



# Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

## Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



*Luftbild Gemeinde Büttikon*

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Bütikon  
Mitteldorfstrasse 3  
5704 Bütikon

**Auftragnehmer**

**arcoplan klg**  
Limmatauweg 9  
5408 Ennetbaden

## Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Pascal Duppich, Raumplaner
- Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA
- Judith Büchel, MSc Geografie
- Sarah Lauener, BSc FHO in Landschaftsarchitektur

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
1.1	Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	1
1.3	Anlass zur Revision der Nutzungsplanung	2
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung</b>	<b>3</b>
2.1	Planungskommission	3
2.2	Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung	3
2.3	Ablauf der Planung / Terminprogramm	4
<b>3</b>	<b>Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
3.1	Statistische Grundlagen	5
3.1.1	Bevölkerung (Einwohnerdichte, Ausländeranteil)	5
3.1.2	Bevölkerungszahlen und -prognose bis 2040	5
3.1.3	Stand der Erschliessung 2020	5
3.1.4	Beschäftigte	5
3.1.5	Altersquotient	5
3.2	Kantonale Grundlagen	6
3.2.1	Vorgaben Richtplan Aargau	6
3.3	Regionale Anliegen	7
3.3.1	Regionales Entwicklungskonzept (REK)	7
3.4	Kommunale Grundlagen	9
3.4.1	Räumliches Entwicklungskonzept (REK Büttikon)	9
3.4.2	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	13
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>15</b>
4.1	Ortsbildgestaltung und -entwicklung	15
4.1.1	ISOS und Kernzone erhaltenswert (KE)	15
4.1.2	Objektschutz / Umsetzung Bauinventar	17
4.2	Innenentwicklung	19
4.2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches	19
4.2.2	Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte	19
4.2.3	Zusammenfassung Innenentwicklungspotenzial	24
4.3	Einzonungsevaluation	25
4.4	Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen	28
4.4.1	Allgemeine Hinweise	28
4.4.2	Wichtigste materielle Änderungen der BNO Büttikon	28
<b>5</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>31</b>
5.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung	31
5.2	Bauzonenplan	32
5.2.1	Erläuterungen zum Bauzonenregime	32
5.2.2	Änderungen Bauzonenplan	33
5.2.3	Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	36
5.3	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	38
5.3.1	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	38

5.3.2	Rechtliche Umsetzung; quantitative Siedlungsentwicklung	44
5.3.3	Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung	45
5.3.4	Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlungs- und Verkehr	46
5.4	Spezialthemen	46
5.4.1	Hochwasserschutz	46
5.4.2	Gewässerräume	49
5.5	Kulturlandplan	53
5.5.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	53
5.5.2	Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG	53
5.5.3	Schutzzonen und -objekte	53
<b>6</b>	<b>Ergebnisse der Planung</b>	<b>55</b>
6.1	Kantonale Vorprüfung	55
6.2	Mitwirkung der Bevölkerung	55
6.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	55
6.4	Beschluss / Genehmigung	55

## **Anhänge**

- A1 Protokoll zum Ziel-Workshop vom 18. Januar 2020
- A2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK Büttikon), 16. Juni 2020
- A3 Themenpläne (Format A3);  
Änderungen Bauzonenplan, 23. August 2021 / Unüberbaute Flächen, 23. August 2021 /  
Herleitung Höhenmasse in den Zonen KN, W3 und W2; November 2020

## **Beilagen**

- B1 Inventar Natur, Landschaft und Kultur  
Aufnahmen Sommer 2020; Objektliste 23. August 2021
- B2 Arbeitsliste Bauinventar Gemeinde Büttikon  
Aktualisierung 18. August 2021; Bearbeitung: Kantonale Denkmalpflege

## **Weitere Planungsinstrumente**

- C1 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), 6. November 2020  
Seit März 2021 in vorläufiger Beurteilung bei der kantonalen Abteilung Verkehr

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in der Gemeinde Büttikon. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein wichtiges Dokument, das über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung informiert.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2021). Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

<sup>1</sup> Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

<sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

## 1.2 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision geht von folgenden rechtskräftigen Planungsinstrumenten der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland aus:

Planungsinstrumente	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bauzonen- und Kulturlandplan	18. Juni 1993	25. April 1995
Bauzonen- und Kulturlandplan, Teiländerung „Brügglächer“	13. Dezember 1996	25. März 1997
Bau- und Nutzungsordnung	20. November 1998	12. Mai 1999
Bauzonenplan, Kulturlandplan, Änderungen	20. November 1998	12. Mai 1999
Änderungen Bau- und Nutzungsordnung	7. Juni 2005	19. Oktober 2005
Bauzonen- und Kulturlandplan, Änderung „Lätten“	7. Juni 2005	19. Oktober 2005

Die aus der letzten Gesamtrevision stammenden Planungsinstrumente (Bauzonen- und Kulturlandplan aus dem Jahr 1995 / BNO aus dem Jahr 1999) sind seit mehr als 15 Jahren rechtskräftig, womit der Planungshorizont gemäss Art. 15 RPG erreicht wird.

### 1.3 Anlass zur Revision der Nutzungsplanung

Die im Abschnitt 1.2 aufgeführten Planungsinstrumente der Gemeinde Büttikon sind rund 20 Jahre alt. Sie beruhen teilweise auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen (z.B. Allgemeine Bauverordnung). Zudem haben sich diverse übergeordnete raumplanerische Vorgaben erheblich verändert. Sie wurden seit den 90er Jahren mehrfach revidiert (z.B. eidgenössisches Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan). Die wichtigsten aktuellen übergeordneten Grundlagen, welche für die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung relevant sind, betreffen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019); Einfluss auf diese Revision hat insbesondere die am 3. März 2013 angenommene Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes.
- Kantonales Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2020)
- Kantonale Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2018)
- Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011, Richtplan-Gesamtkarte / Richtplan-text mit Richtplan-Teilkarten inkl. Raumkonzept Aargau.

Das neuste kantonale Recht umfasst im Wesentlichen folgende Themen, die in die kommunale Nutzungsplanung von Büttikon integriert werden müssen:

- Das kantonale Baugesetz und die kantonale Bauverordnung sind auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 angepasst. Entsprechend sind in der neuen BNO die neuen Begriffe und Messweisen zu übernehmen.
- Gestützt auf Art. 36a GSchG wurden im revidierten § 127 BauG per 1. Januar 2017 die Gewässerraumabstände festgelegt. Zwischenzeitlich wurde diese Bestimmung jedoch als nicht rechtsgenügend taxiert, so dass aktuell wieder die Übergangsbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung gelten. Die Breiten der Gewässerräume müssen in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt werden.
- Die Anpassungen des kantonalen Baugesetzes an die Änderungen des Raumplanungsgesetzes des Bundes betreffend Mehrwertausgleich, Förderung der Verfügbarkeit von Bauland und weitere Änderungen traten am 1. Mai 2017 in Kraft. Dies betrifft u.a. folgende Bestimmungen: §§ 28a bis 28j BauG betreffend Mehrwertabgabe und Baupflicht, § 30a BauG bezüglich Umsetzung des kantonalen Richtplanes innert 5 Jahren.

Durch die neuen Vorgaben sowie die aktuellen Ziele und Bedürfnisse ergaben sich im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision folgende Hauptthemen:

- Ortsbildgestaltung / Ortsbildentwicklung; Qualitäten / Typologien der Bauten im Oberdorf sowie Gestaltung der Strassen- und Freiräume.
- Innere Siedlungsentwicklung; Evaluation Schlüsselgebiet der Innenentwicklung, vereinzelte Umzonungen und Einzonungen von als weitgehend überbaut geltenden Liegenschaften.
- Qualitative Aspekte Siedlungsgestaltung; z.B. Umgebungs- / Terraingestaltung, Natur im Siedlungsraum, standortheimische Bepflanzung, Verbot der Verwendung von Neophyten.
- Behandlung neuer Richtplanthemen wie Hochwasserschutz, Verkaufsnutzungen, Abstimmung Siedlung / Verkehr.
- Bau- und Nutzungsordnung BNO; aktualisierte Bestimmungen basierend auf neuen Zielen / Bedürfnissen und Erfahrungen in der Anwendung, Integration des harmonisierten Baurechts.
- Aktualisierung Schutzzonen / -objekte, basierend auf Inventar Natur, Landschaft und Kultur.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und der Zeitraum von rund 20 Jahren seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen. Die verschiedenen Analysen bis hin zur Ermittlung des Handlungsbedarfs sowie die davon abgeleiteten Ziele sind im

Räumlichen Entwicklungskonzept (REK Büttikon) zusammengestellt. Anschliessend wurden die Themenschwerpunkte definiert und vertieft bearbeitet. Schliesslich konnten die rechtskräftigen Planungsinstrumente überprüft und angepasst werden.

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat folgende Planungskommission ein:

Mitglied	Funktion	Bemerkungen
Stefan Rööfli	Gemeinderat	Ressorts: Bau, Entsorgung, Strassen, Repla, Umweltschutz
Kurt Sax	Vizeammann / Gemeinderat	Ressorts: Wasser, Abwasser, Landwirtschaft, Ortsbürger, Forst
Christian Angstmann	Mitglied Planungskommission	
Manuela Huber	Mitglied Planungskommission	
Josef Koch	Mitglied Planungskommission	Gewerbe
Mike Koch	Mitglied Planungskommission	Landwirt
Marcel Kopp	Mitglied Planungskommission	Ab Juni 2020
Georg Moser	Mitglied Planungskommission	
Kandid Müller	Mitglied Planungskommission	Architekt
Corinne Zumstein	Mitglied Planungskommission	
Lukas Isler	Gemeindeschreiber	

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgte durch das Büro arcoplan klg in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen.

### 2.2 Zusammenarbeit / Koordination / Mitwirkung

In der Planungskommission sind zwei Gemeinderäte und der Gemeindeschreiber vertreten. Zudem wurden Personen aus verschiedenen Quartieren und mit unterschiedlichen Interessen gewählt (Bau, Gewerbe, Landwirtschaft).

Bereits in einer frühen Phase fand am 18. Januar 2020 ein öffentlicher Ziel-Workshop mit rund 80 Teilnehmenden statt. Diese analysierten die Stärken und Schwächen der verschiedenen Dorfteile und diskutierten über die Ziele der Nutzungsplanung. Die Ergebnisse flossen ins REK Büttikon ein (vgl. Abschnitt 3.4.1)

Wie aus dem Ablauf im Abschnitt 2.3 ersichtlich ist, sind im Rahmen des Mitwirkungs- und des Einwendungsverfahrens je eine öffentliche Informationsveranstaltung vorgesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können allenfalls anstelle eines Informationsanlasses Auskunftsabende zweckmässig sein.

Die Nachbargemeinden und der Vorstand des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal sollen im Rahmen der Mitwirkung zur Stellungnahme eingeladen werden. Damit wird die regionale Abstimmung gewährleistet, welche im kantonalen Baugesetz gefordert ist.

### 2.3 Ablauf der Planung / Terminprogramm

Ablauf	Themen / Inhalte	Termine
Vorbereitung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantonale Grundlagen (BVURO.15.154-1)</li> <li>- Kreditbeschluss Gemeindeversammlung</li> <li>- Auftragsvergabe an arcoplan klg</li> <li>- Startsituation Planungskommission</li> </ul>	25. Januar 2016 14. November 2017 22. Januar 2019 29. August 2019
REK Büttikon	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitäten / Defizite in einzelnen Dorfteilen</li> <li>- Zielformulierung, Plan Entwicklungskonzept</li> <li>- Durchführung öffentlicher Ziel-Workshop</li> <li>- Erkenntnisse aus Ziel-Workshop vom 18. Januar 2020</li> <li>- Entwurf Räumliches Entwicklungskonzept (REK Büttikon)</li> </ul>	ab September 2019  18. Januar 2020  bis Juni 2020
	<b>Räumliches Entwicklungskonzept (REK Büttikon)</b>	6. Juni 2020
Nutzungsplanung Siedlung (Bauzonenplan / BNO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauzonentypen / 1. Entwurf Bauzonenplan</li> <li>- Evaluation / Machbarkeit von Einzonungsflächen</li> <li>- Detailsführung in harmonisiertes Baurecht / IVHB</li> <li>- Ortsbildgestaltung / -entwicklung</li> <li>- Beratung / Lesung BNO Nutzungsplanung Siedlung</li> </ul>	August 2020 November 2020 bis Februar 2021
Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entwurf Themenpläne, Ziele und Massnahmen</li> <li>- Entwurf Bericht KGV</li> <li>- Bereinigung und Vorlage an den Gemeinderat</li> </ul>	September 2020 bis Oktober 2020
	<b>Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)</b>	6. November 2020
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inventarisierung / Überprüfung Schutzzonen und -objekte</li> <li>- Grundlagenplan 1:5'000</li> <li>- Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser, Gewässerräume</li> </ul>	März 2021
Nutzungsplanung Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500: Bereich Kulturland</li> <li>- Umsetzung Natur- und Landschaftsobjekte</li> <li>- Lesung aktualisierte / geänderte BNO (NP Kulturland)</li> </ul>	April 2021
Bauinventar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktualisierung Bauinventar, Begehung</li> </ul>	9. Juni 2021
Bereinigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereinigte Entwürfe Bauzonen- und Kulturlandplan, BNO</li> <li>- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV</li> <li>- Behandlung von Spezialthemen / Rückkommen</li> </ul>	Mai 2021 bis August 2021
	<b>Verabschiedung Gesamtdossier durch Gemeinderat</b>	September 2021
Mitwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliche Informationsveranstaltung</li> <li>- Öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG</li> </ul>	24. September 2021 24. Sept. - 29. Okt 21
Vorprüfung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kantonale Fachstellen, Aushändigung fachliche Stellungnahme durch Abteilung Raumentwicklung</li> </ul>	Oktober 2021 bis Januar 2022
Bereinigung Mitwirkung / VP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behandlung Mitwirkungsangaben / Mitwirkungsbericht</li> <li>- Aufgrund fachlicher Stellungnahme Kanton</li> </ul>	November 2021 Februar bis April 2022
Vorprüfung abschliessend	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschliessende kantonale Vorprüfung; Aushändigung abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht</li> </ul>	Mai 2022 bis Juli 2022
Öffentliche Auflage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwendungsverfahren gemäss § 24 BauG (öff. Auflage)</li> <li>- Einwendungsverhandlungen</li> </ul>	September 2022 November 2022
Beschluss / Genehmigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschluss Gemeindeversammlung gemäss § 25 BauG</li> <li>- Genehmigung Regierungsrat gemäss § 27 BauG</li> </ul>	Juni 2023 ca. Ende 2023

### 3 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

#### 3.1 Statistische Grundlagen

Die statistischen Grundlagen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK Büttikon / vgl. Anhang 2) erhoben und ausgewertet. Nachfolgend sind die wichtigsten statistischen Eckdaten zusammengefasst.

##### 3.1.1 Bevölkerung (Einwohnerdichte, Ausländeranteil)

Die Einwohnerdichte von Büttikon liegt mit 46.8 Einwohnern pro ha (E/ha) deutlich über dem Durchschnitt der Gemeinden im ländlichen Entwicklungsraum und nur knapp unter dem Durchschnitt des gesamten Kantons Aargau (48.2 E/ha). (Quelle: Statistik Kanton Aargau; 2015).

Der Ausländeranteil lag im Jahr 2020 mit 18.3% (2019) deutlich unter dem kantonalen Mittel von 25.5%. (Quelle: Statistisches Amt Kanton Aargau)

##### 3.1.2 Bevölkerungszahlen und -prognose bis 2040

Büttikon verfügt aktuell über 1'056 Einwohner (Stand 31.12.2020). Die Einwohnerzahl ist insgesamt stetig, zwischen den Jahren 2000 und 2010 hingegen überdurchschnittlich stark, gewachsen. Die Gemeinde Büttikon rechnet, gestützt auf die aktuelle Bautätigkeit und die evaluierten Potenziale mit max. rund 1'150 Einwohnern bis ins Jahr 2035 (vgl. Grafik REK Büttikon, Seite 5; kein Ziel-, sondern ein Prognosewert).

Die aktuellste kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet mit 1'090 Einwohnern im Jahr 2040.

##### 3.1.3 Stand der Erschliessung 2020

Die Gesamtfläche der Bauzone von Büttikon beträgt 25.5 ha. Davon sind nur noch rund 0.65 ha der Wohn- und Mischzonen nicht überbaut. Diese Reserven verteilen sich auf 4 kleinere Flächen im Oberdorf und auf eine kleinere Fläche im Unterdorf.

##### 3.1.4 Beschäftigte

Im Jahr 2018 verzeichnete Büttikon 217 Beschäftigte, davon 15 im Sektor I (Landwirtschaft), 81 im Sektor II (Gewerbe) und 122 (56%) im Sektor III (Dienstleistung). Die 217 Beschäftigten entsprechen 165 Vollzeitäquivalenten. Der Anteil von 56% im Sektor 3 liegt unter dem kantonalen Durchschnitt, welcher bei 70% liegt. (Quelle: Bundesamt für Statistik; STATENT)

##### 3.1.5 Altersquotient

In Büttikon betrug im Jahr 2019 der Altersquotient<sup>1</sup> 25,8%. Dieser lag damit unter dem kantonalen Durchschnitt von 29 % (Quelle: Bundesamt für Statistik; STATPOP). Im kantonalen Durchschnitt wird jedoch eine Zunahme des Altersquotienten von 29% (2019) auf 49,6% (2050) prognostiziert, der Altersquotient wird in allen Gemeinden ansteigen. (Quelle: Statistik Kanton Aargau)

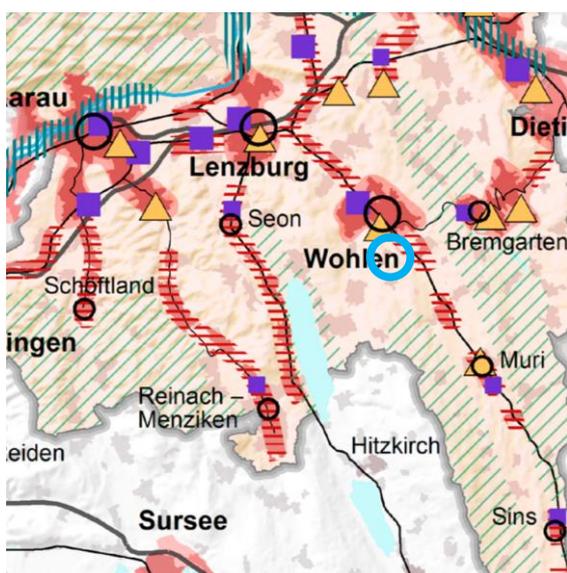
---

<sup>1</sup> Verhältnis der Personen über 65 Jahre zu den 20-64-Jährigen

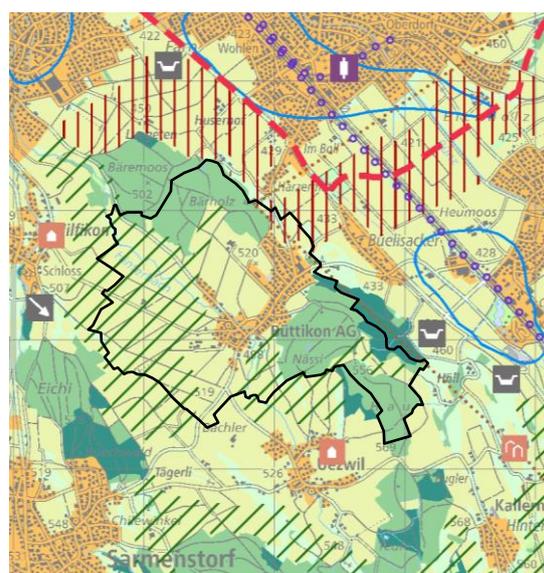
## 3.2 Kantonale Grundlagen

### 3.2.1 Vorgaben Richtplan Aargau

Der kantonale Richtplan wurde letztmals am 20. September 2011 nach einer Gesamtrevision durch den Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 musste der Kanton die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festlegen. Deshalb wurde für das Kapitel S1.2 (Siedlungsgebiet) eine Richtplananpassung vorgenommen, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschlossen hat. Diese ist nach der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig geworden.



Raumkonzept Aargau: Büttikon (blauer Kreis) liegt im ländlichen Entwicklungsraum, Quelle Richtplan Aargau



Richtplan Gesamtkarte: u.a. mit Siedlungsgebiet (orange), Siedlungstrenngürtel (rot senkrecht schraffiert) und Landschaft von kant. Bedeutung (grün schräg schraffiert), Quelle AGIS

Im **Raumkonzept Aargau**, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, wird Büttikon dem ländlichen Entwicklungsraum zugewiesen. Die ländlichen Entwicklungsräume zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass

- ihr ländlicher, teils semiurbaner Charakter erhalten bleibt und sie sich weiter entwickeln können,
- die ländliche Siedlungs- und Wohnqualität und die Ortskerne und Ortsbilder aufgewertet werden,
- sich die Dörfer von innen heraus mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und mit sanfter Nachverdichtung erneuern (innere Siedlungsentwicklung),
- für die Wirtschaft Baulandreserven, vorab für Klein- und Mittelbetriebe, zur Verfügung stehen, sofern geeignete Lagen vorhanden sind.

Der in Büttikon anzuwendende Gemeindetyp wird gemäss Richtplanbeschluss R1/1.1, Planungsanweisungen und örtliche Festsetzungen, wie folgt definiert: **Die ländlichen Entwicklungsräume** umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben im ländlichen strukturschwachen Raum wird subsidiär durch den Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext betreffen folgende Themen:

- Das **Siedlungsgebiet** ist im Richtplan festgesetzt. Der Richtplan sieht in Büttikon keine Einzonungen vor. Einzonungen sind nur unter den im Richtplankapitel S1.2 / Planungsgrundsatz B / Beschluss 1.3 aufgeführten Rahmenbedingungen sowie gestützt auf Planungsgrundsatz A / Beschluss 1.5 für kleinflächige Einzonungen möglich, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich. Im Übrigen können vom Gemeinderat unwesentliche Änderungen beschlossen werden (§ 25 Abs. 3b BauG, § 11 Abs. 1 BauV).
- Die **kantonale Prognose**, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet gemäss den Grundlagen und Hinweisen der Abteilung Raumentwicklung vom 25. Januar 2016 mit einer Bevölkerung von 1'050 Personen im Jahr 2030 und von 1'090 Einwohnern im Jahr 2040. Das **Fassungsvermögen** der gesamten bestehenden Wohn- und Mischzonen liegt rechnerisch bei rund 1'210 Personen per 2030 (Richtwert).
- Die Gemeinden müssen die Nutzungsplanung so gestalten, dass die vorgegebenen **Mindestdichten** in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 erreicht werden können (Richtplanbeschluss S1.2/2.1). Im ländlichen Entwicklungsraum gelten folgende Mindestdichten: überbaute Wohn- und Mischzonen 40 E/ha, unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 E/ha. Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, ermitteln die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.
- Das **Ortsbild** der Gemeinde Büttikon ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von **lokaler Bedeutung**.
- Im **Kulturland** sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Abschnitt 5.5, Kulturlandplan, näher beschrieben ist: Siedlungstrenngürtel, Landschaften von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald, Fruchtfolgefleichen.

