungen ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder der ländlichen Zentren bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung (vgl. Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisungen 3.1 und 3.2).

Die Gemeinde nimmt keine entsprechenden Bezeichnungen vor. Das ist sachgerecht. Es ist nicht ersichtlich, dass die entsprechenden Standortkriterien gemäss Richtplan erfüllt werden könnten. Somit sind neue mittelgrosse Verkaufsnutzungen über 500 m<sup>2</sup> *pro Standort* im Sinne des Richtplans nicht zulässig, beziehungsweise die Gemeinde hat somit keine Rechtsgrundlage, mittelgrosse Verkaufsnutzungen (oder sogar Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen) bewilligen zu können. Zu beachten ist, dass sich der Schwellenwert nach Richtplan auf den Standort-Begriff<sup>9</sup> im Sinne des Richtplans bezieht (**wichtiger Hinweis**).

---

<sup>9</sup> Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz C: "Als Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen im Richtplan gilt ein Gebiet mit allen Anlagen, welche eine räumliche und verkehrliche Einheit bilden und über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. Ein Standort kann eine oder mehrere Parzellen umfassen. Dies wird aufgrund der Erschliessungssituation im Einzelfall festgelegt." Das gilt auch für mittelgrosse Verkaufsnutzungen (Planungsanweisung 3.3).

Die Gemeinde verweist im Planungsbericht auf bestehende, bewilligte Verkaufsflächen (TopCC, Coop mit Tankstelle, McDonalds) im Gebiet Horner und hält fest, dass diese Bestandesschutz geniessen. Es besteht Grund zu Annahme, dass der Schwellenwert pro Standort für mittelgrosse Verkaufsnutzungen damit erreicht ist. Neue Verkaufsnutzungen dürften, auch wenn die neuen BNO-Bestimmungen *pro Gebäude* eingehalten werden können, damit höchstens noch untergeordnet bewilligungsfähig sein (Erweiterungen an mittelgrossen Verkaufsnutzungen im Rahmen der Besitzstandgarantie).

Es ist Aufgabe der Gemeinde als Baubewilligungsbehörde, die rechtmässig bestehenden Verkaufsflächen beziehungsweise bewilligungsfähige neue Verkaufsflächen zu überwachen und neue Baubewilligungen nur zu erteilen, sofern/soweit dafür eine Rechtsgrundlage besteht (**wichtiger Hinweis**).

Für weitere Ausführungen wird auf die Arbeitshilfe "*Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und mittelgrosse Verkaufsnutzungen – Empfehlungen zur Umsetzung des Richtplankapitels S 3.1*" (BVU<sup>10</sup>, 28. Januar 2013), sowie die dort unter Kapitel 2.2 ausgeführten Empfehlungen zur Umsetzung in der Nutzungsplanung verwiesen.

### **3.3.7 Erschliessung**

#### **Erschliessungsprogramm**

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde. Die Gemeinde verzichtet auf ein Erschliessungsprogramm und begründet den Entscheid im Planungsbericht mit dem nicht mehr gegebenen Bedarf (Kapitel 5.4.1).

### **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

#### **3.4.1 Speziallandwirtschaftszonen**

##### **Speziallandwirtschaftszone Bühl**

Die Speziallandwirtschaftszone Bühl wird unverändert in den neuen Kulturlandplan übernommen. Die Bestimmungen in der BNO werden redaktionell angepasst. Das ist sachgerecht.

##### **Speziallandwirtschaftszone "Landi Maiengrün" (bisher "Brunnmatt")**

Die Speziallandwirtschaftszone Brunnmatt wurde in Speziallandwirtschaftszone "Landi Maiengrün" umbenannt. Ihre Abgrenzung soll unverändert in den neuen Kulturlandplan übernommen werden. Zweck der Zone ist nach § 17 neue BNO das Betreiben des bestehenden Agrarmarkts in der ehemaligen Grastrocknungsanlage Brunnmatt.

Die Speziallandwirtschaftszone "Landi Maiengrün" dient demnach nicht dem in einer Speziallandwirtschaftszone nach Bundesrecht vorgesehenen Zweck.

