

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-001244

Gemeinde Döttingen; Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung "Gewässerräume"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 29. Oktober 2025

Versand: 3. November 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	20. Juni 2023
Mitwirkung	29. August 2022 bis 27. September 2022
Öffentliche Auflage	14. November 2023 bis 13. Dezember 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	4. Juni 2025
Eingereicht zur Genehmigung	25. August 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	15. August 2025

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) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Döttingen am 4. Juni 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Situation 1: 2'500 vom 4. Juni 2025
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 4. Juni 2025

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde (undatiert, Stand Genehmigung) erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung werden die Gewässerräume im Sinne von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) grundeigentümergebunden umgesetzt.

Infolge der Aufhebung des Kanals Birchmeier sowie dessen Fortsetzung als Mülibachkanal werden die betroffenen Flächen, die bisher linienförmig als "Bäche offen" dargestellt waren, der Grünzone, der Dorfzone oder der Wohnzone 2 zugeteilt.

Die BNO wird im Zusammenhang der Umsetzung der Gewässerräume sowie im Zusammenhang der revidierten Bauverordnung (BauV) in einzelnen Punkten angepasst.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 20. Juni 2023 mit Vorbehalten, Empfehlungen und Hinweisen abgeschlossen. Die Vorbehalte wurden sachgerecht umgesetzt.

Die Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2024 hat die Planung zur Überprüfung und Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die von der Gemeindeversammlung geforderte Anpassung im Bereich der Parzellen 1303 und 468 wurde in Abstimmung mit der zuständigen kantonalen Fachstelle vorgenommen. Die Anpassung ist sachgerecht.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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

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

3.3 Regionale Abstimmung

Auf den Einbezug des Gemeindeverbands wird verzichtet, da die Änderungen keine wesentlichen räumlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und die Region haben.

3.4 Öffentliche Gewässer

Die öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt vollständig dargestellt.

3.5 Umsetzung Gewässerraum

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

In der Planungsvorlage erfolgt die Umsetzung des Gewässerraums mittels der Festlegung der Gewässerraumzone als überlagernde Schutzzone. Es wird zwischen der Gewässerraumzone Bauzonen, Gewässerraumzone Kulturland sowie Gewässerraumzone eingedolte Bäche im Kulturland unterschieden.

3.5.1 Offene Gewässer

Die Gewässerraumzonen sind im Situationsplan klar abgegrenzt und vermasst. Die festgelegten Gewässerraumzonenbreiten (von 30 m an der Surb / 15 m Uferstreifen an der Aare / 13 m an den kleinen Bächen innerhalb Bauzonen und 11 m ausserhalb Bauzonen) sind sachgerecht. Die Gewässerraumbreiten werden im Planungsbericht korrekt hergeleitet und erläutert.

Von den generalisierten Gewässerraumbreiten wird an verschiedenen Stellen abgewichen. Dies wird wie folgt beurteilt:

- Die stellenweise Verbreiterung der Gewässerraumzone an der Aare (Beznau / Damm / Sickerwasserkanal) wird begrüsst und ist aus fachlicher Sicht sachgerecht.
- Die leichte Verschmälerung an der Aare im Bereich der Parzellen 178–180 ist aufgrund der ortsbaulichen Gegebenheiten (bestehende Bebauung, Zonierung, Parzellierung etc.) und dem an dieser Stelle vorhandenen, ausreichend dimensionierten Hochwasserschutzdamm aus fachlicher Sicht vertretbar.
- Die Reduktion der Gewässerraumbreite an der Surb im "Usserdorf" 26 m ist aus fachlicher Sicht vertretbar.
- Die Gewässerraumumsetzung am Binnenkanal mit der reduzierten Breite im eingedolten Bereich ist sachgerecht (ortsbauliche Gegebenheiten, rechtskräftige Erschliessungsplanung, künstliche Anlage des Gewässers) und gewährleistet den langfristigen Zugriff zur Dolung.

3.5.2 Eingedolte Gewässer

Die Gewässerraumzonen sind im Situationsplan klar abgegrenzt und vermasst. Die festgelegten Gewässerraumzonenbreiten (von 6 m bis 13 m innerhalb Bauzonen) sind sachgerecht. Die Gewässerraumbreiten werden im Planungsbericht korrekt hergeleitet und erläutert.

