

Datum Genehmigung: 17. Februar 2025

Versand: 19. Feb. 2025

**Geschäfts-Nr. BVUARE.19.152**

**Gemeinde Döttingen; Gestaltungsplan "Aarcasa/Austrasse"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

---

## Sachverhalt

### 1. Planungsrechtliches Verfahren

#### 1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. Februar 2024
Mitwirkung	16. Oktober 2023 bis 14. November 2023
Öffentliche Auflage	10. Juni 2024 bis 9. Juli 2024
Beschluss Gemeinderat	23. September 2024
Eingereicht zur Genehmigung	6. Januar 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	8. November 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

#### 1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

#### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

### 2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 10. Januar 2013 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

### 3. Die Vorlage im Überblick

#### 3.1 Vorlage

Das Areal Aarcasa/Austrasse umfasst eine überbaute Fläche von ca. 0,8 ha in der Kernzone ohne Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan (GP) wurde von privater Seite initiiert und mit der Gemeinde erarbeitet. Das Areal befindet sich an zentraler Lage zwischen dem Bahnhof Döttingen und der Aare sowie an der Kantonsstrasse K285 (Aarestrasse).

Mit dem GP soll eine gut in die Kernzone integrierte Überbauung sichergestellt werden. Gleichzeitig strebt die Gemeinde an dieser zentralen Lage eine Nutzungsdurchmischung mit kleinflächigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und Wohnen zur Stärkung der Zentrums- und Versorgungsfunktion sowie eine angemessene Dichte im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen an.

Der rechtskräftige Erschliessungsplan (EP) "AareCenter Oberle / Hauss AG" (genehmigt 31. August 2009) soll vollständig und der GP "Areal AareCenter Döttingen" (genehmigt 18. Februar 2004) teilweise aufgehoben werden. Die Genehmigung dieser Planungsvorlagen soll parallel zur Genehmigung der vorliegenden Planung erfolgen.

### **3.2 Gegenstand der Genehmigung**

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Döttingen am 23. September 2024 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan "Aarcasa/Austrasse" bestehend aus:
  - Situation 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. Oktober 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

### **3.3 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 5. Februar 2024 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die beanstandeten Punkte wurden sachgerecht überarbeitet.

## **Erwägungen**

### **4. Gesamtbeurteilung**

#### **4.1 Überprüfungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

#### **4.2 Verfahrenskoordination**

Im Sinne der Abstimmung und Bereinigung der Festlegungen des vorliegenden GP mit den rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen wurden diese Planungen parallel zum vorliegenden GP vorgeprüft. Dabei handelt es sich um folgende Geschäfte:

- BVUARE.24.109 Teilaufhebung GP "Areal AareCenter Döttingen"
- BVUARE.24.108 Aufhebung EP "AareCenter Oberle / Hauss AG"

Die Voraussetzungen sind erfüllt, um die drei Vorlagen durch das Departement koordiniert zu genehmigen. Die Genehmigungen der drei Vorlagen werden gleichzeitig publiziert.

#### **4.3 Raumplanerische Beurteilung**

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein

siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

#### **4.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen**

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sind die Gemeinden gehalten, aufzuzeigen, wie mit den kommunalen Planungsinstrumenten die behördenverbindlichen Entwicklungsziele gewährleistet werden. Da vorliegend ein hinsichtlich Innenentwicklung wichtiges Areal beplant wird (so genanntes Handlungsgebiet), ist im Planungsbericht darzulegen, welcher Entwicklungsbeitrag dieser Fläche seitens Gemeinde beigemessen wird.

Gemäss Richtprojekt sind 43 Wohnungen unterschiedlicher Grösse (Total rund 5'460 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche [aGF]) sowie Gewerbeflächen im Umfang von rund 900 m<sup>2</sup> aGF projektiert. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 1.6.5) resultiert eine Einwohnerdichte von 90 bis 100 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Die Planung trägt zur gewünschten Siedlungsentwicklung nach innen bei.