In der Begründung der Gemeinde (Planungsbericht, Stellungnahme Voser Rechtsanwälte zu Speziallandwirtschaftszone "Landi Maiengrün", Parzelle 1071, vom 11. April 2023) wird die Auffassung vertreten, der Handel mit sogenannten landwirtschaftlichen Hilfsstoffen und landwirtschaftlichen Erzeugnissen würde dem Zonenzweck einer Speziallandwirtschaftszone entsprechen, nachdem diese Zone in einem Planungsverfahren für den in der BNO beschriebenen Zweck frei gegeben wurde. Des Weiteren wird auf die erfolgte Genehmigung im Rahmen der rechtskräftigen Planung sowie auf die erteilte Baubewilligung verwiesen.

---

<sup>10</sup> Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau

Dieser Argumentation kann nur sehr eingeschränkt gefolgt werden. Gemäss den Materialien zum Raumplanungsgesetz und der darauf abgestützten langjährigen Praxis und Rechtsprechung ist lediglich die Produktion in Pflanzenbau und Tierhaltung sowie der ökologische Ausgleich in der Landwirtschaftszone als zonenkonform zu beurteilen. Das gilt auch für eine Speziallandwirtschaftszone. Der Handel mit sogenannten landwirtschaftlichen Hilfsstoffen und landwirtschaftlichen Erzeugnissen gilt dagegen als gewerbliche Tätigkeit. Zu berücksichtigen ist weiter die Lage losgelöst vom Siedlungsgebiet und mitten im Siedlungstrenngürtel gemäss kantonalem Richtplan beziehungsweise umgeben von Landschaftsschutzzone (KLP Hendschiken und Othmarsingen).

Anzuerkennen sind die eng um die bereits langjährig bestehende Liegenschaft gezogene Abgrenzung der Zone, die enge, sehr landwirtschaftsnahe Umschreibung von Zonenzweck und Nutzungen (§ 17 Abs. 1 und 2 BNO) sowie der Ausschluss von Erweiterungen des bestehenden Gebäudevolumens (§ 17 Abs. 3 BNO). Der Markt ist ausschliesslich für die in einer landwirtschaftlichen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe zugänglich.

Der besonderen, über die Jahre gewachsenen Situation einerseits sowie der beschriebenen Lage andererseits ist Rechnung zu tragen, indem die Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün an den bestehenden Betrieb und dessen Eignerin, die Genossenschaft Landi Maiengrün zu binden ist. Eine Vermietung und dergleichen ist auszuschliessen. Bei einem Wegfall der Nutzung gemäss § 17 BNO, etwa durch Aufgabe des Agrarmarkts, einer Auflösung der Genossenschaft Landi Maiengrün oder bei einem Verkauf der Liegenschaft, müssen die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 RPG, § 14 BNO) zur Anwendung gelangen. In der Folge ist die Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün in einer Teiländerung formell aufzuheben und das Grundstück der normalen Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Bestimmungen von § 17 BNO sind in diesem Sinne zu ergänzen und zu schärfen (**Vorbehalt**).

#### **3.4.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Die Vorgaben und Interessen seitens Natur und Landschaft sind in der Revision berücksichtigt worden. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

#### **3.4.3 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten**

Die Gemeinde möchte eine Regelung zur Förderung und den Erhalt der Hochstammobstgärten von kommunaler Bedeutung einführen. Der Gemeinderat soll in erster Linie mit den Grundeigentümern eine vertragliche Lösung treffen, aber bei Bedarf mit § 27 BNO auch eine Grundlage in der BNO erhalten, um ausserhalb der Nutzungsplanung eine Verfügung erlassen zu können. An erster Stelle steht der Erhalt an Ort. An zweiter Stelle kommt ein Ersatz am gleichen Standort und als letzte Möglichkeit kommt die vollständige oder teilweise Umlagerung in Frage. Einzelheiten betreffend Kriterien und Vorgehen der Gemeinde sollen in einem Reglement geregelt werden. Dabei sollen vorsorgliche Massnahmen wie finanzielle Anreize und unterstützende Beratungen geschaffen werden. Weitere Einzelheiten können dem Kapitel 1.14.4 des Planungsberichts entnommen werden.

