

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000233

Gemeinde Hendschiken; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 5. März 2025

Versand: 11. März 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	11. Juli 2023
Mitwirkung	20. August 2021 bis 20. September 2021
Öffentliche Auflage	1. September 2023 bis 2. Oktober 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	29. Mai 2024
Eingereicht zur Genehmigung	17. September 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	12. August 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Hendschiken am 29. Mai 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP), Situation 1:2'500
- Kulturlandplan (KLP), Situation 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 29. Mai 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus dem Jahr 2007 wurde gesamthaft überprüft und neu ausgerichtet. Planungsziel war die Umsetzung der Gesamtentwicklung der Gemeinde gemäss ihrem Leitbild Räumliche Entwicklung 2020.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte. Die Vorbehalte wurden bereinigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Schwerpunkte im Siedlungsgebiet bilden die Umsetzung der Innentwicklung nach Vorgabe des kantonalen Richtplans, die Festlegung der Gewässerräume in den Bauzonen, verschiedene Anpassungen an den Zonenabgrenzungen (Umzonungen), Zielvorgaben für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht) und eine kleinflächige Umlagerung von Siedlungsgebiet mit Bauzonenkompensation von Öffentlichen Bauten und Anlagen (OeBA-Zone).

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Wichtige Themen sind die Festlegung der Gewässerräume im Kulturland, der Landschafts- und Naturschutz sowie die Überführung der Materialabbauzone im Gebiet Rebhübel, Steinhof in eine Rekultivierungszone.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Im Vordergrund stehen Änderungen und Ergänzungen im Zusammenhang mit den vorstehenden Schwerpunkten sowie die Integration der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen 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. 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/industriell geprägte Ortsteil Horner unmittelbar an einer wichtigen kantonalen Verkehrsachse liegt, nämlich der Bünztal-Achse mit der Kantonsstrasse K123 (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 K266 (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).

3.3 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.

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. Ebenso werden die auf die Förderung der Siedlungsqualität und die Weiterentwicklung des Siedlungscharakters (Ortskern) abzielenden Ergänzungen in der BNO begrüsst.

Die Wiederherstellung eines dorfseitigen Park and Ride (P+R)-Angebots wird von beiden Regionalplanungsverbänden unterstützt und als im regionalen Interesse liegend gewürdigt. Zusammenfassend halten die Regionalplanungsverbände fest, dass die Nutzungsplanung der Gemeinde Hendschiken mit den regionalen Vorgaben abgestimmt ist.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 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 Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2019).

Konzept der Innenentwicklung

Zur Erreichung der Mindestdichten 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 Wohn-/Arbeitszone (WA2) im Gebiet Horner zu WA3 mit einer Ausnützungsziffer AZ zwischen 0.6 (als Mindestwert) und 0.9 sowie mit Gestaltungsplanpflicht.
- Umzonung der Parzellen 204 und 224 von Wohnzone (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 WA3 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 W2 wird das Innenentwicklungsthema aufgrund der Siedlungsstruktur beziehungsweise der bereits jetzt ansehnlichen Dichte sowie des Alters der Gebäude für den anstehenden Nutzungsplanungshorizont nicht als prioritär angesehen.

Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze der Raumplanung sowie des Vorsorgeprinzips hinsichtlich des Lärms 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 räumlichen Entwicklungsleitbild [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.

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 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare [E/ha] 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 Innentwicklung wird für die Einwohnerdichte eine Spannbreite von 30 E/ha bis 100 E/ha angenommen.

Es wird gemäss Planungsbericht ein realisierbares inneres Entwicklungspotenzial von rund +100 Personen bis +300 Personen bis 2034 angenommen. Davon sollen zwischen +65 und +265 Personen zusätzlich in der aufgezonnten 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 (K123) und der neuen Eisenbahn-Alpentransversale (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 Spannbreite 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 übertroffen.