#### **4.3.2 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Anlässlich einer Klausurtagung des Gemeinderats am 4. November 2016 wurde eine "Räumliche Gesamtschau Zentrum2030" erarbeitet. Der GP "Aarcasa/Austrasse" liegt innerhalb des Entwicklungsgebiets "Brüel/Austrasse"; dazu wurde folgende Vision formuliert: *"Zusammenhängendes hochwertig gestaltetes Entwicklungsgebiet mit Versorgungsschwerpunkt und attraktiver Mantelnutzung. Repräsentative Gestaltung der Aussenräume (Ortseingang) sowie attraktive Verbindung über die Aarestrasse hinweg."*

§ 1 SNV legt den Zweck und die Ziele für den GP fest. In Bezug auf die Siedlungsqualität soll die Erstellung zweier Neubauten mit einer besonders guten Gestaltung und Einpassung ins Ortsbild im Zentrum erreicht werden. Es wird eine Nutzungsmischung zur Stärkung der Zentrumsfunktion sowie ein hoher Grünflächenanteil für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gefordert.

#### **Ortsbild und Städtebau**

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich an der Kantonsstrasse K285 zwischen Aarebrücke und Bahnhofskreisel. Der Planungssperimeter schliesst die bereits zu Wohnzwecken überbaute Parzelle 1720 mit ein (gemeinsamer Anschluss an die K285). Das Areal grenzt direkt an die Aare und bildet einen Teil des "Eingangtors" von Döttingen (rechter Brückenkopf). Das Areal befindet sich im Zentrum von Döttingen.

Als Grundlage für den GP wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses sieht zwei längere, abgewinkelte und blockrandartig angeordnete Gebäude vor, die sich um einen zentralen, begrünten und vielseitig nutzbaren Innenbereich anordnen. Die zwei Hauptgebäude lehnen sich bezüglich Typologie und Geschossigkeit den benachbarten Gebäuden entlang der Kantonsstrasse an. Das nördlich gelegene Gebäude bildet einen klaren räumlichen Abschluss gegenüber der Kantonsstrasse und trägt mit der Anordnung von Gewerberäumen im Erdgeschoss (§ 7 Abs. 2 SNV) sowie mit der Gestaltung eines Vorplatzbereichs (§ 12 Abs. 5 SNV) zur gewünschten Zentrumsentwicklung bei. Für den Neubau auf der Parzelle 1720 gilt die Besitzstandsgarantie (§ 7 Abs. 1 SNV).

Die verschiedenen Baubereiche sind eng auf das Richtprojekt ausgelegt. Die obersten Geschosse werden im Sinne des architektonischen Ausdrucks (Abstufung Geschossigkeit) und im Interesse der Einpassung ins Ortsbild gezielt angeordnet. Innerhalb des Baubereichs A sind mit Ausnahme des ersten Vollgeschosses die Geschosse an der Gestaltungsbaulinie auszurichten.

Aus fachlicher Sicht überzeugt das Richtprojekt zur Bebauung. Es stellt insgesamt eine gute und auf die Zentrumsfrage sowie das bestehende Ortsbild abgestimmte Grundlage für den GP dar.

Die qualitativen Merkmale des Richtprojekts werden stufengerecht als gestalterische Vorgaben in den SNV festgelegt.

### **Freiraum**

Das Richtprojekt zur Umgebung weist aus fachlicher Sicht gute gestalterische Qualitäten auf. Insbesondere der grosszügige Innenhof mit dem nicht unterbauten Bereich im Zentrum, das vielfältige Wegnetz mit Anbindung an die Aarestrasse sowie an die Austrasse, der Vorplatzbereich mit Baumpflanzungen entlang der Aarestrasse, der Durchlass im Gebäude des Baubereichs A zur ebenerdigen Erschliessung des Innenhofs und Adressierung des Baubereichs B sowie die Begrünung der Freiflächen zwischen Austrasse und den Baufeldern A und B mit Baumpflanzungen und grünem Unterwuchs werden als wichtige Elemente des Freiraums gewertet.

Der Gebäudekomplex grenzt einen Aussenraum ab, der im Wesentlichen von Erschliessungs- und Verkehrsflächen belegt wird. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen oder ökologische Ausgleichsflächen festgelegt. Der minimale Grünanteil innerhalb des Vorplatzbereichs sowie innerhalb des Aufenthaltsraums mit Spielplatz wird in § 12 Abs. 2 SNV festgelegt. Der gemäss § 45 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erforderliche Umfang an Spiel- und Aufenthaltsflächen kann gemäss Angaben im Richtprojekt Umgebung eingehalten werden.

