

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Dezember 2019

Versand: 23. Dezember 2019

Regierungsratsbeschluss Nr. 2019-001550

Gemeinde Dietwil; Nutzungsplanung Siedlung, Teilrevision Nutzungsplanung; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	23. November 2018
Mitwirkung	7. November bis 6. Dezember 2016
Öffentliche Auflage	21. Januar bis 19. Februar 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	4. Juni 2019
Eingereicht zur Genehmigung	27. September 2019
Ablauf der Beschwerdefrist	30. September 2019

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, welche 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 Dietwil am 4. Juni 2019 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan, Situation 1:2'000
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 30. August 2019 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Agglomeration Zug, den vergleichsweise günstigeren Preisen und den landschaftlichen und Ortsbaulichen Vorzügen, rechnet die Gemeinde Dietwil mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in ihrer Gemeinde. Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die bauliche Entwicklung im Ortskern zu unterstützen. Ein Rahmengestaltungsplan mit flexibleren Sondernutzungsvorschriften (im Vergleich zu den üblichen Bestimmungen der BNO) soll das Instrument des Volumenschutzes ablösen. Ziel ist, das Potenzial der Bestandserneuerung und Innentwicklung zu vergrössern, ohne dass das intakte und gut ablesbare Ortsbild verloren geht. Mit der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung (Bauzonenplan und BNO) werden die planerischen Voraussetzungen auf Stufe Grundordnung geschaffen. Die BNO wird an die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung im Bereich der Dorfkernzone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) erfolgt koordiniert mit der Erarbeitung eines Rahmengestaltungsplans (Gestaltungsplan "Rahmengestaltungsplan Dorfkern"), der ebenfalls zur Genehmigung vorliegt.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 23. November 2018 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

An mehreren Orten werden Wohnzonen (W2, W3, WG3) in die Dorfkernzone umgezont, um für den Geltungsbereich des Rahmengestaltungsplans ein Gebiet mit einer einheitlichen Grundnutzung zu schaffen. Weitere Änderungen dienen der Anpassung des veralteten Bauzonenplans an die aktuelle Grundlage der amtlichen Vermessung.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde nur teilweise überarbeitet. Nebst den notwendigen Änderungen der Dorfkernzone zur Unterstützung der baulichen Entwicklung, zur Sicherung der Innenentwicklung und zur Sicherung der Siedlungsqualität werden Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Hochwassergefahrenzone aufgenommen. Weiter werden die Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Dietwil beschreitet mit der vorliegenden Planung einen neuen, vielversprechenden Weg, die qualitätsvolle Innenentwicklung in ihrem Dorfkerngebiet anzugehen, was begrüsst wird. Das vorliegende Planungsergebnis bildet in Kombination mit dem koordiniert erarbeiteten Rahmengestaltungsplan eine gute Voraussetzung für die qualitativ hochwertige innere Siedlungsentwicklung im Ortskern. Auch zur Erfüllung der Richtplanvorgaben und zur Erreichung der vom kantonalen Richtplan vorgegebenen Innentwicklungsziele (Mindestdichten) bietet die Vorlage eine geeignete Grundlage bezogen auf den Planungshorizont 2030. Für den Richtplanhorizont 2040 werden noch weitere Anstrengungen notwendig sein.

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

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Teiländerung hat keine überörtlichen Auswirkungen. Die Teiländerung respektive die gesamte beabsichtigte Ortskernentwicklung widerspricht dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) des Regionalplanungsverbands Oberes Freiamt vom 7. März 2018 nicht. Von einer formellen regionalen Abstimmung kann abgesehen werden.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 32,2 ha auf. Davon sind ca. 28,4 ha mehrheitlich überbaut beziehungsweise zonenkonform genutzt und ca. 3,8 ha unüberbaut respektive stehen einer künftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,3 ha Wohn- und Mischzonen und 1,5 ha Arbeitsplatzzonen (Stand der Erschliessung 2015; nur marginale Veränderungen gemäss Stand der Erschliessung 2018).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Dietwil zunächst stark, zuletzt kaum entwickelt. Total ist die Bevölkerung von 2009–2015 um ca. 8,4 % oder ca. 1,33 % pro Jahr gestiegen. Dies ist im Durchschnitt weit über dem Plansoll gemäss Richtplan. Die Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 1'350 Personen im Jahr 2030 und ca. 1'380 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+0,46 % pro Jahr).

