

## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 18. Januar 2023

Versand: 24. Januar 2023

### Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-000045

**Gemeinde Dürrenäsch; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 12. Dezember 2019                    |
| Mitwirkung                         | 3. März 2016 bis 1. April 2016       |
| Öffentliche Auflage                | 14. Februar 2020 bis 16. März 2020   |
| Beschluss Gemeindeversammlung      | 30. April 2021 und 19. November 2021 |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 26. Juli 2021 / 7. Juni 2022         |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 23. August 2021 / 7. Februar 2022    |

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 sind Beschwerden eingereicht worden. Aus den 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 Dürrenäsch am 30. April 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP)
- Kulturlandplan (KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Am 30. April 2021 hat die Gemeindeversammlung eine Rückweisung des § 20 BNO beschlossen. In zweiter Lesung vom 19. November 2021 wurde der § 20 BNO antragsgemäss von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die beschlossene Fassung von § 20 BNO wurde in die Genehmigungsvorlage integriert.

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 19. November 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die über 15-jährige Nutzungsplanung der Gemeinde Dürrenäsch hat ihren Planungshorizont erreicht und wird gesamthaft revidiert. In einem Ortsplanungsleitbild wurden zu den Sachthemen Siedlungsentwicklung, Orts- und Quartierbild, Mobilität und Umwelt, Natur und Landschaft, Wirtschaft sowie Gesellschaft verschiedene Ziele und Massnahmen festgelegt, die mit der Vorlage umgesetzt werden.

Nebst der Umsetzung des Ortsplanungsleitbilds erfolgt die Anpassung an das aktuelle übergeordnete Recht, insbesondere an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB). Zudem wird das Landschaftsinventar aktualisiert und die Gefahrenkarte (der Hochwasserschutz) umgesetzt. Auch werden Vollzugsprobleme gelöst und allfällige Überregulierungen abgebaut.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 12. Dezember 2019 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Durch Um- und Aufzonungen sowie die Festlegung gestaltungsplanpflichtiger Gebiete kann das Innenentwicklungspotenzial aktiviert werden. Diverse Auszonungen reduzieren die Bauzonenreserven auf ein konformes Mass. Auch werden die übergeordneten Vorgaben wie beispielsweise der Hochwasser- und Gewässerschutz umgesetzt.

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Nebst kleineren Zonenrandkorrekturen werden die baurechtlichen Vorgaben sowie der Richtplan in der Nutzungsplanung umgesetzt.

## **2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die Vorschriften werden aktualisiert und ergänzt, insbesondere auch hinsichtlich der qualitätsvollen Innenentwicklung.

## **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).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Gemeinden in den Ländlichen Entwicklungsräumen 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 vorab auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Besondere Aufmerksamkeit ist dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung zu widmen.

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

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Gemäss Stellungnahme der Kerngruppe Regionalplanung des Planungsverbands Lebensraum Lenzburg Seetal vom 29. Juni 2017 werde mit der Planung die innere Siedlungsentwicklung verstärkt auf die Gebiete im Dorfzentrum gelenkt. Ein zentrales Element bilde dabei die Umnutzung und Entwicklung des "Korki-Areals". Zudem werde die BNO mit diversen massgeschneiderten Vorschriften angereichert.

Die Zielsetzungen des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) Seetal werden zweckmässig umgesetzt. Die Festlegungen im Kulturland sind auf die regionalen Zielsetzungen abgestimmt. Mit Empfehlungen zu einzelnen Themen erachtet der Planungsverband die Planung als regional abgestimmt.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen heute eine Fläche von total 68,7 ha auf. Davon sind ca. 60,2 ha überbaut und ca. 8,5 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6 ha Wohn- und Mischzonen, 2,4 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2020).

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

##### **Überblick**

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) konformen Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor:

- Auf- und Umzonungen in diversen Gebieten
- Entwicklung "Korki-Areal" mit Masterplanung, Richtprojekt und Gestaltungsplan (GP)
- Einzelne GP-Pflichten
- Anhebung der Ausnützungsziffer
- Streichung des grossen Grenzabstands
- Anreize für Nachverdichtungen in den Wohnzonen

Die Einwohnerdichte beträgt per dato rund 25 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Die richtplanerischen Zieldichten liegen bei 40 E/ha im Bestand beziehungsweise 60 E/ha für Reserven. Die Gemeinde rechnet gemäss Tabelle in Kapitel 5.2.4 des Planungsberichts bis 2030 mit einer Entwicklung auf 27 E/ha und bis 2040 auf 29 E/ha. Diese Annahmen sind realistisch.