### 3.3 Regionale Anliegen

Gemäss § 13 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Nutzungspläne regional abzustimmen. Die Gemeinde Büttikon ist dem Regionalplanungsverband Unteres Bünztal angeschlossen.

#### 3.3.1 Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Im Auftrag des Regionalplanungsverbands Unteres Bünztal wurde durch die Metron AG / naef Landschaftsarchitektur ein Regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses wurde am 18. Oktober 2017 durch die ausserordentliche Abgeordnetenversammlung des Regionalplanungsverbands verabschiedet. Das REK zeigt Strategien und Massnahmen auf, um die Ziele im Planungshorizont 2040 zu erreichen. Die Gemeinde Büttikon ist davon wie folgt betroffen:



Konzeptplan Identität

Der Charakter der Siedlungen und der Landschaft ist für das Erscheinungsbild, die Wahrnehmung und damit für die Identität von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig unterliegt die Region einem natürlichen Wandel. Der Charakter der Region soll, insbesondere auch aufgrund der zahlreichen schützenswerten Ortsbilder (ISOS), im Verlauf der künftigen Entwicklung nicht verloren gehen. Aus diesem Grund hat die Entwicklung unter Berücksichtigung / Wahrung des Charakters zu erfolgen.



Die Erreichbarkeit der Ortszentren wird verbessert, hingegen werden die Verkaufsnutzungen an peripheren Lagen nicht gefördert. Publikumsorientierte Nutzungen sind auf eine breite Kundenschaft angewiesen. Das unmittelbare Umfeld reicht dazu nicht aus. Eine gute Erreichbarkeit zu Fuss, mit dem Velo, aber auch mit dem Auto stellt sicher, dass Kunden aus der ganzen Gemeinde bzw. Region das Angebot nutzen können.

Die Ortsdurchfahrten werden, wo möglich und zweckmässig, aufgewertet. Grosszügige Gehwege, Baumreihen und Geschäfte machen aus Ortsdurchfahrten Räume, die man nutzen kann und will und nicht nur zum Durchfahren animieren.

Neben den Strategien schlägt das REK auch konkrete Massnahmen vor:

- Die Massnahme Nr. 9 der Kategorie Natur & Landschaft betrifft auch die Gemeinde Büttikon: Die Finanzierung der Pflege-, Unterhalts- und Aufwertungsarbeiten an den Obstbaumwiesen entlang der Siedlungsränder in Hägglingen, Büttikon, Uezwil und Sarmentstorf ist zu regeln. Zuständig für die Umsetzung ist die Gemeinde Büttikon.
- Die Massnahme Nr. 10 der Kategorie Mobilität & Verkehr betrifft ebenfalls die Gemeinde Büttikon: Die Gemeinden setzen sich im Rahmen des Sanierungszyklus beim Kanton für eine Aufwertung der Ortsdurchfahrten für den Fuss- und Veloverkehr ein. Im Rahmen von kommunalen Planungen beachten die Gemeinden die Belange des Fuss- und Veloverkehrs.

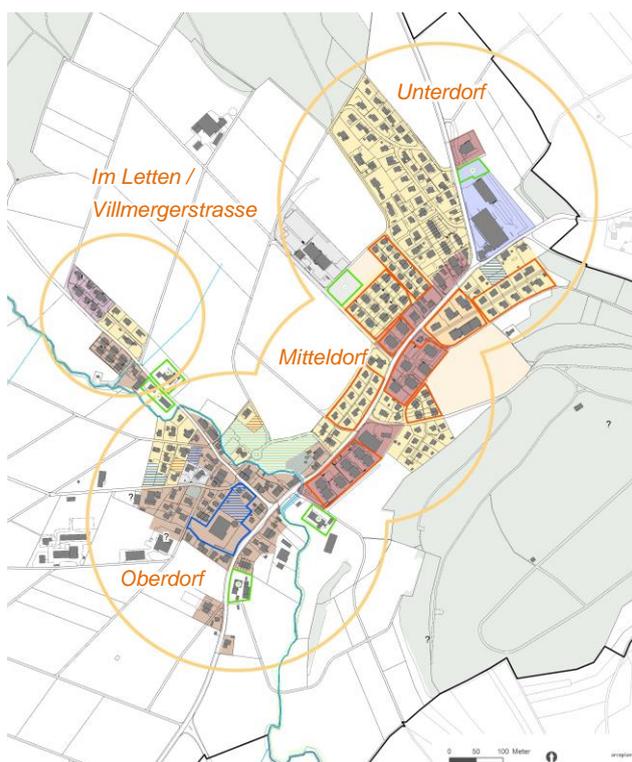
Die Strategien, Ziele und Massnahmen bezüglich des Verkehrs werden im KGV Büttikon (siehe auch Abschnitt 3.4.2) behandelt und deshalb in diesem Abschnitt nicht weiter beschrieben.

### 3.4 Kommunale Grundlagen

#### 3.4.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK Büttikon)

Als Einstieg in die Revision wurde ein Räumliches Entwicklungskonzept (siehe Anhang 2) erarbeitet. Im öffentlichen Ziel-Workshop vom 18. Januar 2020 wurden die bis dahin erarbeiteten Grundlagen (Quartieranalyse, Zielvorstellungen, Entwicklungskonzept) mit der Bevölkerung diskutiert und entsprechende Anregungen und Hinweise entgegengenommen.

#### A. Quartieranalyse / Analyse Kulturlandschaft



Als Basis für das REK Büttikon diente eine Quartieranalyse, woraus die Zielvorstellungen und Massnahmen ermittelt werden konnten.

Um die Schwerpunkte, Aufgaben und die konkreten Fragen im Hinblick auf die Erarbeitung der neuen Planungsinstrumente ermitteln zu können, wurden die Bauzonen in vier Teilgebiete unterteilt.

Für jede Analyse-Einheit wurden die Stärken und Schwächen formuliert und daraus der Handlungsbedarf für die Nutzungsplanung ermittelt. Die links dargestellte Einteilung in die verschiedenen Quartiere ergab sich aus räumlichen, topografischen und funktionalen Kriterien.

Gebietseinteilung Quartieranalyse

Aus der Analyse der Quartiere und der Kulturlandschaft ergaben sich im Wesentlichen folgende Handlungsoptionen / Themen der Nutzungsplanungsrevision:

<p><b>Oberdorf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der wichtigsten Einzelbauten</li> <li>- Ortsbildgerechte Entwicklung von Bauten / Aussenanlagen, Bachzugang schaffen</li> <li>- Villmergerstrasse: Sichere / verkehrsberuhigte Verbindungsstrasse</li> <li>- Sarmenstorferstrasse: Sichere / siedlungsverträgliche Verkehrsachse (Lärm, Tempo, Gestaltung)</li> <li>- Arealentwicklung Parzellen Nr. 35 / 36 / 39 (Areal Rest. Post+)</li> </ul>
<p><b>Brunnächer / Rossweid (Mitteldorf)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfkern stärken: Raum für Begegnung / Aufenthaltsqualität schaffen, Kleingewerbe / Läden / Café fördern (Dorfmittelpunkt)</li> <li>- Sarmenstorfer- / Wohlerstrasse; sichere / siedlungsverträgliche Hauptverkehrsachse (Lärm, Tempo, Gestaltung)</li> <li>- Auffindbarkeit der Querungen sichtbar machen / Sicherheit verbessern</li> <li>- Strassenraum offener / partiell platzartiger gestalten</li> <li>- Mobilität allgemein: Busangebot verbessern, attraktive Velowege nach Wohlen / von Sarmenstorf</li> <li>- Energie allgemein: Ladestationen E-Autos, erneuerbare Energien</li> </ul>

<b>Brünishalde (Unterdorf)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsrandgestaltung zum gut einsehbaren östlichen Hang (keine Terrassenbauten, offener Landschaftsraum)</li> <li>- Wohlerstrasse: sichere / siedlungsverträgliche Hauptverkehrsachse (Lärm, Tempo, Gestaltung)</li> <li>- Sichere / verkehrsberuhigte Verbindungsstrassen K363 / K364</li> <li>- Ortseingang Nord: Verkehrsberuhigt bzgl. Tempo, Sicherheit für Velo und Fussgänger</li> <li>- Zonierung zwischen Rest. Linde / Koch AG</li> <li>- Umgang mit Volumenschutz?</li> </ul>
<b>Im Letten / Villmergerstrasse</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zweckmässigkeit Zonierung: W2, WG, KE auf engstem Raum</li> </ul>
<b>Kulturlandschaft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umsetzung übergeordnete Vorgaben Natur- und Landschaftsschutz</li> <li>- Allfällige Bedürfnisse der Landwirtschaft in Erfahrung bringen</li> <li>- Nebeneinander Naherholung, Freizeit, Landwirtschaft, Natur und Landschaft (z.B. Info-Tafeln, Parkierungslösung)</li> </ul>

## B. Hauptziele der Nutzungsplanung

Gestützt auf die erarbeiteten Grundlagen und den ermittelten Handlungsoptionen wurden sechs Hauptziele formuliert:

<b>H1 Standortattraktivität / Identität</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem sorgfältigen Umgang mit der Ortsbildprägenden dörflichen Struktur ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.</li> <li>- Das kompakte Siedlungsgefüge soll erhalten bleiben.</li> <li>- Das Grundangebot der Infrastruktur wie Schule, Gemeindeverwaltung, Restaurant, Dorfladen, soll bestehen bleiben. Der Dorfkern soll gestärkt werden.</li> <li>- Büttikon soll als kleine intakte Gemeinde wahrgenommen werden, die ihre Qualitäten bewahrt und dabei einen sorgfältigen Umgang in der baulichen Entwicklung pflegt.</li> </ul>
<b>H2 Bevölkerungsentwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angestrebt wird eine höchstens massvolle Bevölkerungsentwicklung, die auf die vorhandenen dörflichen und homogenen Strukturen Rücksicht nimmt.</li> <li>- Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen für eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und für unterschiedliche Wohnangebote (für Alte und Junge). Wo möglich werden diesbezügliche Projekte initiiert oder unterstützt.</li> </ul>
<b>H3 Arbeitsplatzentwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind zu erhalten, u.a. auch um die Belebung tagsüber zu bewahren.</li> <li>- Ein wiedergeschaffenes Angebot für Kinderbetreuung soll ermöglichen, dass auch Mütter arbeiten können.</li> <li>- Die Landwirtschaft soll als Bestandteil des bäuerlich geprägten Dorfes erhalten und unterstützt werden (soweit Möglichkeit auch möglichst nah am Siedlungsgebiet).</li> </ul>
<b>H4 Qualitätsvolle Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeder Dorfteil soll mit seinen Identitäten entsprechend den Besonderheiten und Merkmalen erhalten und entwickelt werden.</li> <li>- Die Ortsdurchfahrt soll, neben der zu gewährleistenden Verkehrssicherheit, wenigstens partiell ein einladender Ort der Begegnung und des Verweilens und verkehrsberuhigt (bzgl. Tempo / Ausbaustandard) sein. Bei anstehenden Sanierungen soll sie gesamthaft gestalterisch aufgewertet werden.</li> <li>- Beim Bauen soll auf nachhaltige Stoffe geachtet und erneuerbare Energien gefördert werden.</li> <li>- Dem Themenbereich Natur im Siedlungsraum soll Beachtung geschenkt werden.</li> </ul>

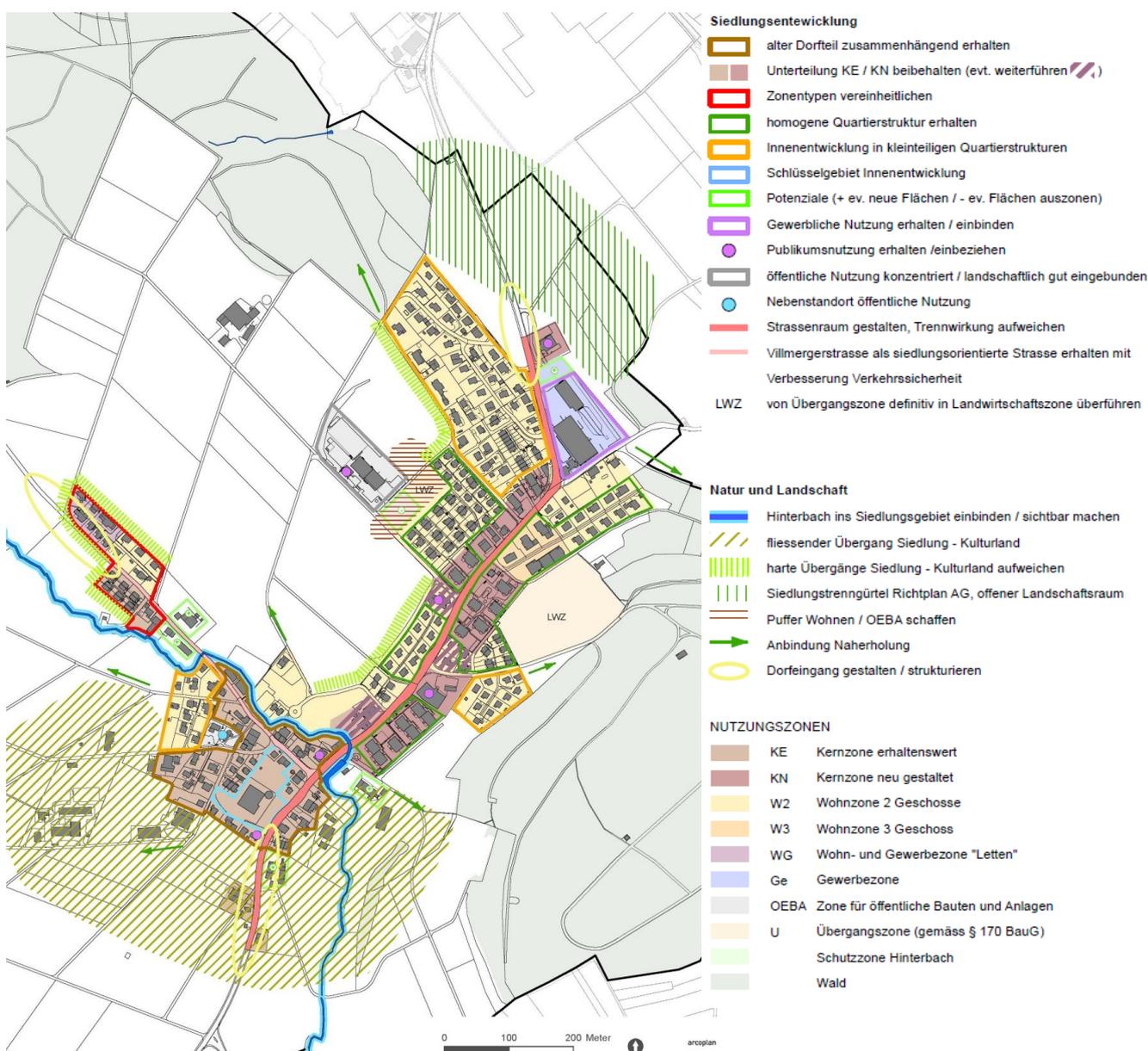
<p><b>H5 Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Kulturland soll vorab der landwirtschaftlichen Produktion dienen, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.</li> <li>- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.</li> <li>- Bedeutende Naturschutz- und Landschaftselemente sind als identitätsstiftende Elemente zu erhalten und zu pflegen. Bestehende landschaftsgestaltende Elemente (z.B., Hecken, Hochstammbäume) sollen möglichst erhalten und gepflegt werden. Nach Möglichkeit sollen neue Hecken gepflanzt und / oder eine generelle Aufwertung angestrebt werden.</li> </ul>
<p><b>H6 Verkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das minimale Ziel ist die Beibehaltung der heutigen Erreichbarkeit in alle Richtungen und für alle Verkehrsträger. Im Bereich der ÖV-Anbindung wird eine Verbesserung angestrebt.</li> <li>- Weitergehende und detaillierte Ziele im Bereich Verkehr werden im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) thematisiert.</li> </ul>

### C. Räumliches Entwicklungskonzept

Das räumliche Entwicklungskonzept diene dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung für die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Bauzonenabgrenzungen zu erhalten:

- Im Oberdorf sollen die wesentlichen Strukturelemente des alten Dorfteiles zusammenhängend erhalten bleiben, insbesondere wo die ortsbaulichen und architektonischen Besonderheiten noch erkennbar und erhalten sind.
- Die Unterteilung in eine Kernzone erhaltenswert und in eine Kernzone neu gestaltet ist weiterhin zweckmässig. Dies insbesondere, um in der Kernzone neu gestaltet weiterhin eine qualitativ ansprechende Siedlungsentwicklung zu sichern.
- Im Quartier Letten / Villmergerstrasse sollen die Zonentypen vereinheitlicht werden, da die bestehenden Bauten, mit Ausnahme der Liegenschaft Villmergerstrasse 3, einer herkömmlichen Wohnzone entsprechen.
- Die vorhandenen homogenen Quartierstrukturen sollen erhalten bleiben, die Zonen- und Massbestimmungen entsprechend darauf ausgerichtet werden.
- In den Bereichen Innentwicklung in kleinteiligen Quartierstrukturen soll weiterhin eine auf die vorhandene Situation Rücksicht nehmende bauliche Verdichtung möglich sein.
- Innerhalb des alten Dorfteiles im Oberdorf wurde ein Schlüsselgebiet der Innenentwicklung ermittelt, da sich hier eine baldige Veränderung abzeichnet und ein grosses Potenzial besteht, um einen wesentlichen Teil der mittelfristigen Entwicklung der Gemeinde Büttikon abdecken zu können.
- Bestehende überbaute Liegenschaften am Siedlungsrand sollen dahingehend geprüft werden, ob sie einer Bauzone zugewiesen werden können.
- Ersichtlich wird auch, dass sich das funktionale Zentrum und die alte Dorfteile teilweise überschneiden.
- Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen erhalten und ins insgesamt homogene Siedlungsgefüge eingebunden werden.
- Die konzentrierten öffentlichen Nutzungen im Gebiet Boll sollen erhalten und effizient genutzt werden, um Synergien für die verschiedenen Nutzeransprüchen zu gewährleisten. Der Nebenstandort des Kindergartens im Oberdorf soll erhalten bleiben.
- Die Strassenräume sollen entsprechend der vorhandenen dörflichen Struktur in ihrer zu starken Trennwirkung aufgeweicht werden (Wohler- / Sarmenstorferstrasse) und siedlungsorientiert (Villmergerstrasse) erhalten bleiben. Entsprechend sollen Ortseingänge / Portale attraktiv gestaltet werden und gewährleisten, dass eine angemessene Fahrgeschwindigkeit in den Innerortsbereichen gesichert wird.

- Der Hinterbach soll neben seiner Funktion als durchlaufendes Naturelement besser wahrgenommen und partiell sichtbar gemacht werden.
- Um das Quartier Oberdorf soll der fließende Übergang vom Siedlungsgebiet ins Kulturland in Kombination mit der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.
- Die dargestellten harten Übergänge am Siedlungsrand sollen mit geeigneter Bepflanzung oder mittels kleinteiliger Baustrukturen aufgeweicht werden.
- Die Freihaltung des Siedlungstrenngürtels an der vom Bünztal gut einsehbaren Hanglage soll gesichert werden.
- Die vorhandene gute Anbindung der Siedlungsgebiete an die Naherholungsgebiete soll weiterhin erhalten bleiben.

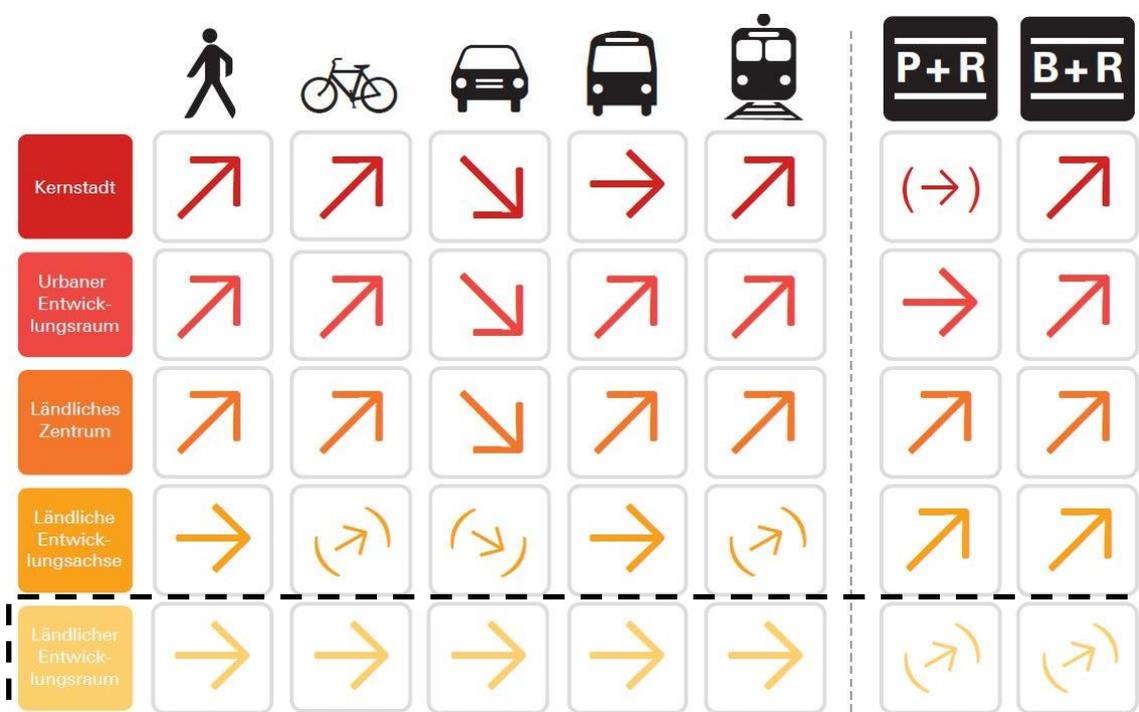


Plan Räumliches Entwicklungskonzept aus REK Büttikon

### 3.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV)

Gestützt auf den seit dem 1. Januar 2010 geltenden § 54a BauG wurden die verkehrsrelevanten Fragen parallel zu dieser Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr erarbeitet. Als zentrales gesamtheitliches Verkehrsinstrument macht er z.B. Aussagen zu einem funktionsfähigen und wesensgerechten Strassennetz, zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zu attraktiven Langsamverkehrswegen und zu verkehrsberuhigenden Massnahmen in den Quartieren. Der KGV bildet die Basis für die in § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG geforderte Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Auf übergeordneter Ebene bestehen diverse verkehrliche Grundlagen.