Demografische Entwicklung

Die Anzahl der über 65-Jährigen wird bis 2030 (ca. +76 Personen, von 154 auf 230 Personen) überproportional ansteigen. Dies ist für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen zu beachten.

Die Schülerzahlen sowie die Zahl der erwerbstätigen Bevölkerung wird sich bis 2030 nicht wesentlich verändern, wobei diese Annahme unsicher ist. Dies hängt eng mit dem Wachstum der Bevölkerung zusammen.

Massnahmen zur Innenentwicklung

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts, sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Umzonungen.
- Ablösen des Volumenschutzes durch überarbeitete Dorfkernzonenvorschriften in Kombination mit einer Gestaltungsplanpflicht für den Dorfkernbereich.
- Auf eine Vergrösserung des Potenzials der Bestandserneuerung und Innentwicklung im Dorfkernbereich abzielende Massnahmen (Rahmengestaltungsplan).
- Qualitative Vorgaben zugunsten einer hochwertigen Innenentwicklung im Rahmen des erwähnten Gestaltungsplans.
- Festlegung von fünf Arealen mit hohem Entwicklungspotenzial im Rahmen der Gestaltungsplanung.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A]

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichenen kantonalen Abschätzung zum Fassungsvermögen zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Dietwil bis 2030 eine Einwohnerdichte von rund 54 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann.

Das Fassungsvermögen der Gemeinde beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 1'550 Personen (davon rund 162 E ausserhalb dieser Zonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose. Die Gemeinde selber geht von 1'500 Personen im Jahr 2030 und 1'650 Personen im Jahr 2040 aus (Planungsbericht, Seite 17).

Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 47,9 auf rund 55 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Dietwil ist konform zu den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehren zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven werden mit der vorliegenden Planung und mit dem Rahmengestaltungsplan "Dorfkern" für einen ersten Schritt getroffen. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung.

Unter Berücksichtigung des Raumkonzepts Aargau sowie der massgeblichen Interessen und Rahmenbedingungen wird die Grösse der Bauzone als angemessen beurteilt. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

Insgesamt ist das Fassungsvermögen der Gemeinde über der planmässigen Bevölkerungszahl per 2030, unter der Voraussetzung der Innenentwicklungsmassnahmen. Daher besteht rechnerisch noch kein kommunaler Bedarf an zusätzlichen Wohnzonen. Setzt sich die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren fort, wird generell empfohlen in einem nächsten Planungsschritt weitere (Innen-)Entwicklungspotenziale und die demografische Entwicklung zu berücksichtigen und mehrgeschossigen Wohnungsbau an gut erschlossenen Lagen zu fördern. Der Gemeinde steht für Einzonungen kein Siedlungsgebiet zur Verfügung, bei ausgewiesenem Bedarf wäre dies frühzeitig überkommunal abzustimmen.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wohngewerbezone WG3 östlich/südöstlich Kirchbezirk

Umzonungsvorhaben

Östlich der Kirche wird eine Fläche von ungefähr 0,4 ha von der WG3 mit Sondernutzungsplanungspflicht in die OeBA-Zone ohne überlagerte Sondernutzungsplanungspflicht umgezont werden. Damit wird nach den Ausführungen im Planungsbericht die Freihaltung der für das Ortsbild wichtigen Sichtachse zwischen Kirchenbezirk und Reussebene und damit der Umgebungsschutz gesichert.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild der Gemeinde Dietwil ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Der östliche Nahbereich zu den kantonalen Denkmalschutzobjekten Pfarrkirche (DIW001), zum Beinhaus (DIW 002) und zum Pfarrhaus (DIW003) ist als "bedeutend" und mit dem höchsten Erhaltungsziel "A" eingestuft. Nach dem Inventar soll dieser Freiraum nicht überbaut werden.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Rechtsprechung des Bundes zeigt, dass die sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung beziehungsweise im Rahmen der umfassenden Interessenermittlung und Interessenabwägung zwingend erforderlich ist.