Das Zentrum im Innenhof wird vom Baubereich für die Sammelgarage ausgenommen. Dies ermöglicht die Pflanzung von grosskronigen Bäumen (§ 12 Abs. 7 SNV). Im Innenhof sowie im übrigen, nicht unterbauten Freiraum sind eine Vielzahl an Bäumen schematisch festgelegt. An diesen Standorten sind standortgerechte und klimaresistente, hoch- und niederstämmige Bäume zu pflanzen (§ 12 Abs. 4 und 7 SNV). Die Flachdächer, die nicht als Sitzplätze genutzt werden, sind zu begrünen (§ 13 SNV). Auf den Dächern sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.

Der Gemeinderat zieht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Fachperson zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung bei (§ 12 Abs. 10 SNV).

Die qualitativen Anforderungen zum Freiraum sind in den SNV sachgerecht festgelegt.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Die kantonale Praxis sieht bei GP gestützt auf § 40a BauG die Leistung eines ökologischen Ausgleichs (öA) von 15 % der Fläche des Planungssperimeters vor.

Die Flächen für den öA werden im Situationsplan festgelegt. In § 12 SNV sind die quantitativen und qualitativen Vorgaben zum öA festgelegt. Ein Teil des öA wird in Form von Flachdachbegründung geleistet, wobei diese Flächen nur zur Hälfte angerechnet werden (siehe Richtprojekt). Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.10) wird ein Anteil an öA von 16,4 % der Gesamtfläche ausgewiesen.

Die Festlegungen zum öA sind sachgerecht.

### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für die bauliche Entwicklung neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. In Gebieten mit einer höheren baulichen Dichte, in Gestaltungsplangebieten und bei der Überbauung von Freiflächen ist es besonders wichtig, geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Diese leisten einen entscheidenden Beitrag an die Wohnqualität sowie an das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis (Richtplankapitel H 7 und § 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Die Klima-Planhinweiskarte Tag weist für den Planungssperimeter mehrheitlich eine starke Wärmebelastung aus, die Klima-Planhinweiskarte Nacht sogar ein ungünstiges Bioklima (= starke nächtliche Wärmebelastung). Dies liegt unter anderem auch an dem östlich angrenzenden Gebäuderiegel, der die Kaltluftströmung praktisch gänzlich abblockt.

Da mit der Überbauung vor allem auch neuer Wohnraum geschaffen wird, sind konkrete Massnahmen zur Hitzeminderung dringend nötig. Im Planungsbericht (Kapitel 2.12) werden die Massnahmen aufgeführt, die zur Hitzeminderung beitragen können. Die umzusetzenden Massnahmen sind in § 13 Abs. 1 SNV festgelegt. Die Massnahmen sind aus fachlicher Sicht zielführend.

### **Siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis**

Der vorliegende GP weicht in Bezug auf die Ausnützungsziffer (AZ) von der allgemeinen Nutzungsplanung ab. Gemäss § 21 BauG können GP von den allgemeinen Nutzungsplanungen abweichen, wenn dadurch

- ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird,
- die Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Gemäss § 8 Abs. 3 BauV zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

Im Planungsbericht (Kapitel 3) sind die Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan tabellarisch dargelegt. Es erfolgt eine themenspezifische Beurteilung des GP und des Bebauungskonzepts gestützt auf die in § 1 SNV festgelegten Zweckbestimmungen und Planungsziele.

Insgesamt wird aus Sicht der Planungsbehörde ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis attestiert (Planungsbericht, Kapitel 3.1.8). Aus fachlicher Sicht wird diese Beurteilung gestützt.

### **4.3.3 Erschliessung**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der K285 sowie ab der Austrasse (Gemeindestrasse). Die Erschliessungsstrasse wird um die beiden Baubereiche A und B geführt und mit der Austrasse (Gemeindestrasse) kurzgeschlossen. Die erforderlichen Flächen werden mit Strassenlinien mit Enteignungsrecht gemäss § 132 BauG gesichert. Die Zu- und Wegfahrt zum Areal sowie zur Parzelle 71 ausserhalb des Planungssperimeters, die Ein- und Ausfahrten Parkierungsanlage/Sammelgarage sowie das Verkehrsregime für die Anlieferung und den Warenumschatz werden im Situationsplan symbolhaft festgelegt, in § 10 SNV geregelt und im Planungsbericht (Kapitel 2.6.3) zweckmässig erörtert.