Auf kantonaler Ebene sind neuere Grundlagen zu beachten wie die Mobilitätsstrategie mobilität AARGAU (2016). Da die Gemeinde Büttikon zum ländlichen Entwicklungsraum gehört, gilt es, den Verkehr grundsätzlich zu plafonieren. Ausnahmen sind Park + Ride (P+R) und Bike + Ride (B+R), hier wird ein leichtes Verkehrswachstum angestrebt.



Mobilitätsstrategie für die verschiedenen Raumtypen gemäss Raumkonzept Aargau, Quelle: Departement BVU

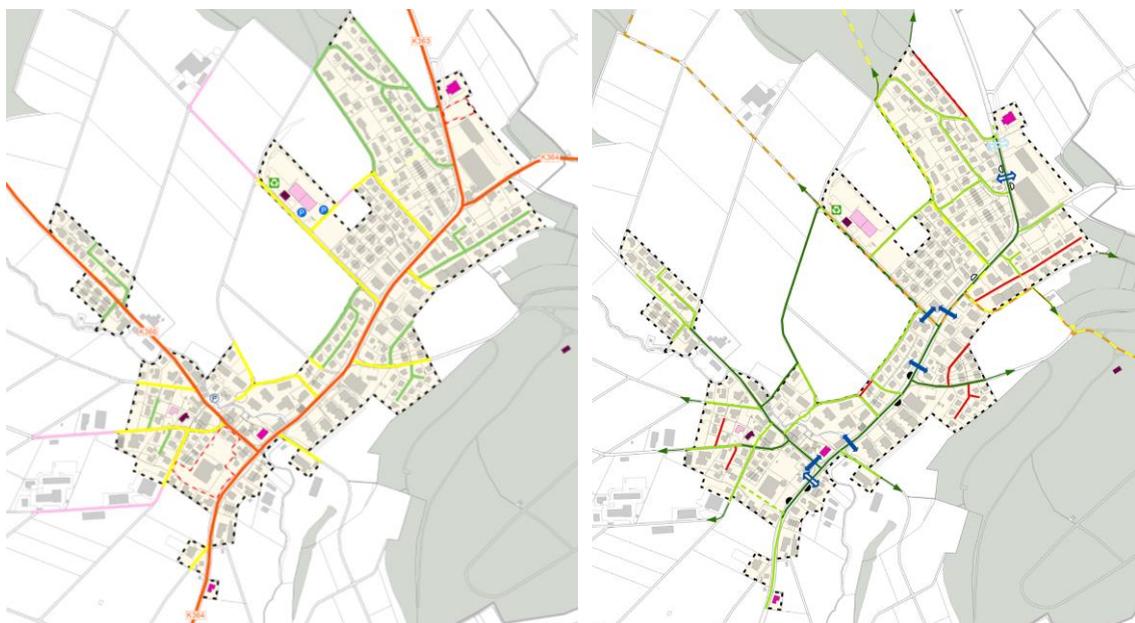
Auf regionaler Ebene ist vor allem das Regionale Entwicklungskonzept (REK) des Regionalplanungsverbands Unteres Bünzthal zu beachten, welches konkrete Aussagen enthält, die auch die Gemeinde Büttikon betreffen. Diese sind im KGV im Abschnitt 1.4 zusammengefasst.

Besondere verkehrliche Herausforderungen bestehen in Büttikon primär entlang der kantonalen Verbindungsstrassen (Wohler-/ Othmarsingerstrasse K363 / K364 und Villmergerstrasse K366). Als Handlungsoptionen wurden folgende Themen erkannt:

- Villmergerstrasse: Sichere / verkehrsberuhigte Verbindungsstrasse
- Sarmenstorferstrasse: Sichere / siedlungsverträgliche Verkehrsachse (Lärm, Tempo, Gestaltung)

Sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr sind ebenso ein wichtiges Anliegen wie eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Der KGV mit seinen vier Teilplänen zeigt die Erkenntnisse aus der Analyse, formuliert die behördenverbindlichen Ziele und die daraus abgeleiteten Massnahmen.



Teilplan motorisierter Individualverkehr

Teilplan Fussverkehr

Die vom Gemeinderat am 22. Februar 2021 beschlossenen und vom Vorsteher des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt noch zu genehmigenden **Ziele** umfassen folgendes:

Bereich	Schlagwort	Ziele
Gestaltung und Betrieb von Kantonsstrassen	Strassenraumgestaltung	Die Kantonsstrassen verfügen innerhalb des Siedlungsgebietes über eine der Siedlungsstruktur angemessene und daher siedlungsverträgliche Gestaltung.
	Verkehrssicherheit	Sicherheitsrelevante Defizite an der Verkehrsinfrastruktur werden behoben.
	Ausweichroute	Auf überkommunaler Ebene ist zu verhindern, dass die Ortsdurchfahrt zur attraktiven Ausweichroute wird.
Gestaltung und Betrieb von Gemeindestrassen	stimmige / attraktive Strassenräume	Die Strassenräume verfügen über eine der jeweiligen Siedlungsstruktur und Funktion angemessene Gestaltung, Dimensionierung und Funktionalität.
Fussverkehr	Fussverkehr Allgemein	Der Fussverkehr verfügt über ein flächendeckendes und direktes Netz. Netzlücken sollen geschlossen werden.
Veloverkehr	Veloverkehr Allgemein	Der Veloverkehr verfügt über ein flächendeckendes und direktes Netz. Velofahrende fühlen sich auf allen Wegen innerhalb der Gemeinde sicher.
Öffentlicher Verkehr	schnell und direkt	Es sind möglichst gute und direkte Verbindungen in die übergeordneten Zentren sicherzustellen.
	Haltestellen	Attraktive und direkte Zugänge zu den ÖV-Haltestellen werden ermöglicht. Die Bushaltestellen sind hindernisfrei ausgebaut.

Nachfolgend sind die 6 **Massnahmen** aus dem KGV zusammengefasst:

- |    |  |
|----|--|
| A1 | Aufwertung Verbindungsstrasse Sarmenstorferstrasse / Wohlerstrasse |
| A2 | Aufwertung Verbindungsstrasse Villmergerstrasse                    |
| A3 | Checkliste für Strassensanierungsprogramm                          |
| B1 | Verbesserung Angebot an öffentlichen Parkplätzen                   |
| C1 | Zugänglichkeit und Ausstattung von Bushaltestellen optimieren      |
| D1 | Anpassung Verlauf kantonaler Wanderweg                             |

## 4 Zentrale Sachthemen

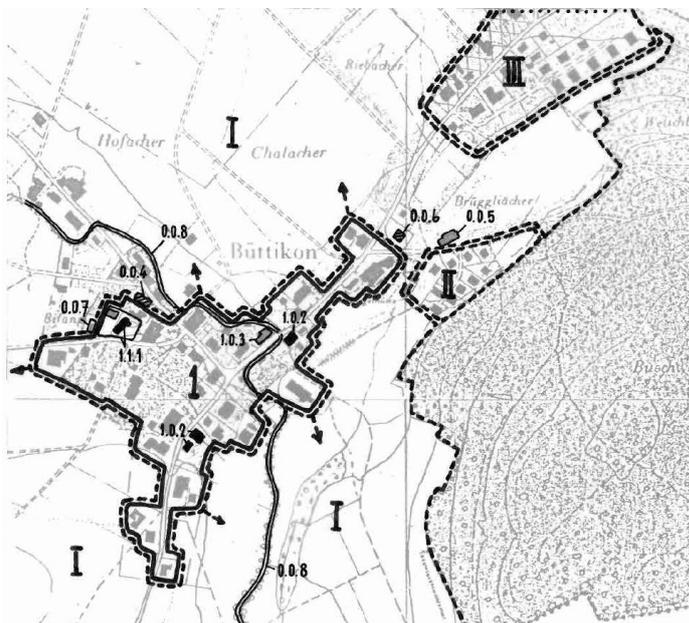
### 4.1 Ortsbildgestaltung und -entwicklung

#### 4.1.1 ISOS und Kernzone erhaltenswert (KE)

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS (Aufnahme 3. März 1976) wird das Ortsbild von Büttikon lediglich als von lokaler Bedeutung eingestuft. Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel 1.5) sind nur die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung festgesetzt, die Ortsbilder von lokaler Bedeutung hingegen nicht.

Gemässe regionalem Entwicklungskonzept soll der Charakter der Region, insbesondere auch aufgrund der schützenswerten Ortsbilder (ISOS), im Verlauf der künftigen Entwicklung nicht verloren gehen. Die Betrachtung des Ortsbildes von Büttikon erfolgt unter diesen Gesichtspunkten.

Im ISOS wird der alte Dorfteil im Gebiet Nr. 1 zusammengefasst und mit dem **Erhaltungsziel B** (Erhalten der Struktur, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren) eingestuft, aber mit einer grossen Bedeutung für das Ortsbild bezeichnet. Die unverbaute Umgebung (I) ist mit dem **Erhaltungsziel a** vermerkt (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche; die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen). Die Neubauzone Brügglächer (II) und Überbauung Büel (III) sind mit dem **Erhaltungsziel b** (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind) gekennzeichnet.



Beschrieb Ortsbild im ISOS:

Das innere Ortsbild hatte sich zum Zeitpunkt der Aufnahme des Inventars (1976) in den letzten hundert Jahren nur wenig verändert.

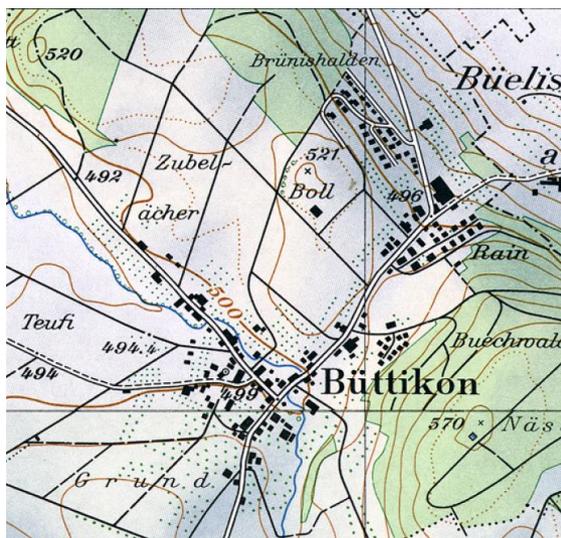
Die lockere Anordnung von Bauten entlang der drei Strassenarme ist bereits auf der Siegfriedkarte von 1882 ersichtlich.

Im Strassenraum setzen zwei wertvolle Bauernhäuser markante Akzente (1.0.2).

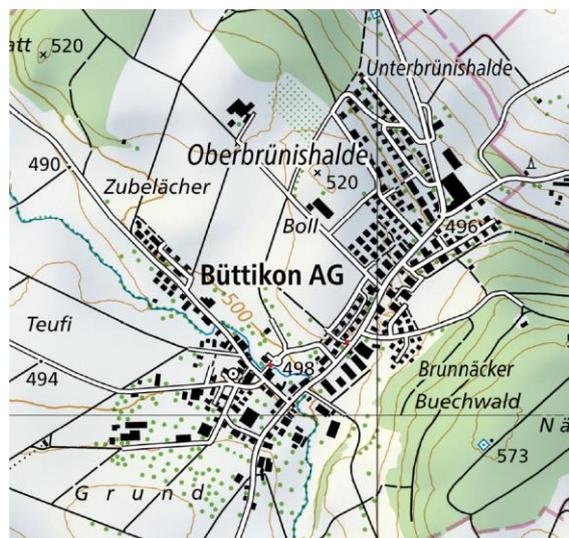
Quelle ISOS (Aufnahme 3. März 1976)

Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich gemäss ISOS:

- *Bauerndorf mit gewissen Lagequalitäten durch weitgehend unbebaute Situation in einer Geländemulde,*
- *Beachtenswert ist, dass die Neubauten in klar begrenzten Zonen zusammengefasst wurden (II, III),*
- *Gewisse räumliche Qualitäten durch die lockere Aufreihung der Bauten mit ausgeprägten Vorgärten entlang der Verzweigung Sarmenstorferstrasse / Villmergerstrasse,*
- *Gewisse architektonisch historische Qualitäten durch die im Zusammenhang erlebbare Altbausubstanz mit mehrheitlich regionaltypischen, intakten Bauernhäusern.*



Landeskarte 1976



Landeskarte 2018 (aktueller Stand)

Seit der Aufnahme des ISOS sind rund 45 Jahre vergangen. Seither wurden keine Änderungen am Inventar vorgenommen. Der Vergleich der Landeskarten von 1976 und 2018 zeigt, dass die Aussagen für den alten Dorfteil (Gebiet 1) nur noch teilweise zutreffen. Um die Altbauten entstanden in verschiedenen Bereichen neuere Wohn- und Landwirtschaftsbauten. Der mit Neubauten durchsetzte alte Dorfteil grenzt hingegen noch immer auf drei Seiten direkt an das Kulturland. Hier ist die weitgehend unverbaute Umgebung (I) gut erhalten geblieben. In Übrigen erfolgte die Bebauung seit 1976 überwiegend zusammengefasst in klar begrenzten Zonen.



Luftbild 2020

75 Meter

In dieser Revision der Nutzungsplanung wird die Kernzone erhaltenswert (KE) im Grundsatz beibehalten. Der dazugehörige § 8 nBNO berücksichtigt weiterhin die Anliegen des Ortsbildschutzes. Er beinhaltet gegenüber der rechtskräftigen Bestimmung (§ 5 aBNO) zusätzliche Themen wie Präzisierungen zur Dachgestaltung oder zur Gestaltung der Freiräume. Dabei geht er auf die örtlichen Besonderheiten der Gemeinde ein. Die BNO und insbesondere auch der Planungsbericht geben ortsspezifische Hinweise, wodurch die aktuellen Erhaltungs- und Entwicklungsvorstellungen gut dargelegt sind.

#### **Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

- Der alte und bäuerlich geprägte Dorfteil soll in seinem Charakter / Ausprägung erhalten und sorgfältig entwickelt werden.
- Bauliche Veränderungen nehmen Rücksicht auf die vorhandenen Typologien im unmittelbaren Umfeld bezüglich Proportionen und Körnigkeit, Anordnungsprinzipien, Fassadenbilder, Dachlandschaft, Vorplätze und Vorgärten, Hofräume usw.
- Die sorgsame Entwicklung des Dorfbildes und seiner Eigenheiten trägt wesentlich zur Identität und zur Attraktivität der Gemeinde bei.
- Typologische Merkmale der Strassenzüge, Gebäudeensembles und von für das Ortsbild wichtigen Einzelbauten werden erhalten. Mit der weiteren baulichen Entwicklung werden diese unterstützt und wo nötig ergänzt.

#### **4.1.2 Objektschutz / Umsetzung Bauinventar**

Die folgenden Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz:

- Objekt BUK001, Johanneskapelle, (1696, seit 1768 Niklaus geweiht), Parzelle Nr. 214
- Objekt BUK002, Koch-Haus, 1791, Parzelle Nr. 51

Das **Bauinventar** des Kantons Aargau (ehemals «Kurzinventar») umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Kleinobjekte von kommunaler Bedeutung, die nach einheitlichen Kriterien erfasst, dokumentiert und gewürdigt werden (§ 26 Abs. 2 VKG). Die verbindliche Umsetzung des Bauinventars hat durch die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanung zu erfolgen. Unter kommunalen Schutz gestellte Gebäude sollen in ihrer historischen Bausubstanz und ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Sie unterliegen daher einem Abbruchverbot. Qualitativ gute An- und Umbauten sowie Umnutzungen sind möglich, sofern sie zum Erhalt der Schutzobjekte beitragen und unter Berücksichtigung von Charakter und Substanz der Gebäude erfolgen.

Im rechtskräftigen Bauzonenplan sind 6 Objekte als Gebäude mit Substanzschutz enthalten:

- Objekt BUK901, Bauernhaus (1824, 1879), Wohlerstrasse 3, Parzelle Nr. 89
- Objekt BUK902, Wohnhaus (1849), Baumgartenstrasse 8A, Parzelle Nr. 29
- Objekt BUK903, Restaurant / Post (um 1850/1860), Sarmenstorferstrasse 8, Parzelle Nr. 36
- Objekt BUK904, Doppelwohnhaus (18. Jh., mit älterem Bestand), Villmergerstrasse 8, 6, Parzelle Nr. 79, 80

Zusätzlich enthält der rechtskräftige Bauzonenplan folgende Kulturobjekte:

- Objekt BUK905A, Wegkreuz (1622), Wohlerstrasse / bei Panoramastr. 29, Parzelle Nr. 113 (neu K02)
- Objekt BUK905B, Wegkreuz (1696), gegenüber Wohlerstrasse 3, Parzelle Nr. 538 (neu K12)
- Objekt BUK906, Steinbogenbrücke (19. Jh.?), Villmergerstrasse, Parzelle Nr. 539, 540 (neu K06)
- Objekt BUK909; Sodbrunnen, Parzelle Nr. 213 (neu K08)

Im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars von 1998 wurden folgende 2 Objekte neu ins Bauinventar aufgenommen werden, die im Bauzonenplan als Substanzschutzobjekte umgesetzt sind:

- Stallscheune mit Hocheinfahrt (vor 1840), Buechwaldstrasse, Parzelle Nr. 56
- Schulhaus (1921), Hilfikerstrasse 8, Parzelle Nr. 213



Wohlerstrasse 3, Schutzobjekt Nr. 901



Sarmenstorferstrasse 8, Schutzobjekt Nr. 903



Baumgartenstrasse 8a, Schutzobjekt Nr. 902



Villmergerstrasse 6 / 8 mit Schutzobjekt Nr. 904



Hilfikerstrasse 6, Denkmalschutzobjekt Nr. 001



Sarmenstorferstrasse 9, Denkmalschutzobjekt Nr. 002

## 4.2 Innenentwicklung

### 4.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen / Grundsätzliches

Gemäss Art. 1 RPG ist dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Dabei sind aber u.a. auch Massnahmen zu unterstützen, welche

- die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft schützen
- die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Gemäss Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

- Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
- Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Gemäss Richtplanbeschluss S1.1/1.1 sorgen die Gemeinden vorab mittels geeigneter Zonen- und Bauvorschriften sowie Sondernutzungsplänen für eine

- gute Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Sicherheit in öffentlichen Räumen, Ökologie, Energieeffizienz),
- den Verhältnissen angepasste Erneuerung sowie Entwicklung und Ausschöpfung der Nutzungsreserven im Bestand,
- Ausnützung des Verdichtungspotenzials unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten,
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr,
- auf den Generationenwechsel und Familien ausgerichtete Wohnungsstruktur,
- Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete auf eine gute Standortqualität (gute MIV- und ÖV-Erschliessung, verkehrsverträgliche Lage), eine hohe Wertschöpfung pro Arbeitsplatz und eine hohe Arbeitsplatzdichte,
- ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet.

Die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags der in der kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Planungsmassnahmen ist ein zentrales Element der Berichterstattung nach Art. 47 RPV. Die planerisch vorbereitete beziehungsweise erwartete Einwohnerdichte muss nachvollziehbar dargestellt werden.

### 4.2.2 Ermittlung Einwohnerpotenzial / -dichte

Für die Kapazitätsberechnung wird das "RIA-Prinzip" verwendet:

- Reservennutzung [R]: Kleinflächige Baulücken / Bauzonenreserven sowie grössere, zusammenhängende, teilweise zentral gelegene "Schlüsselgebiete".
- Hochwertige Innenentwicklung [I]: Bereits überbaute Wohn- und Mischzonen an gut erschlossener, zentraler Lage mit erheblichem Aufwertungspotenzial.
- Aussenentwicklung [A]: Einzonungen von Wohn- und Mischzonen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets oder im planerischen Anordnungsspielraum gemäss Richtplankapitel S1.2.



Bestand der vor 1960 realisierten Bauten interessant. Die meisten Bauten, welche in Büttikon vor 1960 errichtet worden sind, sind jedoch Bestandteil des alten Dorfteil.



Bauperiode der Gebäude Stand 2015, Quelle: Abteilung für Raumentwicklung

In Büttikon ist der Flächenanteil der nach 1980 erstellten Gebäude (grün / weiss) relativ gross. In diesen neueren Gebäuden dürfte sich kaum ein realistisches Potenzial zur Steigerung der Einwohnerzahlen ergeben.

Begrenzte und punktuelle Möglichkeiten für die Innentwicklung sind durch eine Ausschöpfung der gemäss BNO möglichen Höhen und Ausnutzungsziffern vorhanden.