Beurteilung

Die Überbauung des zurzeit noch freien Hangs südöstlich der Kirche wäre sowohl hinsichtlich der Denkmalschutzobjekte wie auch für das Ortsbild als Ganzes ein erheblicher Verlust. Im Interesse des Umgebungsschutzes für die kantonalen Denkmalschutzobjekte sowie im Interesse des Ortsbilds ist aus fachlicher Sicht die langfristige Freihaltung der südwestlichen Teilfläche von Parzelle 78 (Areal zwischen Parzellen 79/80 und Pfarrhaus) anzustreben, um die ungeschmälerte Wirkung der genannten Denkmalschutzobjekte und des äusseren Ortsbilds zu erhalten.

Die Gemeinde hat sich mit der Sichtverbindung zwischen Kirche und Reussebene bewusst auseinandergesetzt. Im Verlauf der Beratung hat sie entschieden, mit dem Ziel der Freihaltung eine deutlich grössere Fläche als ursprünglich vorgesehen in die OeBA-Zone umzuzonen. Die Umzonung in die OeBA-Zone stellt im Vergleich zur rechtskräftigen WG3 eine erhebliche Verbesserung dar. Trotzdem ist festzuhalten, dass das Gebiet mit der beschriebenen Umzonung in einer Bauzone verbleibt, welche Hochbauten im Rahmen der Zonenkonformität zulässt und die Freihaltung damit von den Nutzungsabsichten und Kooperationsbereitschaft der Grundeigentümerin (römisch-katholische Kirchengemeinde) abhängig ist. In Analogie zu den Vorgaben in § 28i BauG (Baupflicht) stellt sich die Frage der Überbauung spätestens nach Ablauf des Nutzungsplanungshorizonts von 15 Jahren wieder neu.

Der Planungsbericht hat sich in Kapitel 4.2.2 mit dem Ziel der Umzonung (Freihaltung, Sicherstellen Umgebungsschutz), möglichen öffentlichen Bedürfnissen während des nächsten Planungshorizonts und den längerfristigen Optionen auseinandergesetzt. Auf verbindliche Festlegungen wurde bewusst verzichtet, da öffentliche Nutzungen vorstellbar seien, welche mit den Schutzzielen der kantonalen Denkmalschutzobjekte und dem ISOS vereinbar seien (zum Beispiel Friedhofserweiterung, Gartenanlage mit öffentlichem Charakter).

Diverse kleinere Umzonungen

An mehreren Orten werden Wohnzonen (W2, W3, WG3) in die Dorfkernzone umgezont, um für den Geltungsbereich des Rahmengestaltungsplans "Dorfkern" ein Gebiet mit einer einheitlichen Grundnutzung zu schaffen. Mit einer Ausweitung der Dorfkernzone im Bereich der Oberdorfstrasse, der Hinterdorfstrasse und in einem Bereich nördlich des Postrains wird erreicht, dass für das Ortsbild

wichtige Gemeindestrassen auf beiden Seiten auf der Grundlage von identischen Bauvorschriften gestaltet werden können. Weitere Änderungen dienen der Anpassung des veralteten Bauzonenplans an die aktuelle Grundlage der amtlichen Vermessung.

Bauzonenbilanz

Die verschiedenen Umzonungen führen zu keiner Veränderung der Gesamtbauzonenfläche.