## **Bevölkerungsentwicklung**

Die kantonale Planungsannahme geht von einer Bevölkerung von ca. 1'330 Personen innert Planungshorizont beziehungsweise von rund 1'370 Personen im Jahr 2040 aus.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2031**

Das gemäss Tabelle in Kapitel 5.2.4 des Planungsberichts bis 2031 errechnete theoretisch erreichbare Fassungsvermögen liegt bei rund 1'500 Einwohnerinnen und Einwohnern (E). Für den Richtplanhorizont 2040 werden über 1'600 E errechnet. Die Gemeinde anerkennt, dass das rein rechnerische Fassungsvermögen der Bauzonen hoch ist.

Die kommunalen Bestrebungen zur Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen grundsätzlich einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden Bauzonen. Der Innenentwicklungspfad der Gemeinde ist nachvollziehbar (Kapitel 5.2.4 des Planungsberichts). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung der (inneren) Nutzungsreserven sind angedacht und werden im Planungsbericht präzisiert. Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil einer Planung.

Aufgrund der Wohn- und Mischzonenreserven ist die Gemeinde nach Art. 15 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gesetzlich verpflichtet, aktiv Auszonungen zu prüfen. Gemäss Kapitel 4.1.4 hat die Gemeinde alle planerisch zweckmässigen Auszonungen geprüft und sachgerecht einige Flächen zur Auszonungen vorgesehen. Im Planungsbericht finden sich die Ergebnisse aller geprüften Bauzonenreserven und damit auch die Begründungen für den jeweiligen Beibehalt. Die Gemeinde sieht insgesamt 1,25 ha zur Auszonung vor.

Die Gemeinde macht geltend, dass das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen soweit möglich reduziert wird und gestützt auf die Ausführungen im Planungsbericht mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar sei. Dies ist aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)**

Die heutigen Arbeits- und die OeBA-Zonen werden weitgehend unverändert übernommen. Die Umzonung der ca. 900 m<sup>2</sup> grossen Parzelle 726 in die Dorfzone wird im Planungsbericht begründet und liegt im Ermessen der Gemeinde.

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Wichtigste Umzonungen**

Als wichtigste Massnahmen zur hochwertigen Innenentwicklung gelten die GP-Pflichten rund um den Dorfkern mit spezifischen Zielvorgaben. Damit kann eine wesentliche Stärkung des Dorfzentrums erreicht werden.

Im Bereich "Korki-Areal" soll der Strassenraum aufgewertet werden und zur längerfristigen Entwicklung im Dorfkern beitragen. Die heute grossflächigen und stark verkehrsorientierten Strassenzüge sollen reduziert und ins Ortsbild integriert werden.

Die bisherigen Einfamilienhauszonen werden gesamthaft in die Wohnzone W2 umgezont, was als Massnahme zur haushälterischen Bodennutzung sachgerecht ist.

An der Hallwilerstrasse bestehen zwei Fachgeschäfte (Möbelhaus, Küchenausstellung), die insgesamt eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche von ca. 2'700 m<sup>2</sup> ausweisen. Für diese Nutzung soll die maximale Verkaufsfläche mit 3'000 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Angesichts der vorbestehenden Betriebe ist dies sachgerecht. Die Verkaufsnutzung wird im Hinblick auf eine allfällige Nach- beziehungsweise Umnutzung sachgerecht auf eine flächenintensive Fachmarktnutzung eingeschränkt.

## **Auszonungen**

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept. Dementsprechend sieht die Gemeinde 1,25 ha zur Auszonung vor.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Begründungen der Planungsträgerin resultiert ein angemessen auf Art. 15 RPG abgestimmtes Fassungsvermögen. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

## **Umlagerungen von Bauzonen**

Mit der Änderung 19 sieht die Gemeinde 370 m<sup>2</sup> zur Einzonung in die W2 vor. Das Gebiet liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch gleichwertige (flächen- und wesensgleich) Umlagerung auf derselben Parzelle neu angeordnet werden (Auszonung von ebenfalls 370 m<sup>2</sup>).