Dichte und homogene Wohnquartiere ohne eigentliches Entwicklungspotenzial



Quartiere mit theoretischem Entwicklungspotenzial

**UNÜBERBAUTE FLÄCHEN**  
1: 3'500

-  Kernzone erhaltenswert
-  Kernzone neu gestaltet
-  Wohnzone W2

**ZUSAMMENFASSUNG INNENENTWICKLUNGSPOTENTIAL**

-  GP Areal Oberdorf
-  Potential Innenentwicklung



*Unüberbaute Flächen (siehe Anhang A3)*

In der folgenden Tabelle werden die überbauten und die unüberbauten Parzellen des neuen Bauzonenregimes dargestellt (vgl. Anhang A3, unüberbaute Flächen):

Abk.	Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
KE	Kernzone erhaltenswert	4.33 ha	0.77 ha	5.10 ha
KN	Kernzone neu gestaltet	3.80 ha	0.19 ha	3.99 ha
W3	Wohnzone 3 Geschosse	0.68 ha		0.68 ha
W2	Wohnzone 2 Geschosse	12.57 ha	0.33 ha	12.90 ha
Ge	Gewerbezone	1.24 ha		1.24 ha
OEBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.71 ha		1.71 ha
	<b>Total</b>	<b>24.33 ha</b>	<b>1.28 ha</b>	<b>25.62 ha</b>

<b>Zusammenfassung Innenentwicklungspotential</b>	
Unüberbaute Wohn- und Mischzonen (ohne GP Areal Oberdorf)	<b>0.58 ha</b>
Gestaltungsplan-Areal Oberdorf (KE)	<b>0.70 ha</b>
Eingezonte Ökonomiebauten (KE), als überbaut geltend	<b>0.39 ha</b>

Gemäss den Vorgaben des Richtplans ist in Büttikon bei unüberbauten Flächen mit einer Einwohnerdichte von 60 E/ha zu rechnen. Diese Dichteannahme ist aufgrund des dörflichen Charakters und im Hinblick auf die Dichte der in den letzten Jahren entstandenen Bauten als eher hoch einzuschätzen. Deshalb wird in der Ermittlung des Einwohnerpotenzials eine Spannweite von 40 E/ha (Minimalwert) bis 50 E/ha (Maximalwert) angenommen. Aus der örtlichen Situation und den bisherigen Ausführungen ergibt sich folgendes **Einwohnerpotenzial**:

#### Potenzial Reservenutzung [R]

Unüberbaute Wohn- und Mischzone (ohne GP-Areal Oberdorf):	0.58 ha	0.58 ha
Einwohnerdichte:	min. 40 E/ha	max. 50 E/ha
Potenzial Wohn- und Mischzone: 0.58 ha x Einwohnerdichte	min. 23 E	max. 29 E
Gestaltungsplan-Areal Oberdorf (KE):	0.70 ha	0.70 ha
Einwohnerdichte:	min. 40 E/ha	max. 60 E/ha
Potenzial GP-Areal Oberdorf: 0.70 ha x Einwohnerdichte	min. 28 E	max. 42 E
Summe	<u>min. 51 E</u>	<u>max. 71 E</u>

#### Potenzial Innenentwicklung [I]

Einzonungen (Ökonomiebauten)	<u>20 E</u>
------------------------------	-------------

#### Ausgangswerte

Aktuelle Einwohnerzahl per 31.12.2020:	1'056 E
Kantonale Prognose (bis 2040)	1'090 E
Prognosewert REK Büttikon innerhalb von 15 Jahren	1'150 E

#### Gesamtbilanz Einwohnerpotenzial

Einwohnerpotenzial im Jahre 2040	(1'056 + 51 + 20)	<u>min. Gesamttotal 1'127 E</u>
Einwohnerpotenzial im Jahre 2040	(1'056 + 71 + 20)	<u>max. Gesamttotal 1'147 E</u>

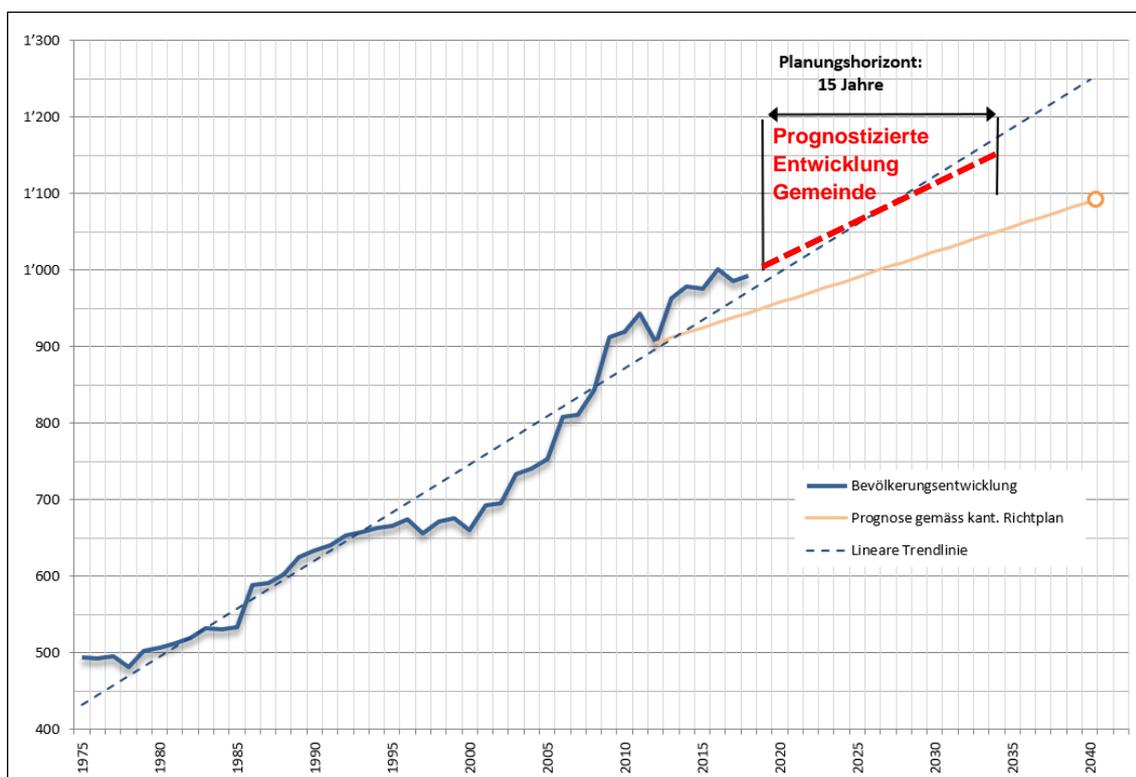
#### Ermittlung Einwohnerdichte

Ohne Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen  
1'127 E bis 1'147 E / 22.67 ha (überbaute Fläche) ergibt **49.7 bis 50.6 E/ha**

### 4.2.3 Zusammenfassung Innenentwicklungspotenzial

- In Bütikon liegt die Einwohnerdichte über alle Wohn- und Mischzonen hinweg bereits heute über dem geforderten Richtwert von 40 E/ha. Eine Ausnahme stellt die Kernzone erhaltenswert dar. Hier liegt die Einwohnerdichte mit rund 30 E/ha unter dem geforderten kantonalen Richtwert. Ein grosses Potential zur Innenentwicklung enthält primär das gestaltungsplanpflichtige Areal Oberdorf mit einer Fläche von rund 0.7 ha.
- Die weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 0.58 ha befinden sich zum Grossteil im Quartier *Oberdorf*. Mit Ausnahme des Gestaltungsplanareals Oberdorf sind hier jedoch aufgrund der Parzellenstruktur resp. der bestehenden Bausubstanz keine grösseren Entwicklungen möglich.
- Drei der vier Einzonungen zur Kernzone erhaltenswert im Quartier *Oberdorf* lassen unter anderem durch die Umnutzung von Ökonomiebauten eine weitere begrenzte Innenentwicklung zu.
- Für sämtliche bebauten Wohn- und Mischzonen wurde mit Ausnahme der zwei eingezonten Ökonomiebauten keine weitere Steigerung der Einwohnerdichte angenommen.
- Die ermittelten Potenziale zeigen, dass die kantonale Prognose zu tief angesetzt ist und bis auf 44 Einwohner bereits erreicht wird. Der Prognosewert der Gemeinde aus dem REK Bütikon erscheint mit 1'150 Einwohnern gut erreichbar, ist realistisch und innerhalb der dörflichen Struktur ohne Weiteres angemessen. Die aktuelle Wohnbautätigkeit geht in die Richtung von verdichteten Wohnbauformen mit kleinen bis mittelgrossen Wohnungen, wodurch der demografischen Entwicklung (kleinere Haushalte, zunehmender Anteil Personen im Rentenalter) gut Rechnung getragen wird. Mit Ausnahme des Areals Oberdorf stehen in Bütikon aber keine grösseren baulichen Entwicklungen mehr an.

Die Bevölkerungsentwicklung seit 1975 sowie die kommunalen und kantonalen Prognosewerte sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt.



Bevölkerungsentwicklung seit 1975 (Quelle: Kantonale Bevölkerungsstatistik), kommunale / kantonale Prognosewerte

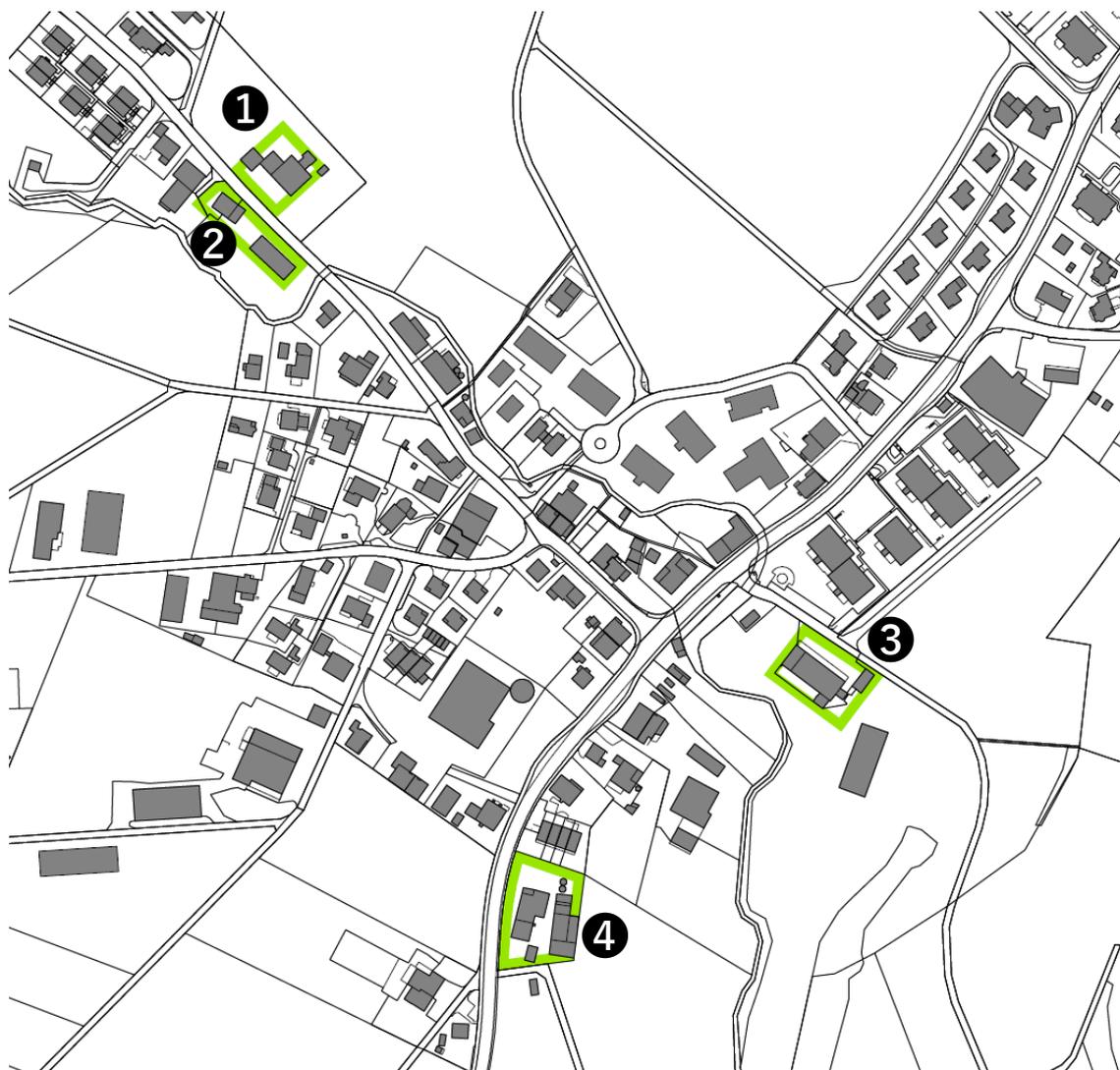
### 4.3 Einzonungsevaluation

Wie im Abschnitt 3.2.1 dargelegt, sind in Büttikon Einzonungen nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- kleinflächige Einzonungen, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten
- weitere Einzonungen nur bei flächengleicher Kompensation
- unwesentliche Änderungen können vom Gemeinderat beschlossen werden (§ 25 Abs. 3b BauG, § 11 Abs. 1 BauV).

Im Rahmen der Beratung in der Kommission wurde darüber diskutiert, ob und welche überbauten Liegenschaften unmittelbar am Bauzonenrand oder im näheren Umfeld von Bauzonen einzozont werden können bzw. sollen. Folgende Liegenschaften wurden einer umfassenden Beurteilung unterzogen:

- Villmergerstrasse 20 (1)
- Villmergerstrasse 5 und Gebäude Nr. 105 (2)
- Buechwaldstrasse 48 (3)
- Sarmenstorferstrasse 29 (4)



## 1 Villmergerstrasse 20

Nr.	Kriterium	Beurteilung	Erläuterungen
1	Siedlungsgeschichte	+ / -	Südliches Ökonomiegebäude um 1910 errichtet, Anbau einer Wohnbaute ca. Ende 1960er Jahre.
2	Historische Wegführung	+	Lage am historischen Verkehrsweg AG 773: Büttikon - Villmergen.
3	Erschliessung / Zufahrt	+/-	Grenzt unmittelbar an die Villmergerstrasse K366, Einzelausfahrt beeinträchtigt Verkehrssicherheit
4	Öffentlicher Verkehr	+ / -	ÖV-Güteklasse D mit rund 300 m Distanz zur Bushaltestelle Oberdorf.
5	Naherholung	+ / -	Liegt in unmittelbarer Nähe einer ausgedehnten Erholungslandschaft. Jedoch nur über K366 erreichbar.
6	Flächenverbrauch	+	Die Fläche der vorgeschlagenen Einzonung beträgt rund 1300m <sup>2</sup> ; primär um bestehende Gebäude.
7	Landschaft	+ / -	Ragt leicht in die offene Kulturlandschaft hinein.
8	Landwirtschaft	+	Es wird noch Pferdehaltung im kleinen Umfang betrieben.
9	Umwelt	+	Keine
10	Raumplanung	+ / -	Liegt inselartig zwischen zwei Bauzonenbereichen entlang der Villmergerstrasse K366.
<b>Fazit / Gesamtbeurteilung:</b> Eine Zuweisung in die Bauzone im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplanbeschlusses S1.2/3.5 ist raumplanerisch wenig sachgerecht, selbst wenn nur der bebaute Teil der Parzelle eingezont wird. Es entsteht eine inselartige Bauzone.			

## 2 Villmergerstrasse 5 und Gebäude Nr. 105

Nr.	Kriterium	Beurteilung	Erläuterungen
1	Siedlungsgeschichte	+ / -	Nördliche Baute ab 1881, südliche Baute ab 1913 auf Landeskarte ersichtlich; reine Ökonomiebauten
2	Historische Wegführung	+	Lage am historischen Verkehrsweg AG 773: Büttikon - Villmergen.
3	Erschliessung / Zufahrt	+ / -	Grenzt unmittelbar an die Villmergerstrasse K366, dies beeinträchtigt Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt.
4	Öffentlicher Verkehr	+ / -	ÖV-Güteklasse D mit rund 100 m Distanz zur Bushaltestelle Oberdorf.
5	Naherholung	+ / -	Liegt in unmittelbarer Nähe einer ausgedehnten Erholungslandschaft. Jedoch nur über K366 erreichbar.
6	Flächenverbrauch	+	Die Fläche der vorgeschlagenen Einzonung beträgt rund 1300m <sup>2</sup> ; primär um bestehende Gebäude.
7	Landschaft	+ / -	Wenig exponiert aufgrund der Lage neben dem Bach.
8	Landwirtschaft	+	Wird nur noch als Geräteunterstand genutzt.
9	Umwelt	+ / -	Restgefährdung Hochwasser vorhanden, nahe an Gewässerraumzone.
10	Raumplanung	+	Liegt zwischen zwei Wohnzonen W2, grenzt jedoch unmittelbar zu überbautem Gebiet.
<b>Fazit / Gesamtbeurteilung:</b> Eine Zuweisung in die Bauzone im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplanbeschlusses S1.2/3.5 ist raumplanerisch wenig sachgerecht, selbst wenn nur der bebaute Teil der Parzelle eingezont wird. Es entsteht eine schmale längliche Bauzonenfläche.			

### 3 Buechwaldstrasse 48

Nr.	Kriterium	Beurteilung	Erläuterungen
1	Siedlungsgeschichte	+	Gebäude wurde vermutlich im frühen 19. Jh. (vor 1840) errichtet, ab 1881 auf Landeskarte ersichtlich.
2	Historische Wegführung	+	Lage am historischen Verkehrsweg AG 778 mit Substanz: Büttikon - Uezwil.
3	Erschliessung / Zufahrt	+	Ist mit unmittelbar angrenzender Buechwaldstrasse vorhanden, nahe an Kantonsstrasse gelegen.
4	Öffentlicher Verkehr	+ / -	ÖV-Gütekategorie D mit rund 150 m Distanz zur Bushaltestelle Oberdorf.
5	Naherholung	+	Liegt in der Nähe des Waldes und direkt an einem Zugangsweg zum Wald.
6	Flächenverbrauch	+	Die Fläche der vorgeschlagenen Einzonung beträgt rund 1'800m <sup>2</sup> . Das stattliche Gebäude braucht allerdings einen gebührenden Aussenraum.
7	Landschaft	+	Liegt in einer Talmulde in der Nähe des Waldrands und ist deshalb wenig exponiert.
8	Landwirtschaft	+	Keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden bzw. nur bedingt für moderne Landwirtschaft geeignet.
9	Umwelt	+ / -	Geringe Restgefährdung Hochwasser vorhanden.
10	Raumplanung	+ / -	Siedlungszusammenhang zur Kernzone erhaltenswert und Kernzone neu gestaltet wenig ausgeprägt.
<b>Fazit / Gesamtbeurteilung:</b> Eine Einzonung ist vor allem bei einer Bezeichnung als Gebäude mit Substanzschutz zweckmässig, um zum Erhalt der Identität beizutragen.			

### 4 Sarmenstorferstrasse 29

Nr.	Kriterium	Beurteilung	Erläuterungen
1	Siedlungsgeschichte	+	Im 19. Jh. errichtet, ab 1887 auf der Landeskarte ersichtlich. Nachbargebäude wurde Ende 1940er Jahre errichtet.
2	Historische Wegführung	+	Lage am historischen Verkehrsweg AG 674: Sarmenstorf - Waltenschwil - Bremgarten.
3	Erschliessung / Zufahrt	+ / -	Mit unmittelbar angrenzender Sarmenstorferstrasse K364 vorhanden, ist hinsichtlich Verkehrssicherheit nachteilig ist.
4	Öffentlicher Verkehr	+ / -	ÖV-Gütekategorie D mit rund 100 m Distanz zur Bushaltestelle Oberdorf.
5	Naherholung	+	Liegt in unmittelbarer Nähe einer ausgedehnten Erholungslandschaft. Jedoch nur über K364 erreichbar.
6	Flächenverbrauch	+	Die Fläche der vorgeschlagenen Einzonung beträgt rund 2200m <sup>2</sup> .
7	Landschaft	+	Obwohl die Bauten am Dorfeingang liegen, sind sie wenig exponiert. Gehören optisch zum Siedlungsgebiet.
8	Landwirtschaft	+	Keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden.
9	Umwelt	+ / -	Strassenlärm aufgrund Lage an Hauptstrasse.
10	Raumplanung	+	Liegt zwischen zwei Kernzonen erhaltenswert, das weitgehend überbaute Gebiet wird nicht erweitert.
<b>Fazit / Gesamtbeurteilung:</b> Eine Zuweisung in die Bauzone im Anordnungsspielraum des kantonalen Richtplanbeschlusses S1.2/3.5 ist raumplanerisch sachgerecht, nur bebauter Teil der Parzelle einzonen.			

## 4.4 Harmonisierung Baubegriffe / Übernahme IVHB-Begriffe und -Messweisen

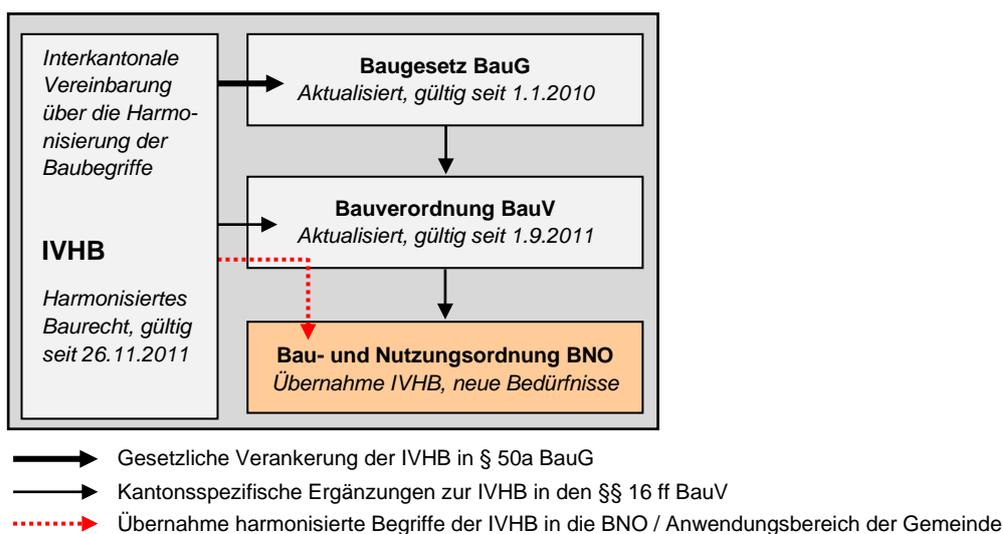
### 4.4.1 Allgemeine Hinweise

In der neuen BNO der Gemeinde Büttikon wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) abstützt und nach § 64 BauV (vom 25. Mai 2011) innert 10 Jahren in der BNO der Gemeinde umzusetzen ist. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich, werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen wird verzichtet. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Bisherige / neue BNO Büttikon, Definitionen Begriffe und Messweisen in Bauverordnung:



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton Aargau als Gesamtpaket übernommen mit Ausnahme der Geschossflächenziffer. Anstelle der Geschossflächenziffer wird die Ausnutzungsziffer (AZ) nach bisherigem Recht beibehalten (Definition gemäss § 32 BauV).