Für die eingedolten Bäche ausserhalb der Bauzonen wird ein flächiger Gewässerraum festgelegt. Die Bestimmungen gemäss Art. 41c Abs. 3 und 4 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommen nicht zur Anwendung. Dies ist sachgerecht.

3.5.3 Verzicht auf die Umsetzung

Auf die Umsetzung des Gewässerraums entlang des Oberwasserkanals Beznau sowie des Kanals Birchmeier wird verzichtet. Dabei handelt es sich um künstlich angelegte Gewässer, die keine besondere ökologische Bedeutung aufweisen. Die Begründungen für den Verzicht auf die Umsetzung des Gewässerraums sind im Planungsbericht (Kapitel 4.1) dargelegt.

Innerhalb des rechtskräftigen Waldareals werden keine Gewässerraumzonen umgesetzt, dies ist sachgerecht und wird im Planungsbericht korrekt hergeleitet und erläutert.

3.6 Umzonungen

Im Zusammenhang der Umsetzung der Gewässerräume drängen sich Anpassungen an der Grundzonierung im Bauzonen- und Kulturlandplan auf. Die Änderungen sind im Planungsbericht (Kapitel 5) begründet und dokumentiert.

Infolge Aufhebung des Kanals Birchmeier wird die bisher als Gewässer ausgeschiedene Grundnutzung der Parzelle 496 der Grünzone und die Parzelle 457 ganz der Dorfzone zugewiesen. Im Bereich des bereits aufgehobenen Mülibachkanals werden Dorfzonen und Wohnzonen W2 ausgeschieden. Entlang des Höllstebachs im Gebiet Propsthölzli wird die nicht mehr als Wald geltende Fläche auf den Parzellen 1326 und 540 als Landwirtschaftszone ausgeschieden. Dies bedeutet, dass auch der Gewässerraum entlang dieser Parzellen festgesetzt werden kann.

Der Sännelocherbach fliesst heute im Gebiet "Neuwingerte" nach seiner Freilegung in einer eigenständigen Parzelle 1697 auf direktem Weg in die Surb. Bei der Einmündung des Sännelocherbachs in die Surb wird die Naturschutzzone verlegt.

3.6.1 Aufhebung Uferschutzstreifen

Die Festlegung "Uferschutzstreifen" wird aufgehoben. Die ehemals damit verfolgten Ziele werden mit der Festlegung der Gewässerraumzone erreicht.

3.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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.

Aufgrund der Aufhebung des offenen Bachs Kanal Birchmeier und dessen Fortsetzung als Mülibachkanal sowie der Aufhebung des Uferschutzstreifens im Bereich des Kanals Birchmeier, wurde eine Mehrwertabgaberelevanz für mehrere Parzellen festgestellt. Die Herleitung dieser Relevanz ist im Planungsbericht begründet.

Gestützt auf die vom kantonalen Steueramt vorgenommene definitive Berechnung der Mehrwertabgabe vom 16. Oktober 2023 handelt es sich bei allen erwähnten Sachverhalten um Bagatellfälle. Im Ergebnis bedeutet dies, dass keine Mehrwertabgabe fällig wird. Auf die Festlegung einer Frist zur Überbauung gemäss § 28i Abs. 1 BauG wird verzichtet.

3.8 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte Hochwasser ist in der Gemeinde Döttingen mittels Hochwassergefahrenzonen umgesetzt (Vorschriftenmodell). Dies ist sachgerecht.

Zusätzlich wird im Bauzonen- und Kulturlandplan auf die Restgefährdung durch Hochwasser hingewiesen. Hier ist der Hochwasserschutz mit § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" übergeordnet geregelt.

3.9 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Regierungsrat hat am 25. August 2021 eine Änderung der BauV beschlossen (in Kraft seit 1. November 2021). Die Gemeinde passt die BNO an die Anforderungen der revidierten BauV an. Die Änderungen gemäss der Planungsvorlage sind sachgerecht. Diese Einschätzung betrifft ausschliesslich die vorliegenden Anpassungen an der BNO. Die weiteren Bestimmungen der rechtskräftigen BNO wurden nicht hinsichtlich der BauV-Revision überprüft.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung Nutzungsplanung "Gewässerräume", beschlossen von der Gemeindeversammlung Döttingen am 4. Juni 2025, wird genehmigt. 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, Surbtalstrasse 5, 5312 Döttingen
- 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
- Departement Finanzen und Ressourcen
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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.