Mit der Änderung 26 erfolgt eine Direktkompensation auf derselben Parzelle, indem 302 m<sup>2</sup> aus- und 296 m<sup>2</sup> zur besseren Nachvollziehbarkeit der Zonenabgrenzung eingezont werden.

Die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen wird im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Es wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung mit der Genehmigung der Nutzungsplanung.

## **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 diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor. Diese erfüllen die einschlägigen Voraussetzungen (siehe Kapitel 4.1.3 im Planungsbericht; insbesondere zur Erreichung nachvollziehbarer Zonenabgrenzungen und bestehender Zonenrandstrassen).

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung                                                                                                          | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF <sup>1</sup> -Bilanz (netto) <b>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsanweisung 1.2</b>                                                                                                |                                                                                |                                                     |                                                                                               |
| <b>Total/Saldo</b>                                                                                                          | <b>±0,00 ha</b>                                                                | <b>±0,00 ha</b>                                     | <b>±0,00 ha</b>                                                                               |
| Interventionen Nrn. 19 + 26<br>(+647 m <sup>2</sup> ; -655 m <sup>2</sup> )                                                 |                                                                                |                                                     |                                                                                               |
| <b>Planungsanweisung 3.5</b>                                                                                                |                                                                                |                                                     |                                                                                               |
| <b>Total/Saldo</b>                                                                                                          | <b>+1,16 ha</b>                                                                | <b>0,00 ha</b>                                      | <b>0,00 ha</b>                                                                                |
| Interventionen Nrn. 13–18<br>(+746 m <sup>2</sup> ; -130 m <sup>2</sup> )<br>Zonenrandstrassen<br>(+10'970 m <sup>2</sup> ) |                                                                                |                                                     |                                                                                               |
| <b>Planungsanweisung 4.2</b>                                                                                                |                                                                                |                                                     |                                                                                               |
| <b>Total/Saldo PA 4.2</b>                                                                                                   | <b>-1,25 ha</b>                                                                | <b>-1,25 ha</b>                                     | <b>+1,14 ha FFF</b>                                                                           |
| Interventionen Nrn. 20–26<br>(-13'430 m <sup>2</sup> )                                                                      |                                                                                |                                                     |                                                                                               |
| <b>Gesamt-Total/Saldo</b>                                                                                                   | <b>-0,09 ha</b>                                                                | <b>-1,25 ha</b>                                     | <b>+1,14 ha FFF</b>                                                                           |

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgefläche (FFF) gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

### 3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Die Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität werden mittels GP-Pflichten im Dorfkern gelenkt und gefördert.

### Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf. Hinsichtlich Wahrung und Entwicklung des Ortsbilds überzeugt die Vorlage. Die Siedlungs- und Landschaftsanalyse sowie das Leitbild sind sorgfältig erarbeitet und umgesetzt worden.

Das abgesetzte Gebiet der beschränkten Bauzone wurde praktisch allein vom Dorfbrand im Jahr 1782 verschont. Der bisher vorgesehene "Volumenschutz" hat sich im Vollzug nicht bewährt. Mit den geänderten Bestimmungen sollen sich Ersatzbauten unter Wahrung der Lage und der Erscheinung des Altbaus sowie gemäss den allgemeinen Einpassungskriterien in das Ortsbild einfügen. Dies ist sachgerecht.

Das "Korki-Areal" soll mit einem geeigneten Verfahren neu überbaut werden. Dieses Areal liegt an zentralster Lage mitten im Dorf. Die verschiedenen Industrien, so auch die "Korki", haben das Dorfbild von Dürrenäsch über Jahrzehnte entscheidend mitgeprägt. Heute gelten sie als wichtige Zeitzeugen. Mittels GP-Pflicht ist eine qualitätsvolle Entwicklung gesichert.

---

<sup>1</sup> Fruchtfolgefläche

<sup>2</sup> Landwirtschaft Aargau

## **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Das Bauinventar wurde per September 2015 aktualisiert. Die Gemeinde Dürrenäsch setzt neun der zwölf im Bauinventar enthaltenen Gebäude mittels Substanzschutz in der Nutzungsplanung um. Auf die Umsetzung der übrigen drei Gebäude wird mit ausführlicher Begründung im Planungsbericht verzichtet. Dies liegt im Ermessensspielraum der Gemeinde.