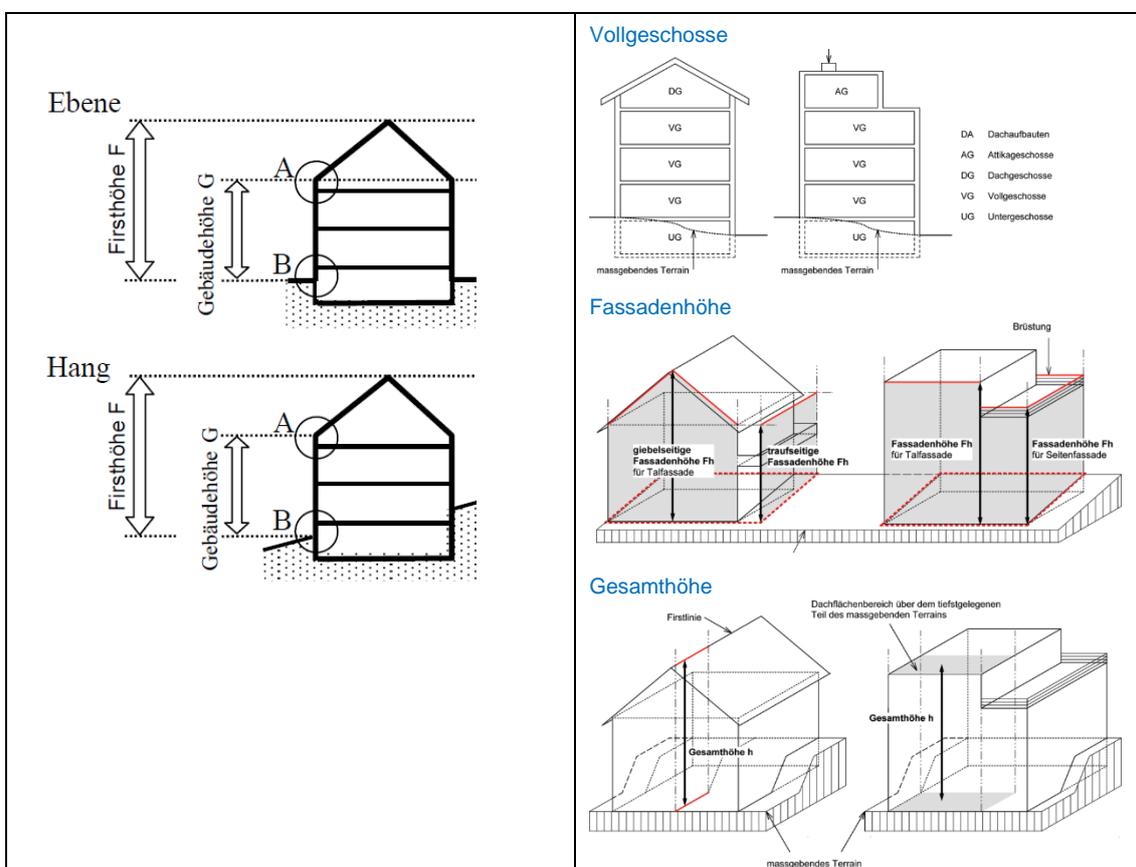
Präzisierungen der Definitionen sind in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bilden die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

### 4.4.2 Wichtigste materielle Änderungen der BNO Büttikon

Anstelle des bisherigen gewachsenen Terrains wird neu der Begriff **massgebendes Terrain** definiert. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Im Gegensatz dazu galt bisher als gewachsenes Terrain der bei Einreichung des Baugesuches bestehende Verlauf des Bodens. Der

natürlich gewachsene Geländeverlauf ist in der Praxis teilweise schwierig oder kaum mehr feststellbar, weil er in der örtlichen Situation oft nicht mehr sichtbar oder feststellbar ist (z.B. bei Aufschüttungen, Abgrabungen, terrassierten Gebäudestufen). Hier kann dieser aus dem Geländeverlauf der Umgebung anhand von Höhenkurven aus Landeskarten rekonstruiert werden.

Die **Höhen von Gebäuden** waren bisher über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Von den drei neu zur Auswahl stehenden Definitionen Gesamthöhe (5.1), Fassadenhöhe (5.2) und Vollgeschosse (6.1) muss mindestens ein Höhenmass in die BNO übernommen werden. Die Begriffe werden neu so ausgewählt, dass einerseits das gesamte Volumen erfasst ist (mit der Gesamthöhe) und dass andererseits eine Höhe an der Trauflinie (Fassadenhöhe bei Schrägdächern) gemessen wird. Grundsätzlich wäre nur ein Höhenmass möglich. Das Ziel besteht somit primär darin, die Höhen der Gebäudehülle vorzugeben und bei der Lage der Geschossniveaus einen gewissen Projektierungsspielraum offen zu lassen. Dies soll sich z.B. positiv auf sanftere Geländeanpassungen auswirken



**Höhenmasse:** Noch bestehendes Recht; Skizzen BNR Neues harmonisiertes Recht; Skizzen Anhang 2 BauV

Die beiden Masse Gesamthöhe und Fassadenhöhe sind in der IVHB sehr offen definiert und lassen viel Spielraum für die Gestaltung (verschiedene Arten von Bauvolumen), was sich unvorteilhaft auf die gewünschte volumetrische / architektonische Gestaltung auswirken kann. Je nachdem, welche Masse gewählt werden, sind gewisse Dachformen privilegiert oder benachteiligt. Gewisse Dachformen wie Zeltdach oder Krüppelwalmdach werden z.B. bei der Fassadenhöhe nicht erfasst.

Für die bisherige Gebäudehöhe gilt neu die **Fassadenhöhe**. Für Schrägdächer gilt die traufseitige Fassadenhöhe.

Anstelle der Firsthöhe wird neu eine **Gesamthöhe** festgelegt. Diese erfasst im Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe das gesamte Bauvolumen aller Dachformen. Die Gesamthöhe ist der

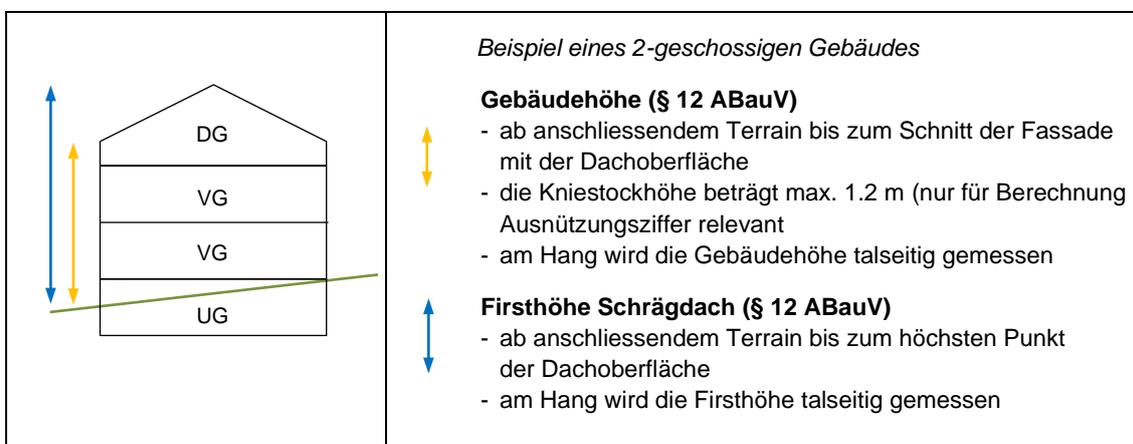
grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Diese Definition kann dazu führen, dass sich der massgebende Bereich für die Gesamthöhe im Gebäudeinnern befindet.

Im weitgehend flachen Gelände entspricht die bisherige Firsthöhe in etwa der Gesamthöhe. An Hanglagen reduziert sich das Mass gegenüber der Firsthöhe um rund 0.5 m. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Masses wird also höchstens ein um rund 0.5 m höherer First möglich. In den einzelnen Zonen muss entschieden werden, was mit der Wahl des konkreten Masses für die Gesamthöhe bezweckt wird (z.B. optische eher zurückhaltende Volumen, angemessene Spielräume für die Nutzung im Dach- und Attikageschoss).

Die bisherige und die neue Messweise für die **Höhen eines Gebäudes** sind im Folgenden schematisch einander gegenübergestellt:

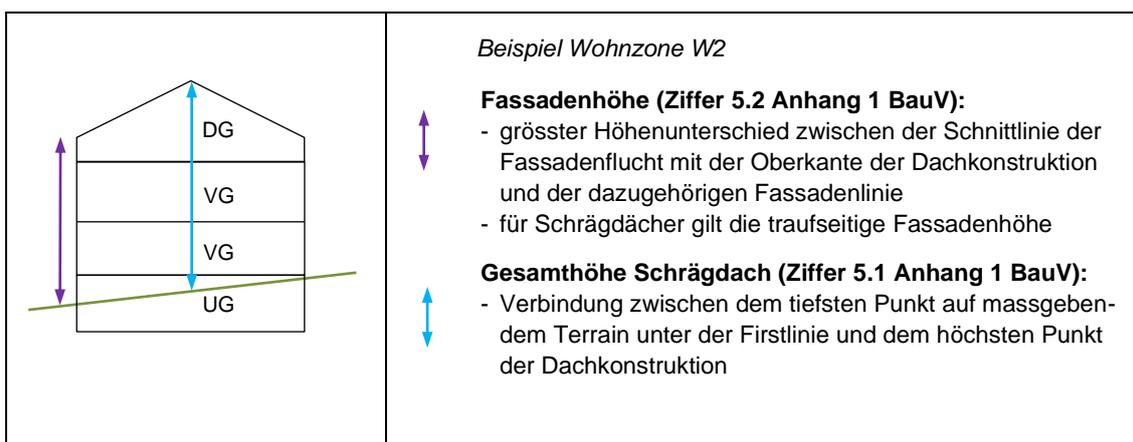
### Bisherige Messweise

### Gebäudehöhe und Firsthöhe



### Neue Messweise

### Fassadenhöhe und Gesamthöhe



## 5 Nutzungsplanung

### 5.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Zonen, Bestimmungen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone)
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzone, Naturschutzzone Wald)
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Gewässerraumzone, Abstand für Bauten und Anlagen gegenüber Gewässern, Schutz vor Oberflächenabfluss)
- Schutzobjekte (Hecken und Feldgehölze, Einzelbaum / Baumgruppe, Waldrand, Feuchstandort - Weiher, Geologisches Objekt, Aussichtspunkt, Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz, Kulturobjekte)

Grundnutzungszonen sind die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Restgefährdung Hochwasser
- Quell- und Grundwasserschutzzone (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Fruchtfolgeflächen (Richtplanbeschluss L 3.1)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte (basierend auf dem kantonalen Kulturgesetz und der kantonalen Verordnung zum Kulturgesetz)
- Kantonale Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Anpassung kantonaler Wanderweg (gemäss Kommunalem Gesamtplan Verkehr Büttikon)
- Bauzonengrenze und Gemeindegrenze

**Archäologie:** Bei jeglicher Art von Bodeneingriffen können archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Auch ohne Eintrag im Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG). Bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben ist die archäologische Fundstellenkarte beizuziehen ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)).

## 5.2 Bauzonenplan

### 5.2.1 Erläuterungen zum Bauzonenregime

Gestützt auf den Erkenntnissen aus dem REK Büttikon und den abgeleiteten Erhaltungs- und Entwicklungszielen (vgl. Abschnitt 3.6.1) wurde der rechtskräftige Bauzonenplan überprüft. Dabei zeigte sich, dass das Bauzonenregime grundsätzlich der heutigen Bebauung und Nutzung entspricht. Deshalb werden die rechtskräftigen Bauzonen in ihren Grundzügen übernommen. Gestützt auf die detaillierte Überprüfung der Zonenabgrenzungen sind jedoch einige punktuelle Umzonungen vorgesehen (vgl. Änderungsplan 5.2.2).

Der rechtskräftige Bauzonenplan scheidet im Oberdorf die Kernzone erhaltenswert (KE) aus. Diese umfasst den alten Dorfteil. Die Zone KE orientiert sich in den Grundzügen am Gebiet 1 aus dem ISOS. Entlang der Wohlerstrasse K364 wird weiterhin die Kernzone neu gestaltet (KN) ausgeschieden. In der Zone KN finden sich primär dichtere Wohnbauformen, aber auch einzelne gewerbliche Nutzungen. Wie bisher sind in beiden Zonen KE / KN Wohnen und mässig störende Gewerbe / Dienstleistungen zugelassen. Explizit gelten auch Landwirtschaft, Restaurants und in begrenztem Umfang Verkauf als zonenkonform, da diese Nutzungen in der Regel nicht vollumfänglich mässig störend sind. In beiden Zonen KE / KN gelten weiterhin erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Einpassung sowie der Gestaltung der Bauten und Anlagen. Entsprechend der örtlichen Situation werden diese aber differenziert formuliert; KE mit detaillierten Vorgaben / KN mit relativ allgemein formulierten Bestimmungen.

Die Wohnzone W3 betrifft weiterhin einzig die Liegenschaften Rossweid 1, 3, 4 und 5. In der baulichen Dichte orientiert sich diese Zone an der KN. Entsprechend der raumplanerischen Zielsetzung sind in der W3 nur Mehrfamilienhäuser oder ähnlich dichte Wohnbauformen zugelassen.

Die grossflächigen Wohnzonen W2 umfassen wie bisher die reinen Wohngebiete mit nur vereinzelt Arbeitsnutzungen. In der Wohnzone W2 wird an der Beschränkung auf maximal 6 Wohneinheiten festgehalten.

Die Gewerbezone Ge betrifft einzig das Areal der Koch AG, einer seit längerem in Büttikon ansässigen Holzbaufirma.

Am Grundsatz, in allen Bauzonen Schrägdächer zu verlangen, wird festgehalten. Diese Bestimmung hat wesentlich zum insgesamt homogenen Erscheinungsbild des heutigen Siedlungsgebietes beigetragen.

Die Massbestimmungen in § 7 BNO lassen in etwa gleiche Höhen und Dichten zu. Die Grenzabstände bleiben gleich. Insgesamt werden vereinzelt etwas mehr Handlungsspielräume zugestanden, die sich z.B. aus veränderten Definitionen der Höhenmasse oder aus Spezialbestimmungen zur Anwendung des grossen Grenzabstandes ergeben. Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet, da die festgelegten Masse in der vorhandenen Parzellenstruktur ohnehin kaum möglich sind. Sollten trotzdem Bauten mit übermässiger Gebäudelänge geplant werden, so wären diese anhand der Einpassungsbestimmungen zu beurteilen. Insgesamt lassen somit die neuen Massbestimmungen etwas mehr zu. Dafür werden die Zonenbestimmungen und die generellen Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten und der Umgebung etwas präzisiert.

## 5.2.2 Änderungen Bauzonenplan

### A. Umzonungen (vgl. Plan Seite 34 / Anhang A3 Änderungsplan)

Nr.	Umzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
1	Ge zu KN	Die Umzonung bezweckt primär eine Flexibilisierung in den Nutzungsmöglichkeiten zwischen dem Restaurant Linde und dem Holzbaubetrieb. Bezüglich der Eigentümersituation präsentiert sich die Lage so, dass entweder eine Erschliessung über die Parzelle Nr. 490 (Rest. Linde / Immoport AG) oder über die Parzelle Nr. 106 (Koch AG) möglich ist. Im KGV ist darauf hingewiesen, dass diesbezüglich eine Gesamtplanung nötig ist.	0.19 ha
2	KE zu W2	Das Quartier „Im Letten“ liegt exponiert in der Kulturlandschaft, was hinsichtlich der Ausnutzungsziffer (bisher 0.55) und der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe als problematisch zu beurteilen ist. Die Zuordnung zur Wohnzone W2 der südwestlich der Villmergerstrasse gelegenen Parzellen betrifft, mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 3, herkömmliche Wohnbauten. Entsprechend der baulichen Struktur führt dies zu einer einheitlichen Zonierung im Quartier. Für die Doppelfamilienhäuser mit überschrittener Ausnutzungsziffer gilt der Besitzstand. Das bestehende Vielzweckgebäude Nr. 3 kann im Rahmen des Besitzstandes umgebaut und angemessen erweitert werden. Eine zusammengefasste Zu- und Wegfahrt ist mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Villmergerstrasse vom 21. Januar 2009 gesichert.	0.49 ha
3	W2 zu KN	Auf den Parzellen Nr. 118, 113 und 598 wird die Zonengrenze an die Parzellengrenzen angepasst. Damit liegen diese Parzellen künftig komplett innerhalb der Kernzone neu gestaltet. Es handelt sich somit primär um eine formelle Anpassung an die amtliche Vermessung bzw. an die vorhandene Situation.	0.15 ha
4	W2 zu KN	Die bestehende Nutzung ist in der KN eher zonenkonform. Die Bollstrasse bildet zudem den Hauptzugang zur Schule, zur Gemeindeverwaltung und zu den Sportanlagen. Infolge der daraus entstehenden Immissionen ist die Umzonung der Parzelle Nr. 418 in die KN zweckmässig.	0.15 ha
5	W2 zu KN	Die vier Parzellen Nr. 317, 411, 562 und 596 werden aufgrund ihrer zentralen Lage und der vorhandenen Immissionen der Wohlerstrasse in die KN umgezont.	0.23 ha
6	Überlagerung entfällt	Die Beschränkung auf gewerbliche Nutzungen auf diesem Teilbereich der Parzelle Nr. 27 wird aufgehoben, die Fläche in die übliche KE umgezont. Eine diesbezügliche Beschränkung erscheint an dieser Lage raumplanerisch unzweckmässig. Allfällig einzuhaltende Immissionsabstände ergeben sich aus dem übergeordneten Recht (z.B. FAT-Richtlinie)	0.16 ha

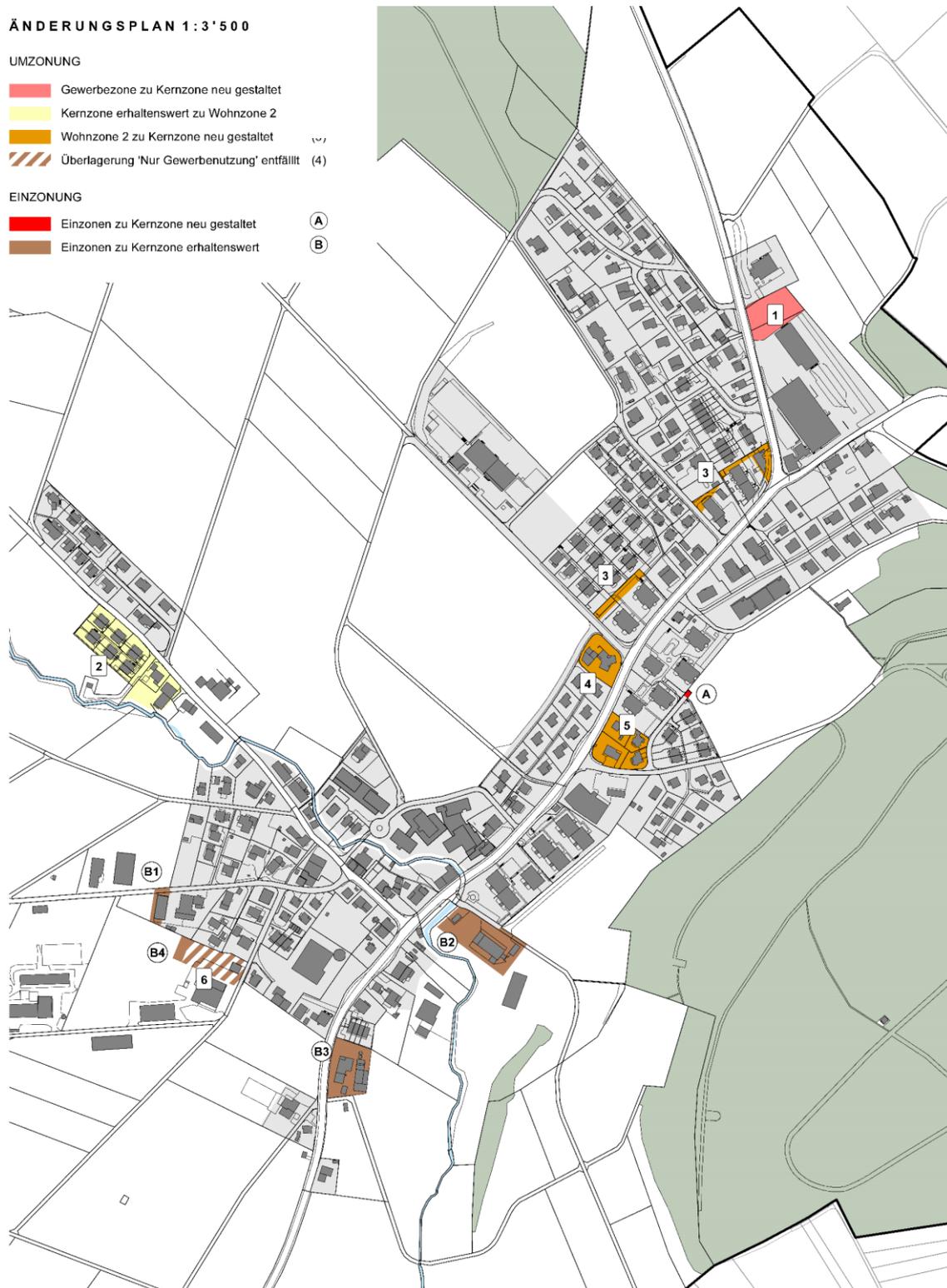
## ÄNDERUNGSPLAN 1:3'500

## UMZONUNG

- Gewerbezone zu Kernzone neu gestaltet
- Kernzone erhaltenswert zu Wohnzone 2
- Wohnzone 2 zu Kernzone neu gestaltet
- Überlagerung 'Nur Gewerbenutzung' entfällt (4)

## EINZONUNG

- Einzonen zu Kernzone neu gestaltet (A)
- Einzonen zu Kernzone erhaltenswert (B)



Änderungsplan (siehe Anhang A3); Übersicht der Umzonungen (1 bis 6) und der Einzonungen (A, B1 bis B4)

## B. Bauzonenrand / Bauzonengrösse

Die bisher als Bauzonen ausgedehnten Flächen sind im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.2/1.1). Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde entsprechend den rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft. Gestützt darauf wurden die Bauzonengrenzen gegenüber dem Kulturland, soweit möglich, auf bestehende Parzellengrenzen gelegt. Teilweise bilden übergeordnete Grundlagen wie Wald oder Gewässer die Bauzonengrenze. Wo die Bauzonen nicht auf die Parzellen gelegt werden können, sind sie im neuen Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 vermasset.

Das in der kantonalen Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen an bestimmte Kriterien gebundenen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung (Richtplan S1.2/3.5). Dabei sind kleinflächige Einzonungen von Flächen möglich, die direkt an Bauzonen angrenzen, das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern und gemäss Beschluss 3.2 lediglich den Anforderungen d) bis h) genügen, wie Einzonungen für

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal,
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare / nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen,
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen,
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau
- e) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m<sup>2</sup>, die wenigstens zu 2/3 an die Bauzone angrenzen.