#### **Fuss- und Veloverkehr**

Das Planungsgebiet ist für den Fuss- und Veloverkehr primär von der Kantonsstrasse her erschlossen. Der Fuss- und Veloverkehr erfolgt von und über die Austrasse (Gemeindestrasse, Tempo 30) im Mischverkehr.

Mit der Verlegung der Austrasse wird der Abschnitt der kantonalen Veloroute R512 durch das Planungsgebiet sichergestellt. Der Verzicht von oberirdischen Parkfeldern für Personenwagen entlang der Austrasse wird hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Radfahrenden positiv gewertet.

#### **Warenumschatz**

Für den Warenumschatz, die Anlieferung des Gewerbes sowie den Umzugsdienst wird im nordöstlichen Bereich eine spezifische Verkehrsfläche festgelegt. Für den Warenumschatz / die Anlieferung wird eine Zufahrt ab der K285 ins Planungsgebiet festgelegt. Die Ausfahrt über diese Zufahrtsmöglichkeit auf die Kantonsstrasse soll mit geeigneten Massnahmen unterbunden werden. Im Planungsbericht (Kapitel 2.6.3) werden die Verhältnisse betreffend den Warenumschatz nachvollziehbar dargelegt.

#### **4.3.4 Verhältnis zu rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen**

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 1.5.5 und 1.5.6) soll der EP "AareCenter Oberle / Hauss AG", beschlossen vom Gemeinderat am 31. August 2009, vollständig aufgehoben werden. Bestimmte Festlegungen im GP "Areal AareCenter Döttingen", beschlossen vom Gemeinderat am 24. November 2003, sollen aufgehoben werden. Die Aufhebung des EP sowie die Teiländerung des GP erfolgen in einem separaten Verfahren. Dies setzt die gleichzeitige Genehmigung der betroffenen Planungen durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) voraus.

Die Festlegungen (Baulinien) des kantonalen Baulinienplans "Landstrasse Q XI Döttingen I.O." (genehmigt durch den Grossen Rat am 16. Februar 1954) werden eingehalten (Planungsbericht, Kapitel 1.5.4).

#### **4.3.5 Abstimmung mit Strassenbauprojekt / Strassenabstand**

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.1) ist der GP mit dem kantonalen Strassenbauprojekt der K285 abgestimmt.

Mit dem Baubereich A sowie mit dem Baubereich für Unterniveaugaragen wird ein Abstand von mindestens 6 m gegenüber dem künftigen Verlauf der Kantonsstrassenparzelle eingehalten. Innerhalb des Abstands zum Strassenmark der Kantonsstrasse werden mitunter der Vorplatzbereich und Kurzzeit-Veloabstellplätze festgelegt sowie Baumstandorte schematisch verortet. Die Gestaltungselemente innerhalb des Vorplatzbereichs (wie Terrainveränderungen/Aufschüttungen) bedürfen der Zustimmung des Kantons (§ 12 Abs. 6 SNV). Das Befahren und Abstellen von Motorfahrzeugen innerhalb des Vorplatzbereichs werden unterbunden (§ 12 Abs. 5 SNV).

Gegenüber der räumlich neu festgelegten Austrasse (Gemeindestrasse) werden die erforderlichen Strassenabstände lediglich in der südwestlichen und südöstlichen Ecke des Baubereichs B unterschritten. Die Darlegungen und Begründungen für die Abweichung gegenüber den Anforderungen von § 11 BauG sind aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Die Festlegungen sind mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

#### **4.3.6 Sichtzonen**

Das zweistufige Verfahren für die Sichtzone ist korrekt. Die Sichtzonen werden sachgerecht festgelegt.

#### **4.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Zentrum von Döttingen (öV-Güteklasse C) und in Gehdistanz zum Bahn- und Bushof.

Gestützt auf die zulässige Nutzung (§ 7 SNV) sowie der zulässigen Anzahl Parkfelder wurde die künftige Verkehrsbelastung ermittelt. Das Verkehrsaufkommen kann aufgenommen werden und die Verkehrsqualität bleibt gut (Planungsbericht, Kapitel 2.6.4).