Kleinobjekte (Brunnen, Grenzsteine etc.) werden vollständig als kommunale Kulturobjekte geschützt. Dies ist sachgerecht und für die Identität der Gemeinde ebenfalls von grosser Bedeutung.

### **3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Die Ausführungen in Kapitel 3.6 des Planungsberichts sind knappgehalten. Da die Gemeinde Dürrenäsch keine Massnahmen vorsieht, die wesentliche Veränderungen des Verkehrsregimes nach sich ziehen, genügt dies vorliegend jedoch.

### **3.4.7 Erschliessung**

Wie in Kapitel 3.6 des Planungsberichts richtig festgehalten wird, kann die Erschliessungsfrage der zentralen Entwicklungsgebiete in den Nachfolgeverfahren (GP-Verfahren) bearbeitet werden.

## **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Die Bezeichnung der Landwirtschaftszone und die Darstellung der FFF im Orientierungsinhalt sind sachgerecht.

### **3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen**

Die bisherige Spezialzone wird in eine Speziallandwirtschaftszone umgewandelt, die bestehenden Zonengrenzen werden nicht verändert. Die Bestimmungen werden sachgerecht an das geltende Recht angepasst.

### **3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland**

Das Landschaftsinventar wurde im Rahmen der Nutzungsplanung aktualisiert. Allerdings bleibt unklar, ob und was im Nutzungsplan geändert wurde. Weitergehende Empfehlungen (zum Beispiel Strassenraumgestaltung, naturnahe Bepflanzung, Vogelschlag, Baumschutz, Hochstamm-Obstgärten, Pro Specie rara usw.) wurden von der Gemeinde geprüft und nicht aufgenommen, was im Ermessen des Gemeinderats liegt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen an den Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft im Sinne der §§ 40, 40a BauG und der einschlägigen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt (EG Umweltrecht, EG UWR).

### **3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland**

Die Landschaftsschutzzonen (LSZ) sind gemäss Richtplanvorgaben sachgerecht festgelegt. Die symbolische Aussparung der aktiven Landwirtschaftsbetriebe sichert ihre zonengemässen Entwicklungsmöglichkeiten am konkreten Standort. Dies ist begründet.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Die Gewässer sind in den Plänen richtig dargestellt.

Die Festlegung des Gewässerraums in der vorliegenden Gesamtrevision des Bauzonen- und Kulturlandplans erfolgt begründet, sachgerecht und rechtskonform.

#### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Die Belange des Hochwasserschutzes wurden dem Schutzbedürfnis entsprechend sachgerecht umgesetzt.

#### **3.6.3 Wald**

##### **Waldgrenzenplan**

Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet der Gemeinde Dürrenäsch wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den BZP und KLP übernommen.

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

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sowie die vertraglich gesicherte Nutzungsverzichtfläche wurden alle im Kulturlandplan als Naturschutzzone im Wald umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

#### **3.6.4 Umweltschutz**

##### **Lärm**

Gemäss Planungsbericht werden keine lärmrechtlich relevanten neuen Bauzonen festgelegt. Die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) erübrigt sich damit.

##### **Störfallvorsorge**

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StfV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung deren Einfluss bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Auf dem Gemeindegebiet von Dürrenäsch verläuft die 70 bar Hochdruckerddgasleitung der Swissgas (Staffelbach–Schlieren) ausserhalb des Siedlungsgebiets. Da die vorliegende Revision der Nutzungsplanung keine Änderungen in diesem Bereich vorsieht, die zu einer Erhöhung des Risikos führen, kann auf weitergehende Massnahmen verzichtet werden (Kapitel 3.16 des Planungsberichts).

##### **Energie**

Das neue kantonale Energiegesetz ermöglicht es den Gemeinden, eine kommunale Energieplanung zu erstellen und zu den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energie einen aktiven Beitrag zu leisten. Die Gemeinde verzichtet auf solche Festlegungen. Dies liegt in ihrem Ermessen.

#### **3.6.5 Archäologie**

Aufgrund einer Änderung des Vorgehens und der Grundlagen sind archäologische Fundstellen nicht mehr im BZP und KLP einzutragen. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS<sup>3</sup>-Geoportal eine Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung.