Der zweigleisige Ansatz mit dem Angebot von vertraglichen Vereinbarungen und der Möglichkeit, dann doch rechtlichen Zwang mittels einer Einzelverfügung (pro Hochstammobstgarten-Objekt) ausüben zu können, ist hinsichtlich des Prinzips der Gleichbehandlung problematisch. Anders als bei Baudenkmalern, deren Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung gestützt auf kantonales Recht bewilligungspflichtig sind, existiert für das Fällen von Bäumen oder andere Eingriffe in die Hochstammobstwiesen keine Bewilligungspflicht. Damit fehlt es an einem "Auslöser", der es dem Gemeinderat ermöglicht zu erkennen, dass die Notwendigkeit einer vorsorglichen Massnahme oder eine Unterschutzstellung geprüft werden müsste. Es ist anzunehmen, dass Veränderungen in den Hochstammobstgärten unbemerkt bleiben oder der Gemeinderat zu spät davon erfährt, um den Schutz der Gärten sicherzustellen.

Es ist nicht ersichtlich, wie § 27 BNO praxistauglich vollzogen werden kann. Von der geplanten Regelung ist abzusehen (**Vorbehalt**).

Es kann ein genereller Erhalt von Hochstammobstbäumen in der BNO festgehalten werden und/oder die Gemeinde kann sich von der Gemeindeversammlung einen Auftrag geben lassen, sich für die Förderung von Hochstammobstgärten einzusetzen (als Grundlage für vertragliche Vereinbarungen, reines Anreizmodell).

#### **3.4.4 Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG) – Materialabbauzone**

Der Kiesabbau und die Rekultivierung im Abbaugelände "Rebhügel" in Hendschiken (sowie teilweise auch Dottikon) sind in der kantonalen Auffüllbewilligung der AfU (Abteilung für Umwelt des BVU) Nr. 4198.689-6 vom 22. August 2017 geregelt.

Mit Stellungnahme BVUAFB.16.2240 vom 3. Oktober 2017 sowie Auffüllbewilligung der AfU BVU vom 22. August 2017 wurden die Fristen, wie folgt, festgesetzt:

- Für die Auffüllung: 31. Dezember 2022
- Für die Rekultivierung: 31. Dezember 2024

Da der Abbau und die Wiederauffüllung beendet sind, soll die Fläche bis zur endgültigen Abnahme durch die Abteilung für Umweltschutz als Rekultivierungszone festgelegt werden. Eine entsprechende Zonierung wird mit der Vorlage umgesetzt. Die Zonenbestimmungen zur Rekultivierungszone (§ 18 BNO) sind sachgerecht.

#### **3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland**

##### **Landschaftsschutzzone (LSZ)**

Die Siedlungstrenngürtel nördlich und südlich des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan werden als LSZ umgesetzt. Die Umsetzung ist sachgerecht die grossflächige Freihaltung der Bünzebene vor einer weitergehenden Zersiedelung wird sehr begrüsst.

Die Landschaften kantonalen Bedeutsamkeit (LkB), ein kleiner Spickel östlich Bühlhof an der Grenze zu Lenzburg, wurden bereits früher umgesetzt und in die neue Planung übernommen.

#### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

##### **3.5.1 Gewässerschutz**

###### **Öffentliche Gewässer**

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (BZP und KLP) vollständig und korrekt darzustellen.

Gemäss den Legenden des BZP und des KLP sollen die eingedolten Gewässer mit einer strichpunktieren und die offen fliessenden Gewässer mit einer durchgehenden blauen Linie dargestellt sein. Im BZP und im KLP werden fälschlicherweise die Mehrheit der eingedolten Gewässer – wie zum Beispiel der Krebsbach oder der Rotenbühlbach – als offene Gewässer dargestellt. Weiter ist der Verlauf der Gewässer zum Teil nicht erkennbar, da dieser von anderen Planelementen überdeckt wird, wie zum Beispiel beim Krebsbach im Bereich der Parzellen 347 und 78. Bei der Bünz ist im KLP eine Hecke innerhalb des Gerinnes eingezeichnet, sodass das Gewässer selbst nicht erkennbar ist. Die Darstellung der Gewässer ist dahingehend zu korrigieren, dass deren Verlauf und die Unterscheidung der offenen und eingedolten Gewässer deutlich erkennbar ist (**Vorbehalt**).