#### **Parkierung**

Die Parkierung zur Wohnnutzung, für Besucherinnen und Besucher, zum Gewerbe sowie für Handwerkerinnen und Handwerker hat in einer unterirdischen Sammelgarage zu erfolgen (§ 11 Abs. 1 SNV). Das Parkfelderangebot für Personenwagen wird limitiert und sachgerecht in § 11 Abs. 2 SNV geregelt. Die Festlegungen entsprechen der kantonalen Strategie mobilitätAARGAU.

Die Veloparkierung wird in § 11 SNV sachgerecht geregelt. Die Standorte der Veloabstellplätze werden differenziert nach Pflichtabstellplätzen und zusätzlichen Kurzabstellplätzen schematisch verortet.

#### **4.3.8 Weitere materielle Hinweise**

##### **Gewässerraum**

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt ostseitig an den eingedolten Binnenkanal. Westseitig verläuft die Aare mit einem Abstand von mehr als 20 m. Dieser Gewässerraum tangiert die vorliegende Planung nicht.

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser sowie der Gewässernutzung. Bei eingedolten Bächen ermöglicht er die Freihaltung eines Korridors für Wasserbau- und Unterhaltsarbeiten oder eine allfällige Bachöffnung.

Die Gemeinde Döttingen ist daran, den Gewässerraum im Rahmen einer separaten Planung (Teiländerung Nutzungsplanung "Gewässerräume"; BVUARE.22.23) umzusetzen. Die fragliche Planung wurde am 20. Juni 2023 abschliessend vorgeprüft. In dieser Planungsvorlage wird entlang des Binnenkanals eine reduzierte Gewässerräumbreite von insgesamt 6 m festgelegt. Im Rahmen der abschliessenden Vorprüfung dieser Planungsvorlage wurde diese Festlegung als sachgerecht beurteilt. Infolge eines Rückweisungsantrags an der Gemeindeversammlung beabsichtigt die Gemeinde, die Festlegung des Gewässerräume in einem Bereich an der Surb anzupassen. Diese Anpassung wird aus fachlicher Sicht gestützt (Schreiben von 22. Oktober 2024). Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter ist von der geplanten Anpassung nicht betroffen.

Die Darstellung des Gewässerräume entlang des Binnenkanals als "Freihaltebereich Gewässerräume" als Orientierungsinhalt ist in der vorliegenden Konstellation (Verfahren zur Teiländerung "Gewässerräume") vertretbar.

##### **Hochwassergefahren**

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht innerhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Restgefährdung durch Hochwasser, jedoch kein Schutzdefizit.

##### **Grundwasser**

Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Der Projektstandort befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> über einem Grundwasservorkommen von mittlerer Mächtigkeit. Gemäss kantonaler Grundwasserkarte liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf 316,6–316,8 m ü. M. (Angaben ohne Gewähr). Die vorgesehene Fundationshöhe liegt auf 316,42 m ü. M. Somit erfolgt ein Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel. Im Interesse der Flexibilität und der Wahrung des Handlungsspielraums gegenüber den Rahmenbedingungen seitens des Grundwasserschutzes wird auf die Festlegung einer fixen Kote (Oberkante) zum 1. Vollgeschoss verzichtet. Im Baubewilligungsverfahren soll eine Anhebung der Kote um 25 cm geprüft werden. Die Darlegungen im Planungsbericht (Kapitel 1.8.3) zum Grundwasserschutz sind zweckmässig.

##### *Hinweise für das nachgelagerte Verfahren*

In erster Priorität ist das Vorhaben deshalb so anzupassen, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel verhindert wird (zum Beispiel durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, kann in Ausnahmefällen die Durchflussskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand ausgeglichen werden (zum Beispiel Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter), sodass die Durchflussskapazität vollständig ausgeglichen wird.

Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmebewilligung beantragt werden, wenn die maximale Reduktion der Durchflussskapazität

10 % beträgt. Ausnahmen für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel werden zurückhaltend erteilt und es besteht kein Anspruch.

Die Abteilung für Umwelt kann eine Ausnahmegewilligung erteilen, wenn folgende Punkte gemäss dem Merkblatt "Bauten im Grundwasser" kumulativ erfüllt sind:

- Es muss ein öffentliches Interesse am Bauvorhaben bestehen.
- Das Bauvorhaben ist aus zwingenden Gründen nur mit einem Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel realisierbar.
- Die Reduktion der Durchflusskapazität durch den Einbau wird vollständig ausgeglichen. Aus zwingenden Gründen ist in Ausnahmefällen eine Verminderung der Durchflusskapazität um höchstens 10 % möglich.
- Es darf keine Grundwassergefährdung bestehen, insbesondere für Trinkwasserfassungen.
- Durch die im Grundwasser verbleibenden Bauteile dürfen weder ein Aufstau noch wesentliche Veränderungen der natürlichen Strömungsverhältnisse entstehen.