3.4.4 Siedlungsqualität, Ortsbildentwicklung

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnützung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Diese Ziele sollen mit der Kombination der im Bauzonenplan festgelegten, erweiterten Dorfkernzone mit überarbeiteten Bestimmungen in der BNO und dem der gesamten Dorfkernzone überlagerndem Rahmengestaltungsplan "Dorfkern" erreicht und sichergestellt werden. Diese Lösung bietet eine gute und sachgerechte Grundlage zur Erreichung der übergeordneten Vorgaben und der kommunalen Planungsziele bezüglich Siedlungsqualität.

Kommunale Schutzobjekte

Das Bauinventar wurde von der Kantonalen Denkmalpflege 2013 überarbeitet. Es wurden sechs Gebäude entlassen (Abbruch, starke bauliche Veränderung etc.) und zehn neu aufgenommen.

Bereich Dorfzentrum

Das aktualisierte Bauinventar wird im Bereich des Dorfkerns (beziehungsweise im Perimeter der Teiländerung) mehrheitlich in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt.

Für die nachfolgend aufgeführten Objekte verfolgt die Gemeinde einen besonderen Ansatz:

- DIW917 Museggstrasse
- DIW928 Hinterdorfstrasse
- DIW929 Vorderdorfstrasse

Es handelt sich um drei Scheunen bei den Dorfzugängen aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Sie sind von landwirtschaftsgeschichtlicher, lokalgeschichtlicher und ortsbildlicher Bedeutung und bieten zudem ein grosses Umnutzungspotenzial.

Die Gemeinde verzichtet auf eine formelle Festlegung als kommunale Substanzschutzobjekte. Die Objekte werden nach Massgabe von §§ 12 und 16 Abs. 6 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Rahmengestaltungsplan "Dorfkern" analog zu kommunalen Schutzobjekten behandelt.

Dabei verfolgt die Gemeinde eine zweistufige Strategie: In erster Priorität sind die Bauten zu erhalten. Allfällige Ersatzbauten können nur bei Erfüllung von bestimmten Kriterien bewilligt werden. An die Qualität von Ersatzbauten werden besondere Anforderungen gestellt (vgl. § 10 Entwurf BNO, §§ 13, 14 und 22 SNV des Rahmengestaltungsplans "Dorfkern").

Wohnhaus, Kegelbahn DIW 901 und Bauerngarten

Das Wohnhaus, die im Kanton einzigartige Kegelbahn und der Bauerngarten bilden zusammen eine Einheit und ein seltenes Ensemble. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.5) ist sich die Gemeinde der Bedeutung dieses Ensembles bewusst, sie hat sich jedoch im Rahmen einer Interessenabwägung

gegen eine Ausdehnung des Substanzschutzes auf die Kegelbahn entschieden. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4.5 Erschliessung

Die Nutzungsplanrevision tangiert keine Belange der kantonalen Verkehrsplanung.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb 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 in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Der Gewässerraum wird im Bauzonenplan im Genehmigungsinhalt symbolisch in Form einer gepunkteten Linie beidseits der Bäche dargestellt (Streifen von rund 12 m Breite), mit einem Verweis auf § 20a BNO in der Legende. In § 20a BNO wird der Gewässerraum für alle öffentlichen Gewässer innerhalb Baugebiet mit einem beidseitigen Uferstreifen von je 6 m Breite ab dem Rand der natürlichen Gerinnesohle, beziehungsweise ab Innenkante des Eindolungsbauwerks definiert. Für die zulässige Nutzung im Gewässerraum wird direkt auf Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) verwiesen.

Innerhalb der Bauzone sind die vorhandenen Bäche entweder eingedolt oder mehrheitlich von geringer Sohlenbreite (deutlich < 2 m). Einzig ein kurzer Abschnitt des Dorfbachs verfügt über eine natürliche Gerinnesohlebreite von rund 2 m. Mit der gewählten kommunalen Umsetzung des Gewässerraums werden die bundesrechtlichen Vorgaben erfüllt.