In der übrigen Dorfzone, nordöstlich entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse K388) deuten tiefe Belegungs-, und Einwohnerdichten und eine hohe Wohnfläche pro Kopf auf eine Ausdünnung des Wohnbestands hin.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Das Fassungsvermögen der kantonalen Nachrechnung für die gesamte Gemeinde beträgt ca. 1'565–1'765 Personen per 2034 (1'308 + 157 + [100–300] Personen). Im Planungsbericht wird von einem Fassungsvermögen von ca. 1'640 Personen ausgegangen. 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.

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.

3.4.3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

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 der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände nicht begründen. Im Hinblick auf den ARA-Zusammenschluss wird das standort- und zweckgebunden festgelegte Siedlungsgebiet in erster Linie wieder zweckgebunden für die neue ARA-Seetal zu verwenden sein. Daher hat der Siedlungsgebietsüberschuss zu gegebener Zeit 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.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Bauzonengrenze entlang Kantonsstrassenparzelle 205 im Gebiet Horner

Der Verlauf der Bauzonengrenze am Südrand des Gebiets Horner im Bereich der Kantonsstrasse wurde entsprechend dem Vorbehalt im Vorprüfungsbericht bereinigt. Sie verläuft analog zum rechtskräftigem Bauzonenplan 2007 nördlich der Kantonsstrasse auf der Parzellengrenze.

Wichtigste Umzonungen

Gebiet Horner, Umzonung Wohn- Arbeitszone 2 zu Arbeitszone

Die Arbeitszone wird auf Kosten der WA2 erweitert. Damit findet im Gebiet eine teilweise Nutzungs-entflechtung 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 Strassenlärnkataster 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 überwiegenden 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 Lärmriegeln an den Rändern und der Konzentration der Wohnnutzung im Zentrum zu suchen sein. Es stellt sich die Frage, ob eine hohe Einwohnerdichte wirklich erreicht werden kann. Angesichts der Arealgrösse, der Topografie und Exposition sowie der sehr hohen Lärmbelastung von zwei Seiten wird zudem infrage gestellt, 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 wird noch aufzuzeigen 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 5.1.3, 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 eine Fläche von 735 m². Diese ist aus landwirtschaftlicher Sicht Teil einer Restfläche zwischen Strasse und Bahntrasse. Dabei handelt es sich nicht um Fruchtfolgefläche (FFF), sondern um übriges Landwirtschaftsgebiet.

Hendschiken liegt an einer 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 (Bus and Ride [B+R], 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 (dem Dorf zugewandte Seite) genutzt wurden. Dies hängt ursächlich mit den häufigen und langen Barriereschliessungen 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 m² 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 m² gilt als übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Kulturlandfläche im Umfang von 630 m² 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 4 m (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).

Die 5'000 m² 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. Es 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 grundsätzlich in Betracht kommt. Der nicht überbaute Teil der Fläche umfasst ungefähr 2'700 m² 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 dannzumaligen 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) <i>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG</i>
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	0 m²	0 m²	+630 m² FFF
Parkplatz bei Bahnlinie Parzelle 280	+735 m ²	+735 m ²	-0 m ²
Schwaresterstrasse Parzelle 185	-630 m ²	-630 m ²	+630 m ²
Schwaresterstrasse Parzelle 178	-105 m ²	-105 m ²	+0 m ²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+101 m²	0 m²	0 m² FFF
Parzellenzufahrt Parzelle 907	29 m ²		0 m ²
Strasse Parzelle 91	14 m ²		0 m ²
Strasse Parzelle 901	58 m ²		0 m ²
Gesamt-Total/Saldo	+101 m²	0 m²	+630 m² FFF

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

3.4.5 Siedlungsqualität

Ortsbildentwicklung, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Hendschiken 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 Hendschiken 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 und 1.2) und in der Nutzungsplanung und im Sinne der nachfolgenden Ausführungen angemessen zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Beratung erfolgten Rückmeldungen wurden in der Vorlage berücksichtigt. Erfolgte Abwägungen und Entscheide sind im Planungsbericht ausreichend dokumentiert und begründet. Der Umgang mit den ISOS-Vorgaben ist angemessen.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Um eine Entwicklung mit hoher Qualität sicherzustellen, wurden die Gebiete "Trottenhof" und "Horner" 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), Bahnwärterhaus Dintikerstrasse 20 (HEK927)