Für eine vorübergehende Absenkung des Grundwasserspiegels (Bauwasserhaltung) ist eine Nutzungsbewilligung nach § 5 Wassernutzungsgesetz (WnG) von der Abteilung für Umwelt erforderlich.

## **Lärm**

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.9) ist das Areal strassenmässig erschlossen. Infolge der neuen Gebäude wird die verkehrs- und leitungstechnische Erschliessung neu projektiert. Die Austrasse (Gemeindestrasse) mit den bestehenden Werkleitungen wird lediglich verlegt. Das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird daher als bereits erschlossen und baureif beurteilt. Die Feinerschliessung ist vorhanden. Diese Einschätzung wird aus fachlicher Sicht gestützt. Somit muss erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden.

Das Fachbüro Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH hat für das Richtprojekt Architektur des Architekturbüros Hunziker Architekten AG ein Lärmschutzgutachten vom 3. Juli 2023 ausgearbeitet. Für die kantonsstrassenzugewandten Fenster des Hauses A werden Beurteilungspegel von 66,6 dB(A) am Tag und 57,2 dB(A) in der Nacht ausgewiesen. Damit sind dort die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW), die gemäss Anhang 3 LSV für die Empfindlichkeitsstufe (ES) III 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen, überschritten. Die Wohnungsgrundrisse wurden im überarbeiteten Richtprojekt in Bezug auf die Anforderungen zum Lärmschutz optimiert.

### *Hinweise für das nachgelagerte Verfahren*

Bei sämtlichen lärmempfindlichen Räumen, bei denen die massgebenden IGW nicht eingehalten werden können, wird die zuständige kantonale Fachstelle als Auflage verlangen, dass die Schalldämmung der Aussenbauteile den erhöhten Anforderungen der SIA<sup>1</sup>-Norm 181 entspricht. Dadurch ist gewährleistet, dass die Fenster eine gute Schalldämmung aufweisen müssen.

Die Nachweise, dass die Lärmquellen Tiefgarageneinfahrt und Anlieferung die Anforderungen von Art. 7 LSV einhalten können, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

## **Energie**

Gemäss § 14 Abs. 1 SNV sind energieeffiziente Gebäude zu erstellen, die mindestens den zertifizierten MINERGIE®-Standard nach § 39 Abs. 2 BauV erreichen.

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.1.6) führt eine Fernwärmeleitung durch das Areal. Der Anschluss an diese Leitung wird als erforderlich beurteilt.

---

<sup>1</sup> Schweizer Ingenieur- und Architektenverein



## **Siedlungsentwässerung**

Das gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) geplante Regenbecken wurde in den vorliegenden GP einbezogen. Die Dachwasserretention wird begrüsst.

## **Belastete Standorte und Altlasten**

Auf der Parzelle 72 des Areals ist im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter der Nr. AA4304.0140 eingetragen. Der belastete Standort ist bereits altlastenrechtlich untersucht worden. Die Resultate der Untersuchungen zeigen, dass aktuell vom Standort keine Gefährdung der Umwelt ausgeht. Deshalb ist der Standort als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft worden.

### *Hinweis für das nachgelagerte Verfahren*

Für die Aushubarbeiten beim belasteten Standort ist ein projektspezifisches Entsorgungskonzept im Sinne von Art. 16 Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) zu erarbeiten und mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden weitere projektbezogene, abfallrechtliche Auflagen formuliert, die auf die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

## **4.3.9 Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

### **Anwendbares Recht**

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

### **Einzelne Sondernutzungsvorschriften**

Die Bestimmungen der SNV sind sachgerecht.

## **5. Ergebnis**

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

## **Beschluss**

1.

Der Gestaltungsplan "Aarcasa/Austrasse", beschlossen vom Gemeinderat Döttingen am 23. September 2024, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

  
Stephan Attiger  
Regierungsrat

## Verteiler

- Gemeinderat, Surbtalstrasse 5, 5312 Döttingen
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Abteilung Tiefbau BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

## Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

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

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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