Verhältnis Gewässerraum zu Pflichtbaulinien im Rahmengestaltungsplan "Dorfkern"

Im Gestaltungsplanperimeter "Rahmengestaltungsplan Dorfkern" werden entlang verschiedener Gebäude Pflichtbaulinien festgelegt, welche sich innerhalb des Gewässerraums befinden. Diese Pflichtbaulinien sollen die ortsbaulich wichtige Stellung der betreffenden Bauten sichern. In diesen Bereichen ist die Festlegung des Gewässerraums punktuell auf die Pflichtbaulinien angepasst, so dass im allgemeinen Nutzungsplan beziehungsweise im Sondernutzungsplan keine widersprüchlichen planerischen Festlegungen erfolgen.

Hinweis zu Gewässern ausserhalb der Bauzonen

Bei Gewässern ausserhalb der Bauzonen, welche noch nicht in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt sind, gelten gestützt auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts vom Juni 2017 für Bauten und Anlagen entlang von Bächen zurzeit die Gewässerabstände gemäss Abs. 2 der Übergangsbestimmung vom 4. Mai 2011 der bundesrechtlichen GSchV. Weiter gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen entlang von Fliessgewässern gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) und Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV) unverändert.

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Vorgaben gemäss den kantonalen Grundlagen vom 28. April 2011 wurden berücksichtigt. Die Hochwassergefahrenzonen werden im Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans umgesetzt.

3.5.3 Umweltschutz

Lärm

Die vorgesehenen Umzonungen gelten gemäss Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

Mit der Umzonung eines Teils der Parzelle 78 von der WG3-Zone in die OeBA-Zone wird dieses Gebiet von der Empfindlichkeitsstufe (ES) III in die ES II umgezont. Somit gelten in diesem Bereich nun um 5 dB(A) tiefere Grenzwerte. Da dieses Gebiet direkt an die stark befahrene Kantonsstrasse K 125 grenzt, könnte dies je nach zukünftig geplanter Nutzung zu Problemen bei der Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der LSV führen. Die Situation wird insofern entschärft, als die Umzonung primär der längerfristigen Freihaltung dienen soll (Umgebungsschutz zur Pfarrkirche, vgl. Kapitel 3.3.3).

3.5.4 Archäologie

Von der Teiländerung sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen.

3.5.5 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich die stark überprägte frühere Hauptstrasse AG 39.1 (Vorder- und Hinterdorfstrasse), sowie historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung, deren Verlauf als öffentliche Strassen für das Ortsbild strukturprägend ist. Soweit ersichtlich, sind Veränderungen ihres Verlaufs nicht beabsichtigt. Speziell zu beachten sind folgende zwei Objekte von lokaler Bedeutung mit IVS-relevanter (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) Substanz:

- AG 1934.2: Böschungen, teilweise bestockt: Es handelt sich um einen Abschnitt der Feldstrasse, welcher teilweise in der OeBA-Zone und in der Wohnzone W2 liegt und sich im Eigentum der Gemeinde befindet.
- AG 1934.1: Böschung, teilweise bestockt: Es handelt sich um einen Abschnitt der Buholzstrasse. Die betroffene westliche Böschung liegt ausserhalb der Bauzone.

Besondere Schutzfestlegungen auf Stufe allgemeine Nutzungsplanung werden von der Gemeinde innerhalb der Bauzone als nicht notwendig beurteilt beziehungsweise sind im Rahmen einer späteren separaten Revision des Kulturlandplans zu prüfen.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit der vorliegenden Teilrevision übernimmt die Gemeinde Dietwil in ihrer BNO die Begriffe und Messweisen der IVHB. Damit finden, unabhängig von der Regelung in den Übergangsbestimmungen (§ 63 BauV), auf die vorliegende BNO die Bestimmungen der BauV inklusive der Bestimmungen von Titel 3 (Baubegriffe und Messweisen) Anwendung.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung, Teilrevision Nutzungsplanung, beschlossen von der Gemeindeversammlung Dietwil am 4. Juni 2019, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Vincenza Trivigno
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Vorderdorfstrasse 5, 6042 Dietwil
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Vermessungsamt 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, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.