---

<sup>3</sup> Aargauisches Geografisches Informationssystem

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind keine aktenkundigen archäologischen Fundstellen direkt betroffen.

### 3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Das historische Wegnetz von Dürrenäsch ist in seiner Grundstruktur gut erhalten und enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler und regionaler Bedeutung. Das historische Wegnetz ist im Planungsbericht angemessen behandelt. Die relevante Substanz wird mit einem Eintrag im Orientierungsinhalt des Kulturlandplans dargestellt und mit § 28 Abs. 2 BNO geschützt.

## 3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der Bauverordnung (BauV) vom 25. August 2021 in Kraft.

Mit Protokollauszug vom 31. Mai 2022 beantragt der Gemeinderat Dürrenäsch die direkte Änderung der revidierten BNO im Rahmen der Genehmigung. Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 9 Abs. 2  | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.<br><u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist in § 15d BauV definiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| § 11 Abs. 1 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.<br><u>Begründung:</u> siehe oben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| § 30        | Streichen<br><u>Begründung:</u> Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| § 31        | Streichen<br><u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| § 40 Abs. 1 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen.<br><u>Begründung:</u> siehe oben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| § 42 Abs. 1 | Folgende Zeilen in der Tabelle sind zu streichen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lichte Höhe Vollgeschoss</li><li>• Lichte Höhe Dachgeschoss</li><li>• Fensterfläche</li><li>• Dachflächenfenster</li></ul> Am Schluss von Abs. 1 wird folgender Satz ergänzt: " <i>Weitere Mindestmasse für Wohn-, Schlaf-, und Arbeitsräume sind in § 36a Abs. 1 BauV geregelt.</i> "<br><u>Begründung:</u> Die Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt, wobei das kantonal vorgeschriebene Mass für die lichte Höhe 2,40 m beträgt. |
| § 42 Abs. 2 | Die Tabelle wird vollständig gestrichen.<br>Am Schluss von Abs. 2 wird folgender Satz ergänzt: " <i>Die Mindestgrössen für Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern sind in § 36a Abs. 2 BauV geregelt.</i> "<br><u>Begründung:</u> siehe oben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| § 47 Abs. 1 | Der Absatz wird ersetzt mit: " <i>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.</i> "                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 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. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 726
- Parzelle 756
- Parzelle 706

Die Abteilung Raumentwicklung leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

### 3.9 Beurteilung zu den Anträgen

Aufgrund der revidierten BauV ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Der Gemeinderat hat diese Direktänderungen in seinem Schreiben vom 31. Mai 2022 beantragt.

## 4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, beschlossen von der Gemeindeversammlung Dürrenäsch am 30. April 2021 sowie am 19. November 2021 wird, unter Vorbehalt der Dispositivziffer 2 und bei gleichzeitiger Fortschreibung des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgefläche (FFF) genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch Direktänderungen an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung (BauV) angepasst:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 9 Abs. 2  | Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch " <i>Verkaufsfläche</i> " ersetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| § 11 Abs. 1 | Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch " <i>Verkaufsfläche</i> " ersetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| § 30        | wird gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 31        | wird gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 40 Abs. 1 | Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch " <i>Verkaufsfläche</i> " ersetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| § 42 Abs. 1 | Folgende Zeilen in der Tabelle werden gestrichen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Lichte Höhe Vollgeschoss</li><li>• Lichte Höhe Dachgeschoss</li><li>• Fensterfläche</li><li>• Dachflächenfenster</li></ul> Am Schluss von Abs. 1 wird folgender Satz ergänzt: " <i>Weitere Mindestmasse für Wohn-, Schlaf-, und Arbeitsräume sind in § 36a Abs. 1 BauV geregelt.</i> " |

|             |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 42 Abs. 2 | Die Tabelle wird vollständig gestrichen.<br>Am Schluss von Abs. 2 wird folgender Satz ergänzt: " <i>Die Mindestgrössen für Nebenräume in neuen Mehrfamilienhäusern sind in § 36a Abs. 2 BauV geregelt.</i> " |
| § 47 Abs. 1 | Der Absatz wird ersetzt mit: " <i>Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV.</i> "                                                |

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.



Joana Filippi  
Staatsschreiberin

#### Verteiler

- Gemeinderat, Sedelstrasse 1, 5724 Dürrenäsch  
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 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) 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.