###### **Gewässerraum**

Die Gemeinde Hendschiken setzt die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in Form von überlagernden und vermaschten Gewässerraumzonen in ausreichender Breite um. Innerhalb und ausserhalb Bauzone werden die Gewässerräume sämtlicher Bäche (ob offen oder eingedolte) mit einer

überlagernden Schutzzone (Gewässerraumzone) umgesetzt. Im Planungsbericht wird diese Umsetzung entsprechend erläutert (S. 68 bis 70).

Zur Umsetzung der Gewässerräume ergeben sich folgende Bemerkungen und Vorbehalte:

### Bünz

Bei der Bünz wurde die Gewässerraumbreite im Rahmen der bereits ausgeführten Revitalisierung mit einer Breite von 27 m ermittelt. Die staatliche Gewässerparzelle ist stellenweise noch grösser. In der vorliegenden Nutzungsplanung wurde der Gewässerraum der Bünz in Form einer überlagernden Zone deckungsgleich mit der staatlichen Gewässerparzelle umgesetzt. Dies führt zu einer Gewässerraumzone von 27 m bis 38 m Breite.

Auf Höhe der ARA wird ein Gewässerraum von 27 m symmetrisch umgesetzt. Die Darstellung des Gewässerraums reicht in diesem Abschnitt jedoch auch in das Gebiet der benachbarten Gemeinde Othmarsingen hinein. Dies ist zu korrigieren und die Darstellung des Gewässerraums auf das gemeindeeigene Gebiet zu beschränken (**Vorbehalt**).

### Krebsbach

Für den Krebsbach wird eine Gewässerraumbreite von mindestens 13,5 m korrekt umgesetzt. Im Perimeter des Sondernutzungsplanes "Am Bach" wurde die Gewässerraumbreite auf eine vormals vorhandene (und widerrechtlich entfernte) geschützte Hecke auf 16,5 m erhöht. Diese Erhöhung der Gewässerraumbreite ist korrekt im Bauzonenplan übernommen und vermasset worden.

### Rotenbühlbach/"Mertelacher Weiher"

Für den eingedolten Rotenbühlbach wird eine Gewässerraumbreite von mindestens 12,5 m und für den "Mertelacher Weiher" eine Gewässerraumbreite von mindestens 11 m korrekt umgesetzt.

### § 23 BNO Abstand für Bauten und Anlagen

Da für die offenen und die eingedolten Gewässer in BZP und KLP überlagernde und vermassete Gewässerraumzonen umgesetzt werden, ist § 23 Abs. 1 BNO nur noch für die Gewässer im KLP mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m notwendig. Der Wortlaut ist gemäss der Musterbestimmung in der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume (Stand: November 2022) anzupassen (**Vorbehalt**):

~~**bisher:** Bei allen Bächen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite sowie bei eingedolten Bächen beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m. Er wird ab dem Rand der Gerinnesohle beziehungsweise ab Innenkante der Bachleitung gemessen.~~

**neu:** Bei den im Kulturlandplan dargestellten offenen Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m beträgt der Abstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle mindestens 6 m, sofern diese nicht gestützt auf Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen.

### **Grundwasser**

Die Fassung Grundacker soll im Jahr 2023 aufgehoben und nicht mehr für die Trinkwasserproduktion verwendet werden. Sobald die Aufhebung rechtskräftig erfolgt ist, können die entsprechenden Grundwasserschutzzonen aus dem Kulturlandplan gelöscht werden.

### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".



### *Abwasserreinigungsanlage (ARA) Falkenmatt*

Die Machbarkeitsstudie für den Anschluss der ARA Falkenmatt an die ARA Langmatt in Möriken-Wildegg hat die Realisierbarkeit bestätigt. Aufgrund dieses Resultates hat sich der Abwasserverband (AV) Falkenmatt im Grundsatz entschieden die ARA aufzuheben. Das anfallende Schmutzabwasser aus den Verbandsgemeinden soll zukünftig über eine neu zu erstellende Ableitung zur ARA Langmatt (Seetal) geführt werden. Vgl. Ziffer 3.3.3.

#### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Die Gemeinde hält am Entscheid fest, entgegen der ursprünglichen Empfehlung der zuständigen kantonalen Fachstelle, im Bauzonenplan die Gefahrenkarte Hochwasser nicht mittels Vorschriftenmodell umzusetzen. Begründet wird dies mit dem geplanten Revitalisierungsprojekt entlang der Bünz und der geplanten Ausdolung des Krebsbaches, welche die Gefährdungssituation verändern werden. Nach den Ausführungen im Planungsbericht muss die Ausdolung des Krebsbaches gestützt auf Auflagen innerhalb der nächsten fünf Jahre umgesetzt werden. Angesichts dieser absehbaren Frist wird aus fachlicher Sicht dem Vorgehen zugestimmt.

Die im KLP festgelegte Freihaltezone Hochwasser und die Bestimmungen in der BNO sind sachgerecht. Im Planungsbericht wird die Hochwasserthematik zielführend abgehandelt.

#### **3.5.3 Wald**

##### **Waldareal**

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) durch die Gemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen. Im Bauzonen- und im Kulturlandplan wird das Waldareal korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

In der Legende zum BZP beziehungsweise zum KLP wird das Waldareal grün mit gepunkteter Schraffur ausgewiesen. Im BZP beziehungsweise im KLP selber ist die gepunktete Schraffur keine materielle Aussage der Nutzungsplanung, sondern Teil der als Plangrundlage verwendeten Amtlichen Vermessung (Darstellung der Bodenbedeckung). Es gibt jedoch einige rechtskräftige Waldflächen, die mit der dem Waldareal zugewiesenen grünen Farbe, aber ohne die gepunktete Schraffur dargestellt werden. Betroffen sind zum Beispiel Waldstrassen. Es handelt sich um Flächen, welche in der Amtlichen Vermessung ohne Bodenbedeckung/Punktraster dargestellt werden, aber trotzdem zum Waldareal gehören.

In der Legende des Bauzonenplans und des Kulturlandplans ist bei der Signatur für das Waldareal die der Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung nachempfundene gepunktete Schraffur wegzulassen, d.h. das Waldareal als grüne Fläche darzustellen (**Vorbehalt**).

##### **Naturschutzzonen im Wald**

Das im Gemeindegebiet von Hendschiken im kantonalen Richtplan festgesetzte Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) ist vollständig als Naturschutzzone im Wald im Kulturlandplan umgesetzt.

##### **Wertvolle Waldränder**

Im Kulturlandplan wurden zwei "Geschützte Waldränder" (W01, W02) festgelegt und in § 25 BNO wurden entsprechende Schutzziele und Massnahmen verankert. Das wird aus fachlicher Sicht begrüsst. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Festlegung von geschützten Waldrändern im KLP kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen.

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten festgelegt werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutzverordnung [LSV]).

Da bei der geplanten Einzonung der 8 Parkplätze auf der Parzelle 280 keine lärmempfindlichen Räume entstehen können, muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Dasselbe gilt für die neu eingezonten Strassenflächen.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden. Zur Aufzonung von WA2 zu WA3 mit Gestaltungsplanpflicht wird auf Ziffer 3.3.6 verwiesen.

#### **Störfallvorsorge**

Der Konsultationsbereich von 100 m um die Erdgashochdruckleitung der GVM AG mit einem Betriebsdruck von 64 bar berührt die Wohn- und Arbeitszone im Widacher knapp. Der Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie überlappt in der Gegend Dintikerstrasse die Wohnzone knapp. Laut Planungsbericht sind an diesen Stellen keine Planungen vorgesehen. Somit kann festgehalten werden, dass keine risikorelevante Änderung der Nutzungsplanung erfolgt und somit keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich ist. Aus fachlicher Sicht der Störfallvorsorge kann der Gesamtrevision zugestimmt werden.

#### **Energie**

In § 45 BNO wird eine sachgerechte Regelung zum Thema Energieeffizienz verankert.