Im Planungsbericht (Kapitel 5.4.5) wird begründet, warum die Gemeinde die Objekte nicht als kommunale Substanzschutzobjekte umsetzen will. Aus fachlicher Sicht sind diese zwei Objekte als kommunale Substanzschutzobjekte schutzwürdig und der kommunale Entscheid wird mit Bedauern zur Kenntnis genommen. Der Substanzschutz wird in einer nächsten Nutzungsplanungsgeneration allenfalls wieder zu prüfen sein.

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 am Entscheid fest, auf die Umsetzung als Schutzobjekte zu verzichten. Vor dem Hintergrund der im Planungsbericht, Kapitel 5.4.5, aufgeführten Argumente wird dieser Entscheid akzeptiert.

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 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 der-einst 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 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 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 explizit auf den Vorrang des Bundesrechts verweist. Unter Berücksichtigung der beschriebenen besonderen Situation ist die Festlegung von Volumenschutz für dieses Objekt im Kulturlandplan als Ausnahme begründet und sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Das Klimathema wurde neu in die Nutzungsplanung 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).

3.4.6 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 eine 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 Gestaltungs-massnahmen zur Qualitätssicherung umfassen.

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.

Stark belastete Verkehrsachsen

Gemäss Strassenbelastungsplan hat die Lenzburgerstrasse (K123) 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 S 1.1, 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 m² 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 m² zweckmässig seien. Diese Beurteilung ist sachgerecht.

Ausschluss mittelgrosser Verkaufsnutzungen

Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen sind Standorte mit einer Nettoladenfläche für Güter zwischen 500 m² und 3'000 m². 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 m² *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-Begriff¹ im Sinne des Richtplans bezieht.

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 Besitzstandsgarantie).

¹ 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).

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

3.4.7 Erschliessung

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 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).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 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 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, Kapitel 5.3.2.2) 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.

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 wird Rechnung getragen, indem die Speziallandwirtschaftszone Landi Maiengrün an den

bestehenden Betrieb und dessen Eignerin, die Genossenschaft Landi Maiengrün gebunden ist (§ 17 Abs. 8 BNO). Bei einer Aufgabe oder Veräusserung des Betriebs verbunden mit einer Nutzungsänderung 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 Teilländerung formell aufzuheben und das Grundstück der normalen Landwirtschaftszone zuzuweisen.

3.5.2 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte 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.

3.5.3 Fördergebiete Hochstamm-Obstgärten

Die Gemeinde beabsichtigt, die noch vorhandenen grösseren Landschafts- und ortsbildprägenden Hochstammobstgärten zu erhalten und weiterzuentwickeln, was grundsätzlich begrüsst wird.

Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem abschliessenden Vorprüfungsbericht eine Schutzverfahrensbestimmung beschlossen, die aus fachlicher Sicht nicht einem praxistauglichen Vollzug zugeführt werden kann. Damit wird sie mit Blick auf das seitens der Gemeinde verfolgte Ziel und den Zweck als untauglich beurteilt. Sie wird den Schutz der Hochstamm-Obstgärten nicht im erwünschten Rahmen sicherstellen.

Die Begründungen dazu sind im abschliessenden Vorprüfungsbericht umfassend hinterlegt. Es besteht, beispielsweise im Unterschied zu Bauten, keine Bewilligungspflicht bei Veränderungen an oder in den Hochstamm-Obstgärten. Es fehlt der essentielle "Auslöser", dass diese Verfahrensbestimmung tatsächlich anspringt und Wirkung entfalten kann. Die Bestimmung dürfte damit grossmehrheitlich ins Leere führen.

Weil die Vorlage aber grundsätzlich die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft erfüllt (vgl. vorstehenden Absatz) und keine kantonalen Interessen verletzt werden, hat dies im vorliegenden Fall keine Nichtgenehmigung zur Folge.