Der aktualisierte Bauzonenplan sieht folgende Anpassungen am Bauzonenrand vor:

Nr.	Einzonung	Erläuterungen / materielle Änderungen	Fläche
A	Ü zu KN	Bestehende Strasse Brügglächer dient der Erschliessung der Parzelle Nr. 560. <b>Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5d</b>	~ 36m <sup>2</sup>
B1	LWZ zu KE	Die bestehende Remise (Gebäude Nr. 398) auf der Parzelle Nr. 204 an der Hilfikerstrasse wird nur teilweise landwirtschaftlich genutzt. Sie dient auch für das Einstellen von Maschinen der dem Landwirtschaftsbetrieb zugehörigen Lohnunternehmung (in Landwirtschaftszone nicht zonenkonforme Nutzung). <b>Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5a und S1.2/3.5b</b>	~ 521m <sup>2</sup>
B2	LWZ zu KE	Das nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude Nr. 48 an der Buechwaldstrasse soll als Gebäude mit Substanzschutz ausgedehnt werden. Es liegt gemäss ISOS auch innerhalb des Gebietes 1 Dorf. Um eine zweckmässige und auf die Erhaltungsziele abgestimmte Nutzung ermöglichen zu können, ist eine Einzonung in die Zone KE vorgesehen. <b>Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5b</b>  Die Teilfläche (rund 800 m <sup>2</sup> ) bis zum Hinterbach soll Optionen bieten, um die aus dem REK Büttikon hervorgegangenen Bedürfnisse zur Stärkung des Zentrums (Raum für Begegnung / Aufenthalt, öffentliche Parkplätze) abdecken zu können. <b>Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5c und S1.2/3.5e</b>	~ 2'904m <sup>2</sup>
B3	LWZ zu KE	Die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft Sarmenstorferstrasse 29, bestehend aus Wohn- / Ökonomiegebäude und rückwärtigen Nebenbauten, prägt den südlichen Ortseingang. Sie liegt gemäss ISOS auch innerhalb des Gebietes 1 Dorf. Um eine zweckmässige und auf die Erhaltungsziele (Aufnahme ins	~ 2'782m <sup>2</sup>

		Bauinventar in Abklärung) abgestimmte Nutzung ermöglichen zu können, ist eine Einzonung in der Zone KE vorgesehen. <b>Einzonung gemäss Richtplanbeschluss S1.2/3.5b</b>	
B4	LWZ zu KE (Parzelle 27)	Für den aus dem Landwirtschaftsbetrieb hervorgegangene Gartenbaubetrieb, der sich verselbständigt hat, soll eine minimale Erweiterung für die gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Entsprechend der Zone KE soll diese Fläche auch mit einer Wohnnutzung kombiniert werden können.	~ 251m <sup>2</sup>
	Total		~ 6'494 m <sup>2</sup>

### 5.2.3 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad

#### A. Bauzonenreserven / -kapazitäten

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen besteht gemäss aktuellem Bauzonenplanentwurf eine Reserve von 0.77 ha unüberbauter Flächen (davon ein Teilbereich des Gestaltungsplan-Areals Oberdorf). Zusätzliche 0.51 ha innere Reserven bestehen im grösseren überbauten Teilbereich des Gestaltungsplan-Areals Oberdorf. Im Vollausbau ergeben sich durch die Potenziale in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen 51 bis 71 zusätzliche Einwohner. Durch die Einzonung von Ökonomiebauten entsteht ausserdem eine zusätzliche Einwohnerkapazität für rund 20 Einwohner. Das berechnete Einwohnerpotential der Gemeinde liegt somit im Bereich von 1'127 bis 1'147 Einwohnern. Die Einwohnerdichte kann so auf rund 50 E/ha gesteigert werden.

Per Ende 2020 verfügte Büttikon über 1'056 Einwohner. Gemäss kantonaler Prognose steigt die Bevölkerung bis ins Jahr 2040 auf 1'090 Einwohner. Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK Büttikon) wurde von der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre ein Prognosewert von 1'150 Einwohner ermittelt. Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass die anhand des neuen Bauzonenplanentwurfes errechneten Kapazitäten ziemlich genau dem Bedarf für die Entwicklung in den nächsten 15 Jahren entsprechen. Die Bauzonengrösse erfüllt somit die Anforderungen von Art. 15 RPG.

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA besteht eine Reserve von 0.26 ha. Für das gesamte Areal Boll liess der Gemeinderat von der Koch AG eine Machbarkeitsstudie erarbeiten. Darin wird aufgezeigt, welche Nutzungen um das Schul- / Gemeindehausareal bestehen und zusätzlich realisierbar sind. Aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, dass der Bedarf für die öffentlichen Bauten und Anlagen auf dem Areal Boll abgedeckt werden kann.

#### B. Umsetzung / Realisierung

Insgesamt umfasst die planerische Umsetzung der inneren Siedlungsentwicklung ein breites Spektrum, das je nach Aufgabenstellung gezielt angewendet werden muss. In Frage kommen folgende Aspekte:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. bei Informationsveranstaltungen oder bei Baugesuchen / Anfragegesuchen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Gemeindeverwaltung / Gemeinderat bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Durchsetzung mittels geeigneter Planungsinstrumente (z.B. kann vom Gemeinderat direkt gestützt auf § 21 BauG ein Gestaltungsplan verlangt bzw. erarbeitet werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

### C. Mobilisierung / Qualitätssicherung

In Büttikon besteht seit geraumer Zeit eine rege Bautätigkeit, die sich aus den vorhandenen Potenzialen sowie den attraktiven Wohnlagen ergibt. Allerdings haben sich dadurch die Bauzonenreserven in den letzten Jahren auch erheblich reduziert und insgesamt sind nur noch wenige Flächen unüberbaut.

Insofern ist die nachfolgende Zusammenstellung eine Momentaufnahme, die sich laufend verändern kann. Im aktuellen Zeitpunkt muss die Entwicklung von Seiten der Gemeinde nicht aktiv gefördert, sondern eher zielgerichtet gelenkt werden.

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung / Qualitätssicherung	Zeitliche Realisierung
<b>Schlüsselgebiet Oberdorf</b> Sicherung des Potenzials mittels gesamthaft geplanter Überbauung mit zusammengefasster Erschliessung / sorgfältige Einpassung	Gestaltungsplan in Bauzonenplan / BNO aufnehmen Prozess mit Einbezug aller Grundeigentümer: Ziel; konsensfähige Planung	Kurzfristig / mittelfristig Planung innert 3 bis 7 Jahren Mittelfristig: Realisierung gestaffelt innerhalb von 7 bis 10 Jahren
<b>Weitere unüberbaute Flächen</b> Sicherung haushälterische Bodennutzung und Qualitätsvorgaben	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat	Permanente Aufgabe
<b>Innenentwicklung auf überbauten Flächen:</b> Unterstützung bei Nachverdichtung und Erneuerung	Investor, Projektverfasser, Gemeindeverwaltung, Gemeinderat; Förderung Bewusstsein	Permanente Aufgabe

### 5.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

#### 5.3.1 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Büttikon basiert bereits auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht wird die BNO auf die aktuellen Bedürfnisse und Ziele der Gemeinde angepasst, wie sie aus dem REK Büttikon und aus den zentralen Sachthemen hervor gegangen sind. Angestrebt wird eine BNO mit griffigen Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die einzelnen Bestimmungen werden in der Folge erläutert:

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
3	Planungsgrundsätze	- Hier werden die wichtigsten Hauptziele aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK Büttikon) integriert, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungs- / Abwägungsmassstab für raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.
4	Gestaltungsplan	- Das gestaltungsplanpflichtige Areal Oberdorf befindet sich in der Kernzone erhaltenswert. Für diese grössere zusammenhängende Fläche mit grossem Entwicklungspotenzial werden die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele (u.a. gesamthaft geplante Überbauung, Einpassung in dörflichen Kontext, koordinierte Erschliessung) gesichert.
5	Mehrwertabgabe	- Basierend auf § 28a Abs. 1 / 2 BauG erhebt die Gemeinde eine Mehrwertabgabe von 30% auf noch unüberbauten Grundstücken und von 20% auf überbauten Grundstücken. Davon kommen 20% bzw. 10% der Gemeinde zugute. Eine Mehrwertabgabe wird für die vier Einzonungen zur Kernzone erhaltenswert (B1, B2, B3, B4) fällig. Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage über die Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren. Diese stützt sich auf die Schätzung des kantonalen Steueramts ab.
6	Inventare und Grundlagepläne / Kommunale Richtpläne	- Die Bestimmung weist auf Inventare und Grundlagen hin, welche über bestehende Verhältnisse orientieren und bei der Beurteilung beizuziehen sind. Dies sind z.B. die im Grundlagenplan 1:5'000 dargestellten Objekte aus dem Bauinventar sowie das Inventar Natur, Landschaft und Kultur, die im Hinblick auf diese Gesamtrevision erarbeitet wurden. - Das Instrument des kommunalen Richtplanes wird eingeführt, um mit kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung behördenverbindlich aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend sind. - Für diese Planungsinstrumente wird die Zuständigkeit (Gemeinderat) definiert und eine Abgrenzung v.a. gegenüber dem kantonalen Richtplan (kommunal) vorgenommen.
7	Bauzonen: Grundmasse	- Höhenmasse: Der Systemwechsel, bedingt durch die neuen Definitionen der IVHB, ist im Abschnitt 4.4.2 beschrieben. Bisher wurden die Höhen von Gebäuden über die Gebäudehöhe und die Firsthöhe definiert. Neu gelten die Fassaden- und Gesamthöhe. Die neuen Masse wurden anhand genereller Querschnitte (vgl. Themenplan Herleitung Höhenmasse) und von konkreten Bauvorhaben plausibilisiert. Die festgelegten Höhenmasse sollen das zonengemässe Erscheinungsbild und die typologisch angestrebten Querschnitte in ihren Proportionen sichern bzw. ermöglichen. - Bei der Ausnützungsziffer werden Dach- und Untergeschosse weiterhin nicht miteinberechnet. Da in den Bauzonen generell Schrägdächer vorgegeben werden, entfällt die Befreiung von Attikageschossen (vgl. § 25 Abs. 1 BNO). - Die Masse der Ausnützungsziffer bewegen sich, insbesondere unter Beachtung der Befreiung von Dach- und Untergeschossen, in den Wohnzonen mit 0.45 (W2) / 0.60 (W3) und in den Kernzonen mit 0.55 (KE/KN) in einem für ländliche Gemeinden üblichen Rahmen. - Die kleinen und grossen Grenzabstände werden beibehalten. Im Sinne einer gewissen Flexibilität und damit eines Anreizes für eine Innenentwicklung besteht neu mit § 10 Abs. 4 BNO die Möglichkeit, die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende Freifläche anders anordnen zu können.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
7	Bauzonen: Grundmasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Kernzone KE werden die Grundmasse wie bisher in Form von Richtmassen definiert, neu aber qualitative Kriterien (ortsbaulich und architektonisch bessere Lösung) formuliert, welche eine in der Regel geringfügige Abweichung in den Höhen, des kleinen Grenzabstandes und der Ausnutzung ermöglichen. Dadurch soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, damit insbesondere bei der Beurteilung der Qualitäten ein Projektierungs- bzw. Beurteilungsspielraum vorhanden ist.</li> <li>- Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet. Insgesamt bestehen mit den Abstands-, Höhen- und Ausnutzungsmassen ausreichende Vorgaben, um die bauliche Dichte zu regeln. Die bestehenden Parzellenstrukturen lassen auch kaum zu, die bisher festgelegten Gebäudelängen von 40 m ausschöpfen zu können. Sollten sich Fälle ergeben, wo eine übermässige Gebäudelänge geplant wird, so kann weiterhin mit den erhöhten (KE, KN) und allgemeinen (W3, W2) Einpassungsbestimmungen Einfluss auf die Körnigkeit im örtlichen Umfeld genommen werden.</li> <li>- Die Empfindlichkeitsstufen (ES) bleiben im Grundsatz wie bisher festgelegt. Es handelt sich um die üblichen Festlegungen gemäss den Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (ES II in reinen Wohnzonen, ES III in gemischt genutzten Kernzonen wie auch in der Gewerbezone). Einzig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird eine Anpassung vorgenommen (neu ES III anstelle ES II), da dies für die betreffenden Nutzungen sachgerechter ist.</li> <li>- In der Gewerbezone Ge entscheidet weiterhin der Gemeinderat über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Ausnutzung. Neu wird eine maximale Gesamthöhe von 10 m festgelegt, die relativ niedrig ist, um der weitherum einsehbaren Lage angemessen Rechnung zu tragen.</li> </ul>
8	Kernzone erhaltenswert KE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Zweck wurde präzisiert. Verlangt wird eine sorgfältige Entwicklung (anstelle ansprechender Ergänzung) und die geforderte Einpassung hat sich an den typischen Bauten, den Strassen- und Freiräumen sowie weiteren prägenden Elementen des Aussenraumes zu orientieren. Die geforderte Einpassung muss sich dabei aus den vorhandenen Prinzipien und Qualitäten im jeweiligen örtlichen Kontext ergeben.</li> <li>- Die zulässigen Nutzungen wurden ergänzt, indem insbesondere Verkaufsgeschäfte bis 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche pro Gebäude zugelassen sind.</li> <li>- Ein Um-, Aus- und Neubau bestehender Bauten ist neu nur unter den formulierten Voraussetzungen möglich, als die Anforderungen des Ortsbildschutzes, der Wohnhygiene und der Verkehrssicherheit eingehalten werden. Dafür wird auf die Formulierung verzichtet, dass der Umbau einem Abbruch / Wiederaufbau vorzuziehen ist, da eine solch generelle Absichtserklärung in der Praxis kaum durchsetzbar ist.</li> <li>- Neu wird die ortsbildgerechte Dachform (Satteldächer) vorgegeben und für Hauptbauten eine Neigung zwischen in der Regel 35° und 45° verlangt. In der Regel bedeutet, dass z.B. bei geeigneten Proportionen geringfügige Abweichungen (v.a. flacher) möglich sind.</li> <li>- Für An- und Nebenbauten sind auch andere Dachformen zulässig, um Haupt- und Nebenbauten mit einer klar unterscheidbaren volumetrischen Konzeption gestalten zu können. Bewusst wird nicht allein auf den Begriff „Anbauten“ abgestellt, da diese gemäss BauV auf 40 m<sup>2</sup> beschränkt sind. Der Begriff Nebenbauten ist nicht klar definiert, damit bleibt ein gewisser Ermessensspielraum. Diese Formulierung wird auch in weiteren Zonen (KN, W, Ge) analog übernommen.</li> <li>- Dachdurchbrüche müssen sich entsprechend ihrer Funktion unterordnen, das heisst sie sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und anzuordnen. Dachflächenfenster werden mit einem klaren Flächenmass begrenzt, um allzu grosse, optisch auffällige Verglasungen in der Dachfläche zu vermeiden. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Dachgeschossdefinition die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung.</li> <li>- Auf die Festlegung eines grossen Grenzabstandes für Wohnbauten (8 m) wird verzichtet. In Ergänzung zum kleinen Grenzabstand von 5 m (Richtmass) muss sich die Anordnung von Gebäuden aus einer situationsgerechten Einpassung in den örtlichen Kontext ergeben. Auch macht es keinen Sinn, für unterschiedliche Nutzungen unterschiedliche Abstände zu definieren.</li> </ul>

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
8	Kernzone erhaltenswert KE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu wird die Umgebungsgestaltung und Parkierung in einem separaten Absatz behandelt. Damit soll gut gestalteten, attraktiven Freiflächen mehr Gewicht verliehen werden. Bei der Erschliessung werden gesamtheitliche Lösungen angestrebt.</li> <li>- Für Solaranlagen wird eine sorgfältige Integration in die Dachlandschaft gefordert. Die neue Vorgabe von ziegelgedeckten Dächern gilt für diese Fälle nicht.</li> </ul>
9	Kernzone neu gestaltet KN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anstelle der bisher formulierten <i>ansprechenden Gestaltung</i> sollen gewisse Qualitäten gesichert, aber weiterhin mehr Freiheiten als in der Kernzone erhaltenswert zugelassen werden. Die Zone KN umfasst verschiedenartige neuere Gebäudetypologien. Im örtlichen Kontext soll jeweils eine gute Lösung gefunden werden, um Bauformen mit klaren und ruhigen Volumen sowie mit guter architektonischer Qualität zu sichern.</li> <li>- Analog zur Kernzone erhaltenswert (KE) sind in der Zone neu gestaltet (KN) dieselben Nutzungen zugelassen.</li> <li>- Auch in der Zone KN werden Schrägdachformen vorgeschrieben, aber mit einer etwas breiteren Bandbreite in der Dachneigung. Hinsichtlich An- und Nebenbauten gelten die gleichen Grundsätze wie in der Kernzone erhaltenswert (KE).</li> <li>- Neu wird explizit eine durchdachte Umgebungskonzeption verlangt, wonach unter angemessener Reaktion auf die Lärmimmissionen gut gestaltete und attraktive Freiflächen zu schaffen sind. Im Sinne der dörflichen Struktur soll trotzdem ein fließender Freiraum entstehen, also nicht abschottende Lärmschutzwände realisiert werden.</li> </ul>
10	Wohnzonen W3, W2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die beiden primär dem reinen Wohnen dienenden Zonen werden zusammengefasst, weil dieselben Nutzungen zulässig sind.</li> <li>- In der Zone W2 wird die Beschränkung auf maximal sechs Wohneinheiten belassen. In der Zone W3 werden neben Mehrfamilienhäusern auch andere dichte Wohnbauformen zugelassen.</li> <li>- Dienstleistungen und Verkaufsgeschäfte bis 100 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche werden als zulässige Nutzungen aufgenommen, da solche Nutzungen zu einer erwünschten Durchmischung beitragen können, aber dadurch keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen dürfen.</li> <li>- Anstelle von § 40 Abs. 2 aBNO werden Schrägdachformen vorgeschrieben mit einer Bandbreite von mind. 20° bis max. 45°, wobei der Gemeinderat Ausnahmen zur Neigung des Hauptdaches gewähren kann. Solche Ausnahmen erfordern eine fachliche Begründung und können gewährt werden, soweit die planerische Absicht, generell Schrägdächer realisieren zu müssen, nicht unterlaufen wird.</li> <li>- Klein- und Nebenbauten sind von der Vorgabe der Dachneigungen ausgenommen. Die Auslegung der Grösse von Nebenbauten erfolgt in Analogie zu den Ausführungen in der Kernzone erhaltenswert.</li> </ul>
11	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neu wird für alle Bauten und Anlagen in der Zone OeBA eine gute Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild als notwendig beschrieben, was auf Grund der weitherum einsehbaren Lage (Boll) und im Umfeld der Zone KE (Oberdorf) sachgerecht ist.</li> </ul>
12	Gewerbezone Ge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Nutzungen werden im Grundsatz belassen, aber auf mässig störend beschränkt. Somit wird dem dörflich geprägten Umfeld besser Rechnung getragen. Konflikte mit umliegenden Wohnliegenschaften können damit eher vermieden werden. Weiterhin werden Wohnungen nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet, was im örtlichen Kontext gut vertretbar ist.</li> <li>- Infolge der exponierten Lage werden hinsichtlich der Einpassung verschiedene Anforderungen definiert: Grünflächenziffer von 10% mit Abweichungen bei ökologisch mindestens gleichwertigen Begründungen; je nach Bedarf Auflagen bzgl. kubischer Gestaltung, Farbgebung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zur Erreichung eines möglichst unauffälligen Erscheinungsbildes.</li> <li>- Wie in allen anderen Bauzonen (KE, KN, W3, W2) werden auch in der Gewerbezone Ge Schrägdachformen mit mind. 20° Neigung vorgeschrieben. Mögliche Ausnahmen zur Unterschreitung erfordern eine fachliche Begründung und können gewährt werden, soweit die planerische Absicht, generell Schrägdächer realisieren zu müssen, nicht unterlaufen wird. Hinsichtlich Auslegung von Nebenbauten gelten die gleichen Grundsätze wie in der Kernzone erhaltenswert (KE).</li> </ul>