#### **Elektromagnetische Strahlung**

Neue Bauzonen dürfen nur dort festgelegt werden, wo der Anlagengrenzwert (AGW) eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann (Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, NISV). Im Gegensatz dazu enthält die NISV keine Anforderungen für Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden. Solche Parzellen gelten zwar als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) mit der Konsequenz, dass bestehende Hochspannungsleitungen in ihrer Nähe saniert werden müssen, wenn sie den AGW überschreiten. Für das Erstellen von Gebäuden auf solchen Parzellen enthält die NISV jedoch keine Vorschriften. Dies bedeutet, dass ein Gebäude unter den genannten Umständen auch dann gebaut werden darf, wenn der AGW überschritten ist. Ist dies der Fall, kann aber die für die Starkstromanlage zuständige Bundesbehörde, gestützt auf Ziffer 16 Anhang 1 NISV, vom Anlagebetreiber eine Phasen- und Leiteroptimierung verlangen, damit die nichtionisierende Strahlung minimiert wird.

Entlang der Bahnlinie verläuft nicht nur die 15 kV Fahrleitung, sondern auch eine 132 kV Versorgungsleitung der SBB. In einem Abstand von ca. 25 m, beidseits zur Leitungsachse, wird der Anlagengrenzwert von 1 Mikrottesla eingehalten.

#### **Belastete Standorte und Altlasten**

Auf dem Gemeindegebiet liegen, wie im Planungsbericht im Kapitel 5.5 behandelt, verschiedene Ablagerungs-, Betriebsstandorte und Unfallstandorte. Die Lage der Standorte kann unter "[www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch)" eingesehen werden. Die gemäss Planungsbericht vorgesehenen Umzonungen betreffen den belasteten Standort Nr. AA4198.0115-2. Gegen die vorgesehenen Umzonungen sind aus altlastenrechtlicher Sicht keine Einwendungen anzubringen.

Nach Art. 3 der Altlastenverordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material (Entsorgungskonzept nach Art. 16 VVEA) fokussieren (**Hinweis**).

Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs- Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff AltIV bei belasteten Standorten wird aus fachlicher Sicht im Einzelfall Stellung genommen.

### 3.5.5 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 Kulturgesetz [KG]). Die AGIS-Fachkarte "archäologische Fundstellen" ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)) ist während allen Schritten der Nutzungsplanungsrevision zu konsultieren. Die archäologische Fundstellenkarte ist zudem bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften ist zu beachten (§ 41 KG). Im Planungsbericht ist der korrekte Umgang mit archäologische Fundstellen behandelt.

### 3.5.6 Historische Verkehrswege

Die Behandlung der Historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar IVS im Planungsbericht ist sachgerecht. Ausserdem wurden die historischen Verkehrswege von nationaler und regionaler Bedeutung auch im kommunalen Gesamtplan Verkehr berücksichtigt.

## 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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

### Beurteilung einzelner Bestimmungen

- § 7 Abs. 3 Die per 1. November 2021 rechtskräftig gewordene Revision der BauV hatte zum Ziel, die kommunalen BNO von allgemeingültigen Regeln zu entschlacken. Wiederholungen von Inhalten der BauV sind generell zu vermeiden. Ab wann das massgebende Terrain als Hang gilt, ist neu direkt in § 17a BauV definiert.
- Der Satzteil "..., wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist." Ist eine Wiederholung der Hang-Definition in der BauV und soll gestrichen werden (**wichtiger Hinweis**).
- § 11 Abs. 3 Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgabe in Bezug auf die unterirdische Anordnung der Bewohner- und Beschäftigtenparkfelder verbindlich ist und mit dieser Formulierung kein Spielraum besteht .
- § 27 Vgl. Ausführungen unter Ziffer 3.4.2.

- § 38 Abs. 2 "Anrechenbare Landfläche" ist ein unbestimmter Begriff. Es ist Aufgabe der Gemeinde, ihre offenbar vorhandene Praxis anzuwenden.
- § 45 Abs. 3 Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich die Verhältnismässigkeit gewahrt bleiben muss.
- § 49 Es wird empfohlen, für kommunale Begriffe (zum Beispiel Grünraum) eine Definition einzuführen (**wichtiger Hinweis**)

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Benno Freiermuth  
Kreisplaner