3.5.4 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG – Materialabbauzone

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

Mit Stellungnahme BVUAFB.16.2240 vom 3. Oktober 2017 sowie Auffüllbewilligung der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt 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 Umwelt als Rekultivierungszone festgelegt werden. Eine entsprechende Zonierung wird mit der Vorlage umgesetzt. Die Zonenbestimmungen zur Rekultivierungszone (§ 18 BNO) sind sachgerecht.

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

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Gewässerraum

Die Gemeinde Hendschiken setzt die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in Form von überlagernden und vermassten Gewässerraumzonen in ausreichender Breite um. Innerhalb und ausserhalb der Bauzone werden die Gewässerräume sämtlicher Bäche (ob offen oder eingedolte) mit einer überlagernden Schutzzone (Gewässerraumzone) umgesetzt. Im Planungsbericht wird diese Umsetzung entsprechend erläutert.

Grundwasser

Die Fassung Grundacker soll aufgehoben und nicht mehr für die Trinkwasserproduktion verwendet werden. Sobald die Aufhebung rechtskräftig erfolgt ist, können die entsprechenden Grundwasserschutzzonen im Rahmen einer Teiländerung aus dem Kulturlandplan entfernt 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".

Bezüglich der ARA Falkenmatt wird auf Ziffer 3.4.3 verwiesen.

3.6.2 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.

3.6.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 des Waldgesetzes 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.

Naturschutzzonen im Wald

Das im Gemeindegebiet von Hendschiken im kantonalen Richtplan festgesetzte Naturschutzgebiet von kantonomer 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 sind entsprechende Schutzziele und Massnahmen verankert. 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.

3.6.4 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 Lärmschutz-Verordnung [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 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (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 3.4.4 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.

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 Anlagegrenzwert 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 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 Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, 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 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen [Abfallverordnung, VVEA]) fokussieren.

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

3.6.5 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 der gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 Kulturgesetz [KG]). Die AGIS-Fachkarte "archäologische Fundstellen" (www.geoportal.ag.ch) ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und bei Bauvorhaben beizuziehen. Im Planungsbericht ist der korrekte Umgang mit archäologischen Fundstellen behandelt.

3.6.6 Historische Verkehrswege

Die Behandlung der Historischen Verkehrswege gemäss Bundesinventar (IVS) im Planungsbericht ist sachgerecht. Die Darstellung als Informationsinhalt im Bauzonen- und im Kulturlandplan entspricht der Praxis während des Vorprüfungsverfahrens und des abschliessenden Vorprüfungsberichts.

Das IVS ist ein Bundesinventar nach Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Es hat sich gezeigt, dass mit lediglich orientierend in die Nutzungspläne eingetragenen IVS-Objekten das Bundesinventar nicht rechtssicher umgesetzt wird.

Bei Objekten "mit viel Substanz" von nationaler und regionaler Bedeutung sowie "mit Substanz" von nationaler Bedeutung ist in der Regel von einem überwiegenden öffentlichen Interesse an der rechtlich bindenden Unterschutzstellung auszugehen. Gestützt auf die Empfehlungen des Bundes zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach NHG in der Nutzungsplanung sowie gestützt auf das Richtplankapitel S 1.5 sind nach aktualisierter Praxis die entsprechenden Objekte als Schutzobjekte in

den Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans beziehungsweise des Kulturlandplans aufzunehmen. Die BNO ist mit einer entsprechenden generellen Schutzvorschrift zu ergänzen.

Aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands kann vorliegend von diesen Regelungen abgesehen werden. Die Umsetzung des IVS im Sinne dieser Erwägungen wird in einer nächsten Revision vorzunehmen sein.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

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

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

Bei den Einzonungen handelt sich um Bagatellfälle im Sinne von § 1 Abs. 1 lit. a und b der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV). Aus der Gesamtrevision resultiert keine Mehrwertabgabepflicht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision Nutzungsplanung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Hendschiken am 29. Mai 2024, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Schulweg 3, 5604 Hendschiken
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.