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
13	Landwirtschaftszone	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt (RPG / RPV).
14	Bauten ausserhalb Bauzone	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst, da sich die zonenkonforme Nutzung aus dem übergeordneten Recht ergibt. - Die Definitionen der Baumasse und Abstände, insbesondere der Höhen, stützen sich neu auf das harmonisierte Recht ab. Für Wohngebäude werden in der Regel 2 Vollgeschosse erlaubt. In der Regel deshalb, weil infolge unterschiedlicher Topografien, Hangneigungen, Orientierungen usw. eine fixe Massdefinition nicht sinnvoll ist. - Es gilt neu für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gesamthöhe, neu mindestens aber 4 m. Die Erhöhung von 2 m auf 4 m erscheint im üblicherweise eher offenen baulichen Umfeld sachgerecht.
15	Naturschutzzonen Kulturland	- Die Bestimmung wird an die Muster-BNO angelehnt und gegenüber dieser so weit gekürzt, wie dies für die beiden Schutztypen Artenreiche Heuwiese und Schutzzone Hinterbach sachgerecht erscheint.
16	Naturschutzzone Wald	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst.
17	Landschaftsschutzzone	- Die Bestimmung wird an die aktuelle Muster-BNO des Kantons angepasst. Die Ausparung der Landschaftsschutzzonen wird mit einem sogenannten Siedlungsei "L" bezeichnet.
18 19	Gewässerraumzone / Abstände	- Gestützt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung werden die notwendigen Gewässerräume in ihrer Dimension und Nutzungsbeschränkung festgelegt (vgl. Abschnitt 5.4.2).
20 21	Restgefährdung Hochwasser Schutz vor Oberflächenabfluss	- Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte „Unteres Bünztal“ werden die Gebiete mit einer Hochwasser Restgefährdung aufgenommen (vgl. Abschnitt 5.4.1). - Die Bestimmungen zum Schutz vor Oberflächenwasserabfluss stützt sich auf die Gefährdungskarten Oberflächenabfluss (vgl. Abschnitt 5.4.1).
22	Naturobjekte	- Auf aktualisierte Inventarisierung und konkret ausgeschiedene Objekte abgestimmte Schutzbestimmungen.
23	Gebäude mit Substanzschutz	- Die neue Bestimmung zu den in die BNO aufgenommenen Gebäuden mit Substanzschutz beruht auf dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Darin werden die betreffenden Objekte nach einheitlichen Kriterien gemeindeweise erfasst, dokumentiert und gewürdigt. Gesetzliche Grundlage: Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht (§ 26 Abs. 2 VKG; Verordnung zum Kulturgesetz). Die Umsetzung stützt sich auf § 25 Abs. 2 KG (Kulturgesetz). - Das Bauinventar dient als Entscheidungshilfe für die Behandlung von Baugesuchen. Daraus müssen im Einzelfall die konkreten Schutzziele ermittelt und die zulässigen Massnahmen definiert werden. In der Regel ist eine Zustandsanalyse aller wesentlicher Bauteile erforderlich, um solche Bauvorhaben beurteilen zu können. - Um einen sorgfältigen Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Bauten zu sichern, ist eine fachliche Begleitung von Bauvorhaben wichtig, worauf in einem separaten Absatz explizit hingewiesen wird.
23	Gebäude mit Volumenschutz	- Ergänzung der Bestimmungen zum Volumenschutz gemäss M-BNO (die bestehenden Objekte aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan werden übernommen).
24	Kulturobjekte	- Auf konkrete Objekte abgestimmte Schutzbestimmung inklusive Bezeichnung der Objektkategorien: Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine, Steinbrücke, Glocke.
25	Ausnützungsziffer	- Dach- und Untergeschosse werden weiterhin bei der Ausnützungsziffer nicht mit angerechnet. Im Dachgeschoss ergibt sich die Definition der Kniestockhöhe aus der kantonalen Bauverordnung.
26	Gewerbe	- Die Definitionen der Begriffe nicht störende / mässig störende Gewerbe wurden an die aktuelle M-BNO angepasst. Somit soll sich die Beurteilung an der allgemeinen Praxis im Kanton Aargau und der zugehörigen Rechtsprechung orientieren.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
27	Verkaufsflächen	- Die rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche stützt sich auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm: <i>Verkaufsflächen sind die den Kunden zugänglichen Flächen von Geschäften inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber nicht die Flächen für Verkehrserschliessung, Sanitärräume usw.</i> Der Begriff Nettoladenfläche wird im Aargauischen Planungsrecht erst im kantonalen Richtplan-Kapitel S3.1 verwendet, weshalb er verbindlich in der BNO definiert werden muss.
28	Abstand gegenüber Kulturland	- Diese Bestimmung kommt zur Anwendung, wo die Bauzonengrenze nicht gleichzeitig der Parzellengrenze entspricht. Gegenüber § 29 BauV wird, entsprechend der optischen Erscheinung, unterschieden zwischen oberirdischen (Haupt)gebäuden (4m) und Klein-, An und 1-geschossigen Nebenbauten sowie unterirdischen Bauten / Unterniveaubauten (2 m).
29	Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten	- In dieser Bestimmung wird analog zum bisherigen § 24 Abs. 1 BNO die Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Gebäuden mit zu geringem Grenzabstand eröffnet, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken.
30	Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen	- Gegenüber § 111 BauG wird entlang von Gemeindestrassen für Stützmauern, Einfriedigungen, Böschungen und Parkfelder eine abweichende Regelung aufgenommen. - Stützmauern und Einfriedigungen sollen bis zu einer Höhe von 1.80 m von einem Unterabstand von 0.6 m (anstatt 4 m) gegenüber Strassen profitieren. Höhere Stützmauern und Einfriedigungen müssen zusätzlichen zurückversetzt und in der Höhe gestaffelt werden - Eine weitere Reduktion bis an die Strassengrenze ist generell bei Strassen mit Gehoder Radweg zulässig. Bei Strassen ohne Gehweg ist die Reduktion an die Einhaltung einer genügenden Querungsmöglichkeit für den am Ort massgebenden Begegnungsfall (z.B. PW/PW, PW/Velo) gebunden; dies in Abhängigkeit der Strassenklassierung, des Einzugsgebietes und der Funktion im örtlichen Umfeld. In jedem Fall muss eine genügende Verkehrssicherheit gewährleistet sein (z.B. Sichtzonen / -verhältnisse).
31	Arealüberbauungen	- Arealüberbauungen sind gut geeignet, um im rechtlich festgelegten Rahmen (§ 39 Abs. 4 BauV, § 50 BNO) von der Regelbauweise abweichen zu können, gleichzeitig aber auch eine gesamthaft bessere Lösung als in der Regelbauweise zu erreichen. - Arealüberbauungen sind wie bisher nur in den Wohnzonen W2 und W3 zulässig. Die anrechenbare Landfläche für Arealüberbauungen wird wie bisher auf 2'000 m <sup>2</sup> festgelegt. Dies ist eine Grössenordnung, wo die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten unter Einhaltung der Nebenbestimmungen wie z.B. die Anordnung der Parkierung und der Spielplätze in der Regel noch gut erfüllbar sind.
32	Abgrabungen	- Die Bestimmung zu den Abgrabungen ist nötig, weil sich § 23 Abs. 2 BauV auf die Definition der Untergeschosse bezieht, nicht aber auf die Fassaden- und die Gesamthöhe, welche zukünftig in der BNO Büttikon zur Anwendung kommen. - Die Beschränkung der Abgrabungen (d.h. Tieferlegen geplantes Terrain gegenüber massgebendem Terrain) soll verhindern, dass das ganze unterste Geschoss durch Abgrabungen freigelegt wird und dass so das ganze Geschoss optisch in Erscheinung tritt, was v.a. an Hanglagen zu einer unerwünschten Verstärkung der optischen Wirkung führen kann. Gleichzeitig wird die Möglichkeit gegeben, an einer Fassade auf einer Länge von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge für Garagen und Erschliessungsanlagen die Abgrabung bis auf 6 m zu verlängern, damit insbesondere bei kleineren Gebäudeflächen noch eine angemessene Zugänglichkeit möglich ist.
33	Einrichtungen im öff. Interesse	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons.
34	Allgemeine Anforderungen	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons.
35	Ausrichtung der Wohnungen	- Bestimmung gemäss Muster BNO des Kantons.

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
37	Raummasse, Fenstergrößen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bisherigen Vorgaben der Raumhöhen werden beibehalten.</li> <li>- Neu werden die minimal nötigen Fensterflächen definiert. Gesondert betrachtet werden dabei die Dachflächenfenster, da hier eine direktere Sonneneinstrahlung möglich ist, weshalb die Fläche nur minimal 1/15 der anrechenbaren Geschossfläche betragen muss. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine lichte Höhe von mindestens 1.5 m.</li> <li>- Analog der M-BNO sind Ausnahmen aus Ortsbildschutzgründen möglich.</li> </ul>
38	Nebenräume in Mehrfamilien- häusern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die minimalen Vorgaben für Abstellräume und Keller werden beibehalten. Sie basieren auf der M-BNO.</li> </ul>
39	Beschädigte Bauten und An- lagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bestimmung bezweckt, durch Brand oder andere Elementarereignisse sowie Vernachlässigung beschädigte oder zerstörte Bauten innert der vom Gemeinderat vorgegebenen Frist zu beseitigen oder wieder herzustellen.</li> <li>- Baulücken müssen vollständig geräumt, ausreichend gesichert und ästhetisch befriedigend hergerichtet werden.</li> </ul>
40	Veloabstell- plätze  Kinderwagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Bestimmung eingeführt. Hinweis auf Berechnungsgrundlage für das bereitzustellende Angebot an Veloparkplätzen, welches auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm beruht.</li> <li>- Separate Vorgabe für Kinderwagen und dergleichen. Eine Norm gibt es nicht.</li> </ul>
41	Parkfelder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf Berechnungsgrundlage für bereitzustellendes Parkfelderangebot für Personenwagen, welche auf der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm beruht.</li> <li>- Ergänzend wird eine qualitätssichernde Bestimmung aufgenommen, wonach Parkfelder möglichst zu Gunsten der Frei- und Grünräume zusammenzufassen sind.</li> </ul>
42	Spiel- und gemein- schaftliche Aufenthaltsflä- chen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neben Spielflächen können neu auch gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche mit einberechnet werden (Berücksichtigung der demografischen Entwicklung).</li> <li>- Hinweis auf Spiel- und Begegnungsflächen für unterschiedliche Altersstufen, um darauf abgestützt eine geeignete und differenzierte Ausstattung verlangen zu können.</li> <li>- Als Alternative können Spiel- und Aufenthaltsflächen wie bisher auf anderen Grundstücken oder gemeinsam mit anderen Grundeigentümern realisiert werden.</li> </ul>
43	Allgemeine An- forderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kriterien zur Beurteilung stammen aus der M-BNO und wurden auf die aktuelle Version angepasst. Ebenso, welche Unterlagen der Gemeinderat bei Baugesuchen verlangen kann. Speziell ergänzt wurde, dass der Gemeinderat bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung verlangen kann.</li> <li>- Die erweiterte Bewilligungspflicht im neuen § 43 Abs. 3 BNO bezweckt, die qualitativen Anforderungen in Zone KE und bei Gebäuden mit Substanzschutz auch bei geringfügigen Bauvorhaben überprüfen zu können, weil sie ansonsten bewilligungsfrei wären.</li> </ul>
44	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Vorgaben zu den Dachneigungen wurden in die einzelnen Bauzonenbestimmungen verschoben und je nach Zone differenziert festgelegt.</li> <li>- Mit § 44 Abs. 2 BNO wird der seit 1. Januar 2015 geltende § 24 Abs. 1<sup>bis</sup> BauV umgesetzt mit der neuen Möglichkeit, Dachaufbauten in Dachgeschossen mit mehr als einem Drittel, bis maximal zur Hälfte der Fassadenlänge zuzulassen, was allerdings an qualitative Anforderungen gebunden ist.</li> </ul>
45	Aussenraum- Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezüglich der Terraingestaltung werden klarere Kriterien formuliert; Bauten und Anlagen haben dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen. Die gesamtheitliche Planung von Gebäuden mit ihren Geschossniveaus und der sorgfältig darauf abgestimmten Terraingestaltung rückt somit in den Vordergrund.</li> <li>- Mit der Festlegung der max. Höhenmasse für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bestehen neu Massvorgaben ohne Interpretationsspielraum.</li> <li>- Die erforderlichen Inhalte des Umgebungsplanes werden präzisiert, um die geforderten Qualitäten überprüfen zu können. Für die Bepflanzung sind generell mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Reine Schottergärten sind nicht zugelassen, da sie keinen ökologisch hohen Wert besitzen. Ebenso werden als invasive Neophyten klassierte Pflanzen nicht zugelassen (Abstützung auf Info-Flora).</li> </ul>

§	Thema	Erläuterungen / materielle Hinweise und Präzisierungen
(43)	Einwirkungen	- Die vollständige Aufhebung von § 43 aBNO erfolgt, weil sich diese Bestimmung bereits im übergeordneten Recht finden: Abs. 1 / 2 entsprechen mit ihrem Wortlaut fast vollständig dem Art. 684 ZGB. Dies sind privatrechtliche Aspekte, die nicht mittels öffentlichem Recht in der BNO eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde sein sollen. Das zulässige Mass der Emissionen ergibt sich auch aus den Lärm-Empfindlichkeitsstufen, welche den jeweiligen Zonen zugeordnet sind. Die Definitionen und Grenzwerte sind in der eidg. Lärmschutzverordnung geregelt.
46	Aussenbeleuchtungen	- Mit dieser Bestimmung sollen negative Wirkungen von Lichtemissionen vermieden werden, ohne die Sicherheitsbedürfnisse allzu sehr einzuschränken. Beleuchtungsanlagen im Aussenbereich müssen deshalb gezielt und sparsam eingesetzt werden. Sie sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. - Nicht zulässig sind insbesondere exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektbestrahlungen (z.B. Laserscheinwerfer, Reklamescheinwerfer oder ähnliche künstliche Lichtquellen), welche keine Sicherheits- / Beleuchtungsfunktionen erfüllen.
49	Aufhebung bisherigen Rechts	- Mit der Aufhebung der noch rechtskräftigen Pläne und BNO-Bestimmungen wird die Allgemeine Nutzungsplanung durch den neuen Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) abgelöst.
50	Übergangsrecht	- Hier wird festgelegt, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser BNO hängig sind; nach altem Recht. Somit ergeben sich in einem laufenden Verfahren nicht plötzlich andere „Spielregeln“ und es besteht eine bessere Rechtssicherheit. Falls Baugesuche eingereicht werden, welche den neuen Bestimmungen in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht wesentlich widersprechen, besteht die Möglichkeit zum Erlass einer Bausperre oder Planungszone.

### 5.3.2 Rechtliche Umsetzung; quantitative Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung der inneren Siedlungsentwicklung (§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG)** ist zu beachten, dass in Büttikon eine relativ hohe Einwohnerdichte besteht und die Zielwerte des kantonalen Richtplanes bereits erreicht werden.

Beim Wohnen steht gemäss REK Büttikon folgende Zielsetzung B im Vordergrund: *Angestrebt wird eine höchstens massvolle Bevölkerungsentwicklung, die auf die vorhandenen dörflichen und homogenen Strukturen Rücksicht nimmt.*

Beim Arbeiten definiert das REK Büttikon als Hauptziel C folgendes: *Die Voraussetzungen für kleingewerbliche Nutzungen innerhalb des Siedlungsgebietes sind zu erhalten, u.a. auch um die Belebung tagsüber zu bewahren.*

-	Bauzonenplan	- Bauzonenregime mit der dörflichen Struktur entsprechend angemessenen baulichen Dichte - Eigentliche Aufzonungen sind nicht vorgesehen, da die zulässigen Ausnutzungsziffern in allen Bauzonen ausreichend hoch sind - Einzonungen von als überbaut geltenden Liegenschaften am Bauzonenrand, um diese bestehenden Gebäude besser nutzen zu können
4	Gestaltungsplanpflicht	- Gestaltungsplanpflicht für das 0.70 ha umfassende Areal Oberdorf mit der Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum für eine durchmischte Altersstruktur (auch Jüngere und Ältere) zu schaffen
7	Grundmasse	- Höhen: Infolge der neuen Definitionen aus dem harmonisierten Baurecht ist etwas mehr Spielraum bei den Höhen der Gebäude vorhanden - Ausnutzung: Beibehaltung der eher hohen Ausnutzungsziffern (W2 0.45, W3 0.60, KN 0.55, KE 0.55), u.a. weil Dach- / Untergeschosse nicht einberechnet werden müssen - Grosser Grenzabstand: Möglichkeit, die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende Fläche anders anordnen zu können

8	Kernzone KE	- Anlagen zur Parkierung haben gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten
10	Wohnzonen W2 / W3	- W2: Begrenzung auf nicht allzu tiefe, maximal 6 Wohneinheiten - W3: Beschränkung auf Mehrfamilienhäuser oder ähnlich dichte Wohnbauformen.
29	Gebäudeabstand	- Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten
31	Arealüberbauungen	- Beibehaltung der Möglichkeit, in den Wohnzonen W2 und W3 Arealüberbauungen realisieren zu können

### 5.3.3 Rechtliche Umsetzung; qualitative Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der **Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG, § 4 Abs. 1 BauV)** werden in der neuen BNO und im neuen Bauzonenplan verschiedene Regelungen aufgenommen, welche folgenden Zielsetzung aus dem REK Büttikon entsprechen:

- Hauptziel A: *Dem sorgfältigen Umgang mit der ortsbildprägenden dörflichen Struktur ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Das kompakte Siedlungsgefüge soll erhalten bleiben.*
- Hauptziel D: *Jeder Dorfteil soll mit seinen Identitäten entsprechend den Besonderheiten und Merkmalen erhalten und entwickelt werden.*

Zusammenfassend beinhalten die wesentlichen qualitativen Bestimmungen folgendes:

4	Gestaltungsplan	- Für das gestaltungsplanpflichtige Areal Oberdorf werden verbindliche Ziele zur Erreichung der in § 21 BauG und § 8 BauV geforderten Qualitäten formuliert.
6	Kommunale Richtpläne	- Möglichkeit zur Festlegung kommunaler Richtpläne mit qualitativen Konzeptinhalten als behördenverbindliches Instrument.
8 / 9	Kernzonen KE und KN	- Örtlich differenzierte und auf die wesentlichen Merkmale Bezug nehmende qualitative Bestimmungen bzgl. der Einpassung in den Kernzonen KE und KN - Auf typologische Eigenheiten abgestimmte Vorgaben zur Dachgestaltung - Aufnahme Thema Freiraum- / Umgebungsgestaltung zur Beurteilung von Bauvorhaben
10	Wohnzonen W2 / W3	- Vorgaben zur Dachgestaltung / Dachneigung mit dem Ziel, das insgesamt homogene Erscheinungsbild zu bewahren
12	Gewerbezone Ge	- Festlegung einer Grünflächenziffer von 10% mit der Möglichkeit von Abweichungen bei ökologisch mindestens gleichwertigen Lösungen - Möglichkeit zur Formulierung von Auflagen zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung im landschaftlichen und baulichen Umfeld
23	Gebäude m. Substanzschutz	- Beibehaltung und Aufnahme wenige zusätzliche Gebäude mit Substanzschutz zur Sicherung der vorhandenen Identitäten und eines architektonisch sorgfältigen Umganges
40 / 41	Veloabstellplätze / Parkfelder	- Qualitätssichernde Bestimmungen bzgl. Anordnung und Gestaltung von Parkfeldern, Fahrrädern und Kinderwagen
42	Spiel- / Aufenthaltsflächen	- Qualitätssichernde Bestimmung bzgl. Anordnung und Gestaltung von Spielplätzen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen
43	Erweiterte Bewilligungspflicht	- Erweiterte Bewilligungspflicht in der Kernzone KE und bei Gebäuden mit Substanzschutz
44	Dachgestaltung	- Sorgfältige Dachgestaltung an landschaftlich exponierten Lagen, am Siedlungsrand und im Bereich von geschützten Objekten - Erfordernis von gut ins Dach integrierten Dachaufbauten, bei einwandfreier architektonischer und dachschonender Gestaltung können Dachaufbauten mehr als 1/3 der Fassadenlänge beanspruchen
45	Aussenraumgestaltung	- Präzisierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bzgl. der max. Höhen von Terrainveränderungen (Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen) sowie des Anteils standortgerechter Bäume und Sträucher - Verbot von reinen Schottergärten und der Verwendung von invasiven Neophyten

### 5.3.4 Rechtliche Umsetzung: Abstimmung Siedlungs- und Verkehr

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Gemäss § 4 Abs. 2 BauV stimmt die Gemeinde bei Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab. Das REK Büttikon verfolgt gemäss Hauptziel F *als minimales Ziel die Beibehaltung der heutigen Erreichbarkeit in alle Richtungen und für alle Verkehrsträger. Im Bereich der ÖV-Anbindung wird eine Verbesserung angestrebt.*

Weitergehende und detaillierte Ziele im Bereich Verkehr werden im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) thematisiert. Die verkehrstechnischen Grundlagen sind im Abschnitt 3.4.2 bzw. im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) zusammengefasst. Daraus lässt sich bezüglich der rechtlichen Erfordernisse zusammenfassend folgendes aussagen:

- Die vorhandenen kantonalen Verbindungsstrassen weisen genügend Kapazitäten auf, um den Verkehr aus der künftigen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung aufnehmen zu können. Eigentliche kundenintensive Dienstleistungsbetriebe und grössere Verkaufsgeschäfte bestehen keine.
- Das kommunale Strassennetz ist genügend dicht ausgebaut, um alle Bauzonen erschliessen zu können. Koordinationsbedarf besteht bezüglich der gesamthaft zu planenden Erschliessung grösser Areale. Das Strassennetz ist so strukturiert, dass kein quartierfremder Verkehr entstehen kann.
- Die bestehenden Wegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebiets bieten vielfältige und sichere Optionen, um sich zu Fuss zu bewegen oder mit dem Fahrrad unterwegs zu sein.
- Büttikon ist nur minimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, der Grossteil des Siedlungsgebiets liegt in der Güteklasse D. Mit Ausnahme der Haltestellen Brünishalden und Rossweid besitzen alle Haltestellen eine Busbucht. Die Zugänglichkeit der Haltestellen über das Fusswegnetz ist teilweise ungenügend.

Aus der verkehrstechnischen Betrachtung flossen folgende planerischen Massnahmen in die BNO ein:

- In den Bauzonenbestimmungen werden den jeweiligen Zonen angemessene und abgestufte Verkaufsflächen zugewiesen. Damit wird dem Spannungsfeld einer attraktiven Nutzungsmischung und den am Ort noch gut verträglichen Verkaufsnutzungen Rechnung getragen.
- Für das gestaltungsplanpflichtige Areal Oberdorf ist eine zusammengefasste Erschliessung und Parkierung zu sichern (§ 4 Abs. 2 BNO).
- In der Kernzone erhaltenswert KE haben Anlagen zur Anlieferung und Parkierung gemeinschaftlich zu erfolgen oder sind auf Gemeinschaftslösungen auszurichten (§ 8 Abs. 6 BNO).
- Die Berechnung der notwendigen Anzahl Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm. Aktuell gilt die VSS-Norm SN 640'281 vom 1. Februar 2006.
- Der Bedarf für die Anzahl bereit zu stellender Veloparkplätze errechnet sich aus der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm (§ 40 BNO). Aktuell gilt die VSS-Norm SN 640'065 vom 1. August 2011.

## 5.4 Spezialthemen

### 5.4.1 Hochwasserschutz

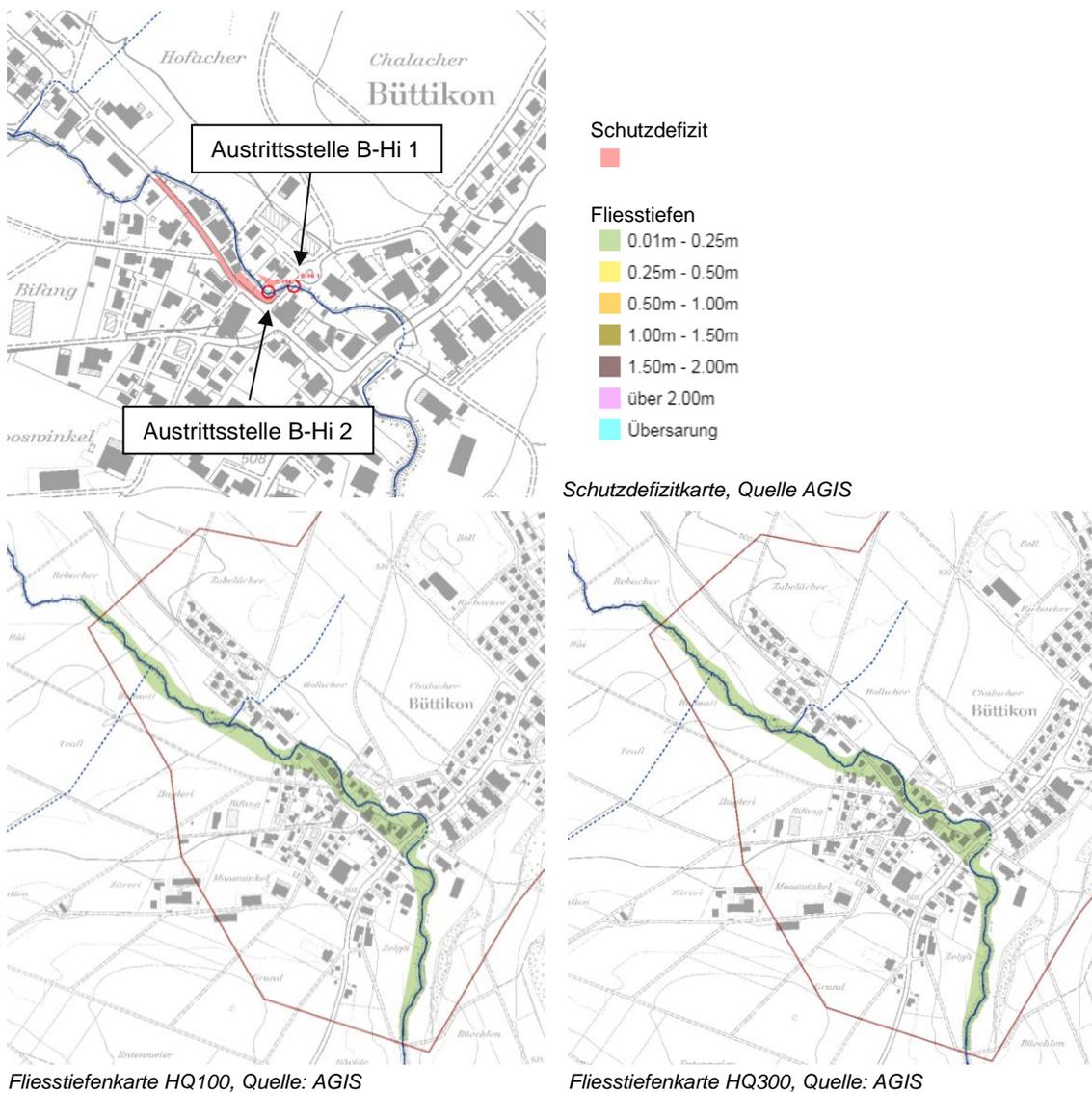
Richtplanbeschluss L1.2/2.2: Die Gefahrenkarten Hochwasser und die Massnahmenplanungen sind die Grundlage für das gesamtheitliche Hochwassermanagement im Kanton Aargau. Gestützt darauf legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und **Nutzungsplanungen** fest.

Büttikon liegt im Perimeter der „Gefahrenkarten Hochwasser Unteres Bünztal“, vom 5. Februar 2009. Darauf basierend müssen im Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzonen ausgedelimitiert werden. Die Basis dafür bilden die Schutzdefizit- und die Fliesstiefenkarten (HQ<sub>100</sub>).

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>ter</sup> BauG legen die Gemeinden die notwendigen Vorschriften zum Schutz vor Naturgefahren fest. Die Basis für die Umsetzung der Hochwassergefahr in der Nutzungsplanung bilden die Schutzdefizit- und Fliesstiefenkarten (HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>300</sub>). Gemäss kantonaler Empfehlung „Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung“ (Oktober 2018) gelten für die Bauzonen folgende Schutzziele als Faustregel:

- Keine Überschwemmungen bis zu einem HQ<sub>100</sub>
- Fliesstiefe unter 0,5 m bei einem HQ<sub>über100</sub> bis zu einem HQ<sub>300</sub>

Flächen, die die erwähnten Schutzziele nicht erfüllen, weisen ein Schutzdefizit auf und es besteht Handlungsbedarf. Innerhalb des Untersuchungsgebietes bestehen in Büttikon einzig entlang des Hinterbachs bzw. an der Villmergerstrasse Schutzdefizite. Die Fliesstiefen betragen bei einem HQ<sub>100</sub> max. 0.25 m. Da nur eine sehr kleine Umgebungsfläche (also keine Gebäude) und v.a. die Villmergerstrasse betroffen ist, wird keine Hochwassergefahrenzone, sondern nur eine Restgefährdung Hochwasser im Bauzonenplan dargestellt.

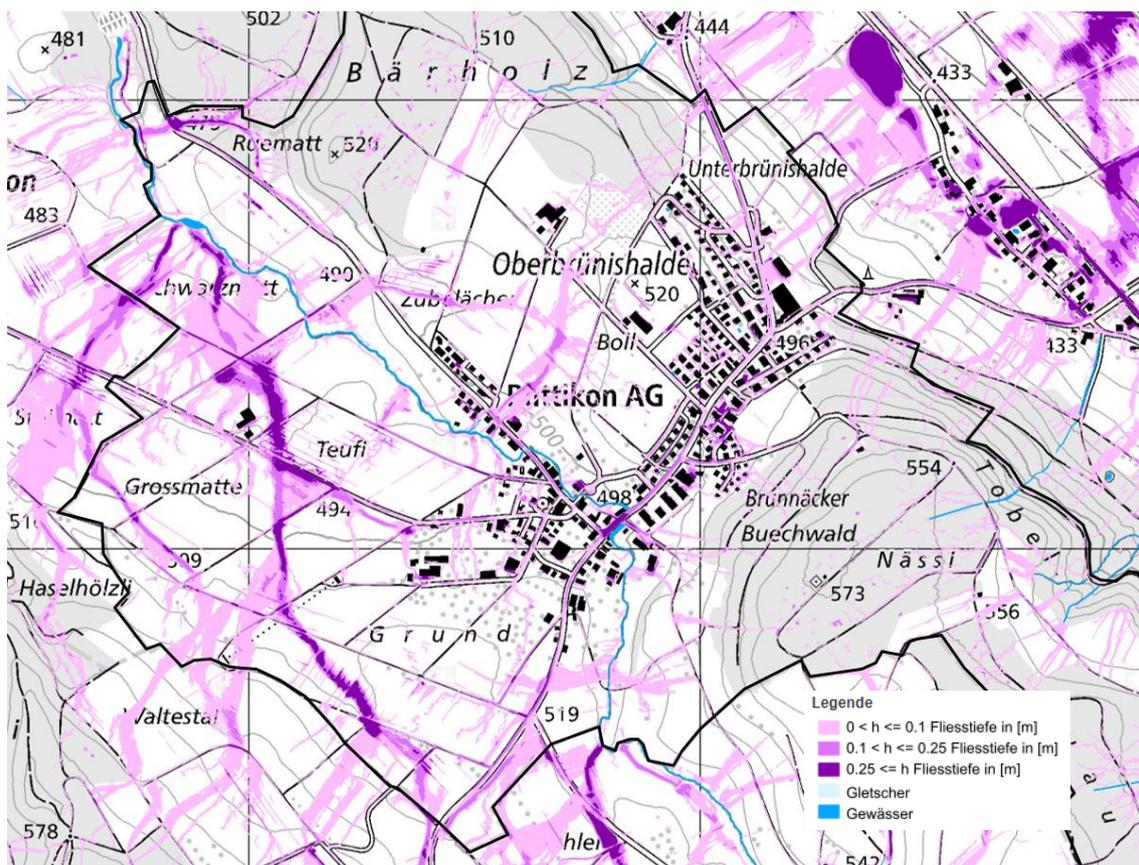


Diejenigen Gebiete ausserhalb der ausgewiesenen Schutzdefizite, in denen gemäss Gefahrenkarte eine geringere Gefährdung besteht, werden im Bauzonenplan mit einer Restgefährdung bezeichnet (Orientierungsinhalt). Eine Restgefährdung Hochwasser wird deshalb auch für die weiteren von Hochwasser betroffenen Flächen aufgenommen.

Auslöser für die Gefahrensituation sind gemäss technischem Bericht Gefahrenkarte Hochwasser Unteres Bünztal, Stand 5. Februar 2009, die Engrisse B-Hi1 und B-Hi2: *Bei den zwei Austrittsstellen am Hinterbach in Büttikon ist die Kapazität der Brücke und des Gerinnes zu klein. Zwei Liegenschaften links und rechts vom Hinterbach werden überschwemmt. Das Wasser kann dann neben der Liegenschaft auf die Villmergerstrasse fliessen. Da in Büttikon nur wenige Liegenschaften betroffen sind, ist Objektschutz die beste und günstigste Variante.*

Mit dem Richtplan 2011 wurde auch das Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturland festgesetzt (Richtplan L1.2 / Planungsanweisung 3). Dies sind Flächen ausserhalb der Bauzone, die gemäss Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte von Hochwasser betroffen sein können. Da auf dem Gemeindegebiet von Büttikon die überfluteten Flächen gering sind, muss keine Schutzzone bezeichnet werden (vgl. kantonale Grundlagen vom 25. Januar 2016).

In **Hang- und Muldenlagen** ist bei Neu-, Um- und Anbauten der Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss angemessen Rechnung zu tragen. Hinweise auf Oberflächenwasser finden sich auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ([www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss](http://www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)).



Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Quelle BAFU

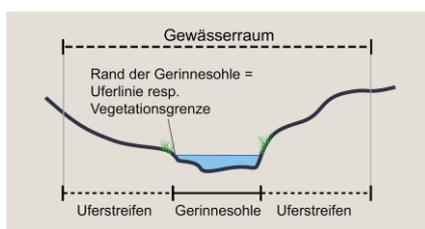
Als Oberflächenabfluss gilt Regenwasser, das bei besonders starken Niederschlägen nicht versickert, über offenes Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann. Auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind neben der Fliessstiefe auch die erwarteten Fliesswege ersichtliche. In § 21 BNO wird auf diesen Sachverhalt hingewiesen.

## 5.4.2 Gewässerräume

Richtplanbeschluss L1.2/1.1: Kanton und Gemeinden berücksichtigen und sichern bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten den Gewässerraum. Die Gemeinden legen den Gewässerraum im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung fest, der Kanton im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Demzufolge sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV vom 1. Juni 2011) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (Art. 41a - c GSchV) und die Kantone verpflichtet, die Festlegung bis spätestens Ende 2018 auszuscheiden.

Auf kantonaler Ebene galt zwischenzeitlich § 127 BauG. Dieser trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft. Das kantonale Verwaltungsgericht erachtet jedoch die Gewässerräume auf diese Weise als noch nicht ausreichend grundeigentümergebunden festgesetzt. Deshalb kann § 127 BauG nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden. Diese Bestimmung ist aber für diese Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung als behördenverbindliche Vorgabe zu beachten. Allerdings muss § 127 BauG bei der Festlegung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung bzgl. der bundesgesetzlichen Vorgaben geprüft und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.



Schematische Darstellung der Begriffe

Quelle: Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung, Departement BVU Kanton Aargau, Stand Januar 2017

### § 127 Abs. 1 BauG

In Büttikon geht das kantonale Baugesetz von folgenden relevanten Breiten aus:

- b.) 6 m bei *Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite (nur beim Bach Hofacher relevant); bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m*
- c.) 6 m bei *eingedolten Gewässern*

### § 127 Abs. 1<sup>bis</sup> BauG

Für *Fliessgewässer* wird kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie

- a.) *künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind,*
- b.) *ausserhalb Bauzonen liegen und die bestehende Gerinnesohle nicht breiter ist als 50 cm; der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle beträgt 6 m.*

### § 127 Abs. 2 BauG

Die *Breite des Uferstreifens* wird bei *Fliessgewässern* und bei *stehenden Gewässern* ab *Rand der Gerinnesohle* und bei *Eindolungen* ab *Innenkante des Eindolungsbauwerks* gemessen.

§ 127 Abs. 3 BauG bezieht sich nur auf den Gewässerraum des **Hinterbachs**, weil dessen Gerinnesohle breiter als 2 m ist: *Im Übrigen legt der Regierungsrat in einer behördenverbindlichen Gewässerraumkarte den Raumbedarf der Fliessgewässer aufgrund ihrer Ökomorphologie nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes fest. Die Höchstbreite des Uferstreifens beträgt 15 m.*

Die extensive Gestaltung und Bewirtschaftung innerhalb des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSchV definiert: *Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können.*

Weitere Grundlagen:

- Hinsichtlich der Besitzstandsgarantie kommt § 68 BauG zur Anwendung, was bei Unterhalt, zeitgemässer Erneuerung, angemessener Erweiterung, Umbauten und Zweckänderungen der Fall ist. Ebenso bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen. Nicht aber bei einem vollständigen Abbruch von Bauten und Anlagen.  
Allfällige Ausnahmeregelungen richten sich nach Art. 41c GSchV. Solchen werden aber im Abs. 1 enge Grenzen gesetzt: *Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:*
  - a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
  - a<sup>bis</sup>. zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen überbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen
  - b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mind. 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
  - c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.
- Gemäss aktueller Praxis kommen als dicht überbaut nur Kernzonen (und Dorfzonen) in Frage. Das heisst, dass gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV *die Breite des Gewässerraumes in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
- Gemäss kantonaler Praxis ist für eingedolte Bäche ausserhalb Baugebiet kein Gewässerraum, sondern nur der Abstand von Bauten und Anlagen festzulegen. Dies ist gestützt auf Art. 41c Abs. 6b GSchV möglich.
- Für Bäche mit einer Gerinnesohlebreite von weniger als 50 cm gilt nur der Abstand und es muss kein Gewässerraum festgelegt werden.

Für die Herleitung der Gewässerraumbreite des **Hinterbachs** werden im Folgenden die relevanten Grundlagen herbeigezogen. Sie umfassen auch die Herleitung und Plausibilisierung der Gerinnesohlebreiten. Die Berechnung der Breite des Gewässerraumes erfolgt nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (Art 41a Abs. 2 GSchV): Für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2 m bis 15 m natürlicher Breite umfasst dieser die 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7m.

Die neu festzulegenden Gewässerraumzonen des Hinterbachs sind im Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 als überlagerte Zone dargestellt. Für die ausgeschiedenen Breiten wurde ein möglichst nachvollziehbarer und kontinuierlicher Verlauf angestrebt. Alle übrigen Bäche werden mit einem Liniensymbol gekennzeichnet.

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung Büttikon werden die Gewässerräume für alle Gewässer umgesetzt. Zusammenfassend sind folgende Bäche betroffen:

- Hinterbach (im Baugebiet und im Kulturland)
- Hofacher (im Baugebiet und im Kulturland)
- Teufi (vollständig im Kulturland)
- Bärholzbach (im Wald und geringfügig im Kulturland)
- Tobelbach Sonner / Fischer 1 / Fischer 2 (vollständig im Wald)
- Hau (vollständig im Wald)



Sohlenbreite historisch	Die Siegfriedkarten (1880 / 1940) sind zu wenig genau, um bei solch kleinen Bächen genügend detaillierte Aussagen zu erhalten, wie breit die natürlichen Gerinnesohlen waren. Allerdings ist ersichtlich, dass sich der Bachverlauf bis heute nur wenig verändert hat. Die aktuellen Gerinnesohlebreiten dürften also auch in etwa den historischen Breiten entsprechen.
Kriterien Erhöhung Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 3GSchV	Entlang des Hinterbaches besteht nur in einem geringen Teil eine Hochwassergefahr. Eine Revitalisierungsplanung ist nicht vorgesehen. Weitere überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, die eine Verbreiterung der Gewässerräume nötig machen würden, sind nicht ersichtlich.
Neuer Gewässerraum	Für den Abschnitt a. wird ein Gewässerraum vom 15 m ausgedehnt. Innerhalb der Bauzonen und bis zur Gemeindegrenze Uezwil wird ein Gewässerraum von 13 m ausgedehnt, im Bereich der grössten Betroffenheit auf 12 m reduziert (Parz. Nr. 77 / 175). Die Bereiche innerhalb der Bauzone können (mind. teilweise) als dicht bebaut betrachtet werden. Ab den Bauzonen bis zur Gemeindegrenze Uezwil wird der Hinterbach tendenziell etwas schmaler, weshalb der Gewässerraum von 13 m als Standardbreite vertretbar ist.
Bestehende Bauten im Gewässerraum / privat betroffene Parzellen	Vereinzelte bestehende Gebäude sind vor allem an der Villmergerstrasse betroffen. Relativ stark betroffen ist die Parzelle Nr. 175, wo die bestehenden Gebäude bis nahe an die Bachparzelle reichen. Diese unterliegen dem Besitzstand und es ist keine zusätzliche Betroffenheit gegenüber der heutigen Situation feststellbar.
Interessenabwägung	Mit der Festsetzung des Gewässerraumes werden die neuen bundesrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Die Betroffenheit privater Grundstücke bewegt sich insgesamt in einem geringfügigen Rahmen. Betroffen ist v.a. die Parzelle Nr. 175, wo etwas reduzierte Gewässerräume festgelegt werden.

## Interessenabwägung

Generell können die Regel-Gewässerraumbreiten gestützt auf die Fachkarte des Kantons übernommen und festgesetzt werden. Den Anliegen der Gewässerschutzgesetzgebung wird somit gut Rechnung getragen.

Entlang des Hinterbaches wird eine möglichst gut nachvollziehbare Abgrenzung festgelegt, so dass für betroffene Grundeigentümer klare Verhältnisse entstehen.

Innerhalb der Zone KE sind rund 5 Gebäude vom Gewässerraum betroffen. Für diese Bauten gilt der Besitzstand nach § 68 BauG. Bei einem Abbruch und Neubau muss entweder der Gewässerraum eingehalten werden, oder es muss eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c GSchV geltend gemacht werden. So können z.B. Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen in dicht überbauten Gebieten zugestanden werden (Art. 41c Abs. 1 lit.a GSchV). Ebenfalls können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen in einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen gegeben werden (Art. 41c Abs. 1 lit.a<sup>bis</sup> GSchV).

Entlang der übrigen Bäche sind keine Gebäude vom Gewässerraum bzw. von Uferstreifen betroffen.

Auch mit der bisherigen Gesetzgebung musste ein Gewässerabstand eingehalten werden. Insgesamt entsteht durch die neue Festlegung des Gewässerraums in Büttikon für keine Liegenschaft ein so grosser Nachteil, dass dieser nicht verhältnismässig wäre. Dem Schutz der Gewässer ist ein hohes öffentliches Interesse beizumessen und private Parzellen werden in Büttikon durch den Gewässerraum nicht übermässig beeinträchtigt. Für Grenzfälle muss weiterhin im Baubewilligungsverfahren im Detail anhand konkreter Bauabsichten und einer vertieften Interessenabwägung beurteilt werden, was zugestanden werden kann.

## 5.5 Kulturlandplan

### 5.5.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Landwirtschaftszonen, Fruchtfolgeflächen (L 3.1)</i>	- Wie bisher werden die Landwirtschaftszonen im Kulturland grundeigentümergebunden festgelegt. Die Fruchtfolgeflächen werden im Kulturlandplan neu als orientierender Inhalt dargestellt.
<i>Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) (L 2.3)</i>	- Wo noch keine rechtskräftigen Landschaftsschutzzonen bestehen, werden die LkB im Kulturlandplan neu als Landschaftsschutzzonen umgesetzt. - Neu als Landschaftsschutzzone ausgeschieden wird die Gebiet Grossmatte / Teufi. Damit entsteht im Westen Büttikons eine grosse zusammenhängende Landschaftsschutzzone. Gegenüber dem Richtplaneintrag wird die Abgrenzung nachvollziehbar entlang von Strassen gelegt. Im Bereich Entenweier / Schofächer wird die Landschaftsschutzzone bis zur Kantonsstrasse Sarmentorferstrasse umgesetzt. - Der Standort von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen „Weid“ wird neu mit einem "L" (Siedlungsei) gekennzeichnet.
<i>Siedlungstrenngürtel (S2.1)</i>	- Dieser befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Landschaftsschutzzone. Die Landschaftsschutzzone wird an diesem Standort beibehalten, womit eine Bebauung, dazu gehören auch landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen, weiterhin unzulässig ist.
<i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW); (L4.1)</i>	- Die Naturschutzgebiete im Wald werden als Naturschutzzone Wald aufgenommen.
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	- Freihaltegebiete Hochwasser mit generellen Bestimmungen in § 27 BNO gesichert.
<i>Gefahrenkarte Hochwasser</i>	- Im Baugebiet siehe Abschnitt 5.4.1 / Restgefährdung Hochwasser im Bauzonenplan und in § 20 BNO - Berücksichtigung Oberflächenabfluss, § 21 BNO

### 5.5.2 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen nach Art. 18 RPG

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Büttikon sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen dieser Revision wurde überprüft, ob bestehende landwirtschaftliche Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen oder ob Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Auf Grund dieser Abklärungen zeigte sich, dass im revidierten Kulturlandplan für den Planungshorizont von 15 Jahren keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandorte Landwirtschaft ESL erforderlich sind.

In der Landwirtschaftszone richtet sich die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen wie auch der Bewirtschaftungsformen nach dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Raumplanungsverordnung. Für die Gemeinden ergibt sich wenig Handlungsspielraum.

### 5.5.3 Schutzzonen und -objekte

Im Kulturlandplan werden die Schutzzonen und -objekte grundeigentümergebunden festgelegt. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist eine gewisse Zurückhaltung geboten.

Insbesondere soll den gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen zwischen den Landwirten und dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegengewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung der Schutzzonen und -objekte diene ein erneuertes Landschaftsinventar, welches auf den Aufnahmen vom Juni 2020 beruht. Aufgrund der fachlichen Beurteilung der einzelnen Inventarobjekte wurde die Schutzwürdigkeit festgelegt und der Planungskommission als Vorschlag unterbreitet. Als Ergebnis der Beratung werden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

Naturschutzzonen im Kulturland:

- Als Artenreiche Heuwiese werden 2 Flächen bezeichnet (Ruematt, Chölperi / Haselhölzli), die bereits bisher als Schutzzonen ausgeschieden waren.

Naturschutzzonen im Wald:

- Die im Richtplan festgelegten Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) und die naturgemässe Waldbestockung gemäss bisherigem Kulturlandplan werden als Naturschutzzone im Wald aufgenommen.

Hecken und Feldgehölze:

- Insgesamt werden 5 Objekte (bisher 4) unter Schutz gestellt. Die Ufergehölze werden nicht separat bezeichnet, sondern mit § 18 BNO (Gewässerraum) generell geschützt.

Einzelbäume, Baumgruppen:

- Insgesamt werden 7 Objekte unter Schutz gestellt. 5 neue Objekte wurden aufgenommen.

Wertvoller Waldrand:

- Die Anzahl der Schutzobjekte (1) bleibt unverändert.

Feuchtstandort (Weiher):

- Es wird 1 Objekt (Wald-Weiher) wie bisher unter Schutz gestellt.

Geologische Objekte:

- Es werden 3 Objekte (Sandsteinbänke) unter Schutz gestellt, davon 2 neue Objekte.

Kulturobjekte:

- Insgesamt werden 8 neue Grenzsteine, 2 Wegkreuze, 2 Brunnen, 1 Steinbrücke und 1 Glocke aufgenommen.

Aussichtspunkt:

- Es wird 1 Aussichtspunkt neu aufgenommen.

Folgende Objekte werden im Kulturlandplan nicht unter Schutz gestellt:

- Die Hochstammobstgärten werden im Kulturlandplan wie bisher nicht geschützt. Die Obstgärten im Gebiet Züren / Grund wurden inventarisiert. Sie werden auch fachlich gut gepflegt. Da deren Bestand auch ohne Unterschutzstellung funktioniert, wurde darauf verzichtet.
- Die historischen Verkehrswege sind lediglich von lokaler und regionaler Bedeutung. Sie werden im Grundlagenplan 1:5'00 dargestellt.

## **6 Ergebnisse der Planung**

Das Verfahren der Allgemeinen Nutzungsplanung richtet sich nach den baugesetzlichen Vorgaben (§§ 23 bis 28 BauG).

Die Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung, dem Mitwirkungsverfahren sowie dem Einwendungsverfahren (öffentlichen Auflage) werden zu gegebener Zeit in den Planungsbericht integriert.

### **6.1 Kantonale Vorprüfung**

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

### **6.2 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die Bevölkerung wird anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung über die gesamten Planungsakten informiert. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren werden ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

### **6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage**

Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

### **6.4 Beschluss / Genehmigung**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Nach Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses erfolgt die kantonale Genehmigung (§ 27 BauG).